

Skipulagsnúmer
8569

Sveitarfélag
2504

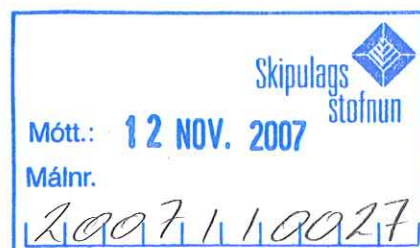
Undirnúmer
34

Dagsetning
7.11.2007



Sveitarfélagið Garður

Sveitarfélag í sókn



Deiliskipulag ofan Garðvangs

Greinargerð

Júní 2007



VERKFRÆÐISTOFA SUÐURNESJA

Efnisyfirlit

EFNISYFIRLIT.....	2
1. INNGANGUR.....	3
1.1 FORSENDUR OG MARKMIÐ.....	3
1.2 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	3
1.3 NÚVERANDI ÁSTAND.....	3
2. DEILISKIPULAGSTILLAGAN.....	3
3. BYGGINGARSKILMÁLAR.....	4
4. HÖNNUN.....	4
4.1 HÚSAGERÐIR OG LÓÐIR.....	4
4.2 MÆLIBLÖÐ.....	4
4.3 BÍLSTÆÐI OG SORP.....	5
4.4 FRÁGANGUR LÓÐA.....	5
5. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.....	5
5.1 LEIKSVÆÐI.....	5
5.2 GÖNGULEIÐIR.....	6
6. ALMENNIR SKILMÁLAR.....	6
7. SÉRÁKVÆÐI.....	6
7.1 ALMENNT.....	6
7.2 EINBÝLISHÚS.....	6
7.3 EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.....	7
7.4 PARHÚS.....	7
7.5 PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.....	7
8. UMHVERFISMAT.....	7
9. SAMPYKKTIR.....	8
10. SKIPULAGSUPPDRAÐTUR.....	9
11. SKÝRINGARMYND.....	10

1. Inngangur

1.1 Forsendur og markmið

Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli nýs aðalskipulags Garðs 1998-2018 ofan Garðvangs. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að mæta mikilli eftirspurn eftir lóðum fyrir íbúðabyggð. Marka skýra stefnu og heildarsýn með þéttingu byggðar. Þétting byggðar á svæðinu leiðir til betri miðbæjarkjarna þar sem núverandi byggð er mjög dreifð.

1.2 Deiliskipulagssvæðið

Allt svæðið er innan marka sveitarfélagsins Garðs. Í aðalskipulagi fyrir Garð 1998-2018 er gert ráð fyrir íbúðabyggð, iðnaðarsvæði og svæði til síðari notkunar eftir skilgreint skipulagstímabil, einnig útivist og opin svæði. Skipulagssvæðið er 47 ha að heildarstærð. Það afmarkast við Sandgerðisveg í norðri, íbúðarsvæði við Heiðarbraut í austri og við landamörk Sandgerðisbæjar í vestri. Landinu hallar frá suðaustri til norðurvestur. Ekki eru neinar skráðar náttúruminjar á svæðinu. Gróður á svæðinu er mógróður innan um holtagrjót.

1.3 Núverandi ástand

Ekki er gildandi deiliskipulag fyrir svæðið en samkvæmt breyttu aðalskipulagi er svæðið skilgreind sem íbúðarsvæði. Á skipulagssvæðinu stendur nú fiskþurrkun sem verður rifin og íbúðarhús við Sandgerðisveg 7a og mun það standa áfram inn á nýju deiliskipulagi. Að örðu leiti er landið óbyggt.

2. Deiliskipulagstillagan

Í deiliskipulagstillögunni eru 115 lóðir fyrir einbýlishús og 41 lóð fyrir parhús. Allt gatnakerfi er byggt upp sem húsagötur að undanskilinni einni safngötu sem liggur í gegnum hverfið frá Sandgerðisvegi að fyrirhuguðum tengivegi samkvæmt aðalskipulagi. Aðalaðkoman að hverfinu er frá Sandgerðisvegi og fyrirhuguðum tengivegi vestan hverfisins. Húsagöturnar liggja frá safngötunni til norðvesturs og suðausturs. Eitt hringtorg verður miðsvæðis á safngötunni til að minnka umferðahraða sem getur myndast á svæðinu.

Almennt eru lóðir um 900 m² að stærð en hornlóðir geta verið stærri. Gönguleiðir eru öðru megin við allar götur. Fyrir miðju skipulagssvæðinu er leik og útivistarsvæði sem liggur næst hringtorginu. Þar eru bæði sparkvöllur og leiksvæði sem tengjast saman með göngustígum. Gert er ráð fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á hverri lóð.



3. Byggingarskilmálar

Á skipulaguppdrætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóðum og staðsetning hans ákveðin. Byggingar skulu vera innan byggingarreitsins. Hluti byggingarreits er skilgreindur sem bindandi byggingarlína og skulu byggingar fylgja þeirri línu að fullu. Á lóðunum skal rísa íbúðarhúsnæði

Á skipulaguppdrætti koma fram stærðir lóða í m². Lóðir eru hvergi mjórri en 21 m og dýpt þeirra er 30 m. Hámarks nýtingar-hlutfall á lóðum fyrir einbýlishús og parhús er 0,40.

Á skipulaguppdrætti eru tákn sem sýna bílastæði inni á lóðum. Á hverri lóð skulu vera a.m.k. tvö bílastæði. Nokkrar lóðir eru í hallandi landi og skal við frágang á þeim tekið tillit til nærliggjandi lóða. Stallar sem verða til á lóðamörkum skulu þannig útfærðir að minnsta fjarlægð frá þeim í lóðamörk verði 1m.

4. Hönnun

4.1 Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir eru fjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

Íbúðir parhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílageymslu. Samtengd parhús skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lámaksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.





4.3 Bílstæði og sorp

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. grein byggingar-reglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. grein byggingar-reglugerðar (441/1998).

4.4 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingar-reglugerð (441/1998). Á aðalteikningum 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 L- tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L- tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðveg eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningu þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

5. Opin svæði til sameiginlegra nota

5.1 Leiksvæði

Leiksvæði eru staðsett í miðju hverfinu. Göngustígar innan skipulagsins tengja saman leiksvæði og opna náttúru. Þeim er skipt niður annars vegar í sparkvelli og hins vegar leiksvæði. Opin gönguleið er að leiksvæðum frá öllum götum innan skipulagsins.





5.2 Gönguleiðir

Almennar gönguleiðir eru meðfram götum innan hverfisins. Í útjöðrum þess eru einnig almennar gönguleiðir sem tengja saman náttúruleg útivistarsvæði og leiksvæði. Sveitarfélagið Garður mun sjá um lagningu og umhirðu þessa stíga. Girðingar og gróður á lóðamörkum eru alfarið á vegum lóðarhafa.

6. Almennir skilmálar

Hitaveita Suðurnesja hefur sett reglur vegna vatns og rafmagns og skal farið eftir þeim varðandi byggingar á lóðum. Um sorphirðu skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar og reglum sem Sveitarfélagið Garður kann að hafa þar um. Farið skal eftir ákvæðum þeim sem Garður hefur sett um fráveitumál varðandi byggingar á lóðunum.

Garður mun setja almenna úthlutunarskilmála þar sem kveðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl. Garður mun gefa út mæliblöð á grundvelli deiliskipulagsins þar sem lóðamörk og byggingarreitir verða málsettir og gefnir upp kótar fyrir gólfhæðar ásamt hæðarkótum á lóðarmörkum. Sveitarfélagið 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 deiliskipulagi þessu. Þar sem innangengt er í bílageymslu skal hún vera að minnsta kosti 5 cm lægri en gólf í íbúð. Mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

7.2 Einbýlishús

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús á einni hæð ásamt bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1.6 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6 m² að stærð.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfplötu jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 5.5 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.





7.3 Einbýlishús á tveimur hæðum

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1.6 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6 m² að stærð.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfplötu jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 7.0 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

7.4 Parhús

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1.6m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6 m² að stærð.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfplötu jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 5.5 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

7.5 Parhús á tveimur hæðum

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1.6m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6 m² að stærð.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfplötu jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 7.0 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

8. Umhverfismat

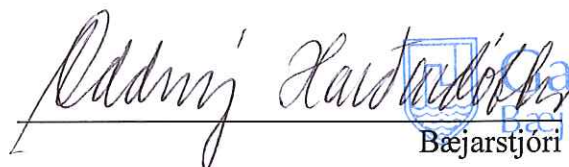
Fyrirliggjandi er staðfest aðalskipulags breyting og umhverfisskýrsla af svæðinu frá 8. október 2007. Val á deiliskipulagútfærslu er eins og áður segir vegna mikillar eftirspurnar íbúðarlóðar í sveitarfélaginu og er það í samræði við markmið sveitarfélagsins um þéttingu byggðar. Áhrif á umhverfið eru ekki veruleg samkvæmt umhverfisskýrslu.



9. Samþykktir

Deiliskipulag þetta hefur hlotið meðferð skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 og var samþykkt í bæjarstjórn Garðs hinn 7. nóvember 2007.

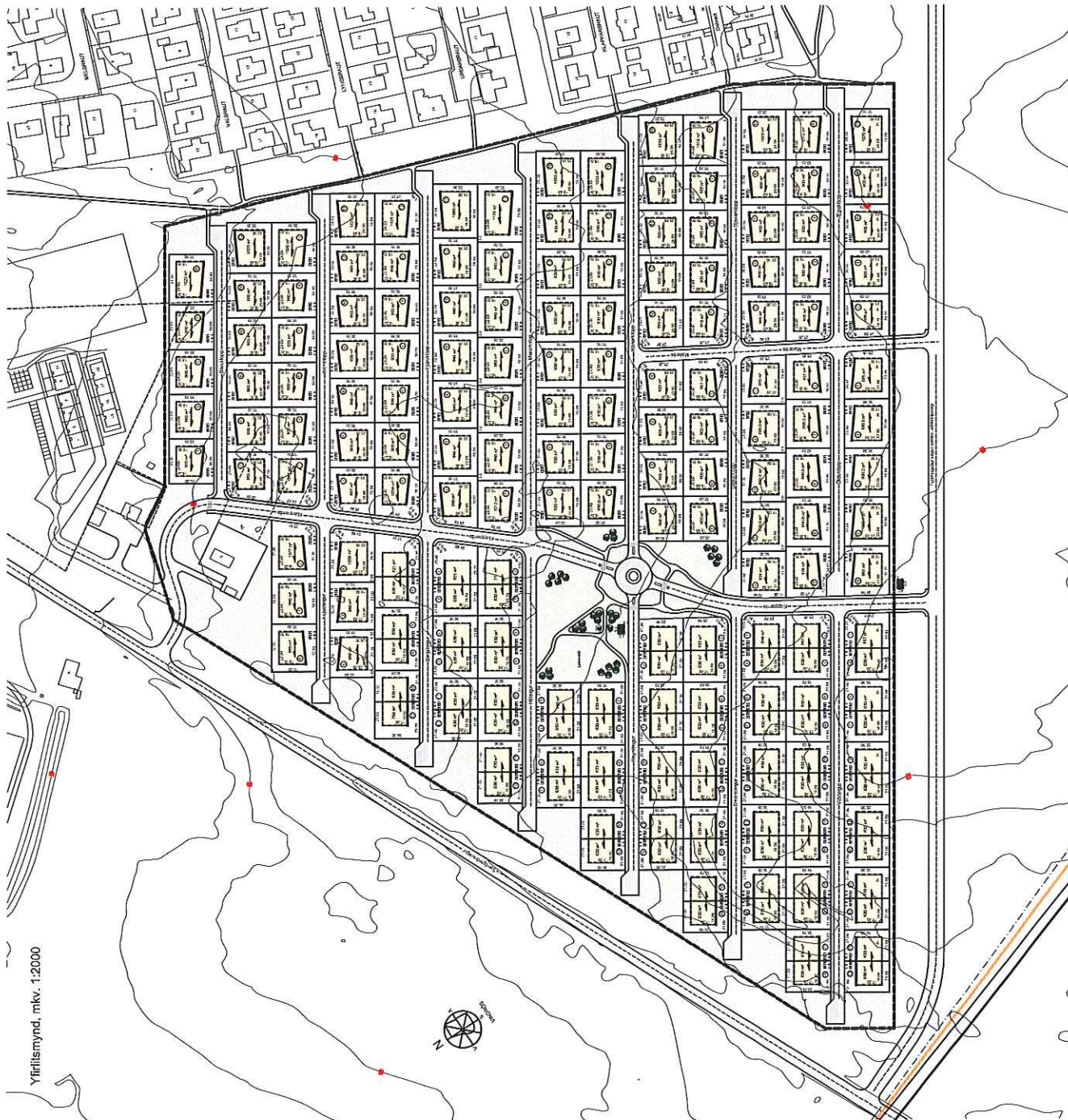
Garður, 9. nóvember 2007


Bæjarstjóri

 Garður
Bæjarstjóri

10. Skipulagssuppráttur

Yfirlitsmynd, m.kv. 1:2000



Sveitarfélag Garður
Deiliskipulag ofan Gardvangs
Yfirlitsmynd, m.kv. 1:2000

Staðsetning deiliskipulagstillögu



Breytt deiliskipulag Sveitarfélagsins Garðs 1998-2018 sem auglýst var samhlöð deiliskipulaginu og var staðfest af ráðherra 24.10.2007

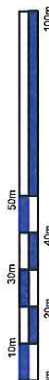
Skýringar:

- Mörk íbúðarhlöða
- Stofna mörk
- Byggingarmúr
- Bláaflöt
- Mörk skipulagsráðs
- Lína dregin rás 3m utan mörka

Önnur skipulagsgögn:
Grennagerð vegna deiliskipulagsbreytinga, júní 2007

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn Garðs þann _____ 2007.

Auglýsing um gerð deiliskipulagstillögunnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2007.



Hritakert ISN 93
Kortagrunnur lagraf (upprétar fölmynir) VS.

Eltri deiliskipulög á svæðinu falla úr gildi við samþykkt þessa.

1. Endalöb er sýna í átt að brútarhverfi stærkæðar og góðheilm bætt við samkvæmt bæjarstjórnarmundi 7.11.2007

Ummá 1. júní 2007 lagðar Björnsson

VERKFRÆÐISTOFA SUDURNESJA

11. Skýringarmynd

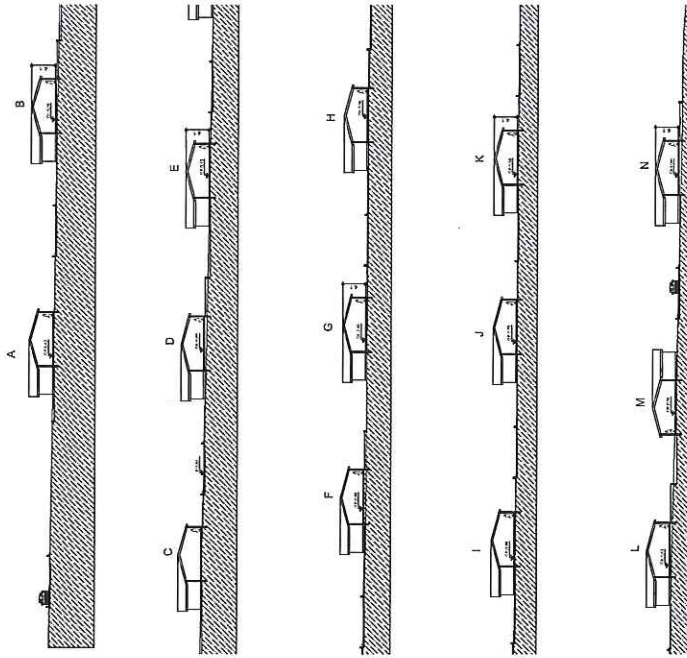
Yfirlitsmynd, m.k.v. 1:2000



Sveitarfélag Garður
Deiliskipulag ofan Garðvangs
Skýringarmynd



Sníð A



Deiliskipulagssvæðið

Allt svæðið er innan marka sveitarfélagsins Garðs. Aðalskipulagi fyrir Garð 1998-2018 er gert ráð fyrir íbúabyggingu, íbúðarsvæði og svæði til slétt nokkunar eftir skipulagstímabili einnig útlit og opn svæði. Skipulagssvæðið er 47 ha að heildarstærð, það almarkast við Sandgerðisveg í norðri, íbúðarsvæði við Heðarbraut í austri og við landamæri Sandgerðisbæjar í vestri. Landinu hallar frá suðaustri til norðvesturs. Ekki eru neðar skráðar náttúruvinnur á svæðinu. Góður á svæðinu er mögður innan um hollagrói. Sníð A sýnir hæðarmun á svæðinu, hæðarmismunur er allt að 8 metrum frá neðsta hluta við Garðvang að efsta hluta skipulagsins.

Fjöldi íbúða:	115
Fjöldi pánúðalóða:	41
Samtals íbúðir:	156
Fjöldi íbúða:	115
Fjöldi pánúðalóða:	82
Samtals íbúðir:	197

Eldri deiliskipulög á svæðinu falla úr gildi við samþykkt þessa.

1. Endaðótt er snúa í átt að brautarverfi stærðbær og góðhelum bett við, samkvæmt bæjarstjórnarmundi 7.11.2007

