


Bjarnastaðar-, Litlubæjar-, Sviðholts- og Sveinskotsvör.

Skipulagskilmálar
Dags. 31.03.2014

 Skipulagsstofnun
Mótt.: - 8. ágú. 2014
Málnr. 201408019



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í skipulagsn. þann 20.3 2014 og
í bjarstf. þann 3.4. 2014

Tillagan var auglýst frá 28.11.2013 með athugasemdafredi til 9.1 2014

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B deild Stjórnartíðinda þann 20.

Ósni ljón Velliálu



EFNISYFIRLIT

BJARNASTAÐA-, LITLABÆJAR-, SVIÐHOLTS- OG SVEINSKOTSVÖR.... 4

1.	ALMENNT.....	4
1.1.	Markmið.....	4
1.2.	Skipulagssvæðið.....	4
1.3.	Landslag og veðurfar.....	4
1.4.	Eignarhald á landi.....	5
1.5.	Aðkoma.....	5
1.6.	Úthlutun lóða.....	5
1.7.	Núverandi byggð.....	5
1.8.	Sveinskot.....	5
1.9.	Ný hús.....	5
2.	SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	5
2.1.	Hönnun mannvirkja og úttektir.....	5
2.2.	Húsagerðir.....	5
2.3.	Hæðarsetning.....	5
2.4.	Byggingareitir þegar byggðra húsa.....	6
2.5.	Byggingareitir nýrra lóða.....	6
2.6.	Bífreiðastæði og bífreiðageymslur.....	6
2.7.	Frágangur húsa og lóða.....	6
2.8.	Götur og gestastæði.....	6
2.9.	Stígar.....	7
2.10.	Leiksvæði.....	7
3.	BYGGINGARSKILMÁLAR.....	8
3.1.	Ný einbýlishús.....	8
3.2.	Þegar byggð einbýlishús.....	8
3.3.	Nýtingarhlutfall.....	8
4.	FYLGISKJÖL.....	8
	Skilmálateikning 1.....	9

Bjarnastaða-, Litlabæjar-, Sviðholts- og Sveinskotsvör.

1. Almenn.

Deiliskipulag Bjarnastaða- Litlabæjar- og Sviðholtsvarar sem samþykkt var í skipulagsnefnd Bessastaðahrepps í mars 1982 var ekki sent skipulagsstjóra ríkisins til umfjöllunar og ekki auglýst samkvæmt þágildandi reglugerð. Sama gildir um deiliskipulag Sveinskots frá því í september 1984. Þessi deiliskipulög voru unnin áður en fyrsta aðalskipulag sveitarfélagsins var samþykkt 1984.

Deiliskipulögin hafa því samkvæmt nýjum skipulagslögum ekki lagalegt gildi. Með tillögu, dags. 31.03.2014, að deiliskipulagi íbúðarbyggðar við Bjarnastaða-Litlabæjar- Sviðholts- og Sveinskotsvör, miðast við að ljúka deiliskipulagi hverfisins. Í tillögunni er gert ráð fyrir að Sveinskot verði rífið. Byggingareitum núverandi byggðar er breytt til samræmis við tillögur nýrra lóða. Gangstétt verður beggja vegna götu í Litlubæjarvör og Sveinskotsvör. Hætt er við að hafa stíga sunnan og austan við lóðina Litlubæjarvör 25 að leiksvæði og er lóðin stækkuð sem því nemur. Stígur frá Litlubæjarvör verður verður í staðin á milli Litlubæjarvara 25 og 23. Deiliskipulagstillagan var kynnt á íbúafundi á Álftanesi 3. október 2012. Kynningargögnin voru aðgengileg á heimasíðu sveitafélagsins Álftanes frá 1. til 15. október 2012

1.1. Markmið.

Markmið með skipulagi þessu er eftirfarandi:

- Að endurskipuleggja núverandi byggð á svæðinu og nýja byggð í landi Sveinskots.
- Að samræma uppbyggingu í landi Sveinskot við núverandi byggð. Því verður meðal annars aðeins byggð einnar hæðar einbýlishús á óbyggðum lóðum.
- Að reynt verði eftir fremsta megni að skapa umferðaöryggi fyrir bæði akandi og gangandi. Því eru göturnar botnlangagötur.
- Að tengja byggðina vel innbyrðis og að aðliggjandi hverfum.
- Að tengja byggðina vel við aðliggjandi opin svæði.
- Að skapa aðlaðandi byggð einbýlishúsa.

1.2. Skipulagssvæðið

Svæði það, sem deiliskipulagið nær yfir er Bjarnastaða-, Litlabæjar- og Sviðholtsvör og öll sú byggð sem þegar er byggð þar. Auk þess er Litlabæjarvör lengd til norðus og lögð er ný gata Sveinskotsvör. Þessi gata er gerð til þess að minnka umferðaralag á Bjarnastaðar- og Litlubæjarvör vegna aðkomu að nýjum lóðum.

Svæðið skiptist í þrjá meginhluta:

- a. Lóðir fyrir íbúðarhús.
- b. Opið svæði til útiveru.
- c. Leiksvæði.

1.3. Landslag og veðurfar.

Svæðið er á suðvestur hluta Álftaness og hallar frá norðri til suðurs niður að ströndinni og er á bilinu 4 - 10 metra yfir sjávarmáli.

Dýpi á burðarhæfan jarðveg á skipulagssvæðinu er talið vera á bilinu 1 - 2 metrar frá óhreyfðu jarðvegsyfirborði.

Ríkjandi vindátt Álftanesi er suðaustanátt. Vindáttir eru þó breytilegar eftir árstíðum.

1.4. Eignarhald á landi

Þegar eru byggðar 33 lóðir á svæðinu. Svæðið þar sem nýjar lóðir eru skipulagðar, er kennt við Sveinskot er í einkaeign.

1.5. Aðkoma.

Aðalaðkoma að svæðinu er frá Bakkavegi.

1.6. Úthlutun lóða.

Nýjar lóðir á svæðinu eru í einkaeign og því á valdi eiganda á hvern hátt lóðum verður ráðstafað.

1.7. Núverandi byggð.

Á deiliskipulagssvæðinu eru þegar byggð þrjátíuogþrjú einbýlishús auk Sveinskots.

1.8. Sveinskot.

Sveinskot hefur um árabil verið í niðurniðslu og er ekki talið svara kostnaði að gera húsið upp. Því er lagt til að húsið verði rífið.

1.9. Ný hús.

Í skipulaginu er gert ráð fyrir fimmtán nýjum einnar hæðar einbýlishúsum á deiliskipulagsreitnum og verða því alls 48 einbýlishús á deiliskipulagssvæðinu.

2. Skipulagsskilmálar.

2.1. Hönnun mannvirkja og úttektir.

Byggingarnefndarteikningar (aðaltekningar) skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglugerðir um hönnun bygginga.

Allar framkvæmdir lóðarhafa skulu teknar út af byggingarfulltrúa sbr. byggingarreglugerð.

2.2. Húsagerðir.

Húsagerðir á nýjum óbyggðum lóðum eru einnar hæðar einbýlishús. Ekki má vera meir en ein íbúð í húsi. Gert er ráð fyrir þremur bifreiðastæðum á lóð, sjá skilmálateikningu 1.

2.3. Hæðarsetning.

Hæðarblöð sýna hæð götu og gangstéttar við lóðarmörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð húsa. Í vissum tilfellum geta þær verið bindandi vegna frárennslislagna. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á frágenginni lóð á

lóðarmörkum fjær götu (L) og eru þær bindandi miðað við yfirborð lóðar. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns-, og fráveitu og inntak fyrir rafmagn, fjarskipti og hitaveitu.

2.4. Byggingareitir þegar byggðra húsa.

Byggingareitir þegar byggðra húsa eru stækkaðir. Er það gert til þess að koma til móts við óskir um stækkun t.d. garðstofu og að samræma byggingarmöguleika þessara lóða við nýjar lóðir á svæðinu. Þó skal tekið fram að nýtingarhlutfall má ekki fara yfir nýtingarhlutfall gildandi aðalskipulags. Ekki má vera meir en ein íbúð í húsi.

2.5. Byggingareitir nýrra lóða.

Byggingareitir nýrra lóða eru sýndir á mæliblöðum og skulu hús standa innan þeirra. Byggingarlínur eru heilar eða brotnar. Hluti húss skal liggja að heilri byggingarlínu.

2.6. Bifreiðastæði og bifreiðageymslur.

Á einbýlishúsalóðum er gert ráð fyrir þremur stæðum á lóð, einnig á þegar byggðum lóðum. Við hvert hús má byggja bifreiðageymslu fyrir allt að tvo bíla. Má hún annaðhvort vera sambyggð húsi eða frístandandi.

2.7. Frágangur húsa og lóða.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á hún að sé í samræmi við samþykktar teikningar og uppgefnar hæðartölur.

Samráð skulu höfð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlíta úrskurði skipulagsnefndar og/eða byggingarfulltrúa, verði ágreiningur þar um. Þar sem hæðamunur er á milli aðliggjandi lóða, skal flái falla að jöfnu innan beggja lóða.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk án samráðs við byggingarfulltrúa.

Garðabær áskilur sér rétt til að láta ljúka framkvæmdum vegna frágangs lóðar á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Hús skulu vera full frágengin að utan tveimur árum eftir útgefið byggingarleyfi og lóð frágengin þremur árum eftir dagsetningu afsals lóðar. Garðabær áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

2.8. Götur og gestastæði.

Gert er ráð fyrir litlu hringtorgi við gatnamót Bjarnastaðarvarar, Sveinskotsvarar og Bakkavegar.

Í Sveinskotsvör verður komið fyrir sex gestastæðum, í Bjarnastaðrvör fimmtán og í Litlubæjarvör tólf. Settar verða þröngingar við gatnamót og stæði, einnig verða

hraðahindranir í Bjarnastaðarvör færðar þannig að þær myndi göngutengsl við Litlubæjarvör og Sviðholtsvör.

2.9. Stígar.

Úr botnlöngum eru stígatengsl út á opin aðliggjandi svæði, leiksvæði og að strönd.
Stígarnir eru eign Garðabæjar, sem sér um viðhald þeirra.

2.10. Leiksvæði.

Í tengslum við hið nýja hverfi verður komið fyrir leiksvæði. Leiksvæðið er tengt nýrri- og núverandi byggð með stígum.

3. Byggingarskilmálar.

3.1. Ný einbýlishús.

Mænishæð má vera allt að 5.0 metrum. Tekið skal fram að fjarlægð byggingarreits frá lóðamörkum er breytileg eftir lóðum..
Sjá skilmálateikningu nr 1.

3.2. Þegar byggð einbýlishús.

Viðbyggingar við þegar byggð einbýlishús skulu tengjast húsi á eðlilegan hátt, sem hljóta þarf samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð allt að 5.0 m.
Tekið skal fram að fjarlægð byggingarreits frá lóðamörkum er breytileg eftir lóðum..

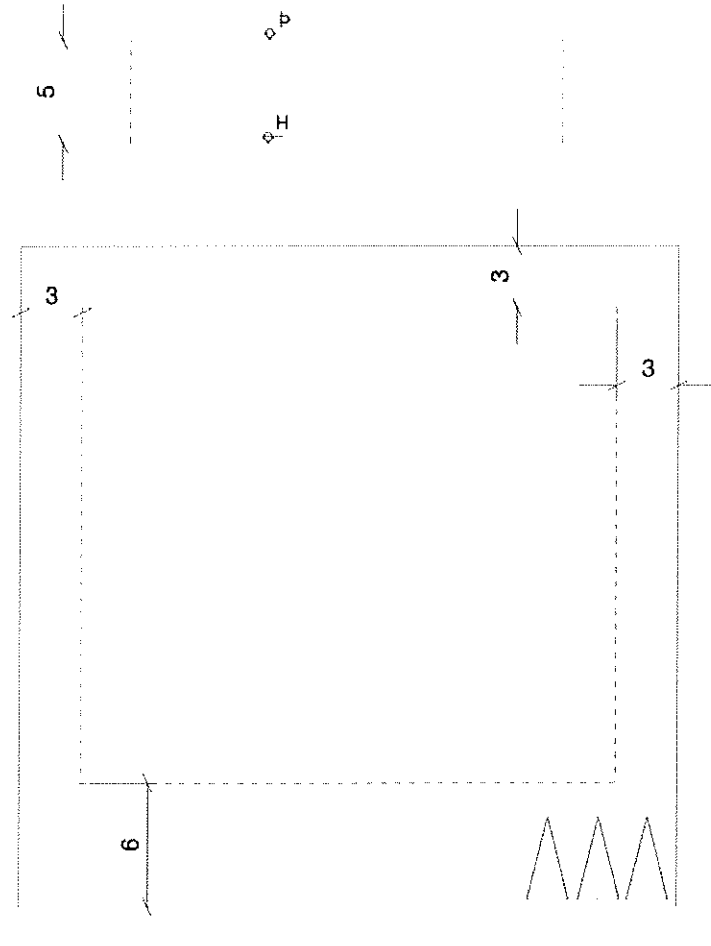
3.3. Nýtingarhlutfall.

Nýtingarhlutfall einbýlishúsa er allt að 0.40.

4. Fylgiskjöl.

Fylgiskjöl eru skilmálar samþykktir 1983, sem ekki eru í gildi.

Skilmálateikning 1



: byggingarlina

H : kóti adalhæðar

P : mesta hæð á þaki

△ : bilastæði



Tilaga að deiliskipulagi dags. 10.12.2012

Mál 1:1000



Húli úr gildandi aðalskipulagi 2005-2024

○ Svæði sem bryfingin nær til

Deiliskipulagó fyllist í því að skipuleggja þann hluta hverfisins sem hegar er byggður. Þar sem deiliskipulag samþykkt 1982 hefur ekki löglegt gildi. Einnig að ljúka deiliskipulagi í landi Sveinsskots, þannig að hverfið verði ein heild.
A svarið er hegar byggð 53 einbýlishús. Gert er ráð fyrir 15 nýjum einbýlishúsum. Það verða því 48 einbýlishús á svæðinu.

Fylgiskjal:

Deiliskipulagsskilmálar dags. 31.03.2014
Eflir deiliskipulagsskilmála dags. 1982

- Götur/stígar
- Lóðir
- Byggingarlína heil
- Byggingarlína brotin
- Niðrandi hús
- Bifreiðastæði
- Deiliskipulagsmörk

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samnám við skvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 125/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og _____ þann _____ 20____.

Tilagan var auglýst frá _____ 20____ með afhjúpanardáttinni íl _____ 20____.

Auðgilding um gildistöku deiliskipulagsins var tekið í Eðelskið Stjórnarráðið þann _____ 20____.

GP ARKITEKTAR

Verkefni: Gardabær

Deiliskipulag Bjarnastæðar, Lúbejlar- og Sívólts- og Sveinsskotsvara

Telning nr. 001
Mál 1:1000
Dags. 31.03.2014
Tollað GP

Adalstræti 11
Sími 5511790
521790
gpark@gpark.is

101 Reykjavík

