



BREYTING Á DEILISKIPULAGI GRUNDA OG ÁSA
DEILISKIPULAG
GREINARGERÐ, SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR
ÚTGÁFA 0.3
07.10.2019

EFNISYFIRLIT

Efnisyfirlit	2
Myndir 3	
Samþykktir	4
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:	4
1 Forsendur	5
1.1 Almennar upplýsingar	5
1.2 Skipulagssvæðið	5
1.3 Skipulagsforsendur	6
1.4 Núverandi aðstæður	7
1.5 Skipulagsleg staða	7
1.6 Minjar	8
1.7 Gögn deiliskipulagsins	8
2 Deiliskipulag	10
2.1 Áherslur deiliskipulagsins	10
2.2 Byggð	10
2.3 Umhverfi	11
2.4 Ofanvatn	11
2.5 Samgöngur	12
2.6 Veitur og sorp	13
3 Almennir skilmálar	15
3.1 Almennt	15
3.2 Byggingarreitir	15
3.3 Lóðir	15
3.4 Smáhýsi og viðbyggingar	15
3.5 Girðingar, verandir og tröppur	15
3.6 Nýtingarlutfall	15
3.7 Hönnun og uppdrættir	15
3.8 Mæli- og hæðarblöð	15
3.9 Brunavarnir	16
3.10 Frágangur lóða	16
4 Sérákvæði	17
4.1 Almennt	17
4.2 Fjölbýlishús við Eskiás, 2-3 hæðir	17
4.3 Fjölbýlishús við Eskiás, 3-4 hæðir	18
4.4 Fjölbýlishús við Lyngás 4 hæðir	20

4.5	Spennistöð.....	21
5	Umhverfisáhrif.....	22
6	Fylgiskjöl	23

MYNDIR

Mynd 1.	Afmörkun skipulagssvæðisins.	5
Mynd 2.	Núverandi ásjón skipulagssvæðis.....	6
Mynd 3.	Hluti aðalskipulags Garðabæjar, 2010-2030.	8
Mynd 4.	Djúpgámar og rafhleðslustöðvar við götu.....	10
Mynd 5.	Inngarður.....	13
Mynd 6.	Skipulagssvæðið úr suðaustri.....	16

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Garðabæjar þann

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. Skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann

Bæjarstjóri Garðabæjar

Deiliskipulag þetta öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

Útgáfa . 0.2 - breytt: 20.08.2019

- 1 Í kafla 1.4.2 er bætt við tilvísun í fylgiskjal 1, Lyngássvæði – húsakönnun.
- 2 Kaflar 1.6 Húsaskrá og 1.7 Varðveislugildi húsar falla út þar sem fjallað er um efnið í kafla 1.4. Kaflar 1.8 og 1.9 færast því fram sem því nemur.
- 3 Í kafla 2.5.1 Gatnakerfi er bætt við setningu um að bílastæði í Stórásí séu einnig 90° á akstursstefnu.
- 4 Kafli 2.5.3 Bílastæði – er endurskoðaður þar sem m.a. kemur fram viðmið um bílastæði er 1,25 stæði á íbúð eða hverja 100m² húsnæðis. Auk þess er bætt við að óheimilt verði að sérmerkja bílastæði í götu eða á lóðum Eskiás.
- 5 Í kafla 2.6 er bætt við setningunni: „Kvöð er um að leggja megi lagnir/veitur utan við byggingarreiti innan lóða sem og aðgengi að spennistöð, tengikössum og tengipunktum þeirra.“
- 6 Í kafla 2.6.3 er bætt við upplýsingum um nýja lóð fyrir spennistöð.
- 7 Fækkun er gerð á hámarksíbúðarfjölda skipulagsins og kemur sú fækkun fram í töflum undir köflum 4.2, 4,3 og 4.4.
- 8 Í köflum 4.2.5, 4.3.5 og 4.4.5 er bílastæðaviðmiðum breytt úr 1,2 bílastæði á íbúð í 1,25. Einnig er bætt við setningunni: „Bílastæði í götum og á lóðum við Eskiás eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.“
- 9 Nýjum kafla 4.5 Spennistöð, er bætt við.
- 10 Kafla 6 Fylgiskjöl, er bætt við

Útgáfa . 0.3 - breytt: 07.10.2019

- 1 Nafninu á Nýgötu er breytt alls staðar í greinargerðinni í Eskiás.
- 2 Nýjum kafla „2.2.3. Byggingaráfangar“, er bætt við greinargerð.
- 3 Breyting er gerð á texta í kafla „2.5.2. Stígakerfi“, um frágang lóða meðfram græna stígnum og kvöð á gönguleiðum.

1 FORSENDUR

1.1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Í gildi er deiliskipulag fyrir Grundir og Ása. Deiliskipulagstillagan mun taka yfir gildandi deiliskipulag innan deiliskipulagsmarka hennar. Skipulagslýsing fyrir svæðið dagsett í september 2018, sem var unnin af Batteríinu Arkitektum og Landslagi hefur verið kynnt almenningi.

Greinargerð þessi og skilmálar hennar gilda fyrir það svæði sem þessi breyting nær til í deiliskipulagi Ása og Grunda.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið sem um ræðir markast af Lyngási til norðurs, Ásabraut til vesturs og suðurs og Stórásí til austurs. Svæðinu hallar til norðausturs með útsýni út á Arnarnesvog. Skipulagssvæðið er alls um 6,4 ha að flatarmáli.

Svæðið er miðlægt innan Garðabæjar og í nálægð við verslun og þjónustu. Stutt er í útivistarsvæði við Arnarnesvog, bæjargarð við Hraunsholtslæk og íþróttasvæði við Ásgarð. Deiliskipulagssvæðið er að mestu leyti athafnasvæði, ýmist malbikað, malarborið eða grassvæði með lágum trjágróðri þar sem fyrir eru iðnaðar- og skrifstofubyggingar.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

1.3 SKIPULAGSFORSENDUR

Deiliskipulagið byggir á rammaskipulagi fyrir Lyngássvæði og Hafnarfjarðarveg frá október 2017, sem unnið var af Batteríinu Arkitektum, Landslagi og Mannviti á grundvelli fyrstu verðlaunatillögu í opinni hugmyndasamkeppni.

Í ofangreindu rammaskipulagi eru svæðin sem um ræðir nefnd L1 og L2 og eru þau sameinuð í einn deiliskipulagsáfang. Á svæðinu er gert ráð fyrir áframhaldandi atvinnustarfsemi í bland við íbúðarbyggð. Reiknað er með að vægi atvinnu innan svæðisins verði þó minnkað.

Markmið bæjarstjórnar með skipulagi fyrir ofangreinda samkeppni komu fram í keppnislýsingu fyrir hana:

„Markmiðið er að móta stefnu um byggð á svæðinu og vinna raunhæfa áætlun um uppbyggingu. Lögð er áhersla á spennandi íbúðarbyggð sem hentar ungu fjölskyldufólki í hæfilegri blöndu við verslun, þjónustu og skrifstofubyggingar. Einnig á góð tengsl við samgönguæðar, útivist og þjónustu. Leitast verði við að styrkja tengsl miðbæjar við svæðið við Hafnarfjarðarveg og norðan hans. Stefnt er að því að svæðið verði skilgreint sem þróunarsvæði til 15 ára í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Í kjölfar rammaskipulags verður deiliskipulag unnið í áföngum á grundvelli uppbyggingaráætlunar.“

Markmið deiliskipulagsins er að skapa hagkvæmar íbúðir sem ætlað er að höfða sérstaklega til yngra fólks. Meðal leiða til að ná þessu markmiði verða m.a. sameignarrými í lokunarflokki A skv. skráningartöflu, í algjöru lágmarki og engir bílakjallarar verða í byggingum við Eskiás, heldur verða húsagötur nýttar til að þjóna stæðum sem liggja 90 gráður á legu gatna. Bílastæði eru skv rammaskipulagi 1,2 stæði á íbúð. Á þessu svæði verða kjallarar eingöngu fyrir hjóla- og vagnageymslur auk þess í einhverjum tilfellum að hýsa geymslur tilheyrandi íbúðum. Nýjar byggingar við Lyngás verða með bílakjöllurum.



Mynd 2. Núverandi ásjúnd skipulagssvæðis.

1.4 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

1.4.1 Húsaskrá

Gerð hefur verið húsaskráning fyrir svæðið þar sem fram koma helstu upplýsingar um þau hús sem liggja innan skipulagsreits. Engin bygging á svæðinu er byggð fyrir 1918. Eftirfarandi tafla sýnir helstu upplýsingar um hús innan skipulagssvæðisins og hvernig farið verður með þau í deiliskipulagstillögunni.

Upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. Þjóðskrá Íslands:

Gata / húsnr.	Stærð m ²	Staða í skipulagi	Byggingarár	Núv. notkun	Lýsing
Lyngás 7	1.478	má víkja	1966	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt, tvær hæðir og ein hæð að hluta
Lyngás 11	1.557	má víkja	1977	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt, tvær hæðir og ein hæð að hluta
Lyngás 13	1.423	má víkja	1986	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt, tvær hæðir og ein hæð að hluta
Lyngás 15	1.335	má víkja	1979	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt klætt með ál- og timburklæðningu, tvær hæðir og ein hæð að hluta
Lyngás 17	1.490	má víkja	2000	atvinnuhúsnæði	Steinsteypt klætt með ál- og timburklæðningu, tvær hæðir og ein hæð að hluta
Stórás 4-6	5.417	má víkja	1965	atvinnuhúsnæði	Stálgrindar hús kælitt með stálplötum

1.4.2 Varðveislugildi

Ekkert af þeim húsum sem standa á skipulagssvæðinu er talið hafa mikið varðveislugildi og því mega þau öll víkja.

Engin hverfisvernd er innan reitsins.

Sjá einnig fylgiskjal 1. Lyngásvæði – Húsakönnun.

1.5 SKIPULAGSLEG STAÐA

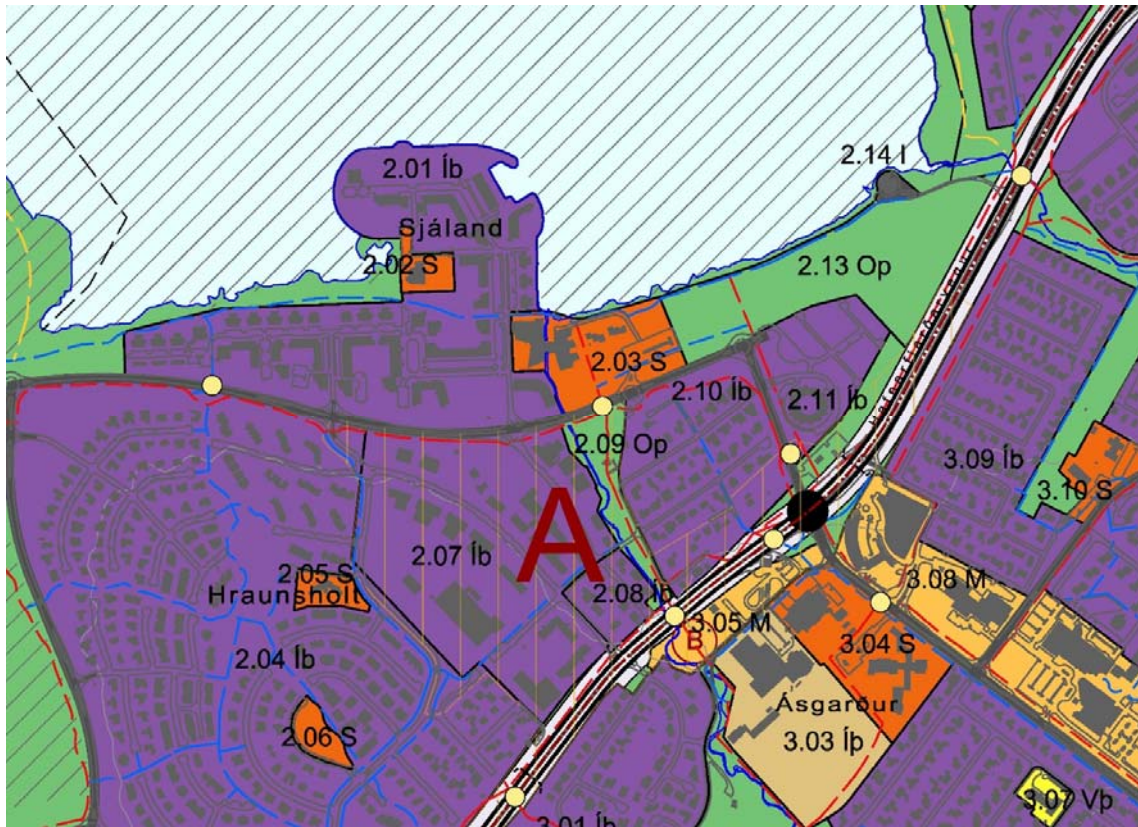
1.5.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem *íbúðarsvæði* í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er á þróunarsvæði A í aðalskipulagi og er í Rammaskipulagi reiknað með blandaðri byggð við Lyngás. en þó er hluti þess skilgreindur sem blönduð landnotkun.

Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Skilgreindur er *göngu- og hjólastígur* í gegnum svæðið.



Mynd 3. Hluti aðalskipulags Garðabæjar, 2016-2030.

1.5.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Grundir og Ása sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar 15. nóvember 2001.

Gert er ráð fyrir að sá hluti sem þetta deiliskipulag nær yfir verði fellt úr gildi með gildistöku þessa deiliskipulags.

1.6 MINJAR

Engar minjar er að finna á deiliskipulagsreitnum samanber fylgiskjal 2 við deiliskipulagið; „Fornleifaskráning Grundir og Ásar í Garðabæ“ sem unnin er af Rannveigu Traustadóttur hjá Antikva ehf 2019.

Bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar, 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

1.7 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Grunda og Ása samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.
- Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.

2 DEILISKIPULAG

2.1 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSINS

Meginhugmynd deiliskipulagsins er að byggingar umlykja inngarða sem eru ýmist opnir að hluta eða alveg lokaðir en hafa þá opinn aðgang a.m.k. frá tveimur hliðum. Þannig skapast skjólsæl rými örugg fyrir yngstu íbúana og í næði frá bílum og umferð, með dvalar- og leiksvæðum. Í samræmi við rammaskipulagið, tengir græn gönguleið umhverfi Hraunsholtslækjar við nýjan leikskóla við Lyngás og áfram að leikskólanum Ásum við Bergás og græna geirann að baki hans. Stígurinn er í senn göngu- og hjólaleið auk þess sem hægt verður að bjóða upp á útivistartengd leik- og æfingarsvæði meðfram stígnum. Þar sem stígurinn þverar götur fær hann forgang bæði sem umferðarleið og í efnisvali.



Mynd 4. Djúpgámar og rafhleðslustöðvar við götu.

2.2 BYGGÐ

Byggingar í deiliskipulagstillögunni verða lægstar syðst næst Ásabraut eða 2 hæðir en hækka með fallandi landi til norðurs og verða 4 hæðir næst núverandi byggð við Lyngás. Heimilt verður að rífa núverandi byggingar við Lyngás og byggja nýjar byggingar með blöndun þjónustu og íbúða með hærri nýtingu en er í dag. Á lóðinni nr 7 við Lyngás er reiknað með að núverandi bygging verði rifin og þar byggð bygging með leikskóla á jarðhæð og íbúðum í öðrum hlutum hússins. Skipulagsreiturinn er svæði sem afmarkas af Lyngási, Stórásí og Ásabraut.

2.2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa eru skilyrtar í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðablöðum.

Breytingar verða á lóðamörkum og eru ný lóðarmörk sýnd á meðfylgjandi deiliskipulagsupprætti.

Kvöð er á lóðum á nokkrum stöðum um að opin gönguleið liggi um þær.

2.2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Sjá nánari skilmála undir kafla 3, almennir skilmálar.

2.2.3 Byggingaráfangar

Reiknað er með að skipulagssvæðið byggist upp í 2 áföngum. Í fyrri áfanga verður iðnarhús á lóðinni númer 4-6 við Stórás rífið og nýjar íbúðarbyggingar á þeirri lóð ásamt óbyggðri lóð í eigu Garðabæjar meðfram Ásbraut verða byggðar. Í síðari áfanga uppbyggingar sem reiknað er með að taki lengri tíma verða iðnaðarbyggingar við Lyngás rifnar og nýbyggingar með þjónustu og íbúðum ásamt bílakjöllurum byggðar í þeirra stað.

2.3 UMHVERFI

Í gegnum skipulagið liggur græn gönguleið sem tengir skipulagssvæðið við áshverfið og leikskólann Ása, en einnig við svæðið neðan Lyngáss. Meðfram gönguleiðinni er gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum. Gert er ráð fyrir að í framtíðinni geti þessi gönguleið legið áfram í gegnum svæðið neðan Lyngáss alla leið að Hraunsholtslæk. Þá er gert ráð fyrir að ofanvatni frá hverfinu verði veitt meðfram gönguleiðinni sem leið liggur í Hraunsholtslækinn. Fyrst um sinn áður en svæðið neðan Lyngáss hefur verið endurnýjað er ofanvatn hreinsað með blágrænum ofanvatnslausnum innan svæðisins og svo veitt í hefðbundið núverandi frárennsliskerfi við Lyngásinn.

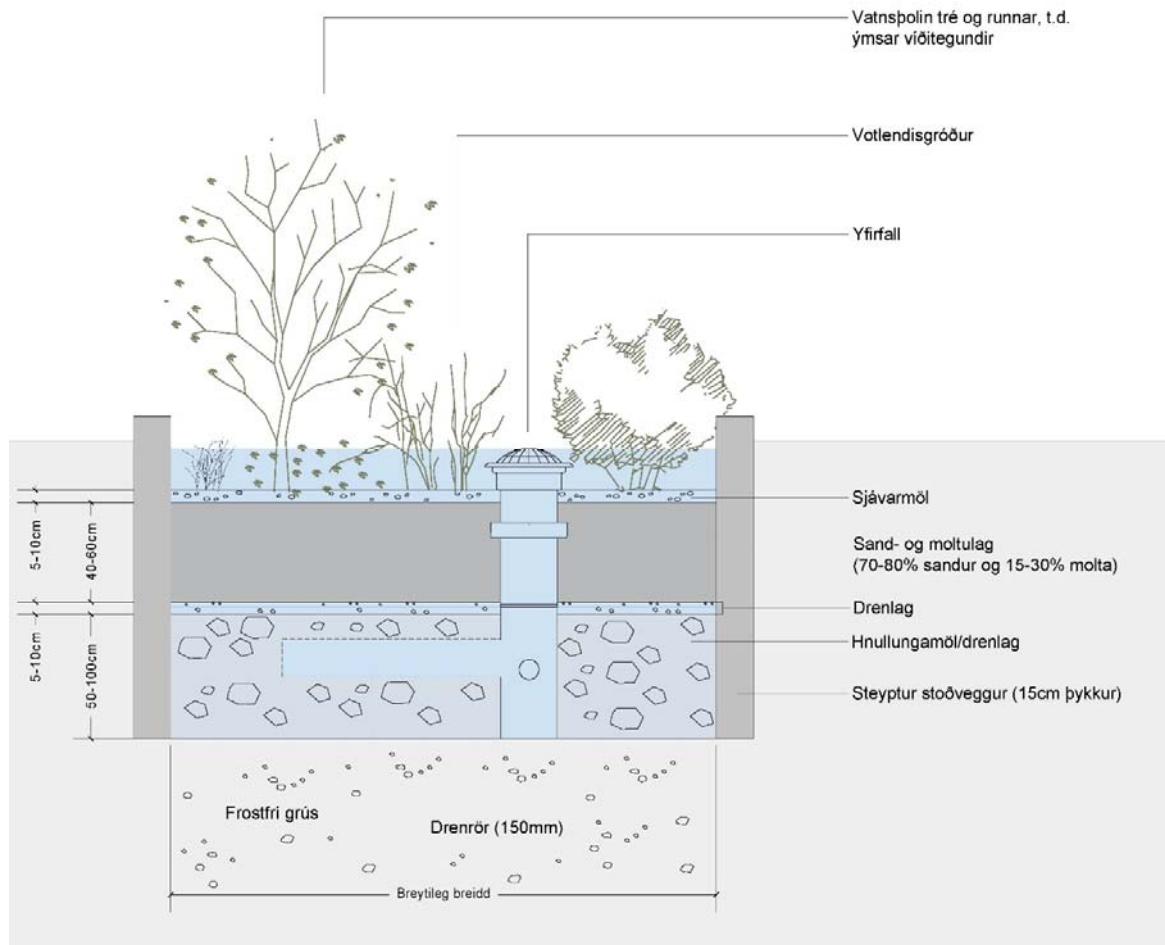
Gert er ráð fyrir trjábelti á suðvesturhluta svæðisins, en þar verður gróðursett nýtt gróðurbelti í stað núverandi beltis sem tapast við nýframkvæmdir. Trjábeltið er til þess fallið að milda ásvind nýju byggðarinnar frá núverandi byggð sem liggur ofar í landinu. Götutré og regnkassar eru í vistgötum og gert ráð fyrir gegndræpu yfirborði á bílastæðum, t.d. grashellur, ecoraster eða sambærilegu.

Leikskólalóð er skilgreind á skipulagssvæðinu en hún mun jafnframt gegna hlutverki leiksvæðis fyrir börn á svæðinu eftir að skóla lýkur (um helgar og síðdegis). Þá er gert ráð fyrir minni leik- og dvalarsvæðum á öllum lóðum.

2.4 OFANVATN

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Í því felst að sem mestu regnvatni sem fellur innan lóða og á götum/bílastæðum er leyft að síga niður í grunnvatnið sem næst þeim stað sem það fellur. Það minnkar álag á frárennslislagnir og eykur líkur á að hægt sé að tengja frárennslisli við núverandi lagnir í Lyngási.

Reiknað er með háu hlutfalli græns yfirborðs innan lóða og því ætti stærstur hluti ofanvatns að síga niður í jarðveginn innan lóðanna sjálfra og lítið ofanvatn að skila sér frá þeim. Þó er gert ráð fyrir yfirfalli t.d. í ofanvatnslautum sem geta verið í ákveðnum lágpunkti þar sem ofanvatni af lóð og húspökum er safnað saman. Heimilt er að hafa yfirborð þakflata grænt en græn þök hægja á yfirborðsvatni og auka uppgufun þess. Yfirfall á lóðum er svo tengt við hefðbundna kerfi ofanvatnslagna á Lyngási. Ofanvatni úr götum og bílastæðum er safnað í regnkassa með gróðri sem koma í stað hefðbundinna niðurfalla. Ekki skal vera lengra en hámark 70m bil milli regnkassa í götum og bílastæðum. Hver regnkassi getur verið að sömu stærð og eitt bílastæði eða stærra með yfirfalli sem svo tengist við hefðbundið kerfi ofanvatnslagna í Lyngási (sjá meðfylgjandi mynd).



Mynd 5. Möguleg útfærsla á regnkassa í götum.

2.5 SAMGÖNGUR

2.5.1 Gatnakerfi

Lyngási verður breytt þannig að bílastæði samsíða götu verða innan marka deiliskipulagsins. Stórás verður opnaður upp á Ásabraut og bílastæði í götunni verða samsíða henni og 90° á akstursstefnur. Eskiás verður vístgata með bílastæðum 90° á akstursstefnur.



Mynd 6. Inngarður

2.5.2 Stígakerfi

Í samræmi við rammaskipulagið, tengir græn gönguleið umhverfi Hraunsholtslækjar við nýjan leikskóla við Lyngás og áfram að leikskólanum Ásum við Bergás og græna geirann að baki hans. Stígurinn er í senn göngu- og hjólaleið auk þess sem hægt verður að bjóða upp á útivistartengd leik- og æfingarsvæði meðfram stígnum. Þar sem stígurinn þverar götur fær hann forgang bæði sem umferðarleið og í efnisvali. Í lóðarhönnun á Lyngási 9 og Eskiási 6 og 7 skal gera ráð fyrir amk. 30m² svæði fyrir leik- og davalarsvæði í beinum tengslum við grænu gönguleiðina sem þverar lóðirnar sem einnig er á hendi lóðarhafa hvað varðar hönnun og framkvæmd þess hlutar sem lendir innan lóðar.

Gangstéttir eru báðu megin götu meðfram vistgötum. Kvöð er um gönguleið alls staðar þar sem gangstéttir og stígar eru merktir á deiliskipulagsupprætti, bæði innan lóða sem á bæjarlandi.

Hjólástæði eru í götum, innan lóða og eftir atvikum í kjöllumur bygginga.

2.5.3 Bílastæði

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 1,25 bílastæði á hverja íbúð eða hverja 100m² í húsnæði.

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílajakjöllumurum.

Gert er ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða í Lyngási og Stórasi.

Fjöldi bílastæða á hverju svæði má sjá á deiliskipulagsupprætti. Yfirborð bílastæða skal vera með gegndræpu efni, svo sem grashellum, ecoraster eða sambærilegu.

Bílastæði í götum og á lóðum við Eskiás eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

2.6 VEITUR OG SORP

Samráð skal haft við Garðabæ, veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

Kvöð er um að leggja megi lagnir/veitur utan við byggingarreiti innan lóða sem og aðgengi að spennistöð, tengikössum og tengipunktum þeirra.

2.6.1 Hitaveita

Stofnlögn hitaveitu liggur í Lyngási. Frá þessum stofni verða lagnir inn á áætluð byggingarsvæði innan skipulagssvæðisins.

Gert er ráð fyrir hefðbundnum frágangi lagna, t.d. í gangstéttarreitum á um 70 cm dýpi.

2.6.2 Vatnsveita

Stofnlögn vatnsveitu er í Lyngási, en frá þeim stofni verða lagnir inn á áætluð byggingarsvæði innan skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir því að vatnsveitulagnir liggi í sama lagnastæði og hitaveitulögn þar sem því er við komið á um 1.3 m dýpi.

Við hönnun lagna verður hugað sérstaklega að brunatæknilegum atriðum.

2.6.3 Rafveita

Ný lóð fyrir spennistöð er gerð miðsvæðis við suðurjaðar skipulagsreitsins.

2.6.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Garðabæjar. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

2.6.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingarreglugerð (112/2012) í hverju tilviki. Huga skal að aðkomu sorpbíla. Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum við götu í samræmi við mæliblöð og í samráði við Garðabæ. Heimilt er að sameinast um sorpgeymslu á lóð. Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir flokkun sorps í a.m.k. þrjá flokka. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta nema annað sé tekið fram í sérákvæðum.

3.2 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsuppdraetti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar, göturýma og aðliggjandi húsa.

3.3 LÓÐIR

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdraetti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir ný lóðarmörk. Ganga skal frá eignaskiptasamningi sem taki á öllum matshlutum hveftrar lóðar.

3.4 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Öll smáhýsi og allar viðbyggingar eru umsóknarskyld og skal sækja sérstaklega um byggingarleyfi fyrir slíkri framkvæmd. Skilyrði fyrir byggingu smáhýsa og viðbygginga eru því þrengri en getur um í byggingarreglugerð (112/2012).

3.5 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR

Ekki er heimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum skv. byggingarreglugerð (112/2012). Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum, og skulu vera að hámarki 1,4m á hæð.

3.6 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur fram á deiliskipulagsuppdraetti.

3.7 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

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 (112/2012).

3.8 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, 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. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einni lóðarhæð á þessum mörkum.

3.9 BRUNAVARNIR

Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi byggingarreglugerðar (112/2012).

3.10 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bilageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjálst. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og skal ofanvatn af lóðum safnað saman í slíka lausn, t.d. ofanvatnslaut með yfirfalli sem tengist ofanvatnslögn í aðliggjandi götu. Skal hönnun og útfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotaflötum. Lóðum skal skilað með að lágmarki einu tré hærra en 2m og að auki tré- og runnabeð með heildarflatarmál að lágmarki 10m².

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð garðmegin. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsvegg vera sameign. Stærð þessa reita skal vera að minnsta kosti svalastærð efri hæða en mega að hámarki ná 4 metra frá útvegg húsa. Sérnotafletir skulu að lágmarki hafa 20% gróðurþekju.



Mynd 7. Skipulagssvæðið úr suðaustri

4 SÉRÁKVÆÐI

4.1 ALMENNT

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þá húsagerð sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 FJÖLBÝLISHÚS VIÐ ESKIÁS, 2-3 HÆÐIR.

4.2.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Eskiás 1, 3, 5, 7, 8 og 10.

4.2.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa allar aðkomu frá Eskiás. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.2.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 2 – 3 hæðum.

Stærðir:

Lóð	lóð m ²	núv. bygg. m ²	atvinna m ²	íbúðir m ²	samtals m ²	N ofanj.	lág.m.fj. Bílast.	fjöldi íbúða	kjallari m ²	N heild
Eskiás 1	3.394	5.418		3.080	3.080	0,90	37	35	500	1,05
Eskiás 3	3.712			3.080	3.080	0,82	37	35	500	0,96
Eskiás 5	3.710			3.080	3.080	0,82	37	35	500	0,96
Eskiás 7	2.916			1.436	1.436	0,49	17	14	300	0,60
Eskiás 8	2.545			1.436	1.436	0,56	17	16	300	0,68
Eskiás 10	2.204			1.234	1.234	0,56	15	12	300	0,70

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot byggingar Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæð bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti.

Heimilt er að hafa þök húsa með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu. Almenn er mælt með að gróðurþekja á lóðum sé sem mest.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Svalagangar eru ekki leyfðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrymi skal vera úr a.m.k. tveimur ólíkum áttum og skal vera opið að aðliggjandi götum.

Kvöð er um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megi með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

Í þriggja hæða húsum í deiliskipulagstillögunni verður heimilt að sleppa lyftu af eftirfarandi ástæðum, þar sem m.a. er stuðst við leiðbeiningarblað 6.4.12 Útgáfa 3.1 frá Mannvirkjastofnun sem fjallar um lyftur og lyftupalla.

Skipulagssvæðið er þéttingarsvæði þar sem markmiðið er að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fjölskyldufólk og því verður stuðst við lágmarkskröfur. Íbúðir á jarðhæð verða ávallt þannig að auðvelt verður að aðlaga þær aðgengi fyrir alla. Í 5. tölulið 6.4.12 gr. Byggingarreglugerðar segir: Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærri skal minnst vera ein lyfta. Ekki þarf þó lyftu í þriggja hæða íbúðarhúsi ef hvergi í byggingunni er meira en ein hæð milli aðalaðkomuleiðar og inngangs annars vegar og inngangas að íbúð hins vegar,....” Stuðst er við þessa grein í lágmarkskröfum deiliskipulagsins og skal þriðja hæðin í slíkum tilfellum ávallt vera viðbótarhæð við íbúð með inngangi á 2. hæð, sbr. mynd 10 í ofangreindu leiðbeingjarblaði.

Byggingarreitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Þakskegg allt að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m
- Gluggafrágangur utan á húsvegg, að hámarki 0,6m

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m. Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

4.2.4 Húshæð og þak

Byggingar eru 2-3 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgráfin. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4.2.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 1,25 bílastæði á hverja íbúð. Hluti af þessum stæðum eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsupprátt. Reiknað er með að öll bílastæði séu á yfirborði en kjallarar nýtist undir geymslur, lagnarými og sameign.

Bílastæði í götum og á lóðum við Eskiás eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

4.2.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.5.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.2.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.3 FJÖLBÝLISHÚS VIÐ ESKIÁS, 3-4 HÆÐIR.

4.3.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Eskiás 2, 4 og 6.

4.3.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa allar aðkomu frá Eskiás. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.3.3 Húsagerð

Fjölbýlishús á 3 – 4 hæðum.

Stærðir:

Lóð	lóð m ²	núv. bygg. m ²	atvinna m ²	íbúðir m ²	samtals m ²	N ofanj.	lág.m.fj. Bílast.	fjöldi íbúða	kjallari m ²	N heild
Eskiás 2	3.741			5.018	5.018	1,33	60	48	600	1,49
Eskiás 4	3.835			5.018	5.018	1,31	60	48	600	1,46
Eskiás 6	2.778			3.406	3.406	1,23	41	33	500	1,41

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæð bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti.

Heimilt er að hafa þök húsa með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu. Almennt er mælt með að gróðurþekja á lóðum sé sem mest.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Svalagangar eru ekki leyfðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera úr a.m.k. tveimur ólíkum áttum og skal vera opið að aðliggjandi götum.

Kvöð er um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megi með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

Í þriggja hæða húsum í deiliskipulagstillögunni verður heimilt að sleppa lyftu af eftirfarandi ástæðum, þar sem m.a. er stuðst við leiðbeiningarblað 6.4.12 Útgáfa 3.1 frá Mannvirkjastofnun sem fjallar um lyftur og lyftupalla.

Skipulagssvæðið er þéttingarsvæði þar sem markmiðið er að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fjölskyldufólk og því verður stuðst við lágmarkskröfur. Íbúðir á jarðhæð verða ávallt þannig að auðvelt verður að aðlaga þær aðgengi fyrir alla. Í 5. tölulíð 6.4.12 gr. Byggingarreglugerðar segir: "Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærri skal minnst vera ein lyfta. Ekki þarf þó lyftu í þriggja hæða íbúðarhúsi ef hvergi í byggingunni er meira en ein hæð milli aðalaðkomuleiðar og inngangs annars vegar og inngangas að íbúð hins vegar,...." Stuðst er við þessa grein í lágmarkskröfum deiliskipulagsins og skal þriðja hæðin í slíkum tilfellum ávallt vera viðbótarhæð við íbúð með inngangi á 2. hæð, sbr. mynd 10 í ofangreindu leiðbeiningarblaði.

Byggingarreitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Þakskegg allt að hámarki 0,6m
- Skyggni/ skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m
- Gluggafrágangur utan á húsvegg, að hámarki 0,6m

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m. Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

4.3.4 Húshæð og þak

Byggingin er 3-4 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgrafin. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4.3.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 1,25 bílastæði á hverja íbúð. Hluti af þessum stæðum eru meðfram götu á bæjarlandi – sjá deiliskipulagsupprátt. Reiknað er með að öll bílastæði séu á yfirborði en kjallarar nýtist undir geymslur, lagnarými og sameign.

Bílastæði í götum og á lóðum við Eskiás eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

4.3.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.5.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.3.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

Staðsetning innan byggingarreits er frjál.

4.4 FJÖLBÝLISHÚS VIÐ LYNGÁS 4 HÆÐIR.

4.4.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Lyngás 7, 9, 11,13, 15 og 17.

4.4.2 Aðkoma

Lóðirnar hafa allar aðkomu frá Lyngási. Sjá deiliskipulagsupprátt.

4.4.3 Húsagerð

Fjölbýlis-, atvinnu- og þjónustuhús á 4 hæðum.

Stærðir:

Lóð	lóð m ²	núv. bygg. m ²	atvinna m ²	íbúðir m ²	samtals m ²	N ofanj.	lág.m.fj. Bílast.	fjöldi íbúða	kjallari m ²	N heild
Lyngás 7	2.544		760	1.380	2.140	0,84	26	13	1.430	1,40
Lyngás 9	3.068	1.349	900	1.730	2.630	0,86	32	17	1.430	1,32
Lyngás 11	3.328	1.556	1.350	1.500	2.850	0,86	34	15	1.840	1,41
Lyngás 13	2.801	1.378	800	1.570	2.370	0,85	28	16	1.480	1,37
Lyngás 15	3.058	1.335	860	1.750	2.610	0,85	31	18	1.660	1,40
Lyngás 17	3.910	1.491	1.360	2.000	3.360	0,85	40	20	2.210	1,42

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst. Ekki eru

gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Hámarkshæð bygginga kemur fram á skipulagsppdrætti.

Heimilt er að hafa þök húsa með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu. Almennt er mælt með að gróðurpekja á lóðum sé sem mest.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Alla jafna skulu aðalinngangar vera um stigaganga. Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Svalagangar eru ekki leyfðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrymi skal vera úr a.m.k. tveimur ólíkum áttum.

Kvöð er um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megji með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

Byggingarreitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Þakskegg allt að hámarki 0,6m
- Skyggni/ skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m
- Gluggafrágangur utan á húsvegg, að hámarki 0,6m

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m. Almennt ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

4.4.4 Húshæð og þak

Byggingin er 4 hæðir auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgráfin. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

4.4.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 1,25 bílastæði á hverja íbúð. Hluti af þessum stæðum eru meðfram götu og hluti í bílakjallara.

Bílastæði í götum og á lóðum við Eskiás eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

4.4.6 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í djúpgámum staðsettar við götu – sjá deiliskipulagsupprátt. Sjá kafla 2.5.5. um sorpgeymslur og sorpflokkun.

4.4.7 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 3.10 um frágang lóða.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.5 SPENNISTÖÐ.

4.5.1 Lóð

Skilmálar við lóðina „spennistöð“.

4.5.2 Almennt

Aðkoma að lóðinni er um bílastæðagötu á lóðunum 3 og 5 við Eskiás. Á lóðinni má byggja einnar hæðar spennistöð og önnur tengivirki fyrir veitur svo sem skáp fyrir niðurlýpingu bakvatns. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

5 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð deiliskipulagsins fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisaðstæðna og er því ætlað að efla íbúðarbyggingu á svæðinu.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi eru niðurrif atvinnuhúsnæðis, gerð húsgatna og bygging íbúðarhúsa þar sem leyft verður að hafa atvinnuhúsnæði á götuhæð við Lyngás.

Umhverfisáhrif af aukinni bílaumferð um svæðið, eru ekki talin jákvæð en nálægð svæðisins við góða reiðhjólástíga og almenningssamgöngur sem er Strætó-leið 1 um Hafnarfjarðarveg, gefur möguleika á fjölbreyttari ferðamáta en einkabílnum. Með þéttingu byggðar í formi íbúða á svæðinu í nálægð við þjónustu, stofnanir og almenningssamgöngur eru heildarumhverfisáhrif byggðarinnar í uppbyggingu höfðuðborgarsvæðisins metin jákvæð.

Stuðst verður við blágrænar lausnir í meðhöndlun á yfirborðsvatni, þ.e. regnbeð í götum og opin leið yfirborðsvatns meðfram aðal göngustíg sem þverar svæðið sem leiðir vatn áfram í Hraunholtslæk.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif og að áhrifin verði jákvæð á ofantalda umhverfisþætti.

6 FYLGISKJÖL

- 1 Lyngásvæði – Húsakönnun, Ágúst 2019, unnin af Batteríinu Arkitektum.
- 2 Fornleifaskráning Grundir og Ásar í Garðabæ, unnin er af Rannveigu Traustadóttur hjá Antikva ehf 2019.