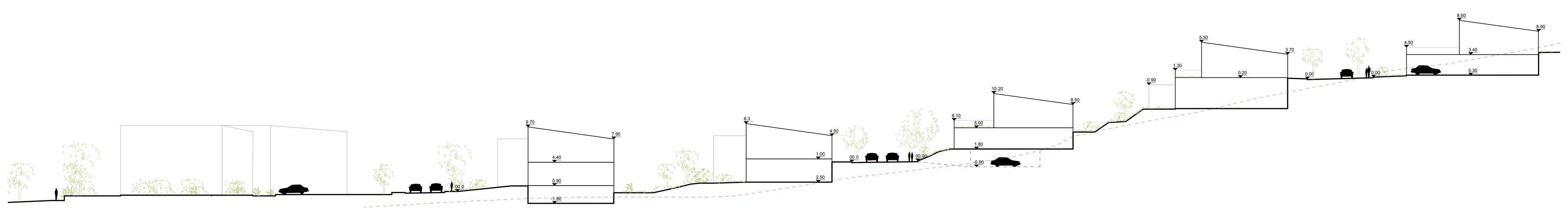
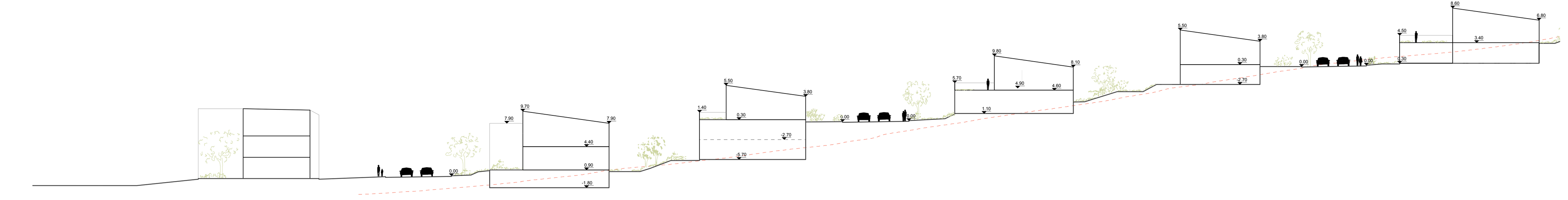
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKARÐSHLÍÐAR, 3.ÁFANGI.

GILDANDI DEILISKIPULAG SKARÐSHLÍÐAR, HLUTAMYND. MKV. 1:1000. DAGS: 08.05.2013

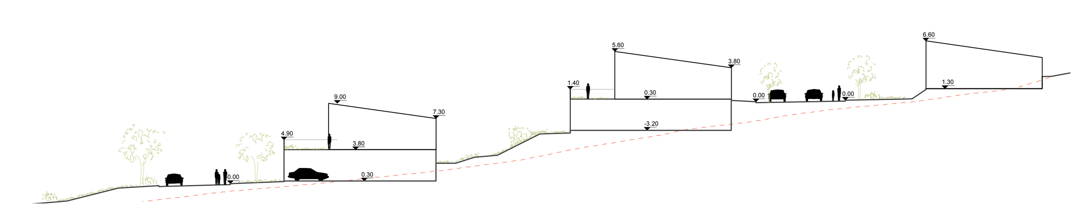
BREYTT DEILISKIPULAG SKARÐSHLÍÐAR, 3. ÁFANGI. MKV. 1:1000



SNIÐ_1



SNIÐ_2



SNIÐ_3

Skipulagssvæði Skarðshlíð 3. áfangi, lega og afmörkun

Skipulagssvæði 3. áfanga er um 7 ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Svæðið er nýbyggingarsvæði og liggur sunnan og vestan Ásfjalls. Að norðan og austan afmarkast skipulagssvæðið af hæð Skarðshlíðar en af 1. og 2. áfanga að sunnan og vestanverðu. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er um Ásvallabraut. Búið er að leggja götur og ljósastaura og gert er ráð fyrir að ganga út frá þeim forsendum að mestu leyti við hönnun lóða og bygginga.

Gatnakerfi og vistgötur

Innan hverfisins eru safngötur og húsagötur. Tvær safngötur liggja inn í hverfið, Hádegisskarð og Stuðlaskarð, Stuðlaskarð liggur austar og nær þriðja áfanga. Breytingar frá fyrra skipulagi á safngötum felast í uppbroti þeirra á yfirborði við gatnamót og þar sem stígar þvera, auk þess er gert ráð fyrir trjám. Lagður er 2m stígur öðru megin við akbraut en hinu megin tré og gróðu, með örfáum undantekningum þar sem talin er þörf á stígnum beggja megin. Tilgangurinn er að gera götumyndina fjölbreyttari og fegurri. Húsagötur eru gerðar að vistgötum. Eitt af aðalmarkmiðum vistgatna er að hönnun sé þannig úr garði gerð að öryggi allra vegfarenda sé sem mest.

Markmiðið með hönnun vistgatna er að bæta umhverfið. Með góðri hönnun má gera umhverfið þannig að það hvetji til hegðunar sem styður við félagsleg samskipti og auki þar með félagslega samheldni íbúa á svæðinu. T.d. með staðsetningu bekkja við vistgötur og á leik- og fjölnotasvæðum.

Vistgötur bæta hljóðvist og geta eflt samfélagskennd eða félagslega samheldni í hverfum. Eitt af einkennum vistgatna er að draga úr skiltanotkun og annað áreiti í umhverfinu en láta vegsniðið á móti breyta hegðun vegfarenda. Þannig getur gróður og uppbrot göturýmisins dregið úr umferðarhraða, þar sem athygli ökumannsins þarf að beinast að mörgum atriðum. Gert er ráð fyrir snjómokstri í götum. Snjó verður komið fyrir til hliðar á gangstétt, ofan við götu, og einnig út til enda í botnlöngum.

Landslag og sérkenni

Heildaryfirbragð Skarðshlíðar felst í legu svæðisins í skjóli mót norðri og austri en opnun mót suðri og vestri. Landslag Skarðshlíðar er með tvennum hætti: annars vegar er flatlendi sem nær yfir um það bil helming þess og hins vegar hlíðar sem umlykja svæðið móti norðri og austri. Sýnilegar hraunmyndanir eru óverulegar á svæðinu. Hæðarlega svæðisins er á bilinu 24 til 47 metrum yfir sjávarmáli.

Jarðvegur er samkvæmt yfirborðskönnun með þeim hætti, að á neðri hluta svæðisins þar sem flatlendi er mest eru gömul tún með móum til jaðranna. Gróin hrauntunga teygir sig inn á mitt flatlendið. Brekkurnar eru móar og holtagrjót þar er einnig að finna lyngmóa og austast eru lágvaxnar hríslur.

Menningarminjar

Fornleifaskráning var gerð af Byggðasafni Hafnarfjarðar í janúar 2005. Þessar minjar voru síðan hnitsettar inn á kort. Einu þekktu minjarnar á svæðinu eru grjóthlaðin skotbyrgi sunnan í Grísanesi. Minjarnar eru ekki friðlýstar. Vakin er athygli á að ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum um 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Megininntak skipulagsbreytingarinnar

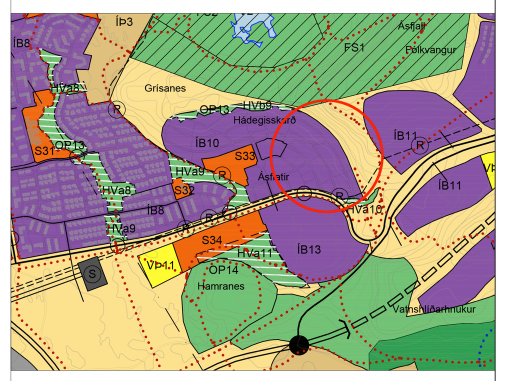
Áhersla er á fjölbreytta byggð, þar sem ólíkar húsagerðir og stærðir íbúða móta byggðina. Form húsa eru brotin upp með tilliti til legu hæðarinnar. Garðar snúa til suðurs og byggingar stallast upp í landhallanum. Hluti þaka skulu nýtt sem garðar og útirými. Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og útisvæði skulu vera fjölbreytt leik-, athafnar- og áningarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Botnlangar verða útfærðir sem vistgötur, þar sem unnið verður með gatnarýmið, gróður og íverustaði.

Mæliblöð og hæðarblöð

Hafnarfjarðarbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins.
Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmála á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti aðalhæðar og er þá átt við að hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis aðalhæðar.

Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og byggingarlína er sú sama og er táknuð með heilli línu og sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Brotalína afmarkar hæðarmun á byggingarreit. Byggingarreitir eru brotnir upp. Götuhlið húss sem er næst götu er bundin að hluta, sjá nánar í kafla 5. Óheimilt er að fara út fyrir byggingarreit, þ.m.t. svalir, skyggni o.s.frv. Nýtingarhlutfall lóða miðast við brúttó m^2 byggingar.



HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025
STAÐSETNING SVÆÐISINS

SKÝRINGAR / TÁKN

- Afmörkun deiliskipulagbreytinga
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitur/byggingarlína
- Brotalínan sýnir hvernig húsin tengjast hvort öðru
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Djúpgámar
- Lóðarmörk fyrir djúpgáma
- Mörk hverfisverndar
- Hverfisvernd
- Götur
- Tröppur í göngustíg
- Göngustígar
- Hjólreiðastígar
- Bílastæði
- Bílastæði í bílskúr / opnu bílskýli
- Bílastæði í götu
- Hraðahindranir
- Gangbraut
- Leiksvæði
- Ný hraunsvæði
- Gróður
- Mörk fólkv.
- Núverandi helgunarsvæði fyrir raflínur

Loftlínur munu víkja eigi síðar en 2020 skv. Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Lóðir á helgunarsvæði Hamraneslínu (3.áfangi) koma ekki til úthlutunar fyrr en loftlínur (Hamraneslínur 1 og 2) hafa vikið. Hnoðraholtslína er jarðstrengur, helgunarsvæði hans er 2m. Lega hans kemur fram á deiliskipulagsuppdrættinum.

xxx m2	Lóðarstærðir
E	Einbýlishús
F	Fjölskylduhús
P	Parhús
R	Raðhús
xH	Veitulóðir
1H.KJ	Ein hæð og bílakjallari/bílskýli
2H.KJ	Tvær hæðir og bílakjallari/bílskýli
1H	Fyrsta hæð
2H	Önnur hæð
3H	Þriðja hæð

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1.MGR. 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010. VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐI

HAFNARFJARÐAR ÞANN:______________________

____
F.H. SKIPULAGS- OG BYGGINGARRÁÐS

OG Í BÆJARSTJÓRN HAFNARFJARÐAR ÞANN:__________

____
F.H. BÆJARSTJÓRNAR HAFNARFJARÐAR:

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN______ 20__________

SKIPULAGSSTOFNUN HEFUR FENGIÐ ÞESSI GÖGN TIL YFIRFERÐAR SKV. LÖGUM NR. 123/2010
DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÖÐLAST GILDI ÞANN:

____

FRAMKVÆMDA- OG SKIPULAGSÞJÓNUSTA HAFNARFJARÐAR

Hildur Ýr Ottósdóttir arkitekt EPF-FAÍ
kt: 300876-5019 gsm: 696 0126 hildur@ydda.is

Hjördís Sóley Sigurðardóttir arkitekt FAÍ
kt: 220376-3389 gsm: 820 4197 hjordis@ydda.is

teikning: Breyting á deiliskipulagi. Skarðshlíð 3. áfangi	dags: 20.03.2018
unnið: HÝO/HSS	breyting: x.x.x
mkv: 1:1000@A0	númer: 001

Ydda arkitektar

Ydda arkitektar ehf Seljavegur 2, 101 Reykjavík, kt: 680113 0840 www.ydda.is