

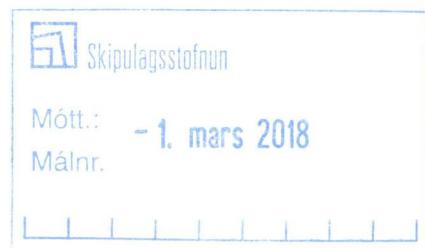


SVEITARFÉLAGIÐ GARÐUR

Greinargerð og skilmálar með breytingu á deiliskipulagi ofan Garðvangs

Íbúðarsvæði ÍB9- Teiga- og Klapparhverfi

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI
SH / JÓL



Útgáfusaga skjals:

Útg.	Útgáfu dagur.	Skýring / Breyting	Unnið af:	Yfirfarið
A	01.09.2017	Frumútgáfa til innri rýni	JÓL	SH
B	23.10.2017	Til rýni verkkaupa	JÓL	SH
01	03.11.2017	Útgefíð til samþykktar í skipulagsnefnd og bæjarstjórn	JÓL	
02	09.11.2017	Uppfærð lokaútgáfa – samræmt heiti hverfis í texta	JÓL	
03	21.02.2018	Uppfærð útg. með leiðréttum deiliskipulagsupprætti útg 03	JÓL	



EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR	3
1.1. Forsendur og markmið.....	3
1.2. Deiliskipulagssvæðið	3
2. DEILISKIPULAGSTILLAGAN	3
3. BYGGINGARKILMÁLAR	3
4. HÖNNUN.....	4
4.1. Húsagerðir og lóðir	4
4.2. Mæliblöð og hæðarblöð	4
4.3. Bílastæði og sorp.....	4
4.4. Frágangur lóða	4
5. OPIN SVÆÐI TIL ALMENNRA NOTA.....	4
5.1. Leiksvæði	4
5.2. Gönguleiðir	4
6. ALMENNIR SKILMÁLAR	5
7. SÉRÁKVÆÐI	5
7.1. Almennt	5
7.2. Einbýlishús	5
7.3. Parhús	5
7.4. Raðhús	5
8. UMHVERFISMAT	5
9. SAMÞYKKTIR.....	5
10. DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR.....	6



Greinargerð og skilmálar með tillögu að nýju deiliskipulagi ofan Garðvangs

Íbúðarsvæði ÍB9 – Teiga- og Klapparhverfi

09. NÓVEMBER 2017 / (21.02.2018)

1. INNGANGUR

1.1. Forsendur og markmið

Viðfangsefni nýs deiliskipulags er endurskoðun og endurgerð deiliskipulags fyrir íbúðabyggð – Teiga- og Klapparhverfi - ofan Garðvangs í sveitarféluginu Garði. Í gildandi deiliskipulagi frá 7.11.2007 er gert ráð fyrir 195 íbúðum á einbýlis- og parhúsalóðum með aðkomu frá Sandgerðisvegi. Endurskoðun deiliskipulagsins sem í allt er 23 ha tekur aðeins til hluta gildandi deiliskipulags eða 7,43 ha. og felur í sér að endurskoða skipulagsforsendur, þéttleika og íbúðasamsetningu með það að markmiði að mæta þörf fyrir minni og hagkvæmar íbúðir innan þeirra marka sem leiðarljós í Aðalskipulagi 2013-2030 setur með áherslu á „að skapa aðlaðandi umhverfi til búsetu í sérbýli og litlu fjölbýli“.

Markmiðið með breytingunni er þannig að mæta breytti eftirspurn og auka nýtingu lands með fækkan einbýlishúsa- og parhúsalóða en fjölgun raðhúsalóða.

1.2. Deiliskipulagssvæðið

Endurskoðað deiliskipulagssvæði er norðausturhluti samþykks deiliskipulags frá 2007 sem í aðalskipulagi 2013 – 2030 kallast íbúðarsvæði ÍB 9 og afmarkast af Sandgerðisvegi til norðvesturs, íbúðarsvæði við Heiðrabraut til austurs og með neðri húsaröðum við Fjörulköpp og Berjateig til vesturs. Landinu hallar lítillega frá suðaustri til norðvesturs. Ekki eru neinar skráðar náttúruminjar á svæðinu. Gróðurfar á svæðinu einkennist af móagróðri innan um holtagrjót. Á svæðinu er eitt hús sem byggt er skv. deiliskipulagi frá 2007 við Brimklöpp auch eldra húss við Sandgerðisveg 7. Gert er ráð fyrir að bæði þessi hús standi áfram en gert er ráð fyrir breytingu á aðkomu hins síðarnefnda.

2. DEILISKIPULAGSTILLAGAN

Í nýrri deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir 11 einbýlishúsalóðum, 46 parhúsalóðum og 11 raðhúsalóðum (með samtals 44 íbúðum), samtals 101 íbúð og er það fjölgun um 45 íbúðir frá sama hluta af samþykktu deiliskipulagi.

Aðkoma inn í hverfið er frá Sandgerðisvegi skv. gildandi deiliskipulagi en er flutt vestar í breyttu skipulagi. Innra gatnakerfið er að mestu óbreytt frá gildandi deiliskipulagi sem byggir á safngötu eftir miðju hverfinu með húsagötur til norðvesturs og suðausturs (botnlangagötur). Eitt hringtorg er í safngötunni til að takmarka umferðarhraða. Nýtingarhlutfall á hinu endurskoðaða svæði er mismunandi eftir lóðum, frá 0,27 í 0,42.

Hæðir húsa er ein (1) hæð. Eibýlishúsalóðir eru á bilinu um 660 m² til 900 m², parhúsalóðirnar á bilinu 450 m² til 611 m², raðhúsalóðirnar eru bilinu 970 m² til 1.218 m².

Gönguleiðir eru að jafnaði öðrum megin húsgatna en beggja vegna við safngötuna Klapparás. Gerð er tillaga um gönguleiðir að opnu svæði suðvestan við lóðir húsa við Berjateig og Fjörulköpp.

Gert er ráð fyrir tveim bílastæðum á hverri lóð fyrir einbýlishús og parhús en einu við raðhús.

3. BYGGINGARKILMÁLAR

Á skipulagsupprætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóð og staðsetning hans ákveðin. Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Hluti byggingarreits einbýlishúsa er skilgreindur sem bindandi byggingarlína og skulu byggingar fylgja þeiri línu.

Á skipulagsupprætti koma fram stærðir lóða í m². Nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum er 0,27-0,32; á parhúsalóðum 0,3 og á raðhúsalóðum 0,40 – 0,42. Á skipulagsupprætti eru tákna sem sýna bílastæði inni á lóðum og skulu þau vera jafnmög og tákna sýna. Nokkrar lóðir eru í hallandi landi og skal við frágang þeirra tekið tillit til



nærleggjandi lóða – annað hvort með stoðveggjum eða fláa. Frágangur lóðamarka í þessum tilvikum er á ábyrgð þeirra lóðarhafa sem ofar standa. Stallar sem verða til á lóðarmörkum skulu þannig útfærðir að minnsta fjarlægð frá þeim í lóðarmörk verði 1 meter.

4. HÖNNUN

4.1. Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar bessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni skv. gildandi byggingarreglugerð á hverjum tíma. Íbúðir parhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgeymslu. Þar sem hús eru samtengd skulu þau hönnuð af sama hönnuði.

4.2. Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð og hugsanlegar kvaðir ofl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem hún er sýnd heildregin á mæliblöðum. Brotnar línum byggingarreits sýna lágmarsfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæð á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- vatnslögnum svo og kvaðir um inntök.

4.3. Bílastæði og sorp

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar á hverjum tíma þar að lútandi. Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð.

4.4. Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð á þeim tíma þegar lóð er úthlutað. Á aðaluppráttum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og Ltölur) skv. mæli- og hæðarplani. G og L tölur ráða hæð á lóðamörkum á milli hornpunktta (linulega tengdar). Þeir sem telja sig þurfa að víkja frá þessum hæðum taka á sig stalla eða fláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að ryðja eða moka jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd eru hæðarblöðum og ber allan kostnað af því. Sé hæðarmunur tekinn með hús- eða stoðvegg skal veggurinn standast þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt eða stíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir sé flái tekinn og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllun á lóð skal gerð innan þeirrar lóðar sem hærra stendur – nema samkomulag sé um annað milli aðliggjandi lóðarhafa. Fjarlægð stalla/fláa skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra nema þar sem óhreyft land býður uppá betri lausnir.

5. OPIN SVÆÐI TIL ALMENNRA NOTA

5.1. Leiksvæði

Opin leiksvæði í breyttum hluta svæðisins eru staðsett við enda Brimklappar og Asparteigs og eru þau tengd göngustígakerfi hverfanna og aðliggjandi náttúrusvæðum. Aðalleiksvæði hverfanna er staðsett um miðbik hins óbreytta hluta deiliskipulagssvæðisins.

5.2. Gönguleiðir

Almennar gönguleiðir/gangstéttir eru að mestu meðfram húsagötum öðrum megin en báðum megin við Klappará. Almennar gönguleiðir tengja saman náttúruleg útvistarsvæði og leiksvæði. Sveitarfélagið Garður mun byggja og viðhalda þessum stígum. Girðingar og gróður á lóðarmörkum að þessum stígum er alfarið á ábyrgð lóðarhafa.



6. ALMENNIR SKILMÁLAR

Hitaveita Suðurnesja hefur sett reglur vegna vatns og rafmagns og skal þeim fylgt varðandi byggingar á lóðum. Um sorphirðu skal fylgia ákvæðum byggingarreglugerðar og reglum sem Sveitarfélagit Garður kann að hafa þar um. Garður mun setja almenna úthlutunarskilmála þar sem kveðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingafresti ofl. Garður mun gefa út mæliblöð á grundvelli deiliskipulagsins þar sem lóðamörk og byggingarreitir verða málsettir og gefnir upp kótar, gólfhæðir og hæðir á lóðarmörkum. Sveitarfélagit Garður mun gefa út viðmiðunarreglur fyrir almennar gönguleiðir sem kveðið er á um í skipulaginu.

7. SÉRÁKVÆÐI

7.1. Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsgerð í deiliskipulaginu. Þar sem innangengt er í bílgeymslu skal gólf í bílgeymslu liggja amk 5 cm lægra en aðliggjandi gólf í íbúð. Mænisstefna einbýlishúsa er sýnd á skipulagsupprætti en þakform er að öðru leyti frjálst.

7.2. Einbýlishús

Innan byggingareits er heimilt að byggja einnar hæðar hús ásamt bílgeymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við uppgefið nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgeftum gólfkóta á mæliblaði og eru frávik háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð má mest vera 5,5 metra yfir aðalgólfkóta skv. mæliblaði og hæðarblaði.

7.3. Parhús

Innan byggingareits er heimilt að byggja einnar hæðar parhús ásamt bílgeymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við uppgefið nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgeftum gólfkóta á mæliblaði og eru frávik háð samþykki byggingarfulltrúa. Mesta þakhæð má vera 6,0 metra yfir aðalgólfkóta skv. mæliblaði og hæðarblaði.

7.4. Raðhús

Innan byggingareits er heimilt að byggja einnar hæðar raðhús. Nýtingarhlutfall takmarkast við uppgefið nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar eins og það birtist á deiliskipulagsupprætti. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgeftum gólfkóta á mæliblaði og eru frávik háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð má mest vera 6,0 metra yfir aðalgólfkóta skv. mæliblaði og hæðarblaði

8. UMHVERFISMAT

Samkvæmt staðfestu aðalskipulagi 2013 - 2030 liggur fyrir umhverfisskýrsla frá 8. október 2007 og skv. henni eru áhrif á umhverfið ekki veruleg.

9. SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslag nr. 123 / 2010

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í Skipulags-
og byggingarnefnd sveitarfélagsins Garðs

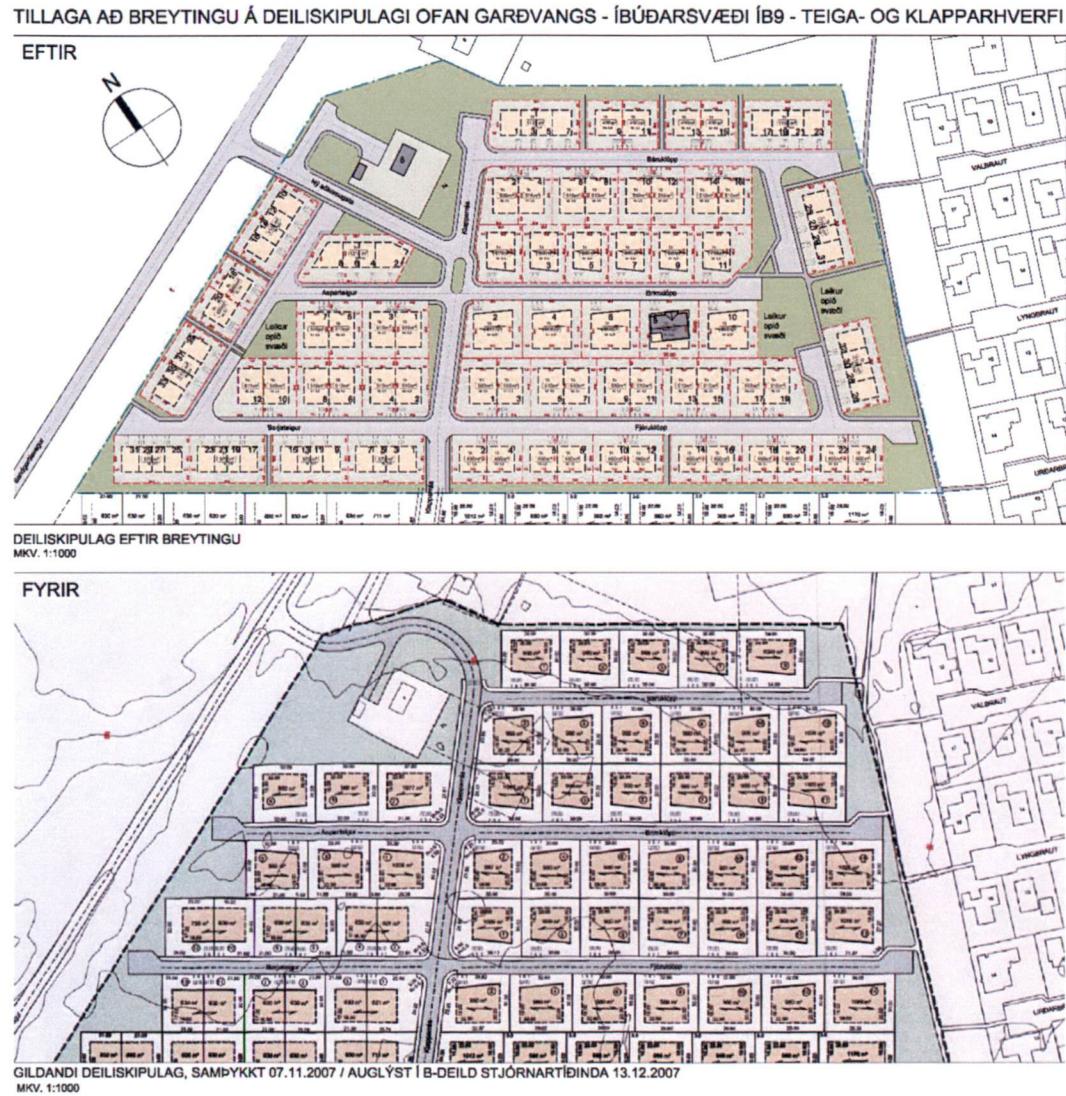
þann _____ 20_____

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn
sveitarfélagsins Garðs

þann _____ 20_____

F.h. skipulags- og byggingarnefndar

F.h. bæjarstjórnar sveitarfélagsins Garðs



1708
301 - 03
Jón Óliður Ófærur F12
Sl. 00034-1000
Sigurður Ófærur F12
Sl. 00034-1000

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR



SVEITARFÉLAG Í GARDUR

1708, Deiliskipulag ofan Garðvangs-Greinargerð