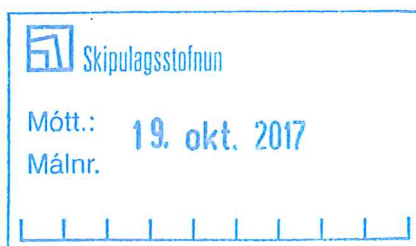

Garðahraun, Garðabæ

Deiliskipulag

Útgáfa 2017

Skipulagslýsing
Skipulagsskilmálar



Skipulagsvinna:
Arkitektar Pálmar Ólason og Einar Ingimarsson,
Lynghálsi 3, 110 Reykjavík

30.08.2016
br. 09.10.2017



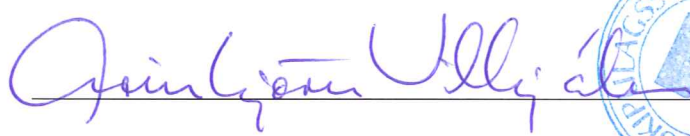

Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð skv. 41. gr. og 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 9. mars 2017
og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. 16. mars 2017.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þ. 10. október 2017 nr. 863/2017

Önnur skipulagsgögn:

- Uppdráttur A2: GARÐAHRAUN, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 2017, dags. 30.08.2016, br. 09.10.2017
- Uppdráttur A2: GARÐAHRAUN, GARÐABÆ - DEILISKIPULAG
Útg. 2017, dags. 30.08.2016, br. 09.10.2017
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, YFIRLIT BREYTINGA

Eldri samþykktir um skipulag

Deiliskipulag Garðahrauns, sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar þ.7. sept. 2006 fellur úr gildi við gildistöku þessa skipulags.

Yfirlit um breytingar

30.08.2016, br. 09.10.2017

Skipulagslýsing

- . Númer efnisgreina breytast.
- . Grein 1.1 Inngangur, bætist við.
- . Grein 1.2 Gögn skipulagsins. Atriði um úthlutun lóða og framkvæmdir falla brott.
- . Grein 1.3 Mörk skipulagssvæðis. Framsetning texta breytist.
- . Grein 1.4 Lýsing staðhátta . Við bætast uppfærð efnisatriði, sem áður komu fram í grein 1.1.3 Byggð á svæðinu
- . Grein 1.5 Markmið skipulagsins. Efnisatriði eru ítarlegri en áður.
- . Grein 1.6 Samfélagsþjónusta. Efnisatriði, sem áður komu fram í grein 1.1.6, eru uppfærð.
- . Grein 1.7 Leiksvæði og útivistarsvæði. Efnisatriði eru ítarlegri en áður.
- . Grein 1.8 Verslun og þjónusta. Framsetning texta breytist.
- . Grein 1.9 Gatnakerfi. Tekin eru saman efnisatriði, og uppfærð, sem áður komu fram í greinum 1.2.1 - 1.2.4 og bætt við greinum um lokun Garðahraunsveggar og hindranir á milli Herjólfstraugar og Garðprýði.
- . Grein 1.10 Stíggar. Framsetning texta breytist.
- . Grein 1.11 Leiðir almenningsvagna. Efnisatriði breytast.
- . Grein 1.12 Hljóðvarnir, bætist við. Efnisatriði komu áður fram á skipulagsupprætti.
- . Grein 1.3 Útfærsla skipulagsins, í eldri skipulagslýsingu, fellur brott. Efnisatriði hafa verið felld inn í greinar 1.1., 1.4, 1.5 og 2.1.

Skipulagsskilmálar

- . Formáli. Orðalagi er breytt án þess að skilmálar breytist.
- . Grein 2.1 Lóðir. Við bætist grein með efnisatriðum, sem áður voru í grein 1.3 Útfærsla skipulagsins.
- . Grein 2.1.1 Mæli- og hæðarblöð. Efnisatriði færð inn, sem áður var vísað til í skilmálum sem ekki eru lengur í notkun. Efnisatriði greinar 2.2.2 Hæðarkótar, í eldri skilmálum, eru innifalin í þessari grein, og hún fellur því brott.
- . Grein 2.1.2 Nýtingarhlutfall. Bætt er við ákvæði um hámarksgrunnflöt húsa og grein um leyfilegt byggingarmagn á raðhúsalóðum felld brott.
- . Grein 2.1.3 Framkvæmdir - tímamörk , bætist við
- . Grein 2.1.4 Frágangur lóða. Efnisatriði færð inn, sem fram hafa komið á útgefnum hæðarblöðum. Tilvísun í skilmála sem ekki eru lengur í notkun, felld brott.
- . Grein 2.1.5 Tengibrunnar, bætist við.
- . Grein 2.2.1 Byggingarreitur. Framsetning texta breytist, til að skýra betur skilmálana, sem þó er ekki breytt.
- . Grein 2.2.2 Húsagerðir. Setning um heimild til að byggja minna hús, felld brott.
- . Grein 2.2.3 Bílastæði og bílageymslur. Ákvæði breytt þannig að á öllum lóðum skuli vera þrjú bílastæði og að lágmarkslengd bílastæða sé 7 metrar. (Á mæliblöðum fyrir allar nýbyggingarlóðir hefur lágmarkslengd bílastæða verið 7 metrar og málsetning byggingarreita á eldri lóðum hefur verið útfærð þannig, að rými er fyrir bílastæði að þessari lengd.)

Uppdrættir

- . Blaðstærð uppdráttu breytist úr A1 í A2.
- . Mælikvarði grunnkorta breytist úr 1:1000 í 1:2000.
- . Grafísk framsetning breytist.
- . Samþykktar deiliskipulagsbreytingar hafa verið færðar inn á nýja uppdrætti.
- . Mörk skipulagssvæðis breytast, svæðið stækkar til norðurs.

Gatnakerfi:

- . Vegtenging við nýjan Álftanesveg breytist. Var áður um mislæg gatnamót, utan skipulagssvæðis (og utan skipulagsuppráttar) en er nú um hringtorg á Álftanesvegi utan skipulagssvæðis
 - . Garðahraunsvegi (Álftanesvegi eldri) er lokað til vesturs, þannig að ekki er tenging við Herjólfsgötu eins og verið hefur, en þó er heimil umferð fyrir neyðarþjónu og almenningsvagna.
 - . Framhald Vífilsstaðavegar (utan skipulagssvæðis) sem áður tengdist Herjólfsgötu um hringtorg er ekki sýnt.
 - . Útfærsla tenginga flestra húsagatna við Garðahraunsveg breytast.
 - . Suðurhluti götunnar Steinprýði (áður gata L) breytist, og færist upp að bæjarmörkum við Hafnarfjörð.
 - . Syðsti hluti götunnar Skógarprýði (áður gata K) breytist.
 - . Aðkoma að lóð Hrauntungu frá Kjarrprýði fellur brott.
-
- . Mótvægisaðgerðir vegna umferðarhávaða frá Álftanesvegi eru óþarfar og falla því brott.
 - . Lóðir við götuna Steinprýði breytast.
 - . Markaðir eru byggingarreitir á lóðir Hrauns og Hrauntungu.
 - . Lega nokkurra stíga breytist og gert er ráð fyrir útivistarhringleið um hraunið norðan við hverfið.
 - . Mörkuð eru svæði með hraunmyndunum, sem eru fyrirmyndir að málverkum Jóhannesar S. Kjarvals.

Garðahraun

Deiliskipulag

Útgáfa 2017

Efnisyfirlit

1	Skipulagslýsing	
1.1	Inngangur	2
1.2	Gögn skipulagsins	2
1.3	Mörk deiliskipulagssvæðis	2
1.4	Lýsing staðháttanna	3
1.5	Markmið skipulagsins	3
1.6	Samfélagsþjónusta	4
1.7	Leiksvæði og útivistarsvæði	4
1.8	Verslun og þjónusta	5
1.9	Gatnakerfi	5
1.10	Stígar	5
1.11	Leiðir almenningsvagna	5
1.12	Hljóðvarnir	6
2	Skipulagsskilmálar	
2.1	Lóðir	7
2.1.1	Mæli- og hæðarblöð	7
2.1.2	Nýtingarhlutfall	7
2.1.3	Framkvæmdir - tímamörk	7
2.1.4	Frágangur lóða	8
2.1.5	Tengibrunnar	8
2.2	Hús	
2.2.1	Byggingarreitur	8
2.2.2	Húsagerðir	9
2.2.3	Bílastæði og bílageymslur	9
2.2.4	Sorpgeymslur	9
2.2.5	Atvinnustarfssemi á íbúðarhúsalóðum	9
3	Viðaukar	
3.1	Breytingar á upphaflegu skipulagi fyrir Garðahraun	10
3.2	Húsagerðir	10
3.3	Fjöldi byggðra lóða og óbyggðra (ágúst 2016)	10
3.4	Áætlaður íbúafjöldi	11
3.5	Hús og hönnuðir í suðurhluta til ársins 2016	11
3.6	Umferðarhávaðamat við Hraunsholt, Garðabæ - Verkis, maí 2016	12
3.7	Fjöldi íbúða, flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall	15

1 Skipulagslýsing

1.1 Inngangur

Deiliskipulag fyrir Garðahraun var unnið af Pálmari Ólasyni arkitekt og samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 7. maí 2003 og í bæjarstjórn Garðabæjar 15. maí 2003. Síðan voru gerðar ýmsar breytingar á skipulaginu og nýr heildaruppdráttur samþykktur í skipulagsnefnd Garðabæjar 23. ágúst 2006 og í bæjarstjórn Garðabæjar 7. sept. 2006. Nokkrar breytingar á einstökum lóðum hafa síðan verið samþykktar og eru þær taldar upp í Viðauka, grein 3.1.

Hverfið liggur beggja megin við hluta af gamla Álftanesveginum, sem nú heitir Garðahraunsvegur. Við endanlega útfærslu á nýjum Álftanesvegi, sem liggur norðaustan við hverfið, urðu töluverðar breytingar á gatnamótum og legu stofnstíga, frá því sem upphaflega skipulagið gerði ráð fyrir, og ekki var lengur þörf fyrir hljóðvarnir vegna breyttrar hæðarlegu nýja vegarins.



Garðahraunsvegur, áður gamli Álftanesvegur

Byggt hefur verið á flestum lóðum norðan Garðahraunsvegur en sunnan hans hafa nýframkvæmdir verið óverulegar og ekki byggt á nýjum lóðum, þar sem húsaagötur hafa ekki verið fullgerðar, enda hafa sumar tengingar þeirra breyst vegna breytinga á Garðahraunsvegi og nýjum Álftanesvegi.

Ofantalin atriði og ákvörðun um að stækka skipulagssvæðið til norðurs, þar sem skilgreint verður útivistarsvæði í annars ósnortnu hrauni leiddu meðal annars til þess að ákveðið var að uppfæra gögn skipulagsins í heild, bæði uppdrátt, skipulagslýsingu og -skilmála.

1.2 Gögn skipulagsins

- . Skipulagslýsing þessi
- . Skipulagsskilmálar
- . Skipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000
- . Skýringaruppdráttur, með skýringum um breytingar, á myndkorti í mælikvarða 1:2000

1.3 Mörk deiliskipulagssvæðis

Skipulagssvæðið markast að vestanverðu af Herjólfsögðu og vesturlóðarmörkum lóðarinnar Hrauns og þaðan til norðausturs að nýjum Álftanesvegi, síðan meðfram honum til suðausturs, að Engidal og að sunnanverðu bæjarmörkum við Hafnarfjörð

1.4 Lýsing staðhátta

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

Norðan Garðahraunsvegjar eru 59 íbúðalóðir og eru 6 óbyggðar. Að auki er lóðin Hraun, um 4 ha að stærð, með einu íbúðarhúsi.



Hús við Dalprýði, norðan Garðahraunsvegjar

Sunnan Garðahraunsvegjar er gert ráð fyrir 24 nýjum lóðum. Þar eru nú íbúðarhús á 13 lóðum, þar af eitt á lóðinni Hrauntungu, sem er um 3,2 ha að stærð.



Húsin Hrauntún, Hólprýði 2 og Hraunkot, Hólprýði 9 í úfnu, grónu hrauni.

1.5 Markmið skipulagsins

Á rúmum 50 árum, 1950-2000, reis byggð nokkurra einbýlishúsa í hrauninu meðfram gamla Álftanesveginum og varð vísir að íbúðahverfi, án þess þó að skipulag væri fyrir hendi. Með nýjum Álftanesvegi breyttist gamli vegurinn úr stofnbraut í safngötu og þá gafst tækifæri til að þétta byggðina og skipuleggja íbúðahverfi með opnum svæðum, leiksvæðum og stígum. Byggingarlóðum var fjölgað í þeim hluta hverfisins sem fyrir var og nýtt svæði tekið undir byggð á milli gamla og nýja Álftanesvegjarins. Jafnframt er nú afmarkað útivistarsvæði nyrst á skipulagssvæðinu, þar sem finna má hraunmyndanir, sem sjá má á nokkrum listaverkum Jóhannesar S. Kjarval, listmálara.



Tvö af málverkum Jóhannesar S. Kjarvals af hraunmyndunum í Garðahrauni og ljósmyndir af fyrirmyndum, teknar sumarið 2000 (myndir á bls. 41 í greinargerð "Nýr Álftanesvegur og lenging Vífilsstaðavegar í Garðabæ. Mat á umhverfisáhrifum." Hönnun, janúar 2002 bls. 41

Gert er ráð fyrir að þeim möguleika að lóðum Hrauns og Hrauntungu verði skipt í smærri lóðir, með sambærilegu skipulagi og hér er fjallað um.

Þar sem framkvæmdir eru heimilar samkvæmt skipulaginu er lögð rík áhersla á að halda sem best sérkennum svæðisins og vernda hraunmyndanir eftir því sem nokkur kostur er.

1.6 Samfélagsþjónusta

Ekki er gert ráð fyrir neinni þjónustu í hverfinu, en hún verður í nýjum hverfum á Garðaholti þegar það byggist.

Sjálundsskóli er grunnskóli við Löngulínu á Sjálandi og leikskólinn Ásar er við Bergás í Ásahverfi. Íbúum er jafnframt frjálst að nýta þjónustu annarra skóla og leikskóla hvar sem er í bænum.

1.7 Leiksvæði og útivistarsvæði

Á nokkrum stöðum í norðurhluta hverfisins eru lítil leiksvæði og nyrst er útivistarsvæði. Austast í suðurhluta, Engidal, er svokallaður Kvenfélagslundur, þar sem Kvenfélag Garðabæjar hefur stundað trjárækt og er þarna skemmtilegt útivistarsvæði í úfnu hrauni.



Leiksvæði á opnu svæði milli Lyngprýði og Dalprýði.

1.8 Verslun og þjónusta

Nálægasta þjónustusvæði er miðbær Garðabæjar en einnig eru nokkur þjónustufyrirtæki við Lyngás. Í fyrirhuguðum hverfum á Garðaholti er gert ráð fyrir margvíslegri þjónustu.

1.9 Gatnakerfi

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

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir framhaldi Vífilsstaðavegar, frá Hraunsholti að Garðaholti, norðvestan við hverfið, og muni hann tengjast Herjólfsgötu að Hleinahverfi. Samkvæmt drögum að nýju aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir þessum vegi.

Gatnaaðkoma að hverfinu, er frá hringtorgi á Álftanesvegi, inn á Garðahraunsveg. Garðahraunsvegi er lokað til vesturs, þannig að ekki verður tenging við Herjólfsgötu fyrir almenna umferð en umferð neyðarþjónu og strætisvagna verður heimil í báðar áttir.

Til að útiloka bílaumferð á milli Herjólfsgötu og Garðprýði verður komið fyrir viðeigandi hindrunum.

1.10 Stígar

Stofnstígur er meðfram Garðahraunsvegi, til vesturs, um Garðaholt, í átt að Álftanesi. Til austurs er stígur yfir að Ásahverfi og síðan bæði til norðurs, í átt að Sjálandi og til austurs að Ásgarði og miðbæ Garðabæjar. Einnig er gert ráð fyrir stíg um útivistarsvæðið í Kvenfélagslund, sem tengist stofnstíg til suðurs um Hafnarfjörð. Aðrar gönguleiðir eru meðfram öllum húsagötum og um opnu svæðin.

1.11 Leiðir almenningsvagna

Gert er ráð fyrir að leið almenningsvagna verði um Álftanesveg og/eða Garðahraunsveg og að bíðstöðvar verði eftir þörfum t.d. nærri stofnstígum.

Almenningsvögnum verður heimil umferð í báðar áttir á milli Herjólfsgötu og Garðahraunsvegur.

1.12 Hljóðvarnir

Samkvæmt greinargerð verkfræðistofunnar Verkís reynist ekki þörf fyrir hljóðvarnir vegna bílaumferðar um Álftanesveg, sjá nánar í Viðauka, grein 3.6.



Nýr Álftanesvegur. Við endanlega hönnun var hann lækkaður og er því ekki þörf fyrir aðrar hljóðvarnir vegna hverfisins í Garðahrauni. Hús við Mosprýði, Dalprýði og Sandprýði í bakgrunni.



Nýr Álftanesvegur frá Gálghraunsvegi.

2 Skipulagsskilmálar

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna.

Ákvæði skilmálanna hafa ekki áhrif á byggingarleyfi sem áður hafa verið veitt á einstökum lóðum.

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

2.1 Lóðir

2.1.1 Mæli- og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru (t.d. um umferð, gröft, lagnir, gróður ofl.).

Við gerð mæliblaða skal fara fram nánari skoðun á staðnum áður en byggingareitir eru endanlega ákvarðaðir.

Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfi húss, götu- og gangstéttarhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðamörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skylt er að taka tillit til. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum.

2.1.2 Nýtingarhlutfall

Til nýtingarhlutfalls skal reikna alla gólfleti í húsi.

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 umhverfispáttum hvernar lóðar og er ekki sjálfgefið að þessi rýmilega mörk gildi í öllum tilfellum.

Staðsetning húsa takmarkast einnig af byggingarreit, sjá grein 2.2.1.

2.1.3 Framkvæmdir - tímamörk

Bygging húss skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal að fullu lokð eigi síðar en 1.5 ári eftir að byggingaframkvæmdir hefjast.

Áður en framkvæmdir eru hafnar, skal lóðarhafi gera tímaáætlun um alla framkvæmdina og skila til byggingarfulltrúa, til samþykktar.

Við framkvæmdir er eingöngu heimilt að nota eigin lóð sem vinnusvæði og skal þar jafnframt viðhafa ítrustu snyrtimennsku í hvívetna. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlægð á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

Ef rífa skal hús eða annað mannvirki og byggja nýtt í þess stað, skal eldra hús ekki rífið fyrir en að lokinni samþykkt á nýjum bygginganefndarteikningum og að fengnu starfsleyfi frá heilbrigðisfulltrúa. Niðurrif húss skal ekki taka lengri tíma en 3 mánuði og mun byggingarfulltrúi annast eftirlit með þeirri framkvæmd.

Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss og tímaáætlun munu þau gögn verða kynnt viðkomandi nágrönnum og þeim gefinn kostur á að leggja fram álit sitt.

2.1.4 Frágangur lóða

Hæðarsetningar lands innan lóða skal laga að náttúrulegu landslagi eins og frekast er unnt og einnig skal hæð lóða við lóðamörk, að opnum svæðum, algjörlega falla að náttúrulegu landslagi.



Dæmi um góðan frágangur lóðar við hús.

Lóð skal vera frágengin að fullu eigi síðar en 3 árum eftir að byggingaframkvæmdum er lokið. Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að láta ljúka framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

2.1.5 Tengibrunnar

Heimæðabrunnar eru eign lóðarhafa, og ber þeim að annast og kosta allt viðhald þeirra.

2.2 Hús

2.2.1 Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði. Hús skulu vera innan byggingarreits, og gildir það einnig um skyggni, gluggaútskot, gróðurskála, skjólveggi hærri en 1,8 m, svo og aðrar útbyggingar.

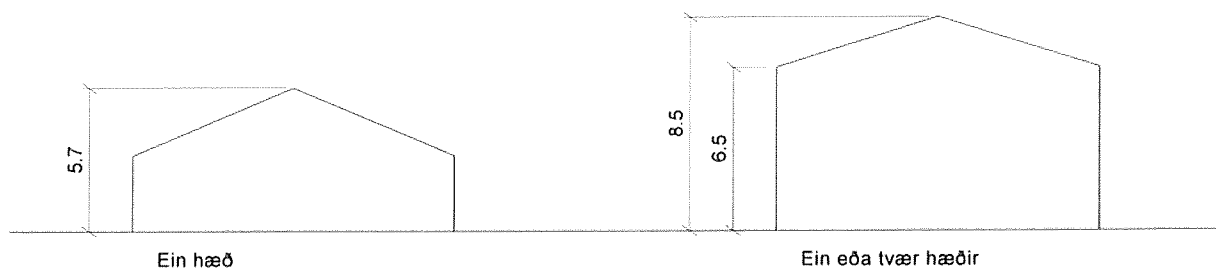
Auk aðalbyggingarreits eru nokkrir viðbótarmöguleikar á útfærslu húsa. Á mörgum lóðum er sýndur viðbótarreitur, þar sem 50% nýting er heimil. Á nokkrum lóðum, þar sem hraun er úfið, og er mun lægra en það svæði sem aðalbyggingarreitur er markaður á, er gefinn kostur á að

byggja á sulum en vernda jafnframt alfarið yfirborð hraunsins að öðru leyti. Jafnframt er þar sýndur viðbótarreitir, þar sem 50% nýting er heimil.

2.2.2 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 sé mjög rýmilegt, ber að taka tillit til útisvæða lóða í sólarátt og innsýnismöguleika frá öðrum húsum, auk hraunmyndana á lóðum.

2.2.3 Bílastæði og bílageymslur

Fyrir hverja íbúð á nýbyggingarlóð skal koma fyrir þremur bílastæðum og skal lágmarkslengd þeirra vera 7 metrar 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.

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

2.2.4 Sorpgeymslur

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

2.2.5 Atvinnustarfssemi á íbúðarhúsalóðum

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð. Öll atvinnustarfssemi og -rekstur, sem leiðir af sér umferðaraukningu um húsagötur eða ónæði er óheimil, nema með samþykki bæjarstjórnar.

3 Viðaukar

3.1 Breytingar á upphaflegu skipulagi fyrir Garðahraun

	samb. í skipul. nefnd	samb. í bæjarstjórn	augl. í B-deild
. Heildaruppfærsla og breytingar	23.08.2006	07.09.2006	/
. Lyngprýði 7	14.05.2008	15.05.2008	02.07.2008
. Stígprýði 1-5	23.09.2010	07.10.2010	22.11.2010
. Hraunprýði 6-10	10.03.2011	17.03.2011	25.08.2011

3.2 Húsagerðir

norðurhluti	einb.hús	parhús	raðhús	íbúðir alls
Lyngprýði	8			8
Hraunprýði	5	2	1	13
Stígprýði	1	1	1	7
Sandprýði	1	2		5
Dalprýði	3	5		13
Mosprýði	2	4		10
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	20	14	2	56

Hraun (4,0 ha)

1

suðurhluti	einb.hús	parhús	raðhús	íbúðir alls
Garðprýði	8			8
Hólprýði	6			6
Kjarrprýði	7			7
Skógarprýði	6			6
Steinprýði	9			9
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	36			36

Hrauntunga (3,2 ha)

1

3.3 Fjöldi byggðra lóða og óbyggðra (ágúst 2016)

norðurhluti	byggðar	óbyggðar	
Lyngprýði	7	1	
Hraunprýði	10	3	
Stígprýði	6	2	
Sandprýði	5	0	
Dalprýði	12	0	
Mosprýði	10	0	
	<hr/>	<hr/>	
	50	6	alls 56 lóðir

Hraun (4,0 ha)

1

suðurhluti	byggðar	óbyggðar	
Garðprýði	3	5	
Hólprýði	5	1	
Kjarrprýði	0	7	
Skógarprýði	3	3	
Steinprýði	1	8	
	<hr/>	<hr/>	
	12	24	alls 36 lóðir

Hrauntunga (3,2 ha)

1

3.4 Áætlaður íbúafjöldi

3 íbúar / íbúð	94 x 3 =	282
4 íbúar / íbúð	94 x 4 =	376

Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016

	íbúar / íbúð
1973	4,48
1983	3,54
1993	3,31
1994	3,23
2001	3,17

3.5 Hús og hönnuðir í suðurhluta til ársins 2016

lóð	byggingarár	hönnuður	götuheiti skv. skipulagi
Hraun	1948	Max P. Williams & John K. Smeed	
Hraunbrún	1981	Einar Ingimarsson / Pálmar Ólason	Garðprýði 3
Hraungarðar	1956	Skarphéðinn Jóhannsson	Garðprýði 1
Hraunholt	1988	Kjartan Rafnsson	Garðprýði 8
Hraunflöt	2006	Jón Guðmundsson	Hólprýði 1
Hrauntún	1956	Skarphéðinn Jóhannsson	Hólprýði 2
Hraunhóll	1981	Vífill Magnússon	Hólprýði 5
Hraunkot	1985	Þorsteinn Geirharðsson	Hólprýði 9
Hraunhamar	1985	Vilhjálmur Hjálmarsson	Hólprýði 7
Hrauntunga		uppdrættir ekki aðgengilegir	
Björk	1978	Jón Kaldal	Skógarprýði 2
Brandstaðir	1982	Sveinn G. Sveinsson	Skógarprýði 1
Gimli		uppdráttur ódagss. & höfundar ekki getið	Steinprýði 4
Hraunborg	1956 / 2007	Kári Eiríksson	Skógarprýði 5

3.6 Umferðarhávaðamat við Hraunholt, Garðabæ

UMFERÐARHÁVAÐAMAT VIÐ HRAUNSHOLT, GARÐABÆ

MINNISBLAÐ

VERKNÚMÉR: 10153-011
VERKHLUTI: 01
HÖFUNDUR: Arnheiður Bjarnadóttir
DREIFING: Garðabær

DAGS.: 2016-05-27
NR.: 01

1 Inngangur

Gert var umferðarhávaðamat við Hraunholt í Garðabæ. Útreikningar voru gerðir miðað við landið eins og það er í dag, án sérstakra hljóðskerma. Vífilsstaðavegur er samkvæmt skipulagi. Hávaðamatið er gert miðað við áætlaða umferð árið 2024.

Tafla 1 Umferðarforsendur áætlað 2024

	ÁDU	Hraði	Þungir bílar
Álftanesvegur	23.000 ÁDU	80 km/klst	3%
Nýr Álftanesvegur	18.000 ÁDU	80 km/klst	3%
Vífilsstaðavegur	17.000 ÁDU	60 km/klst	3%
Reykjavíkurvegur/Hafnarfjarðarvegur	14.000 ÁDU	60 km/klst	5%
Gamall Álftanesvegur	2.000 ÁDU	60 km/klst	3%
Herjólfsgata	2.000 ÁDU	60 km/klst	3%
Hraunholtsbraut	2.000 ÁDU	60 km/klst	3%

2 Viðmið og reglugerð

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 skilgreinir m.a. kröfur um umferðarhávaða í og við íbúðarhúsnæði.

Tafla 2 Reglugerð nr.724/2008: Mörk vegna umferðar ökutækja, frísviðsgildi.

Tegund húsnæðis	Mælistærð	Við húsvegg (dB)	Inni (dB)
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	$L_{p,Aeq,24h}$	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	$L_{p,Aeq,24h}$	65	30

Grundvallarkrafan er sem sé að hljóðstig frá umferð ökutækja fari ekki yfir 55 dB við húsvegg. Almennt hefur krafan verið túlkuð þannig að þetta eigi við um hljóðstig við húshlið með glugga.

Í viðauka, reglugerðarinnar, eru tilgreind viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða frá umferð ökutækja, flugumferð og hvers konar atvinnustarfsemi. Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 L_{Aeq} .

Dvalarsvæði á lóð er skilgreint í reglugerðinni sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.



Í 5. grein reglugerðarinnar segir að skipulagsyfirvöld geti þó ákveðið að í stað þessara marka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.

Staðallinn ÍST 45:2011, „Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis“ listar upp kröfur í mismunandi gæðaflokkum, A – D, þar sem flokkur A stendur fyrir mestu gæði og minnstu gæði eru í flokki D. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er kveðið á um að byggingar skulu uppfylla að lágmarki viðmiðunargildi í flokki C. Tafla 1 sýnir viðmiðunargildi ÍST 45 fyrir íbúðarhúsnæði.

Tafla 3 ÍST 45: Hámarksgildi fyrir hljóðstig frá umferð ökutækja

Gerð notendasvæðis	Mælistærð	Flokkur A (dB)	Flokkur B (dB)	Flokkur C (dB)	Flokkur D (dB)
Á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð	$L_{p,Aeq,24h}$	40	45	50	55

Samkvæmt þessu er leyfilegt að hljóðstig frá umferð ökutækja fari yfir 55 dB við húsvegg, ef þess er gætt að hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga fari ekki yfir 50 dB við a.m.k. eina hlið íbúðar. Áfram gildir sama krafa innanhúss eins og í töflu 2 hér að framan.

3 Umferðarhávaðamat

Hljóðstig utanhúss hefur verið reiknað fyrir svæðið í heild með forritinu SoundPLAN. Niðurstöður eru sýndar á meðfylgjandi hljóðkortu. Litaskalinn sýnir jafngildishljóðstig yfir sólarhring $L_{p,Aeq,24h}$ í dB(A).

Grænu litirnir sýna annars vegar $L_{p,Aeq,24h}$ minna en 50 dB(A) (dökkgrænn litur) og hins vegar 50-55 dB(A) (ljósgrænn litur). Samkvæmt reglugerð um hávaða má hljóðstig frá umferð ökutækja vera að hámarki 55 dB(A) við húsvegg.

Ef hljóðstig fer yfir 55 dB við einhverja húshlið má hugsanlega miða við ÍST 45 ef hljóðstig fyrir utan glugga og á útisvæðum á lóð við a.m.k. eina hlið íbúðar er að hámarki 50 dB (dökkgrænn litur).

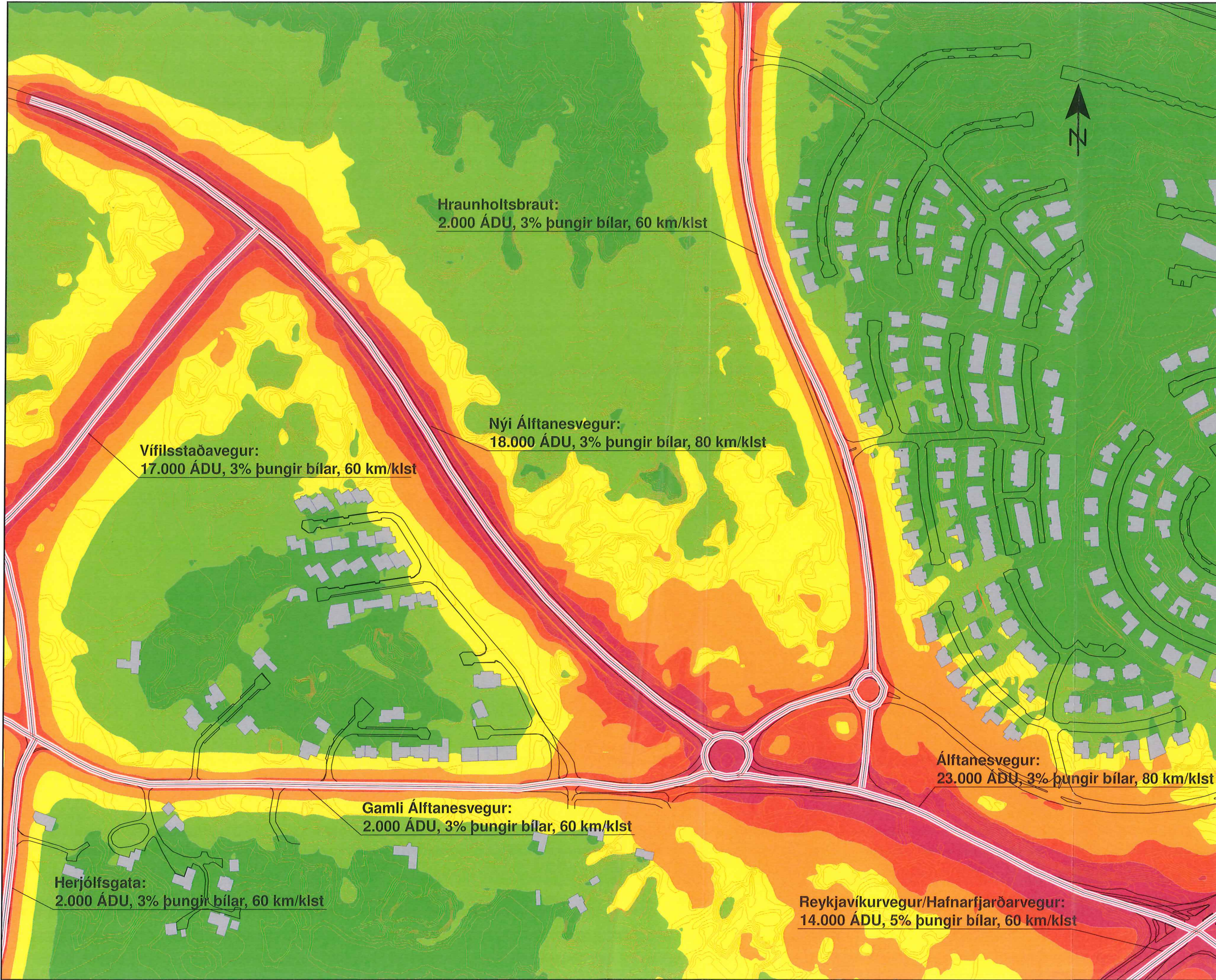
Aðrir litir á kortinu sýna hljóðstig sem er yfir leyfilegum mörkum.

Hús, sem liggja að hluta til eða að öllu leyti utan við grænt svæði, þarf að skoða nánar með tilliti til hljóðvistar utanhúss.

Umferðarhávaðamat við Hraunsholt Garðabæ

Miðað er við landið eins og það er í dag án sérstakra hljóðskerma.

Vífilsstaðavegur samkvæmt skipulagi og áætlun um umferð.



Hraunholtsbraut:
2.000 ÁDU, 3% þungir bílar, 60 km/klst

Vífilsstaðavegur:
17.000 ÁDU, 3% þungir bílar, 60 km/klst

Nýi Álftanesvegur:
18.000 ÁDU, 3% þungir bílar, 80 km/klst

Álftanesvegur:
23.000 ÁDU, 3% þungir bílar, 80 km/klst

Gamli Álftanesvegur:
2.000 ÁDU, 3% þungir bílar, 60 km/klst

Herjólfsgata:
2.000 ÁDU, 3% þungir bílar, 60 km/klst

Reykjavíkurvegur/Hafnarfjarðarvegur:
14.000 ÁDU, 5% þungir bílar, 60 km/klst

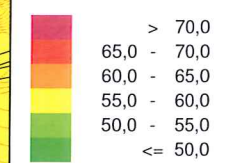
Skýringar

- Veglína
- Hljóðgjafi
- Íbúðarhús
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Líne

Mælikvarði 1:3500



Jafngildis-
hljóðstig í dB(A)
Sólarhringsgildi



DEILISKIPULAG
HRAUNHOLT

Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af: AB
Dags.: 2016-05-23

3.7 Fjöldi íbúða, flatarmál húsa & lóða og nýtingarhlutfall

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Fasteignaskrá, mars 2017, & samþ. uppdr. á vef Garðabæjar (ártöl í sviga)

Stærðir eldri lóða á suðurhluta eru eflir skipulagsupprætti

Lyngprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall						
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað		
1	1	(2013)	1				358,6	1.582	0,23					
2	2	(2014)	1				245,8	1.102	0,22					
3	3	(2012)	1				291,9	978	0,30					
4	4	2009	1				386,7	1.122	0,34					
5	5	2010	1				281,3	963	0,29					
6	6	2013	1				245,8	1.108	0,22					
7	7	2010	1				322,5	962	0,34					
8	9	2009	1				375,3	1.122	0,33					
			8	0	0	0								2,28

Lyngprýði - meðalnýtingarhlutfall

0,28

- - fjöldi íbúðalóða

einb.	tvíb.	par.	rað.	alls
8	0	0	0	8

Hraunprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall						
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað		
9	1	2012	1				233,4	838	0,28					
10	2	2009			1		239,7	755			0,32			
11	3	2010	1				296,8	823	0,36					
12	4	2015			1		239,7	626			0,38			
13	5	(2014)	1				232,7	899	0,26					
14	6	2012				1	178,0	493				0,36		
15	7	(2014)	1				232,7	877	0,27					
16	8	2012				1	181,8	405				0,45		
17	9	(2014)	1				232,7	802	0,29					
18	10	2013				1	182,1	376				0,48		
19	11	2012				1	157,1	450			0,35			
20	12	2013				1	177,8	557				0,32		
21	13	2012				1	157,1	404			0,39			
			5	0	4	4					1,45	1,44	1,61	

Hraunprýði - meðalnýtingarhlutfall

0,29

- - fjöldi íbúðalóða

einb.	tvíb.	par.	rað.	alls
5	0	4	4	13

Stígprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall						
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað		
22	1	2011			1		159,7	519				0,31		
23	2	ób			1			538						
24	3	2011				1	158,3	407				0,39		

25	4	ób		1		509			
26	5	2011			1	158,3	376		0,42
27	6	(2012)	1			182,0	569	0,32	
28	7	2011			1	159,7	672		0,24
			<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>4</u>		<u>0,32</u>	<u>1,36</u>

Stígprýði - meðalnýtingarhlutfall

0,32 0,34

- fjöldi byggðra íbúðalóða

einb.	tvíb.	par	rað	alls
1	0	0	4	5

Sandprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall				
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað
29	1	2008			1	199,0	632					0,31
30	2	2011			1	190,0	863					0,22
31	3	2008			1	199,0	494					0,40
32	4	2011			1	190,0	840					0,23
33	5	2013	1			205,8	593	0,35				
			<u>1</u>	<u>0</u>	<u>4</u>	<u>0</u>		<u>0,35</u>				<u>1,16</u>

Sandprýði - meðalnýtingarhlutfall

0,35 0,29

- fjöldi íbúðalóða

einb.	tvíb.	par	rað	alls
1	0	4	0	5

Dalprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall				
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað
34	1	2008			1	224,7	747					0,30
35	2	2008			1	266,2	605					0,44
36	3	2008			1	201,4	644					0,31
37	4	2008			1	263,1	607					0,43
38	5	2014			1	199,5	606					0,33
39	6	2008			1	188,7	608					0,31
40	7	2014			1	199,5	605					0,33
41	8	2008			1	188,8	606					0,31
42	9a	2013			1	180,3	387					0,47
43	9b	2013			1	190,2	459					0,41
44	10	2008	1			258,7	865	0,30				
45	11	2015	1			243,0	945	0,26				
46	13	2013	1			312,0	822	0,38				
			<u>3</u>	<u>0</u>	<u>10</u>	<u>0</u>		<u>0,94</u>				<u>3,65</u>

Dalprýði - meðalnýtingarhlutfall

0,31 0,36

- fjöldi íbúðalóða

einb.	tvíb.	par	rað	alls
3	0	10	0	13

Mosprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall					
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað	
47	1	2009			1	238,4	645					0,37	
48	2	2008			1	344,6	591					0,58	
49	3	2010			1	205,5	607					0,34	
50	4	2008			1	316,0	587					0,54	
51	5	2010			1	229,9	604					0,38	
52	6	2009			1	215,0	587					0,37	
53	7	2009			1	229,9	594					0,39	
54	8	2008			1	226,0	562					0,40	
55	9	2008	1			262,3	772	0,34					
56	10	2011	1			469,9	981	0,48					
								2	0	8	0	0,82	3,37

Mosprýði - meðalnýtingarhlutfall

0,41 0,42

- fjöldi íbúðalóða

einb. tvíb. par rað alls
2 0 8 0 10

Garðprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall					
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað	
57	1	1957	1			322,9	6.273	0,05					
58	2	ób	1				765						
59	3	1984	1			285,0	2.125	0,13					
60	4	ób	1				1.093						
61	5	ób	1				1.444						
62	6	ób	1				1.044						
63	7	ób	1				1.416						
64	8	1990	1			218,0	2.696	0,08					
								8	0	0	0	0,27	

Garðprýði - meðalnýtingarhlutfall

0,09

- fjöldi byggðra íbúðalóða

einb. tvíb. par rað alls
3 0 0 0 3

Hólprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall					
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað	
65	1	1989	1			215,0	2.554	0,08					
66	2	1958	1			366,6	3.497	0,10					
67	3	ób	1				2.500						
68	5	1984	1			282,1	1.560	0,18					
69	7	1986	1			282,0	2.177	0,13					
70	9	1989	1			163,4	1.833	0,09					
								6	0	0	0	0,59	

Hólprýði - meðalnýtingarhlutfall

0,12

- fjöldi byggðra íbúðalóða

einb. tvíb. par rað alls
5 0 0 0 5

Kjarrprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall								
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað				
71	1	ób	1				1.262									
72	2	ób	1				1.019									
73	3	ób	1				1.216									
74	4	ób	1				1.339									
75	6	ób	1				1.315									
76	8	ób	1				1.960									
77	10	ób	1				1.213									
							<hr/>									
							7	0	0	0						0,00

Kjarrprýði - meðalnýtingarhlutfall

	einb.	tvíb.	par.	rað.	alls
- fjöldi byggðra íbúðalóða	0			0	0

Skógarprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall								
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað				
78	1	1983	1			182,6	3.330	0,05								
79	2	1979	1			146,6	3.460	0,04								
80	5	1956	1			194,3	4.689	0,04								
81	6	ób	1				1.551									
82	8	ób	1				1.153									
83	10	ób	1				880									
							<hr/>									
							6	0	0	0						0,14

Skógarprýði - meðalnýtingarhlutfall

	einb.	tvíb.	par.	rað.	alls
- fjöldi byggðra íbúðalóða	3	0		0	3

Steinprýði

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarhlutfall								
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað				
84	2	ób	1				1.250									
85	4	1961	1			295,5	2.331	0,13								
86	6	ób	1				1.790									
87	8	ób	1				1.571									
88	10	ób	1				1.539									
89	11	ób	1				940									
90	13	ób	1				1.039									
91	15	ób	1				1.276									
92	17	ób	1				1.620									
							<hr/>									
							9	0	0	0						0,13

Steinprýði - meðalnýtingarhlutfall

	einb.	tvíb.	par.	rað.	alls
- fjöldi byggðra íbúðalóða	1				1

Hraun

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarlutfall						
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað		
93	0	1955	1				320,3	38.249	0,01					
			1	0	0	0			0,01					
Hraun - meðalnýtingarlutfall									0,01					
- fjöldi íbúðalóða									einb.	tvíb.	par.	rað.	alls	
									1				1	

Hrauntunga

lóð nr.	ár	fjöldi íbúða				flatarmál		nýtingarlutfall						
		einb.	tvíb.	par.	rað.	hús alls	lóð	einb.	tvíb.	par.	rað.	annað		
94	0	1956	1				335,6	32.400	0,01					
94	0	1956					28,5							
			1	0	0	0			0,00					
Hrauntunga - meðalnýtingarlutfall									0,00					
- fjöldi íbúðalóða									einb.	tvíb.	par.	rað.	alls	
									1				1	

	fjöldi íbúða alls			
	einb.	tvíb.	par.	rað.
Lyngprýði	8			
Hraunprýði	5		4	4
Stígprýði	1		2	4
Sandprýði	1		4	
Dalprýði	3		10	
Mosprýði	2		8	
Garðprýði	8			
Hólprýði	6			
Kjarrprýði	7			
Skógarprýði	6			
Steinprýði	9			
Hraun	1			
Hrauntunga	1			
	58	0	28	8

