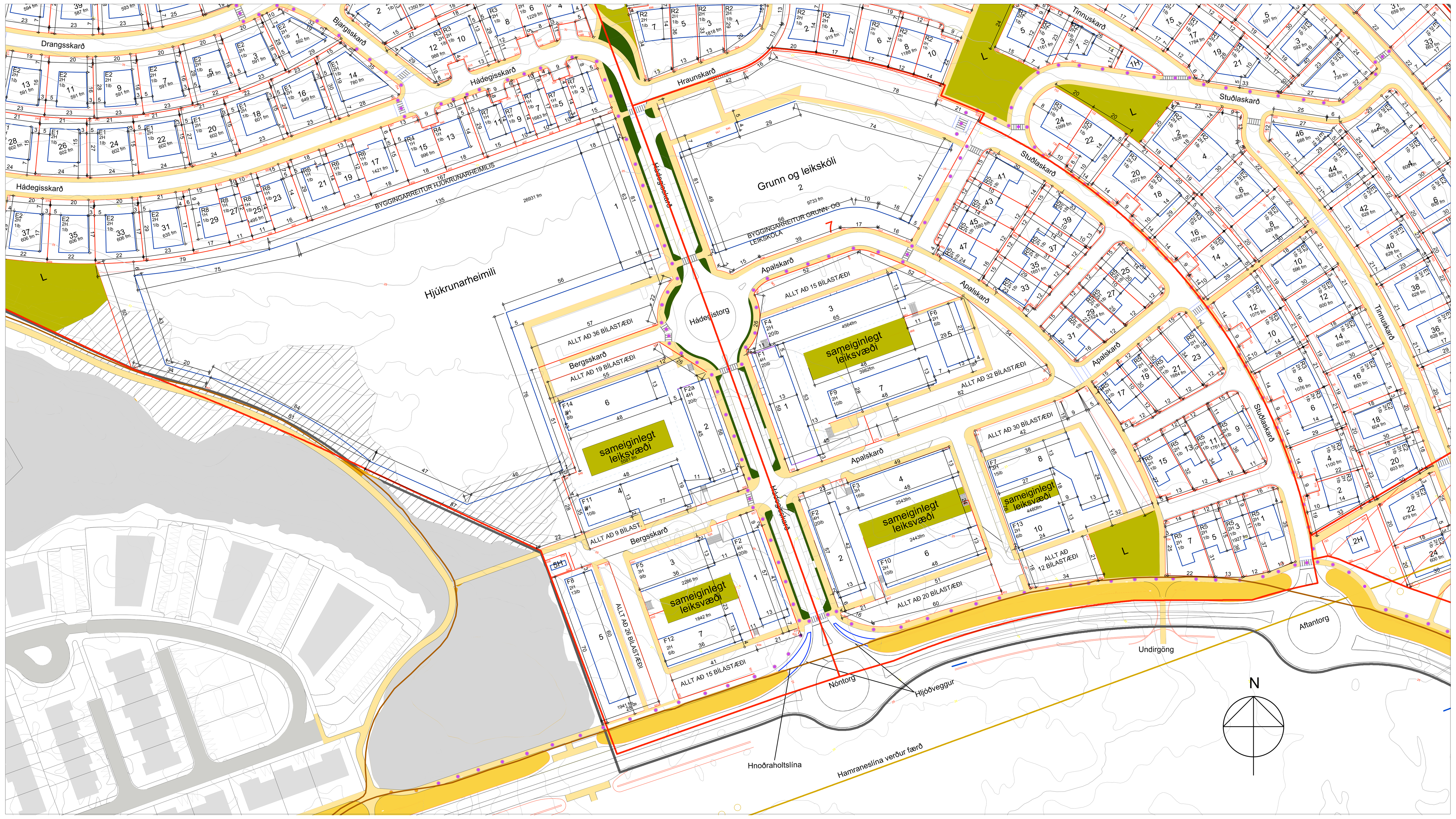
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKARÐSHLÍÐAR, 1.ÁFANGI.



NÚVERANDI DEILISKIPULAG SKARÐSHLÍÐAR MKV. 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI SKARÐSHLÍÐAR, 1.ÁFANGI. MKV. 1:1000

Skipulagssvæði Skarðshlíð 1. Áfangi, lega og afmörkun

Svæðið er að mestu á flatlendi og eru gömul tún með móum til jaðranna. Hrauntunga teygir sig inn í mitt flatlendið. 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. Skipulagssvæði 1. áfanga er um 10.200 ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Svæðið er nýbyggingarsvæði og liggur sunnan og vestan Ásfjalls. Vesturmörk svæðisins liggja upp að íbúðarsvæði Valla 4 og 6 en er skilið frá þeim svæðum af hraunjaðri sem fellur undir Hverfisvernd í skilmálum fyrir deiliskipulag Valla 6. Að norðan og austan afmarkast skipulagssvæðið af hæð Skarðshlíðar en af Ásvallabraut í suðri. Aðkoma akandi umferðar að svæðinu er um Ásvallabraut.

Gatnakerfi og stígar

Aðkoma inn í hverfið er á tvo vegu um Ásvallabraut. Vestari aðkoman er um aðalgötu inn í miðju hverfisins, hin er austar og liggur nær hlíðinni. Hámarkshraði bifreiða innan hverfisins skal vera 30 km/klst. Hverfið tengist göngustígum um Grísanes og Ásfjall auk þess að tengjast göngustígum um hverfisverndaða hrauntungu milli Valla 4 og 6. Svæðið tengist einnig göngustíg meðfram Ásvallabraut og undirgöngum undir hana á tveimur stöðum að framtíðaríbúðarsvæði við Hamranes.

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir greiðum gönguleiðum sem eru tengdar gangbrautum og gangstéttum við götur innan þess og tengir þannig svæðið innbyrðis.

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 eru brekkur sem umlykja svæðið móti norðri og austri. 1. áfangi Skarðshlíðar er á flatlendinu. Sýnilegar hraunmyndanir eru óverulegar á svæðinu en þó teygir flöt hrauntunga sig inn á það við Ásvallabraut. Hæðarlega svæðisins er frá 24 til 47 metrum yfir sjávarmáli.

Jarðvegur er samkvæmt yfirborðskönnun þannig 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 skipulagstillögunnar

Áhersla verður á heildræna sýn á Skarðshlíð með það að leiðarljósi að draga fram gæði svæðisins. Horft er til fjölbreyttrar byggðar með uppbroti fjöleignarhúsa, sem mynda skjól fyrir norðan- og austan áttinni. Með uppbroti og óreglulegulegu formi í skipulagi, skapast mælikvarði sem gefur skipulaginu manneskjulega ásýnd. Garðar snúa til suðurs en bílastæði til norðurs. Dregið er úr ásýnd bílsins með uppbroti, gróðri og bílakjöllurum. Áhersla er lögð á grænt yfirbragð rýma milli bygginga og reita svæðisins. Útisvæðin skapa flæði gangand og hjólandi vegfarenda og stuðla að fjölbreyttum leik-, athafnar- og áningarstöðum. Markmiðið er að skapa vandaða byggingarlist og rými sem taka mið af þörfum, tækni og þekkingu samtímans. Norðan íbúðabyggðar við Bergskarð er grunn- og leikskólalóð.

Á svæðinu er gert ráð fyrir fjöleignarhúsum, merkt **F**. Að auki er innan skipulagssvæðisins gert ráð fyrir grunn- og leikskóla. Nánari upplýsingar um fjöleigarhús og stærðir þeirra eru í sérskilmálum.

Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fyrir byggingaryfirvöld Hafnarfjarðarbæjar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingarreglugerð nr. 112/2012 og önnur þau lög, reglugerðir og staðla sem til greina kunna að koma.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, sorpgeymslur, stæð fyrir reiðhjól, trjágróður, dvalarsvæði, leiksvæði, stoðveggi, fláa og annað sem máli skiptir.
Sé byggingin vistvæn þarf það að koma fram í byggingarlýsingu og skal gera grein fyrir vistvænum byggingarefnum og framleiðslu þeirra auk sjálfbærni byggingarinnar í t.d. vatns- og orkunotkun og inniloftslags. Fara skal eftir ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Mæliblöð og hæðarblöð

Hafnarfjarðarbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins.
Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bílakjallara, bindandi byggingarlínu, legu bílastæða og aðrar kvaðir ef einhverjar eru. Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar.

Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðamörk, en milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða.

Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kótar) sem eru leiðbeinandi fyrir inngangshæð húss. Gólfkóti húss (GK á hæðarblaði) er ávallt miðaður við götuhæð. Leyfilegt frávik frá leiðbeinandi kóta er 30 sm. Ekki er þó heimilt að breyta leyfilegri hámarkshæð á byggingum eins og hún er skilgreind í deiliskipulagi og miðast hún við leiðbeinandi kóta án fráviks. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennslislagna.

Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er bindandi. Byggingarreitur og bindandi byggingarlína eru sýnd á mæliblaði og deiliskipulagsuppdrætti og skulu bygginga reistar innan þeirra. Byggingarreitur og byggingarlína er sú sama og er táknuð með heilli línu. Byggingarlína er bindandi og skal fylgja henni að fullu. Húsveggir í 3 m fjarlægð frá lóðamörkum skulu uppfylla REI60 skilyrði sbr. 9.7.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Uppgefnar hæðir mannvirkja í deiliskipulagi miðast við uppgefinn gólfkóta (hæð á plötu/burðarvirki) eins og hann er á uppdrætti án fráviksheimildar samkvæmt kafla 4.2.

Almennt

Einkennandi fyrir skipulagið eru þriggja til fimm hæða fjöleignarhús á flatlendinu auk grunn- og leikskóla. Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða. Afmörkun sameignar og séreignar ásamt flæðinu þar á milli. Stígar liggja sem eins konar net í hverfinu og tengjast við opin svæði. Lögð er áhersla á heildaryfirbragð yfir Skarðshlíð og fjölbreytni í íbúðum og íbúðarstærðum. Einnig er eitt af meginmarkmiðum skipulagsins að tengja byggðina við hin stóru opnu svæði. Vanda skal til hönnunar bygginga og lóða til þess að tryggja heildaryfirbragð. Krafa er um að bygging og lóð falli sem best að landslagi. Með vistvæna hönnun í huga skal tryggja gott aðgengi að sorpflokkun við hvert fjöleignarhús. Fara skal eftir grein 6.7.6. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um lofthæð og birtuskilyrði innandyra.

Hluti Aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025
STAÐSETNING SVÆÐISINS

SKÝRINGAR / TÁKN

- 1.áfangi
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur fyrir bílakjallara
- Bindandi byggingalína
- Mörk hverfisverndar
- Hverfisvernd
- Götur
- Tröppur í göngustíg
- Göngustígar
- Hjólreiðastígar
- Bílastæði
- Bílastæði f/rafmagnsbíla
- Hraðahindranir
- Gangbraut
- Leiksvæði
- Hólar
- Hraunsvæði
- Ný hraunsvæði
- Hljóðmön
- Gróður
- Leiksvæði
- Núverandi byggingar
- Háspennulínur, Hamraneslínur, færðar
- Hnoðraholtslína í jarðstreng
- xxx fm — Lóðarstærðir
- F — Húsgerðir
- xH — Veitulóðir

Núverandi helgunarsvæði fyrir raflínu, loftlínur munu víkja skv. Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005-2025. Lóðir á helgunarsvæði Hamraneslínu (4.áfangi) koma ekki til úthlutunar fyrr en loftlínur (Hamranes- línur 1 og 2) hafa vikið. Gert er ráð fyrir því samkv. samkomulagi Landsnets og Hafnarfjarðarbæjar að undirbúningur niðurrifs Hamraneslínanna hefjist eigi síðar en árið 2016 þannig að unnt sé að fjarlægja þær eigi síðar en árið 2020. Hnoðraholtslína er jarðstrengur, helgunarsvæði hans er 2m. Lega hans kemur fram á deiliskipulagsuppdrættinum.

SAMÞYKKTIR:

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN________________________

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25.GR SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARÁÐI ÞANN___________

OG HJÁ FRAMKVÆMDA OG SKIPULAGSÞJÓNUSTU HAFNARFJARÐAR ÞANN_________________________________

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR AUGLÝST
FRÁ________________ TIL_______________________________

FRAMKVÆMDAR- OG SKIPULAGSÞJÓNUSTA HAFNARFJARÐAR

BREYTT 25.01.2016

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

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