

Skipulags  
Stjórn  
Mótt.: 13 NOV. 2003  
Málmr.  
Z 003070026

# Garðahraun

við Álftanesveg



## Deiliskipulagstillaga

Lýsing og skilmálar

Pálmar Ólason, arkitekt  
Lynghálsi 3,  
Reykjavík.

# Garðahverfi, v/ Álftanesveg

---

## Deiliskipulag

## Lýsing og skilmálar

18. desember, 2002

6. nóvember, 2003, yfirfarið eftir athugasemdir

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Skipulagslýsing</b>	
1.1	<b>Yfirlit</b>	
1.1.1	Gögn skipulagsins	2
1.1.2	Mörk deiliskipulagssvæðis	2
1.1.3	Byggð á svæðinu	2
1.1.4	Helstu markmið	2
1.1.5	Lýsing staðhátta	2
1.1.6	Stofnanir	3
1.1.7	Leiksvæði og útvistarsvæði	3
1.1.8	Verslun og þjónusta	3
1.2	<b>Gatnakerfi og gönguleiðir</b>	
1.2.1	Stofnbrautir	3
1.2.2	Tengibrautir	3
1.2.3	Safngötur	3
1.2.4	Húsagötur	3
1.2.5	Stígar	3
1.2.6	Leiðir almenningsvagna	4
1.3	<b>Útfærsla skipulagsins</b>	
1.3.1		4
1.3.2	1. áfangi	4
1.3.3	2. áfangi	4
<b>2</b>	<b>Skipulagsskilmálar</b>	
2.1	<b>Lóðir</b>	5
2.1.1	Lóðarblöð	5
2.1.2	Nýtingarhlutfall	5
2.1.3	Frágangur í kringum lóðir	5
2.2	<b>Hús</b>	
2.2.1	Byggingarreitur	6
2.2.2	Hæðarkótar	6
2.2.3	Húsagerðir	6
2.2.4	Bílastæði og bílageymslur	7
2.2.5	Sorpgeymslur	7

# 1 Skipulagslýsing

## 1.1 Yfirlit

### 1.1.1 Gögn skipulagsins eru:

- . Skipulagslýsing þessi
- . Skipulagsskilmálar
- . Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000
- . Skýringaruppráttur á myndkorti í mælikvarða 1:1000

Um úthlutun lóða og framkvæmdir á þeim gilda enn fremur eftir því sem við á:

- . Úthlutunarsamningur
- . Skilmálar fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ
- . Lóðasamningur

### 1.1.2 Mörk deiliskipulagssvæðis ( ÍB-16) eru:

Að vestanverðu, Herjólfsgata, að austanverðu Engidalur, að norðanverðu Álftanesvegur, stofnbraut í nýrri legu og Vífilsstaðavegur og að sunnanverðu mörk Hafnarfjarðar

Deiliskipulagið skiptist í tvo aðaláfanga:

1. Sunnan gamla Álftanesvegarins
2. Norðan gamla Álftanesvegarins

### 1.1.3 Byggð á svæðinu.

Á svæðinu eru 14 íbúðarhús.

### 1.1.4 Helstu markmið eru að

1. halda sem best sérkennum svæðisins og láta hraunmyndanir njóta sín,
2. þetta byggðina eftir því sem kostur er og byggja einnar og tveggja hæða einbýlishús og einnar hæðar parhús og raðhús.

### 1.1.5 Lýsing staðhátta.

Landið er allt þakið hrauni á tiltölulega sléttu landi, en misúfið og getur því á köflum verið illt yfirferðar.



#### 1.1.6. Stofnanir.

Grunnskólarnir Flataskóli og Garðaskóli eru við Vífilsstaðaveg sunnan Hafnarfjarðarvegjar. Leikskóli er í nýju hverfi í Ásum á Hraunsholti. Ekki er gert ráð fyrir neinni þjónustu á svæðinu, en hún verður á Garðaholti í framtíðinni. Einnig er gert ráð fyrir nýjum grunnskóla, Sjálandsskóla við Arnarnesvog.

#### 1.1.7 Leiksvæði og útvístarsvæði.

Á nokkrum stöðum er gert ráð fyrir litlum opnum nærleiksvæðum. Við útfærslu þeirra skal taka tillit til hraunsins.

#### 1.1.8 Verslun og þjónusta.

Nálægasta þjónustusvæði við skipulagssvæðið er miðbær Garðabæjar. Einnig eru ýmis verslunar- og þjónustufyrirtæki við Lyngás og er reiknað með að sú starfsemi aukist. Einnig mun byggjast upp ýmis þjónusta á Garðaholti

### 1.2 Gatnakerfi og gönguleiðir

#### 1.2.1 Stofnbrautir.

Álftanesvegur í nýrri legu er stofnbraut og er gert ráð fyrir mislægum gatnamótum í Engidal við Hafnarfjarðarveg, sem einnig er stofnbraut.

#### 1.2.2 Tengibrautir.

Norðan við skipulagssvæðið mun Vífilsstaðavegur, frá Hraunsholti að Garðaholti, liggja þvert yfir Álftanesveg. Herjólfsgata er vestan svæðisins og tengist Vífilsstaðavegi.

#### 1.2.3 Safngötur.

Safngötur eru tvær, gamli Álftanesvegurinn og ný gata vestan nýja Álftanesvegarins, samsíða henni.

#### 1.2.4 Húsagötur.

Botngötur munu liðast um hraunið og tekið er tillit til hraunmyndananna eftir því sem kostur er.

#### 1.2.5 Stígar.

Aðalgönguleið er meðfram gamla Álftanesveginum, til vesturs um Garðaholt í átt að Bessastaðahreppi. Til austurs er gönguleið um Engidal, þaðan til norðurs meðfram Hraunsholti að Ásgarði og áfram að miðbæ Garðabæjar og til suðurs til Hafnarfjarðar. Stígur til norðurs í miðju hverfinu tengir saman húsagötur 2. áfanga frá aðalgönguleið og inn í hraunið.

### 1.2.6 Leiðir almenningsvagna.

Líklegt er að leið á milli Bessastaðahrepps um Garðaholt að Ásgarð verði um gamla Álftanesveginn. Heimilt er að koma útskotum fyrir biðskýli á hentugum stöðum á safngötum.

## 1.3 Útfærsla skipulagsins

1.3.1 Taka verður ríkt tillit til umhverfisins, sérstaklega þó þeirra hraunmyndana sem verða inni á lóðum

1.3.2 **1. áfangi** nær yfir svæðið sunnan gamla Álftanesvegarins. Þar eru nú 13 íbúðarhús. Skipulagi lands Hrauntungu, sem er rúmlega 3 ha. að stærð, er frestað um óákveðinn tíma, en reiknað er með að byggt verði þar á sambærilegan hátt, og er áætlað að þar verði leiksvæði.

Gert er ráð fyrir 23 íbúðarhúsalóðum auk þeirra 13 sem fyrir eru. Þar sem sumar lóðirnar eru mjög stórar, má reikna með, að óskað verði eftir því að þeim verði skipt síðar meir, ef aðstæður gefa tilefni til, það er ef umhverfið leyfir, aðkoma og staðsetning húsa. Farið verður með allar slíkar umsóknir sem breytingu á skipulagi og mikil áhersla lögð á, að nýjar tillögur uppfylli skilmála þessa og fullt tillit tekið til viðkvæmra hraunmyndana. Nýjar óbyggðar lóðir teljast til nýbyggingarlóða

1.3.3 **2. áfangi** er á svæðinu norðan Álftanesvegarins gamla. Þar er fyrir eitt einbýlishús, Hraun, á landi sem er um 4 ha. að stærð, og er skipulagi þess lands frestað um óákveðinn tíma, en reiknað er með að byggt verði þar á sambærilegan hátt. Næst nýjum Álftanesvegi og meðfram þeim eldri er gert ráð fyrir einnar hæða par- og raðhúsum, en einbýlishús á svæðinu verða einnar eða tveggja hæða. Um skiptingar lóða gilda sömu ákvæði og í 1. áfanga.

Gert er ráð fyrir 21 einbýlishúsi og 30 íbúðum í par- eða raðhúsum.

## 2 Skipulagsskilmálar

Skilmálar þessir eiga bæði við um framkvæmdir á lóðum, sem ekki hefur verið byggt á og einnig eldri lóðum en þar ná ákvæði þeirra til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna. Ákvæði þessara skilmála hafa ekki áhrif á fyrri samþykktir á einstökum lóðum.

Með skipulaginu er ekki verið að heimila framkvæmdir á lóðum, byggingar eða annað, sem gerðar hafa verið án samþykkis byggingarnefndar.

### 2.1 Lóðir

#### 2.1.1 **Lóðarblöð** (mæliblöð og hæðarblöð).

Sjá grein 2.6 Lóðarblöð í Skilmálum fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ. Kvaðir ef einhverjar eru, eru sýndar á mæliblöðum.

#### 2.1.2 **Nýtingarhlutfall.**

Til nýtingarhlutfalls skal reikna alla gólfleti í húsi samkvæmt byggingarreglugerð.

Þar sem hús eru með fleiri gólfum en einu (hér er átt við kjallara og/eða ris til viðbótar við aðalgólf) má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6 en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0,45. Stærðin takmarkast fyrst og fremst af mikilvægum umhverfisþáttum hvernar lóðar og er því ekki sjálfgefið að þessi rýmilegu mörk gildi í öllum tilfellum.

Staðsetning húsa takmarkast einnig af byggingarreit, sjá grein. 2.2.1.

Á raðhúsalóðum er leyfilegt byggingarmagn reiknað út frá heildarstærð lóðar og íbúðastærðir geta verið mismunandi. Lóðum skal síðan skipt eftir á með eignaskiptasamningi og þá að jafnaði miðað við mörk milli íbúða.

#### 2.1.3 **Frágangur í kringum lóðir.**

Sjá Skilmála fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ, grein 2.13 Frágangur lóða, hæðarmunur á lóðamörkum.

Leitast skal við að hlífa lóð, meðan verið er að byggja, þannig að sem minnst röskun verði og lóðin geti haldið upprunalegu útliti sínu eftir frágang hennar.



## 2.2 Hús

### 2.2.1 Byggingarreitur.

Á mæliblaði er byggingarreitur sýndur með breiðri punkt-strikalínu. Grönn punkt-strikalína gefur til kynna að nýta megi allt að helmingi þess svæðis sem myndast við hana. Einföld strikalína sýnir stækkun byggingarreits á efri hæð, en þar má byggja á súlum til verndunar hraunmyndana, ef aðstæður leyfa. Sömu ákvæði gilda um breiða og granna línu og við aðalreitinn. Hús og húshlutar skulu að öllu leyti vera innan reitsins. Algengast er að reiturinn markist af 3ja metra línu að norðanverðu, 5 metra línu að vestanverðu, 8 - 10 metra línu að sunnanverðu og 3 – 5 metra línu að austanverðu. Staðsetning hússins fer fyrst og fremst eftir því, hvernig húsið fer í landi og verndun hraunmyndana sem eru á á lóðunum.

**Byggingarefni:** Í 75. grein byggingarreglugerðar er kveðið á um fjarlægð á milli húsa, þakbrúnir o.fl. Fjarlægð húss frá lóðarmörkum skal miðast við val á byggingarefni og er óheimilt að setja kvadir á aðlægar lóðir.

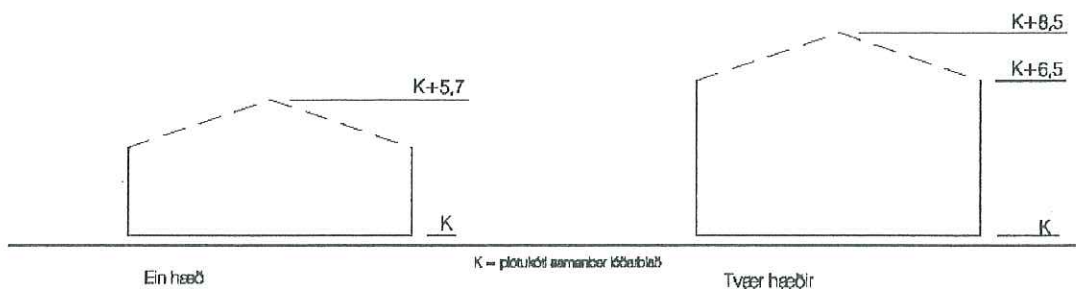
### 2.2.2 Hæðarkótar.

Sjá greinar 2.6 Lóðarblöð og 2.7 Aðaluppdrættir, lóðir nr.10-11 í Skilmálum fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ.

### 2.2.3 Húsagerðir.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem lóðablöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um. Ný hús og viðbyggingar skulu vera innan þeirra marka sem meðfylgjandi kennisnið segja til um. Uppgefnar hæðir á kennisniðum eru hámarkshæðir.

Á nýbyggingarlóðum einbýlis- og parhúsa er einungis leyfð ein íbúð á hverri lóð og skal hvert hús vera óskipt eign. Hið sama gildir um þegar byggðar lóðir.



Kennisnið miðast við hámarkshæð 5,7 metra, þar sem skilyrt er að hús séu einnar hæðar og 8,5 metra hámarkshæð á tveggja hæða húsum, þar sem ein þakbrúnin má ekki fara yfir 6,5 metra.

Þó að ákvæði um nýtingahlutfall og byggingarreiti séu mjög rýmileg, ber að taka tillit til útsvæða lóða í sólarátt og innsýnismöguleika frá öðrum húsum, auk hraunmyndana á lóðum. Húsbyggjanda er að sjálfsögðu heimilt að byggja mun minna hús en hámarksákvæði leyfa.

#### 2.2.4 Bílastæði og bílageymslur.

Fyrir hverja íbúð á nýbyggingarlóð skal koma fyrir þremur bílastæðum og skal lágmarkslengd þeirra vera 6 metrar (minnst 7 metrar frá lóðamörkum að húsi) og lágmarksbreidd 2,5 metrar. Auk þeirra er gert ráð fyrir einu almennu bílastæði meðfram götu framan við hverja lóð, þar sem því verður við komið.

Á eldri lóðum er að jafnaði gert ráð fyrir tveimur bílastæðum við einbýlishús.

Við hvert nýtt hús skal vera bílgeymsla fyrir einn eða fleiri bíla.

#### 2.2.5 Sorpgeymslur.

Við hvert hús skal vera lokuð sorpgeymsla fyrir tvær 240 lítra sorptunnur og skal hún vera sem næst götu og snúa að henni.