



HAFNARFJÖRÐUR

Breytingar á deiliskipulagi í Skarðshlíð
Skipulagslýsing 1. áfangi

Efnisyfirlit

1	Yfirlit	1
1.1	Inngangur	1
1.2	Skipulagssvæðið	2
2	Forsendur	3
2.1	Skipulagsleg staða	3
2.2	Staðhættir	3
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.4	Áherslur skipulags	4
3	Skipulagsferli	4
3.1	Skipulagsferlið, kynning og samráð	4
3.2	Tímaáætlun	5

1 Yfirlit

1.1 Inngangur

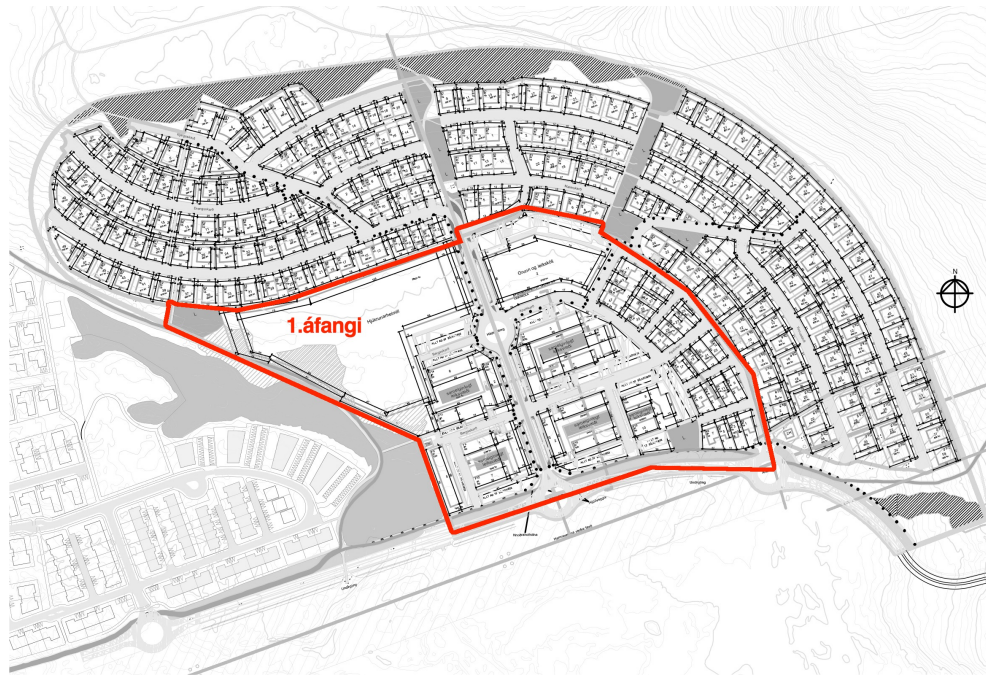
Síðastliðin ár hafa átt sér stað breytingar er varða uppbyggingu og úthverfi. Hugmyndafræðin sem byggt var á í núverandi deiliskipulagi hefur breyst. Efnahags- og samfélagslegar breytingar hafa orðið til þess að hugsa þarf byggðarþróun á annan hátt og í því samhengi ákvað Skipulags- og byggingarráð þann 08.07.2014. að leita til ráðgjafa um endurskipulag Skarðshlíðar samkvæmt bókun ráðsins þann júlí. 2014. Haft var samband við Ydda arkitekta, Kanon og Arkitektúr.is til að koma með nýja hugmyndafræði að skipulagi Skarðshlíðar. Ydda arkitektar og Kanon arkitektar kynntu sýna tillögur og í framhaldi af þeirri kynningu var Skipulags- og byggingarsviði falið að ræða við Ydda arkitekta um nánari útfærslu á ákveðnum reitum skipulagsins. Á fundi skipulags- og byggingarráðs þann 3. júlí 2015 var sviðsstjóra falið að ganga frá verksamningi við Ydda arkitekta um endurskipulagningu 1. áfanga út frá þeirri hugmyndafræði sem tillaga Yddu arkitekta gerði ráð fyrir.

Í þessari lýsingu er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að deiliskipulagsvinnu 1. áfanga Skarðshlíðar og helstu forsendur. Skipulagstillagan er unnin á vegum Hafnarfjarðarbæjar. Ydda arkitektar eru skipulagshönnuðir.

Verkefnið felst í endurskipulagningu Skarðshlíðar, lóða og bygginga, með það að leiðarljósi að skapa heildræna byggð í Skarðshlíð, fjölbreyttar íbúðir og vistvæn svæði. Búið er að leggja götur og ljósastaura og gert er ráð fyrir að ganga út frá þeim forsendum við hönnun lóða og bygginga.

Í 5.2.2. gr. Skipulagsgerðar nr. 090/2013 segir: “Þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Þegar landeigandi eða framkvæmdaaðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu.”

Með gerð og kynningu þessarar skipulagslýsingar í upphafi verks er gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar, sem gætu komið að gagni við gerð skipulagsins.

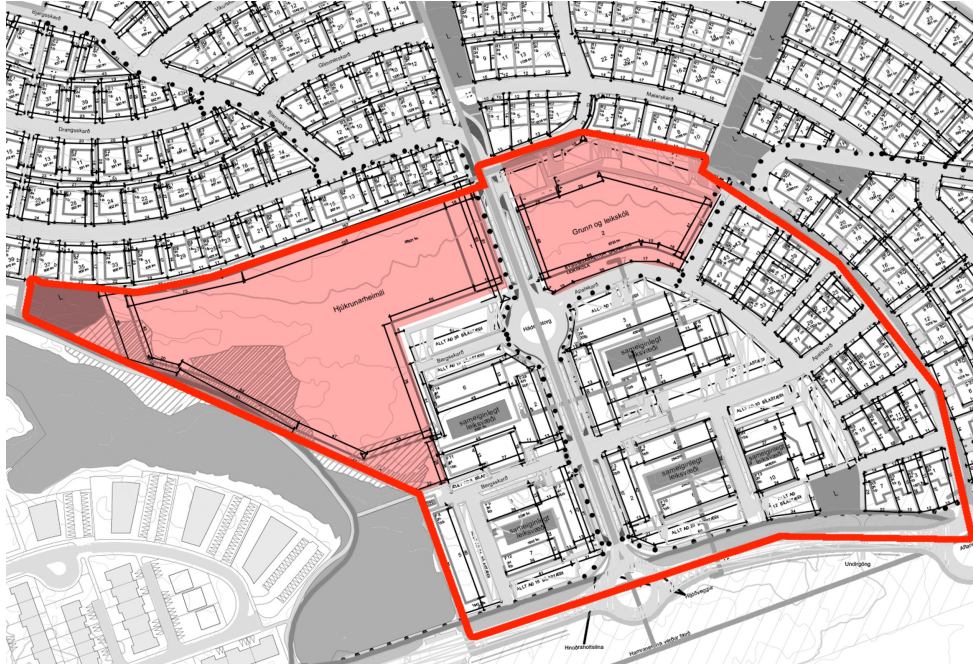


Mynd 1. Gildandi deiliskipulag. Rauða línan sýnir afmörkun á endurskipulagningu 1. áfanga.

1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæði Skarðshlíðar er um 30 ha. Endurskoðun skipulagsins í þessum 1. áfanga, sjá afmörkun á mynd 1, er um 10 ha að stærð og nær til þess hluta hverfisins sem skilgreint er í deiliskipulagi sem lóð fyrir hjúkrunarheimili, grunn- og leikskóla sem og fjölbýlishúsabyggð á flatlendi sunnan Hádegisskarðs.

Skarðshlíð liggur í skál sem myndar skjól á móti norðri og austri, opnast til suðurs og vesturs. Landslagið er annarsvegar flatlendi og hinsvegar hlíðin sem skýlir svæðinu til norðurs og austurs. Hæðarlega svæðisins er á bilinu 24 m til 47 m yfir sjávarmáli.



Mynd 2. Gildandi deiliskipulag. Fyrirhugaðar breytingar á rauðum reitum S33.

2 Forsendur og áherslur

2.1 Skipulagsleg staða

Deiliskipulag er til af svæðinu. Íbúðasvæði á reit íb10 samkvæmt gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 – 2025 verður endurskoðaður. Meginbreytingar sem gerðar verða á því svæði varða legu og form fjölbýlishúsa og bílastæða. Deiliskipulag gerir ráð fyrir hjúkrunarheimili og einnig grunn- og leikskóla á reit S33 sem skilgreint er fyrir samfélagslega þjónustu samkvæmt gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar 2005 – 2025. Breyting verður gerð á þessum reit sjá mynd 2, en unnið er innan gildandi aðalskipulags Hafnarfjarðar. Fyrirhugað hjúkrunarheimili mun ekki rísa á reitnum, grunnskólareiturinn verður færður vestar þar sem hjúkrunarheimili var fyrirhugað. Reiturinn verður því endurskoðaður í heild sinni.

2.2 Staðhættir

Svæðið er að mestu á flatlendi og eru gömul tún með móm 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 við hönnun lóða og bygginga.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Haft er að leiðarljósi stefnu í gildandi aðalskipulagi í því segir: “Aðalskipulag stuðlar að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, varðveislu náttúru og menningarverðmæta og vinnur gegn umhverfisspjöllum og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Fagurfræði, umhverfismál, efnahagslegir og félagslegir þættir eru þar að í fyrirrúmi”.

Breytingin verður unnið er innan ramma gildandi aðalskipulags.

2.4 Áherslur

Áhersla verður á heildræna sýn á Skarðshlíð. Fjölbreytta byggð sem brotnar upp, myndar skjól og áhugaverð rými og tengingar þar á milli. Áhersla á græn vistleg rými og dregið úr ásýnd bílsins, með uppbroti og einnig með bílakjöllum.

Áhersla er á vandaða byggingarlist og rými sem taka mið af þörfum, tækni og þekkingu samtímans. Áhersla á uppbrot fjölbýlishúsa á sléttunni, grænt yfirbragð, göngu- og hjólastíga. Uppbrot fjölbýlishúsa sem mynda skjól fyrir norðan- og austan áttinni. Garðar til suður og bílastæði til norðurs, sem eru brotin upp til þess að draga úr ásýnd þeirra.

Breytingar á deiliskipulagi í Skarðshlíð, áherslur eru eftirfarandi:

- Heildrænt yfirbragð á Skarðshlíð.
- Áhersla verður á vistvænt umhverfi með grænum svæðum og göngustígum.
- Gert verður ráð fyrir fjölbýlishúsum á sléttunni.
- Grunnskólalóð og nærumhverfi endurskoðað.
- Áhersla á gott aðgengi til flokkunar sorps og endurvinnslu.

3 Skipulagsferli

3.1 Skipulagsferlið, kynning og samráð

Deiliskipulagið verður unnið í nánú samstarfi við skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðarbæjar. Með gerð og kynningu þessarar skipulagslýsingar í upphafi verks er almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar, sem gætu komið að gagni við gerð skipulagsins.

Skv. 1.mgr. 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er lýsing skipulagsáætlana send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsing verður auglýst í dagblaði eða staðarblaði sem borið verður út á hvert heimili sveitarfélagsins. Hún mun liggja frammi á bæjarskrifstofu Hafnarfjarðar og verður aðgengileg á

heimasíðu sveitafélagsins: www.hafnarfjordur.is. Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar.

Í framhaldi verður unnin breyting á deiliskipulagi, 1. áfanga sem kynnt verður á fullnægjandi hátt. Fullunnin verður hún síðan auglýst skv. 31. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. 6 vikur. Að athugasemdafresti loknum mun skipulags- og byggingarráð yfirfara athugasemdir sem kunna að berast. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á tillögunni skal hún auglýst að nýju.

Skipulags- og byggingarráð gerir síðan tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu deiliskipulagsbreytingarinnar. Samþykkt breyting deiliskipulags verður send Skipulagsstofnun til yfirferðar ásamt athugasemdum og málsmeðferð. Bæjarstjórn mun birta auglýsingu um samþykktu breytingu á deiliskipulagi í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt skal afgreiðsla bæjarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu. Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla deiliskipulagsbreytingar verður í samræmi við 31., 32., 41., og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

3.2 Tímaáætlun

-Kynning og afgreiðsla skipulagslýsingar ágúst - september 2015

-Umfjöllun Skipulagsstofnunnar og annarra september 2015

umsagnaraðila um skipulagslýsinguna. Skipulagslýsing birt í bæjarblaði, á vef bæjarfélagsins og í öðru viðlesnu dagblaði.

-Vinnsla skipulagstillögu. júlí - október 2015

-Kynningarfundur á tillögu á vinnslustigi fyrir nóvember 2015

almenningi og hagsmunaraðilum.

-Afgreiðsla skipulags- og byggingarráðs og sveitarstjórnar

nóvember - desember 2015

á skipulagstillögu til auglýsingar og tillaga send umsagnaraðilum.

-Auglýsing skipulagstillögu og athugasemdarfrestur, 6 vikur desember 2015

-Úrvinnsla athugasemda og afgreiðsla janúar - febrúar 2016

skipulagsnefndar og sveitarstjórnar að aflokinni auglýsingu.

-Umfjöllun Skipulagsstofnunnar eftir afgreiðsla febrúar - mars 2016

sveitarstjórnar.

-Gildistaka deiliskipulags með birtingu auglýsingar febrúar - mars 2016

í B-deild Stjórnartíðinda.