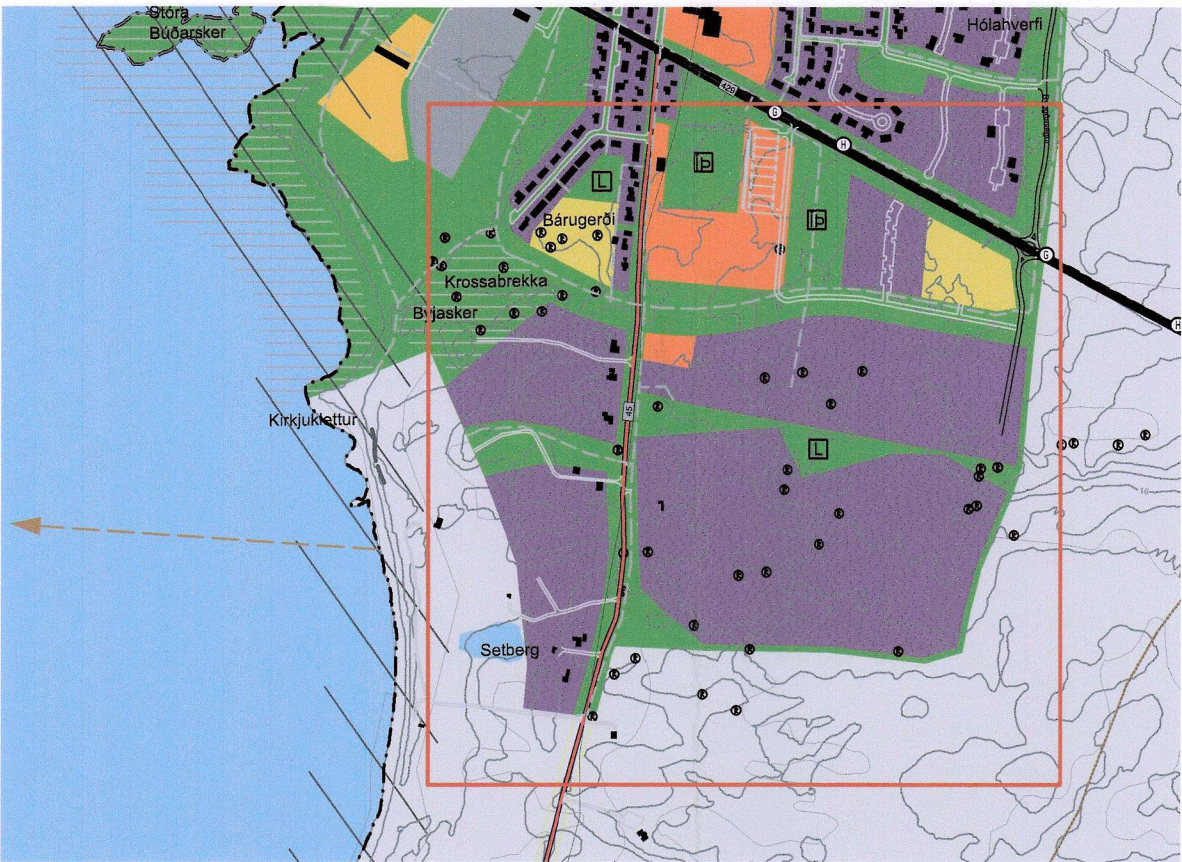




ÚR AÐALSKIPULAGI SANDGERÐISBÆJAR 2008 - 2024, mkv. 1:12.500

ÚR GREINARGERÐ OG SKILMÁLUM

Inngangur og skipulagsleg staða.
Deiliskipulagssvæðið er á nyrðri hluta svæðis sem skilgreint er sem íbúðarsvæði 110 í Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 – 2024 og er sýst hlti þéttbýlis. Skv. aðalskipulaginu er svæði 110 alls 31 ha og er þar gert ráð fyrir 275 íbúðum. Þar segir m.a. að um sé að ræða íbúðarsvæði með leikskóla, og skiptist byggð í nyrðri og syðri hluta með útivistarsvæði á milli. Ráðgerð sé lág byggð fjölbreyttra íbúðargerða með áherslu á sérþýli.
Deiliskipulagssvæðið sem hér um ræðir nær til íbúðarsvæðis ásamt leikskóla á nyrðri hluta svæðis 110 skv. Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 – 2024 með aðkomu úr austri og vestri.
Samþykkt var á fundi framkvæmda- og skipulagsráðs 18. sept. 2018 að leggja til að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæðið á öllu svæði 110 og var það samþykkt í bæjarstjórn 4. okt. 2018. Athugasemdafresti vegna deiliskipulagstillögunnar lauk 28. des. 2018. Á fundi framkvæmda- og skipulagsráðs 31. jan. 2019 var lagt til að umfang íbúðarbyggðarinnar yrði minnkað verulega til að koma til móts við þær athugasemdir sem bárust við auglýsta tillögu og var það samþykkt í bæjarstjórn 6. feb. 2019. Í samþykktinni fólst að deiliskipulagssvæðið myndi einungis ná til norðurhluta svæðis 110 og nyrðri safngötu um hverfið. Litlisláttar tillærslur yrðu á húsagerðum innan þess hluta. Deiliskipulagsuppráttur ásamt greinargerð og skilmálum, hefur verið uppfærður skv. þessari ákvörðun.

Skipulagssvæðið, umhverfi þess og veðurfar
Umhverfi skipulagssvæðisins einkennist af nálægð við strandlengjuna til vesturs.
Land skipulagssvæðisins er fremur slétt með lágum hryggjum og hækkar nokkuð jafnt og aflíðandi til norðausturs. Land liggur í u.þ.b. 10 – 19 m hæð yfir sjávarmáli, lægst í suðvesturhorni og hæst í suðausturhorni. Jarðvegur er fremur grunnur, víða í kringum einn metra.
Á svæðinu eru vetur mildir og að jafnaði snjólétir. Þar er nokkuð vinda- og úrkomusamt.
Eldri íbúðarbyggð í Sandgerði, er fremur lág og eru einnar til tveggja hæða íbúðarhús einkum áberandi.

Afmörkun og aðkomu
Afmörkun:
Skipulagssvæðið liggur á norðurhluta syðsta svæðis þéttbýlis í Sandgerði skv. Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 – 2024 og afmarkast til vesturs af Stafnesvegi. Til suðurs er gert ráð fyrir opnu útivistarsvæði ásamt íbúðarbyggð sunnan þess skv. aðalskipulaginu og til austurs er opið svæði. Austan íbúðarsvæðis eru Draugaskörð.
Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er um 11,6 ha.
Aðkomu:
Aðkoma að hverfinu að vestan verður frá Stafnesvegi um aðkomugötu (safngötu) sunnarlega á skipulagssvæðinu. Ný safngata að norðan mun liggja til suðurs frá Sandgerðisvegi í austurmörkum skipulagssvæðisins og að aðkomugötunni (safngötunni) við austurmörk hverfis.

Stutt lýsing skipulags
Um er að ræða íbúðarsvæði með leikskóla. Safngata liggur í gegnum hverfið sunnanvert milli vesturs og austurs.
Gert er ráð fyrir lágrí byggð fjölbreyttra íbúðargerða sérþýlis og fjölþýlis. Þar verða einþýlis-, keðju-, rað- og þarhús ásamt fjölþýli og þyrpingu lítilla raðhúsa án bílgæmslu. Þar verður leikskóli í norðvesturhorni hverfis nálægt aðkomu í hverfið frá Stafnesvegi, sem lágmarkar gegnumakstursumferð um íbúðarhverfið að leikskóla. Við aðkomu í vestri er einnig gert ráð fyrir grenndarstöð til sorpflokkunar. Til suðurs tekur samfelld opið útivistarsvæði við með göðar göngutengingar við íbúðir hverfisins. Gömul fjárrett rétt suðvestan skipulagssvæðis verður hluti opna svæðisins.
Áhersla er lögð á líflegt og fállegt umhverfi með margþýtilegu göturými, skemmtilegar og öruggar göngu- og skólaleiðir og höflegan hraða bílaumferðar eftir safngötu.
Samfelldir stígar tengja íbúðir hverfisins við tvo grenndarvelli, leikskóla og nálæg útivistarsvæði.
Í skipulaginu er leiðast við að nýta landfesti svæðisins sem best, s.s. sjávarútýni, landslag og tengsl við náttúru. Þannig verður t.d. áhersla lögð á útsýni til sjávar og skjólgöða byggð sem liggur vel við sólaráttum. Kappkostnað er að mynda góð tengsl við áhugasverð náttúrusvæði, sýnilegar minjar og önnur kemileiti, sem auka útivistargildi svæðisins og tengja það sögu þess.

- Markmið og leiðarljós skipulagsins**
- Að móta nýtt bæjarými á markvissan hátt og leggja áherslu á vistlegt, fállegt, skjólríkt og áhugavert göturými, sem afmarkast af byggingum.
 - Að nýta kosti og einkenni skipulagssvæðis, svo sem útsýni og nálægð við náttúru- og útivistarsvæði.
 - Að skapa skilyrði fyrir gott mannlíf.
 - Að gefa hverfinu einkennandi yfirbragð og ásjónu.
 - Að draga úr truflandi veðuráhrifum, svo sem miklu vindálagi og snjósofnun eftir því sem kostur er.
 - Að stuðla að umferðaröryggi.
 - Að stuðla að félagslegri fjölbreytni innan hverfisins.

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir fyrir a- og b-rymi. Heimilt er að byggja minni hús. Nýtingarhlutfall gefur til kynna leyðar hámarksstærðir húsa í samræmi við sérákvæði einstakra húsagerða. Nýtingarhlutfall getur verið breytilegt vegna mismunar á lóðastærðum innan sömu húsagerðar og er þá gefið upp sem stærðarbil. Stærðir einstakra lóða innan skipulagsins koma fram á mæliblöðum.

Íbúðir	Húsagerð	Fj. bygginga	Fj. íbúða	Fj. íbúða/lóð	Hám.stærð bygg./lóð m²	Nýtingarhlutfall
A	Einþýlishús	23 hús	23	1	190	0,23-0,25
B	Keðjuhús	7 hús	27	3-5	570-950	0,22-0,24
F	Raðhús	6 hús	23	3-4	270-360	0,31-0,35
G	Parhús	9 hús	18	2	300	0,19-0,25
G	Raðhús	3 hús	12	4	600	0,25
I	Fjölþýli	3 hús	33	11	960	0,50

Á svæðinu eru alls 136 íbúðir, þar af 33 íbúðir í fjölþýli og 103 íbúðir í sérþýli. Sérþýlisíbúðir skiptast í 35 íbúðir í raðhúsum, 27 íbúðir í keðjuhúsum, 18 íbúðir í þarhúsum og 23 íbúðir í einþýlishúsum.

Skipting eftir íbúðargerðum			
• Fjölþýli	I)	33 íbúðir	
• Sérþýli	(A, B, F, G)	103 íbúðir	
Sérþýli skiptist í:			
• Raðhús	(F, G)	35 íbúðir	
• Parhús	(G)	18 íbúðir	
• Keðjuhús	(B)	27 íbúðir	
• Einþýlishús	(A)	23 íbúðir	
Heildaríbúðarfjöldi			
Íbúðarsvæði sunnan Sandgerðisvegur:		136 íbúðir	

Annað	Starfsemi	Víðmiðunarstærð m²	Nýtingarhlutfall
	Leikskóli	800	0,09

SKÝRINGAR

- OPÍÐ SVÆÐI Á BÆJARLANDI
- BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITUR
- TRJÁGRÖÐUR / LIMGERÐI
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- GRENNÐARVÖLLUR
- GANGBRAUT / HRAÐAHINDRUN
- AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
- MINJAR / HELGUNARSVÆÐI MINJA
- STÍGAR
- NÚVERANDI BYGGÐ
- KVÖÐ UM AÐKOMU
- REITUR FYRIR HJÓLA- OG SORPGEYMSLU

Nánari forsendur, stefna og skilmálar deiliskipulagsins koma fram í heftinu *Íbúðarsvæði sunnan Sandgerðisvegur, deiliskipulag, greinargerð og skilmálar* dags. 21. ágúst 2018, uppfært 6. sept 2018 og 4. júní 2019.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. pg 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í í framkvæmda- og skipulagsráði 18. september 2018 og í bæjarstjórn 4. október 2018.

Tillagan var auglýst frá 15. nóvember 2018 til 28. desember 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_.

06.09.2018 Uppfært.
04.06.2019 Uppfært skv. samþ. bæjarstjórnar frá 6.2.2019: Deiliskipulagssvæði minnkað, íbúðum / húsagerðum fækkað, tilfærsla húsgerða F, G og I.

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Íbúðarsvæði sunnan Sandgerðisvegur Deiliskipulag

efni:	Deiliskipulagsuppráttur		
mkv.:	teiknað	lyfrfarið	
1: 2000	verk.nr.	þm	hkb
07-26	teikn.nr.	dags.:	
	30001	21.08.2018	
		skráð:	