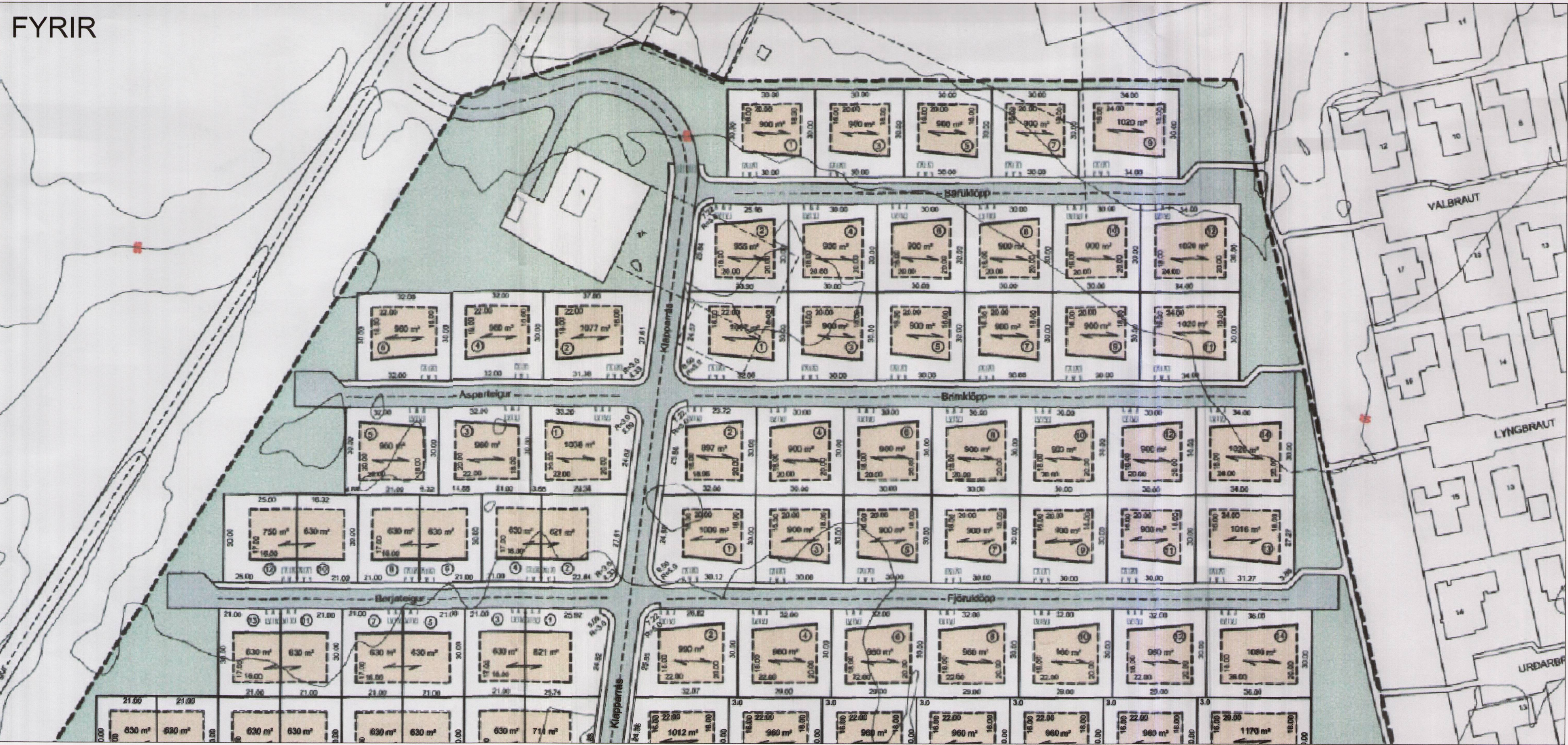


TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI OFAN GARÐVANGS - ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB9 - TEIGA- OG KLAPPARHVERFI



DEILISKIPULAG EFTIR BREYTINGU
MKV. 1:1000



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 07.11.2007 / AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 13.12.2007
MKV. 1:1000

GREINARGERÐ BREYTINGA

Í gildi er deiliskipulagsuppráttur ásamt greinargerð dags. júní 2007, samþykkt í bæjarstjórn Garðs 07.11.2007 og öðlaðist gildi þann 13.12.2007 í B-deild Stjórnartíðinda.

Viðfangsefni nýs deiliskipulags er endurskoðun og endurgerð deiliskipulags fyrir íbúðabygð - Teiga- og Klapparhverfi - ofan Garðvangs.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 195 íbúðum á einbýlis- og parhúsalóðum með aðkomu frá Sandgerðisvegi og fyrirhuguðari tengibraut sunnan skipulagssvæðisins.

Endurskoðun deiliskipulagsins sem í allt er 23 ha tekur til 7,43 ha á norðurhluta gildandi deiliskipulags við göturnar Asparteið og Berjateig, Bárúklöpp, Brimklöpp og Fjörúklöpp.

Gildindi deiliskipulag gerir ráð fyrir 56 lóðum við þessar götur, 44 einbýlishúsalóðum og 12 parhúsalóðum.

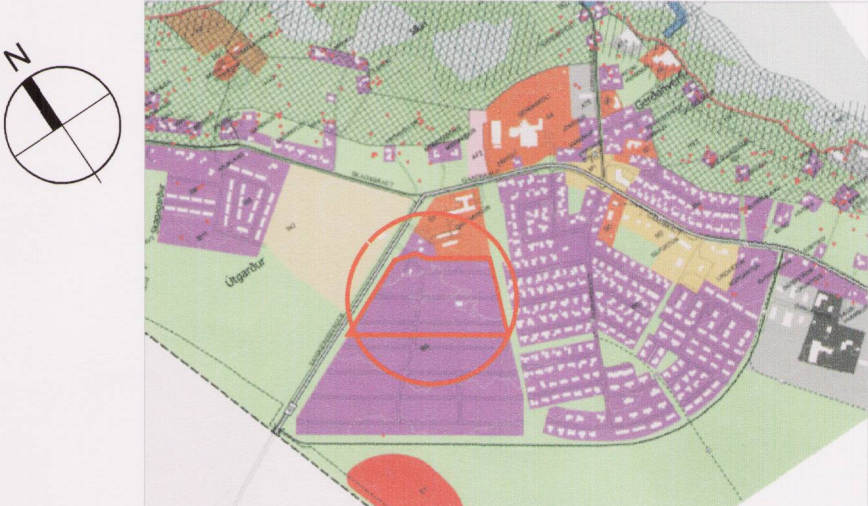
Endurskoðunin felur í sér endurskoðun skipulagsforsendna, þéttleika og íbúðasamsetningu með það að markmiði að mæta þörf fyrir litlar og hagkvæmar íbúðir innan þeirra marka sem leiðarljós í Aðalskipulagi 2013-2030 setur með áherslu á „að skapa aðlaðandi umhverfi til búsetu í sérbýli og litlu fjölbýli“.

Markmiðið með breytingunni er þannig að auka nýtingu lands þar sem einbýlishúsalóðum er fækkað en parhúsum og raðhúsalóðum fjölgað.

Lagðar eru til þaðanreindar breytingar á deiliskipulagi sem eru samræmi við Aðalskipulag Sveitarfélagsins Garðs 2013-2030.

- Aðkomugata inn í hverfið frá Sandgerðisgerðisvegi er flutt vestur fyrir lóðina Sandgerðisvegur 7 og tengingu aðkomu að Sandgerðisvegi 7 er breytt í samræmi við nýja legu aðkomugötu.
- Inna gatnakerfi er breytt lítillega frá gildandi deiliskipulagi. Komið er fyrir hringtorgi í safngötunni Klapparáss til að takmarka umferðarhraða.
- Lóðum við göturnar Asparteið og Berjateig, Bárúklöpp, Brimklöpp og Fjörúklöpp er fjölgað úr 56 lóðum í 101 lóð. Einbýlishúsalóðum er fækkað úr 44 lóðum í 11 lóðir. Parhúsalóðum er fjölgað úr 12 lóðum í 46 lóðir. Bætt er við 11 raðhúsalóðum fyrir 11 raðhúsalengjur með samtals 44 íbúðum.
- Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á hverri lóð fyrir einbýlishús og parhús en einu við raðhús.
- Krafa um bundna byggingarlínu einbýlishúsa er óbreytt frá gildandi skipulagi, en gerð krafa um að mænásis einbýlishúsa verði samhlíða bundnu byggingarlínunni.
- Húsagerðir parhúsa og raðhúsa eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöß, hæðarlöð, skilmálar, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.
- Nýtingarhlutfall öbyggðra einbýlishúsalóða sunnan Brimklappar hefur verið endurskoðað og miðast nýtingarstuðullinn eftir breytingu við 0,27.
- Nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða norðan Brimklappar miðast við nýtingarstuðulinn 0,30 og 0,32.
- Nýtingarhlutfall parhúsalóða hefur verið endurskoðað og miðast nýtingarstuðullinn eftir breytingu við 0,30.
- Gert er ráð fyrir fjórum stærðum af lóðum fyrir raðhús. Ein lóð við Asparteið 2-8 er 1.218 m²; ein lóð við Bárúklöpp 1-7 er 1135 m², fimm raðhúsalóðir sem dreifast á allar götur eru 1.105 m² hver og fjórar minni lóðir við Berjateig eru 970 m² hver. Nýtingarstuðull húsa á stærri lóðunum (7 lóðir) 0,42 en 0,40 á minni lóðunum (4 lóðir). Heimilt verður að hlíðra innbyrðis séreignarmörkum í hverri raðhúsalengju.
- Komið er fyrir tveimur opnum leiksvæðum. Þau eru staðsett við enda Brimklappar og Asparteiðs og eru tengd göngustígakerfi hverfanna og aðliggjandi náttúrusvæðum.
- Almennum gönguleiðum hefur verið fjölgað til að tengja hverfið betur við útivistarsvæðið og leiksvæðið.

Að öðru leyti en framan greinir gilda eldri skipulagsskilmálar.



ADALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS GARÐS 2013-2030
HLUTI ÚR PÉTTBYLISUPPRÆTTI, JANÚAR 2015

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- STEFNA MÆNIS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- LÖÐIR
- GARÐSVÆÐI OPIN SVÆÐI
- GATA
- GANGSTÍTT/GÖNGUSTÍGUR
- HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
- FJÖLDI HÆÐA

SJÁ JAFNFRAMT "GREINARGERÐ OG SKILMÁLA MED BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI OFAN GARÐVANGS - ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB9 - TEIGA- OG KLAPPARHVERFI" DAGSETT: 09.11.2017

Auglýst breyting á gildandi deiliskipulagi sem er auglýst, þ.e. veruleg breyting:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd sveitarfélagsins Garðs

þann 23. jan. 2018
Garður
F.h. skipulags- og byggingarnefndar

og í bæjarstjórn sveitarfélagsins Garðs

þann 7. feb. 2018
Garður
F.h. bæjarstjórnar sveitarfélagsins Garðs

Tillagan var auglýst frá 8. nov. 2017 með

athugasemdafrest til 21. des. 2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 20.

03	Lóðamúrur við Bárú- og Brimklöpp lagðr.	21.02.2018	JÖL	-
01	Parhús á Berjateig 41 gert að Asparteið 20 og götum breytt.			-
02	Samræmi halli hverfis í Teiga- og Klapparhverfi	09.11.2017	JÖL	-
01	Lokalaufa til samþykktar í skipulagsnefnd og bæjarstjórn	03.11.2017	JÖL	-
C	Raðhús og gættarvegur upptætt eftir samgættu rýni SH og JÖL	23.10.2017	JÖL	SH
B	Upplifð til rýni og samþykktar verkkaupa	20.10.2017	JÖL	SH
A	Frumskipta - Upplifð til rýni rýni	19.10.2017	JÖL	SH
Utg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teknað	Virknað



TILLAGA BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI
TEGUND VERKS

ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB9 - TEIGA- OG KLAPPARHVERFI
STAÐSETNING

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

MKV.: 1:1000
BLADSTÆRÐ: A1
STOFNDAGUR: 01.09.2017
TEIKNAB: JÖL
YFIRFARIR: JÖL

1708 301 - 03
VERKNR. RABNR. UTOGAFA

Jón Ólafur Ólafsson FAL
Kt: 090658-4099

Sigurður Einarsson FAL
Kt: 110457-2789

Sigurður Harðarson FAL
Kt: 030446-3699

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR
Hvalseyrarbraut 32 | 220 Hafnarfjörður | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is