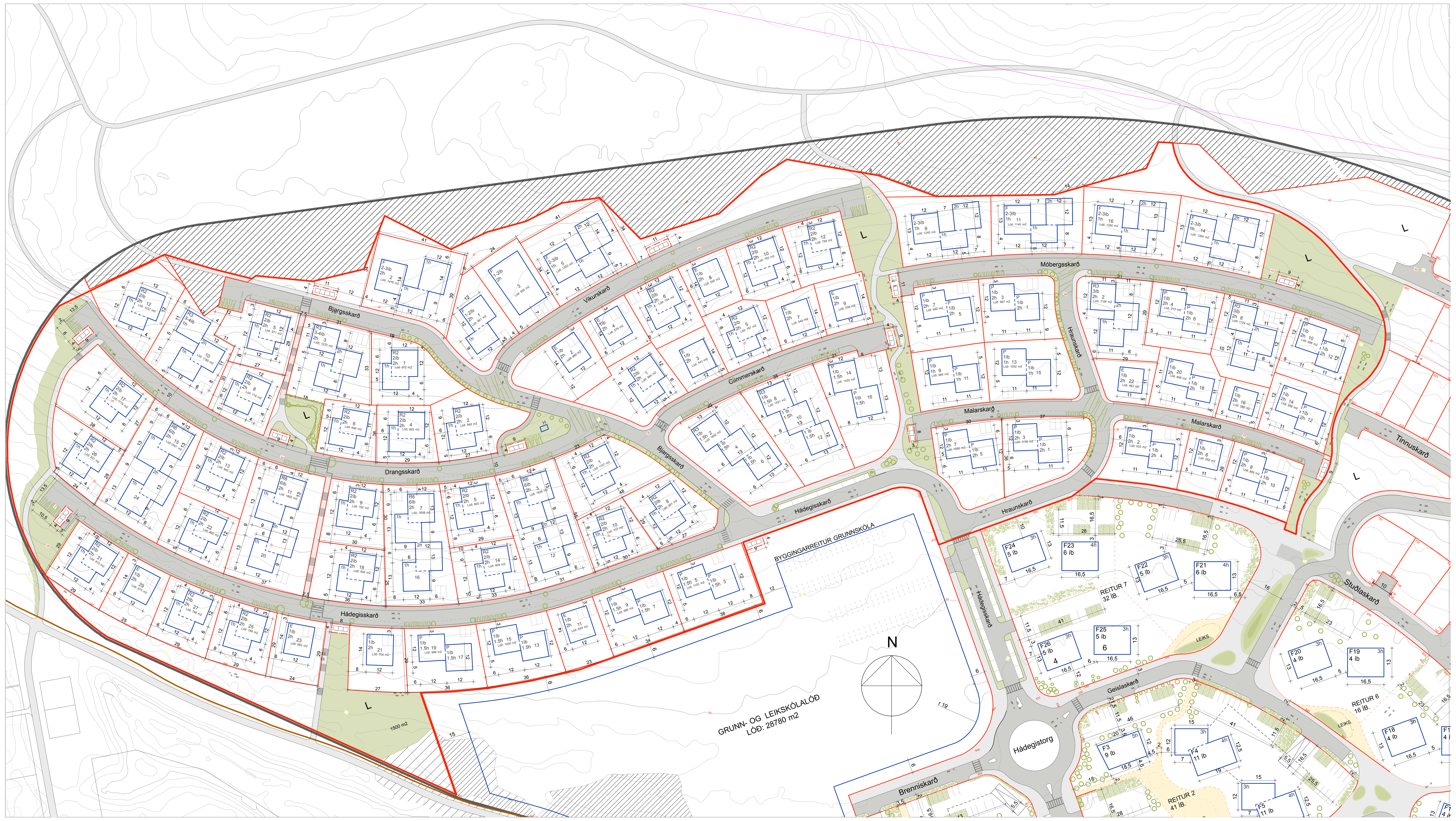
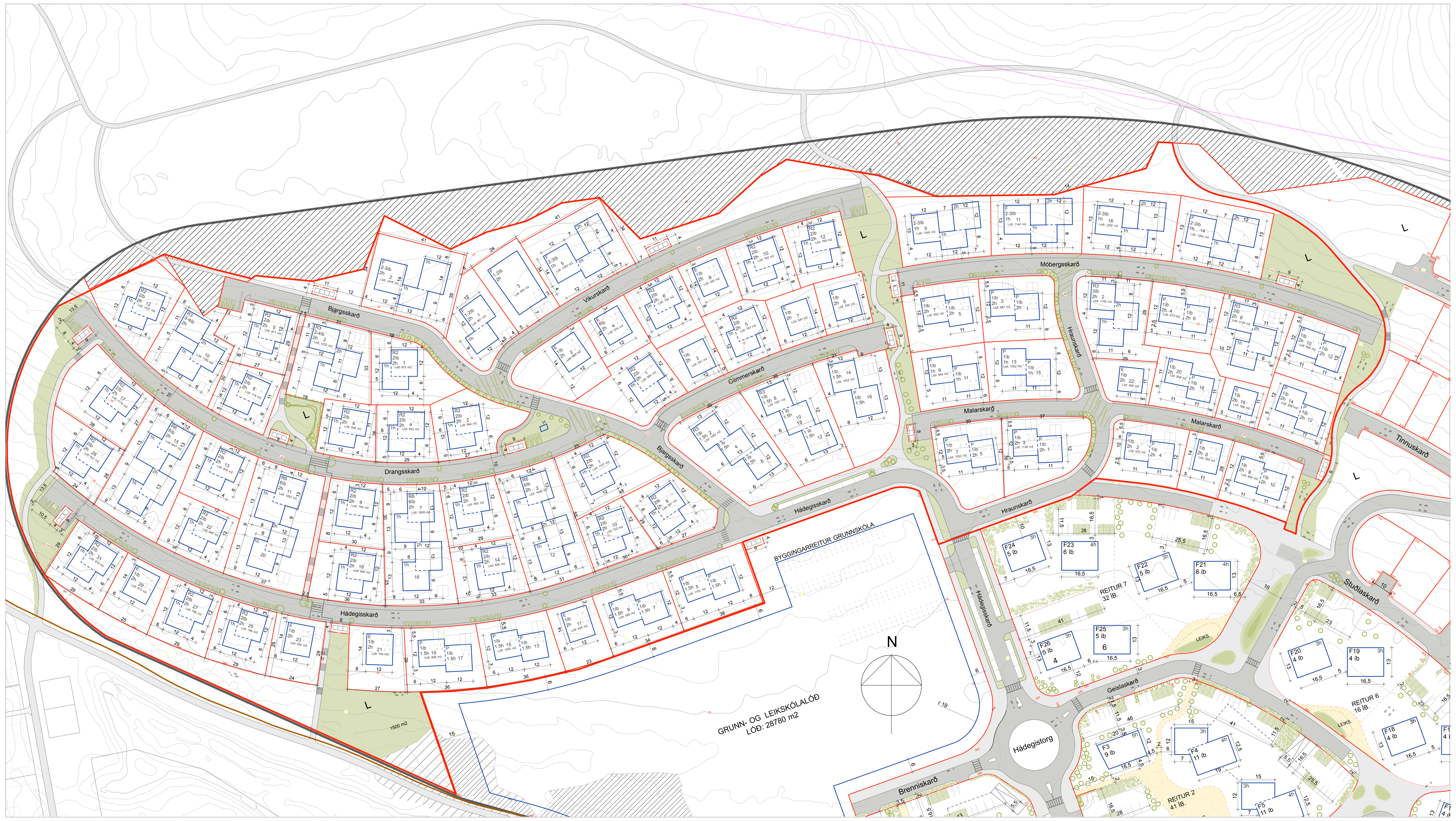
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKARÐSHLÍÐAR, 2.ÁFANGI.



GILDANDI DEILISKIPULAG SKARÐSHLÍÐAR, 2.ÁFANGI. MKV. 1:1000
SAMÞYKKT: 13.07.2017



BREYTT DEILISKIPULAG SKARÐSHLÍÐAR, 2.ÁFANGI. MKV. 1:1000

Breyting á Skarðshlíð 2. áfanga.

Megin breytingin snýr að bílskúrum / opnum bílskýlum og staðsetningu þeirra. Breyting er gerð á parhúsum sem sitja neðan við götu. Fremri byggingarreitur sem var 3m frá lóðarmörkum við götu verður 5,5m frá götu. Er þetta gert til að koma fyrir bílastæði fyrir framan byggingarreit. Sett er inn merking fyrir staðsetningu bílskúra /opinna bílskýla þar sem við á. Við Malarskarð 9-11, 12-14, 13-15, 18-20 er staðsetning á bílastæðum færð til á lóð og fjölgað úr tveimur í fjögur. Við Glimmerskarð 14-16 er bætt við einu stæði á lóð. Við Drangsskarð 10 er sá hluti byggingarreits sem er nyrst á lóð hækkaður um eina hæð og nýtingarhlutfall aukið sem því nemur. Heimilt er að byggja bílskúr / opið bílskýli við húsgerð R3 innan byggingarreits. Við Malarskarð 6 er byggingarreitur lengdur úr 12m – 14m.

Deiliskipulag þetta er breyting á deiliskipulagi sem samþykkt var 06.04.2017 og var auglýst í b-deild 16.06.2017 og deiliskipulagsbreyting sem gerð var á húsgerð R4 og samþykkt var 13.07.2017 og var auglýst í b-deild 29.08.2017.

Með uppdrætti þessum ásamt greinagerð og skilmálum dags. 13.12.2017 (útgáfa 06) eru fyrri skilmálar felldir úr gildi.

Skipulagssvæði Skarðshlíð 2. áfangi, lega og afmörkun

Skipulagssvæði 2. áfanga er um 10,35 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. áfanga að sunnan verðu. 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

Hádegisskarð er tengibraut innan Skarðshlíðar. Innan hverfisins er gert ráð fyrir safngötum og húsagötum. Hádegisskarð sem er aðalgata inn á svæðið ber einkenni safngötu en þar verður umferðarhraði takmarkaður. Sama gildir um Stuðlaskarð sem er önnur innkoma í hverfið austar. Hraunskarð er einnig safngata sem tengist Hádegisskarði.

Húsagötur eru gerðar að vistgötum með hámarkshraða. Eitt af aðalmarkmiðum vistgatna er að hönnun og frágangur sé þannig úr garði gerður að öryggi allra vegfarenda sé tryggt. Hér eru dregnir fram nokkrir punktar varðandi vistgötu, en leitað var til PRS ráðgjafa, sem unnu í framhaldi skýrslu varðandi þær rannsóknir sem hafa verið gerðar og einnig áhrif vistgatna á umhverfið sitt.

Í skýrslunni kemur fram að markmiðið með hönnun vistgatna sé að bæta umhverfið sem svo leiði að sér öruggari hegðun þeirra sem fara þar um. Með góðri hönnun má gera umhverfið þannig að það hvetji til hegðunar sem ýtir undir félagsleg samskipti og auki þar með féagslega samheldni íbúa á svæðinu. Sem dæmi um þetta má nefna staðsetningu bekkja í göturými, á leiksvæðum og fjölnota svæðum.

Vistgötur hafa þann eiginleika að bæta hljóðvist. Eitt af einkennum vistgatna er að lágmarka skiltanotkun og annað áreiti í umhverfinu en láta vegsniðið á móti beina hegðun vegfarenda.

Landslag og sérkenni

Heildaryfirbragð Skarðshlíðar felst í legu svæðisins sem liggur í skjóli fyrir norðan og austan áttum en er opið til austurs og vesturs. 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. 2. áfangi Skarðshlíðar er í hlíðinni og snýr til suðurs og suðvesturs. Sýnilegar hraunmyndanir eru óverulegar á svæðinu. Hæðarlega svæðisins er frá 24 til 47 metrum yfir sjávarmáli.

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

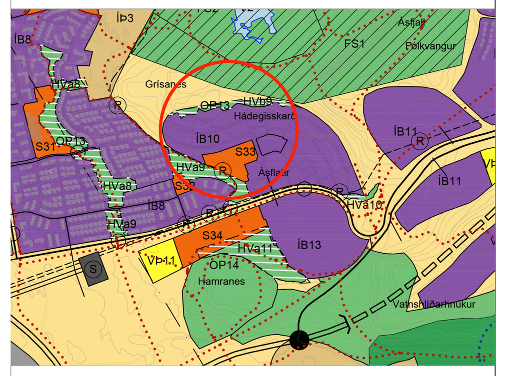
Byggingarform eru brotin upp með tilliti til legu hæðarinnar. Garðar snúa til suðurs og byggingar stallast upp með landhallanum. Þök eru hugsuð sem garðar og útirými. Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og útisvæði skulu vera fjölbreytt leik-, athafnar- og áningarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Botnlangar eru gerðir að vistgötum þar sem unnið er með nýtingu gatnarýmisins og ásýnd þess.

Mæliblöð og hæðarblöð

Hafnarfjarðarbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins.
Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, 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.

Byggingarreitur/nýtingarhlutfall

Byggingarreitur og byggingarlína er sú sama og er táknuð með heilli línu. Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Óheimilt er að fara út fyrir byggingarreit.



HLUTI AÐALSKIPULAGS HAFNARFJARÐAR 2013-2025
STAÐSETNING SVÆÐISINS

SKÝRINGAR / TÁKN

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

xxx m2	Lóðarstærðir
E	Einbýlishús
F	Fjölskylduhús
P	Parhús
R	Raðhús
xH	Veitulóðir

Núverandi helgunarsvæði fyrir raflínu, loftlínur munu víkja skv. Aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2013-2025. Lóðir á helgunarsvæði Hamraneslínu (4.áfangi) koma ekki til úthlutunar fyrr en loftlínur (Hamranes- línur 1 og 2) hafa vikið. Hnoðraholtslína er jarðstrengur, helgunarsvæði hans er 2m. Lega hans kemur fram á deiliskipulagsuppdrættinum.

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1.MGR. 43. 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 2. áfangi	dags: 24.08.2017
unnið: HÝO/HSS	breyting: 13.12.2017
mkv: 1:1000@A0	númer: 001

Ydda arkitektar

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