

TILLAGA TIL KYNNINGAR

1.



GARÐABÆR

Hesthúsahverfi í Breiðumýri

Greinagerð með deiliskipulagi

SKIPULAGSSKILMÁLAR

15.04.2021

ÚTGÁFA 0.0



ARKÍS

Kleppsvegi 152, 104 Reykjavík

EFNISYFIRLIT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 0.1 | Samþykktir..... | 4 |
| 0.2 | Breytingar | 4 |
| 1 | ALMENNAR UPPLÝSINGAR | 5 |
| 1.1 | Tildrög deiliskipulagsvinnu | 5 |
| 1.2 | Inngangur | 5 |
| 1.3 | Markmið deiliskipulagsins | 5 |
| 1.4 | Afmörkun deiliskipulagssvæðisins | 6 |
| 1.5 | Skipulagsferlið..... | 6 |
| 2 | SKIPULAGSSVÆÐIÐ | 7 |
| 2.1 | Skipulagsforsendur..... | 7 |
| 2.2 | Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir..... | 7 |
| 2.3 | Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand | 7 |
| 2.3.1 | Núverandi landnotkun – umfang hesthúsasvæðis á skipulagssvæðinu..... | 8 |
| 2.3.2 | Landslag, gróðurfar og lífríki | 9 |
| 2.3.3 | Veðurfar..... | 9 |
| 2.3.4 | Náttúruvá - sjávarhæð | 9 |
| 2.4 | Minjar og verndarsvæði..... | 10 |
| 2.5 | Veitur | 10 |
| 2.6 | Mat á umhverfisáhrifum..... | 10 |
| 2.7 | Samgöngur..... | 11 |
| 2.8 | Reiðleiðir á Álftanes | 11 |
| 3 | ALMENNIR SKILMÁLAR | 13 |
| 3.1 | Almennt..... | 13 |
| 3.2 | Stutt lýsing á deiliskipulagi | 13 |
| 3.3 | Götu, göngu- og reiðstígar | 13 |
| 3.4 | Mæli- og hæðarblöð | 13 |
| 3.5 | Byggingarreitir | 13 |
| 3.6 | Byggingar | 14 |
| 3.6.1 | Hæð bygginga | 14 |
| 3.6.2 | Efnis- og lítafál | 14 |
| 3.6.3 | Þak og þakform | 14 |
| 3.7 | Bílastæði | 14 |
| 3.8 | Lóðir – Landmótun græna svæði fá notkun | 15 |
| 3.8.1 | Frágangur innan hesthúsasvæðis | 15 |
| 3.8.2 | Gerði..... | 15 |
| 3.9 | Gámastæði – Sorp – losun taðs..... | 15 |
| 3.9.1 | Almennur úrgangur..... | 15 |
| 3.9.2 | Haughús - taðhús | 15 |
| 3.9.3 | Taðgerði - taðþrær..... | 15 |
| 3.9.4 | Hey – birgðageymslur..... | 16 |
| 3.10 | Gróður og ofanvatnslausnir..... | 16 |
| 3.11 | Veitur og lagnir | 16 |
| 3.12 | Mengunarvarnir | 17 |
| 3.13 | Minjar..... | 17 |
| 3.14 | Verkhraði | 17 |
| 3.15 | Viðurlög | 17 |
| 4 | SÉRSKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR OG LÓÐIR | 19 |
| 4.1 | Almennt..... | 19 |
| 4.2 | Hesthús, Suðurnesvegur 1-6 | 19 |
| 4.3 | Reiðskemman, Suðurnesvegur..... | 19 |
| 4.4 | Dómarahús/félagsheimili, Suðurnesvegur | 19 |
| 5 | UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR | 20 |
| 5.1 | Deiliskipulagsuppdráttur..... | 21 |

6 FYLGIGÖGN**23****MYNDASKRÁ**

| | |
|--|----|
| Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis | 6 |
| Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030..... | 7 |
| Mynd 3. Hesthús á skipulagssvæðinu | 8 |
| Mynd 4. Horft yfir svæðið í átt til suðurs að fjölbýlishúsum | 8 |
| Mynd 5. Horft til norðurs í átt að Gesthúsafjöru..... | 9 |
| Mynd 6. Hættusvæði miðað við sjávarstöðu 4 m.yms. Birt með fyrirvara . | 9 |
| Mynd 7. Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, reiðleiðir. | 11 |
| Mynd 8. Skýringarmynd - kennisnið | 14 |

TÖFLUSKRÁ

| | |
|--|----|
| TAFLA 1. Bílastæðakröfur, hámark:..... | 14 |
|--|----|

SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20_.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

0.2 Breytingar

Verði breytingar á skilmálum þessum verður þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags-og byggingarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breytingar á texta og viðbætur verða svartletraðar og skásettar.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er í eigu Garðabæjar og hefur verið nýtt undir hesthúsabyggð um árabíl. Ráðgjafar við mótunina eru Arkís arkitektar. Skipulagstillagan byggir á aðalskipulagi Garðabæjar.

1.2 Inngangur

Skipulagstillagan felur í sér gerð deiliskipulags á svæði þar sem nú er hesthúsabyggð. Ekki er til deiliskipulag í gildi fyrir svæðið.

Fornleifaskráning er til fyrir svæðið, unnin af Ragnheiði Traustadóttur, Sveinskot á Álftanesi dagsett 03.07.2014.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupprætti.

1.3 Markmið deiliskipulagsins

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að deiliskipuleggja svæði fyrir framtíðar uppbyggingu hesthúsabyggðar sem fellur vel að nærliggjandi íbúðarbyggð. Með áherslu á grænt yfirbragð með gróðri og landmótun „Það sem er heillandi og einkennandi fyrir sveit í borg eru andstæðurnar milli byggðar og náttúru. Þar má sjá smáar, þéttar þyrpingar af húsum, býli sem hreiðra sig saman, mynda skjól fyrir veðri og vindum og sem um leið eru lítil samfélög íbúa sem hittast og þekkja hver annan. Það er sveit í borg.“¹

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru:

- Að gera grein fyrir landnotkun og áframhaldandi uppbyggingu hesthúsabyggðar.
- Að skilgreina byggingarmagn og afmarka byggingarreiti á skilgreindum lóðum og setja fram samræmda skilmála.
- Að skilgreina og setja fram kvaðir einstakra lóða og opinna svæða.
- Að skilgreina opin svæði til almennra nota
- Að gera grein fyrir gatnakerfi og flæði, stígum, reiðstígar, gönguleiðum og tengingum
- Að skilgreina sorpgerði.
- Að skilgreina umferð
- Að skilgreina meðhöndlun ofanvatns.
- Að skilgreina umhverfisáhrif ofl.
- Að skilgreina gróður og ofanvatnslausnir
- Að skilgreina yfirbragð og hollustuhætti

¹ <https://www.gardabaer.is/media/skipulagsmal/alftanes-midsvaedi-dsk-grg-for kynning.pdf>

1.4 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Deiliskipulagið nær yfir svæði sem er um 3,3 ha að stærð. Svæðið afmarkast af Breiðamýri til norðausturs og Suðurnesvegur til norðvesturs. Að sunnan nær svæðið að íbúðarbyggð við Asparholt og Lyngholt. Aðkoma að svæðinu er um Suðurnesveg að norðan.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.

1.5 Skipulagsferlið

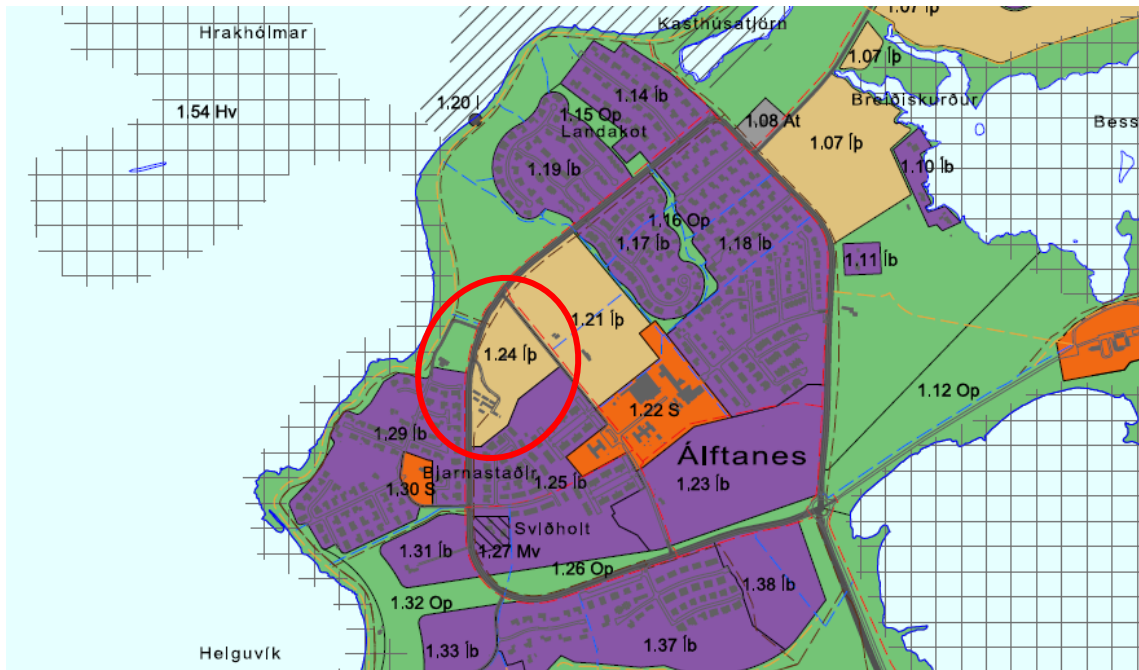
Deiliskipulagið verður unnið í nánú samstarfi við tækni- og umhverfissvið Garðabæjar, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar. Leitað verður umsagnar eftirfarandi aðila þegar skipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenningi, sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð.

Eftirfarandi hagsmunaaðilum verður kynnt tillagan skv. skipulagslögum:

- Heilbrigðiseftirlits vegna fráveitumála.
- Minjastofnun Íslands, vegna mögulegra áhrifa á minjar.
- Umhverfisstofnun, vegna mögulegra áhrifa á umhverfi og nálægðar við fólkvanga og svæði í friðlýsingarferli.
- Vegagerðin, vegna gatna.
- Skipulagsstofnun, m.a. vegna umhverfismats.
- Íbúakynning.
- Hestamannafélagið Sóti
- Ungmennafélagið Álftaness

2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 samkvæmt því er skipulagssvæðið skilgreint fyrir íþróttarsvæði, svæði 1.24 Íþ. Íþróttarsvæði (Íþ) er svæði fyrir landfreka íþróttastöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttarsvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar (gr. 6.2.j. í skipulagsreglugerð).



Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030.

2.1 Skipulagsforsendur

Deiliskipulagið nær yfir svæði sem hefur ekki verið deiliskipulagt. Með breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030 staðfest 06.04.2018 var svæði 1.24 minnkað til suðurs þar sem svæði 1.25 fyrir íbúðarbyggð var stækkað til norðurs.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir:

- Deiliskipulag skóla- og íþróttarsvæðis á Álftanesi, samþykkt þann 22.05.2008 m.s.br.
- Deiliskipulag Breiðamýrar og norðanverðs Sviðholts, samþykkt þann 21.05.2002 m.s.br.

2.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Samhliða deiliskipulagstillögu hesthúsahverfis í Breiðumýri er tillaga að deiliskipulag fyrir íbúðabyggð á landi Víðiholts kynnt. Til frekari upplýsingar er vísað til tillögu að deiliskipulagi Víðiholts. Með þessum tillögum er verið að draga fram skýra mynd hvernig hesthúsabyggð og íbúðarbyggð geti dafnað saman. Samhliða verður unnin verður heilbrigðissamþykkt.

2.3 Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand

Skipulagssvæðið er frekar láglent, frá 4-8 m á hæð yfir sjávarmáli. Óbyggður hluti þess er sléttur og grasi gróinn. Dýpt á burðarhæfan jarðveg er talið vera á bilinu 0-4 metrar frá óhreyfðu jarðvegsyfirborði. Samkvæmt jarðfræðikorti er berggrunnur svæðisins Reykjavíkurgrágrýti sem að mestu leyti er hulið lausum jarðlögum. Þvert yfir nesið (SV-NA stefnu) liggur Álftanesgarður sem er jökulgarður frá lokum síðustu ísaldar.

2.3.1 Núverandi landnotkun – umfang hesthúsasvæðis á skipulagssvæðinu

Hesthúsabyggð er á skipulagssvæðinu og eru þar í dag 6 hesthús. Auk þess er þar félagsheimili (dómarahús), og 800m² reiðskemma/reiðhöll, reiðvöllur, hringgerði auk reiðstíga. Gert er ráð fyrir að þessi mannvirki haldist óbreytt. Frá hesthúsasvæðunum liggja reiðleiðir til ýmissa átta. Stórt gasvaxið vallendi er norðan og sunnan við svæðið sem lengst af hefur verið nýtt sem beitiland.



Mynd 3. Hesthús á skipulagssvæðinu

Íbúðabyggð er umhverfis skipulagssvæðið, Kot til vesturs, Holt til suðurs og Túnum til austurs ásamt skólasvæði í Breiðumýri. Byggingar í umhverfinu eru mismunandi að gerð og stærð. Þar má finna einbýli, tvíbýli, raðhús og þriggja hæða fjölbýlishús. Skóli, leikskólar og sundlaug er í nágrenninu. Til norðurs er mikil nánd við strönd (Gesthúsafjara) með útsýni í allar áttir eins langt og augað eygir. Enn vestan svæðisins er fjara við Helguvík og sunnan bakkar Skógtjarnar og austan þess land Bessastaða og framræstar mýrar norðan Bessastaða.



Mynd 4. Horft yfir svæðið í átt til suðurs að fjölbýlishúsum

Sunnan deiliskipulagssvæðisins er íbúðabyggð sem er að hluta til með gildandi deiliskipulag. Tillaga að deiliskipulagi fyrir Víðiholt verður auglýst samhliða svæði næst hesthúsa byggð er í vinnslu.

2.3.2 Landslag, gróðurfar og lífríki

Álftanes er lágreist nes (innes Faxaflóa) sem myndað er úr þremur jökulgörðum frá síðasta jökulskeiði. Milli jökulgarðanna eru mýrarflákar og tjarnir. Tjarnirnar eru ýmist opnar í sjó fram eða lokaðar. Gróðurflákar á opnum svæðum, miklar fjörur og grunnar tjarnir eru undirstaða sérstæðs fuglalífs á Álftanesi. Umhverfið er athyglisvert og hefur mikið verndargildi, ekki síst fyrir íbúa höfuðborgarsvæðisins (Skýrsla Náttúrufræðistofnunarinnar sem vísað er til í viðauka III).



Mynd 5. Horft til norðurs í átt að Gesthúsafjöru

Álftanes er mikilvægur viðkomustaður farfugla (margæs og rauðbrystingur) og hefur mikið verndargildi samkvæmt alþjóðlegum samþykktum sem Ísland er aðili að (m.a. friðun Skerjafjarðar).

2.3.3 Veðurfar

Á Álftanesi er veður svipað og annars staðar við sjávarsíðuna á höfuðborgarsvæðinu. Norðan- og austanáttir eru tíðar vindáttir, sem og suðaustan og vestanátt en norðvestanátt er sjaldgæf á svæðinu. Suðaustanátt er algengasta úrkomuáttin. Eins og annars staðar við sjávarsíðuna á höfuðborgarsvæðinu, eru vetur fremur snjóléttir og eilítið umhleypingasamir.

2.3.4 Náttúruvá - sjávarhæð

Á Álftanesi eru sjóvarnargarðar með ströndinni en þeir eru fyrst og fremst til varnar landbroti og minni háttar flóðum. Sjávarflóð eru annars vegar aftakaflóð með lága endurkomutíðni og hins vegar minni flóð með háa endurkomutíðni. Lögð er áhersla á að verjast minni flóðum með háa endurkomutíðni, t.d. 10 ára, sem áætlað er að nái hæð um 3,8-4,4 m árið 2100.



Mynd 6. Hættusvæði miðað við sjávarstöðu 4 m.yms. Birt með fyrirvara ².

² https://www.gardabaer.is/media/skipulagsmal/Nordurnes-dsk-greinargerð_2020-05-29.pdf

Hættusvæði miðað við 4 m flóðhæð á Álftanesi eru sýnd á Mynd 6. Hætta á sjávarflóðum og kostnaður og umhverfisáhrif þess að verja nýja byggð gefur tilefni til þess að endurmeta hluta þeirra landnotkunarreita, sem skilgreindir hafa verið á Álftanesi. Afmörkun þeirra er á þessu stigi ekki breytt en þegar kemur að gerð deiliskipulags og framkvæmdum skal taka mið af hættumati. Ekki verði farið í landslagsmótun (hækkun) sem hefur neikvæð áhrif á umhverfi og yfirbragð Álftaness. Lágmarksgólfkóti nýbygginga á Álftanesi er 5,20 við strönd og skal ekki gera ráð fyrir byggð nær strönd en 50 m.

2.4 Minjar og verndarsvæði

Rangheiður Traustadóttir vinnur að gerð nýrrar fornleifaskráningu og húsakönnunar fyrir svæðið. Fornleifar á skipulagssvæðinu hafa verið skráðar. Verkið var unnið af Ragnheiði Traustadóttur Sveinskot á Álftanesi dagsett 03.07.2014. Skráningin fól í sér athugun á fyrri skráningum, heimildaöflun, vettvangsskráningu og úrvinnslu, mat á minjum innanskipulagssvæðisins, s.s hættumat, og skýrslu- og kortagerð. Við fornleifaskráningu fundust engar sýnilegar minjar á yfirborði og ekki er búist við að finnist umfangs miklar minjar í jörðu á svæðinu.

Ekki er vitað um fornminjar eða menningarverðmæti á svæðinu. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir þeim stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“ s.b. 2. mgr. 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Með verndarsvæðum er átt við svæði sem verndarkvaðir hvíla á, t.d. vegna náttúruverndar eða söguminja. Í aðalskipulagi er gerð grein fyrir svæðum á náttúruminjasrá og fjallað um jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 eða hverfisverndar vegna náttúruvafars. Ekki eru skráð nein verndarsvæði innan skipulagslagssvæðisins.

2.5 Veitur

Vatns- og hitaveita á Álftanesi er í eigu og umsjón Veitur. Stofnlagnir eru meðfram Suðurnesvegi og Breiðamýri og er gert ráð fyrir tengingum dreifikerfa inn á núverandi stofnlagnir fyrir nýja uppbyggingu.

Skolpi frá allri byggð innan skipulagssvæðisins verður veitt inn í fráveitukerfi bæjarins sem liggur um núverandi þrýstilagakerfi til sjávar um úthlaup norðan við eiðið út í Hrakhólma.

2.6 Mat á umhverfisáhrifum

Deiliskipulag þetta er ekki matsskylt samkvæmt lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 né heldur skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 þar sem kveðið er á um það að meta skuli umhverfisáhrif þeirra framkvæmda sem taldar eru geta haft í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið, s.s. lífríki, vatn, loft, jarðmyndanir, landslag, minjar og mannlíf.

Umfang hesthúsasvæðisins er engu að síður töluvert og mikilvægt að tryggja góða umgegni og fullnægjandi mengunarvarnir.

Garðabær setur fram reglur í heilbrigðissamþykkt hvernig skal meðhöndla fóður, losun á taði, meðferð ýmissa sorpefna og alls þess sem talist getur mengandi efni á einhvern hátt. Er þá bæði átt við föst efni og rokgjörn efni.

Ný hesthúsabyggð skal tengd fráveitukerfi Garðabæjar og þannig komið í veg fyrir að lífræn efni sleppi út í grunnvatnið.

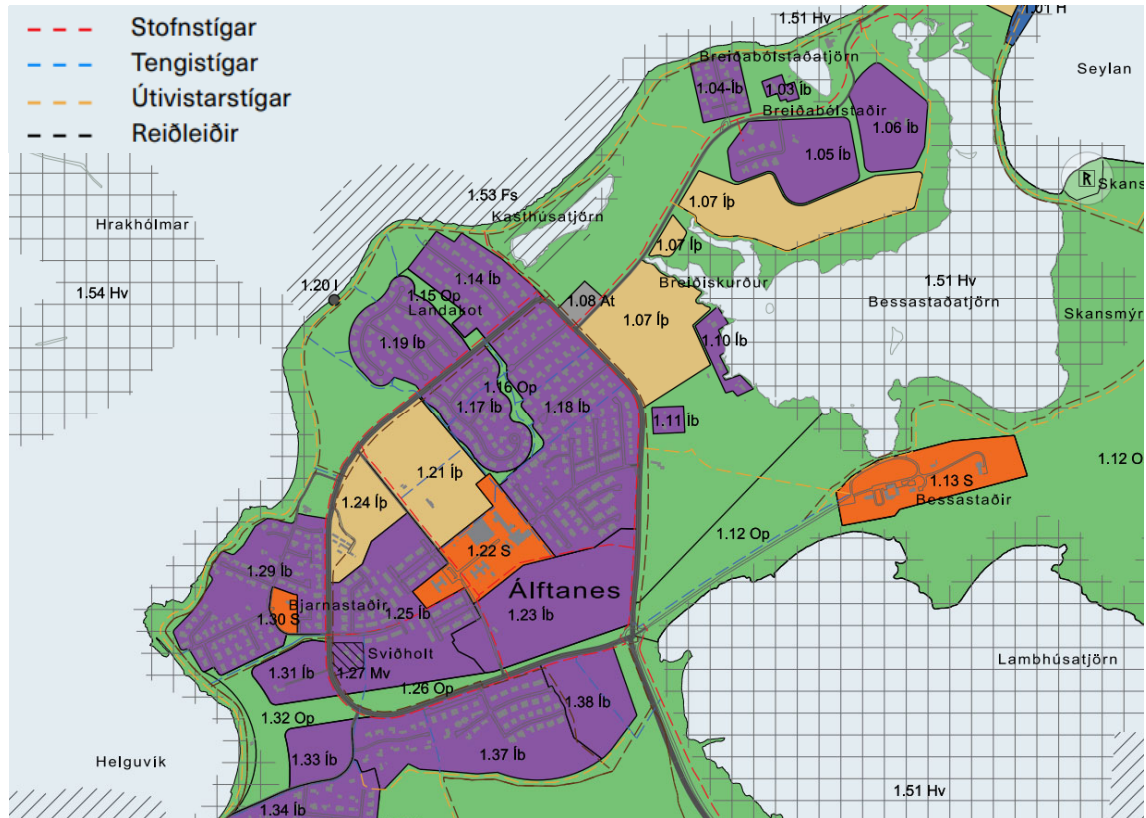
Um eftirlit og framkvæmd samþykktar þessarar fer samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, með síðari breytingum.

2.7 Samgöngur

Aðkoma að svæðinu er í gegnum Suðurnesveg en einnig er aðkoma frá Breiðamyri. Í kafla 2.8 er fjallað um reiðleiðir. Svæðið er vel tengt göngustígakerfi Garðabæjar.

2.8 Reiðleiðir á Álftanes

Reiðleiðir innan Álftaness nokkuð fjölbreyttar. Hægt að fara ríðandi nokkra hringi á nesinu en á Mynd 7 má sjá nokkrar reiðleiðir.



Mynd 7. Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, reiðleiðir.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Almennt

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi lóð.

Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir öllum framkvæmdum, einnig minniháttar framkvæmdum utanhúss sem undanþegar eru byggingarleyfi skv. liðum d-j í gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar.

Hesthús og mannvirki, skulu byggð og þeim viðhaldið í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags. Hönnun, frágangur húsa og búnaðar og öll umhirða skal vera í samræmi við gildandi reglugerðir um varnir gegn mengun vatns (nr. 796/1999).

3.2 Stutt lýsing á deiliskipulagi

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 3 nýjum hesthúsum með hestagerði.

Reiðvallasvæðið nær til núverandi reiðvalla. Halli áhorfendabrekku skal vera á bilinu 1:3-1:4. Reiðstígur er bæði innan skeifu og utan og gangstígur efst í brún að innanverðu. Innan skeifunnar er heimilt að byggja keppnisvelli, upphitunarelli og skeiðbrautir. Möguleg útfærsla er sýnd á meðfylgjandi skýringamynd. Hluti svæðisins ætlaður fyrir bíla og hestakerrur meðan á keppni stendur sýnd á uppdrætti.

3.3 Götu, göngu- og reiðstígar

Samgöngur (reiðstígar) huga þarf að greiðri og öruggri aðkomu um svæðið svo það verði læsilegt með örugnum stígatengingum fyrir gangandi og hestamenn, ekki síst á bílastæðunum fyrir gangandi vegfarendur. Við skipulag akstursvegna skal markvisst huga að aðgerðum til að draga úr ökuhraða, auka umferðaröryggi gangandi vegfarenda ásamt því að gera umhverfið vistlegt.

3.4 Mæli- og hæðarblöð

Garðabær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags sem sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

Mæliblöð sýna m.a. götunafn og númer húss, afstöðu húsa og lóða, byggingarreit húsa, bílakjallara, bindandi / leiðbeinandi byggingarlínu, fjölda bílastæða, hnitaskrá og landnúmer, inntök veitustofna og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna m.a. hæðarkótann (tölu) sem er oftast táknuð (GK, G eða H), þ.e. hæð aðalgólfs sem snýr að götu eða innkeyrslu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og götuhæðir bæjarlands að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæðir á mörkum baklóða.

3.5 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdrætti. Byggingar skulu vera að öllu leiti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

Byggingarreitur, táknaður með þykkri dökk blárri brotalínu sem afmarkar meginform hússins. Reiturrinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Og sýna lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

Sjá nánar á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum viðkomandi lóða.

3.6 Byggingar

Stuðlað er að ákveðnu samræmi í byggðinni með ákvæðum í skilmálum varðandi tiltekna lóðir, einkum með ákvæðum um meginform húsa, þakform og halla, þak frágang efnisvali og lit. Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru í almennum skilmálum.

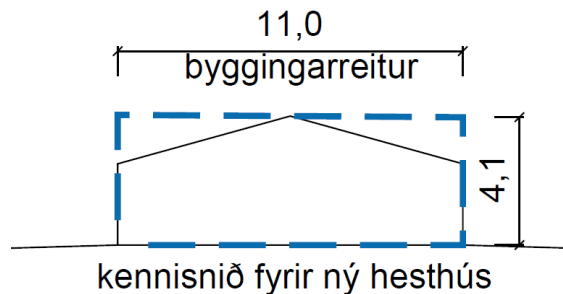
Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsupprátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

Hesthús skulu hafa steiptan grunn og botnplötu. Óheimilt er að gera kjallara eða haughús undir nýjum hesthúsum á svæðinu eða breyta eldri húsum í þá veru. Hvert hesthús skal hafa aðgang að steiptu gámasæði fyrir gám undir hrossatað og moð sem fellur til á lóð í samræmi við ákvæði deiliskipulags nema að uppfyllt verði skilyrði 1. mgr. 20. gr. Óheimilt er að hafa taðþrær utan byggingareits en nýta má hluta hesthúss undir lokað taðskýli³.

Spón skal geyma innandyra eða í sérstökum spónageymslum sem hlotið hafa staðfestingu byggingarfulltrúa. Óheimilt er að losa spón á þann hátt að valdið geti óþrífum.

3.6.1 Hæð bygginga

Hæðir bygginga er uppgefnar í metrum. Hámarkshæðir bygginga skal fylgja sömu hæða og á núverandi hesthúsum. Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðarblöðum.



Mynd 8. Skýringarmynd - kennisnið

3.6.2 Efnis- og litaval

Tryggja skal samræmis innan deiliskipulagssvæðisins á lit og efnisvali.

3.6.3 Þak og þakform

Almennt er gert ráð fyrir hallandi mænispökum á skipulagssvæðinu. Staðsetning hallandi þaka og mænisstefna er bindandi en útfærsla húsa er leiðbeinandi.

3.7 Bílastæði

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir bílastæðum á lóðum og jafnframt sameiginlegum bílastæðum til að stuðla að samnýtingu bílastæða og hagræðingu í notkun þeirra.

TAFLA 1. Bílastæðakröfur, hámark:

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| Hesthús | 1 stæði á hverja 100 m ² |
| Reiðskemma | 1 stæði á hverja 300 m ² |
| Félagsheimili | 1 stæði á hverja 100 m ² |

(míðað er við birt flatarmál).

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar.

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og 5,0 m að lengd með 7 x 2,5 m akstursrými fyrir aftan stæðin.

Á bílastæðum sem eru sameiginleg fyrir fleiri en eitt hesthús og á almennum bílastæðum utan lóðamarka hesthúsa er óheimilt að geyma númerslausar bifreiðar, kerrur, dráttarvélar, heyrinnslutæki, byggingarefni, heyrúllur, heyrbagga og aðra lausamuni. Bílastæði við hvert hesthús eru eingöngu ætluð fyrir bifreiðar og hestakerrur á skráningarnúmerum.

Hestakerrur leggja bílum sínum í þar til gerð stæði inni á svæðinu.

³ https://www.gardabaer.is/media/byggingar-i-gardabae/B_nr_958_2008-1-.pdf

3.8 Lóðir – Landmótun græna svæði fá notkun

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti og stærð hverrar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem misræmis gætir, gildir mæliblað.

Með aðaluppdráttum skal fylgja lóðauppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar og skal hann liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Á lóðaruppdraetti skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar og frágangur bílastæða..

Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Lausaganga hesta er bönnuð. Óheimilt er að láta hunda valsa lausa um svæðið, sbr.samþykkt nr. 154/2000 um hundahald.

3.8.1 Frágangur innan hesthúsasvæðis

Frágangur lóða skal vera sýndur og í samræmi við samþykta aðaluppdraetti og skv. fyrirmælum byggingarreglugerðar. Þar sem lóðarmörk liggja að göngustígum skal laga þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Jaðar lóða að opnum svæðum skal laga að landhæð. Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

3.8.2 Gerði

Gerði skulu malarborin og þau girt vönduðum girðingum. Halda skal undirlagi í gerðum snyrtilegu og endurnýja reglulega. Taðmengudu efni úr gerðum skal fargað á viðurkenndum móttökustöðvum.

3.9 Gámastæði – Sorp – losun taðs

Á tillöguteikningum og á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorpgeymslna, sorpgáma eða sorpílata.

Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum áætlana Garðabæjar hverju sinni. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun og fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi. Garðabær áskilur sér rétt til að gera breytingar á þeim reglum sem í gildi eru hverju sinni. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými þannig að samræmist verklagsreglum Garðabæjar.

Urðun eða brennsla úrgangs á svæðinu er bönnuð samkvæmt heilbrigðissamþykkt.

3.9.1 Almennur úrgangur

Almennum úrgangi skal komið í þar til gerða gáma sem staðsettir eru á svæðinu sbr. deiliskipulag. Hættulegum úrgangi (spilliefnum) s.s. fúavarnarefni, málningu, skordýra- og meindýraeitri, útrunnum lyfjum og lyfjaleyfum skal halda aðskildum frá öðrum úrgangi og skila inn til móttökustöðvar fyrir spilliefni. Við förgun á heyrúllu- eða heybaggaplasti skal fylgja gildandi reglugerðum á hverjum tíma.

3.9.2 Haughús - taðhús

Haughús í eða við hesthús skulu vera lekaheld. Húseigandi ber ábyrgð á því að haughús í eða við hesthús séu lekaheld. Hætt skal notkun haughúsa sem ekki uppfylla þetta skilyrði og skal frágangur vera með þeim hætti að hvorki stafi af hætta né óþrif.

3.9.3 Taðgerði - taðþrær

Taðgámar skulu vera snyrtilegir og lekaheldir. Önnur uppsöfnun taðs er stranglega bönnuð á svæðinu. Gera skal stundarskrá hvenær losun skal fara fram sjá umhverfisáætlun Garðabæjar.

Hesthúsaeigendur skulu fjarlægja tað og moð reglulega úr húsum sínum og tryggja að gámar eða taðgeymslur yfiryllist ekki. Allt hrossatað skal fjarlægt eftir að hross eru komin í haga, þó eigi síðar en 1. júlí ár hvert. Í taðgám má einungis setja hrossatað og moð en ekki annan úrgang. Umgengni um taðgeymslur og taðgáma, hreinsun þeirra og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti að ekki verði af óþrifnaður.

Heimilt er að nýta taðþrær á svæðinu, sem byggðar voru fyrir 1. júlí 2008 samkvæmt samþykktri bygginganefndarteikningu. Slíkar þrær skulu vera lekaheldar, yfirbyggðar, án niðurfalla og þannig gerðar og um þær hirt að hvorki stafi af óþrif, mengun né slyshætta. Húseigendur skulu fjarlægja taðþrær sem ekki uppfylla ofangreind skilyrði fyrir 1. Desember 2008. Hreinsun taðþróa skal vera með sama hætti og taðgeymslna.

Óheimilt er að farga taði og moði á svæðinu. Tað og moð skal flutt til viðurkenndrar förgunar eða því fargað eins og reglur um góða búskaparhætti kveða á um sbr. reglugerð nr. 804/1999 um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri.

Taði sem mengað er af sorpi, umbúðum eða plastefnum skal fargað sem heimilissorpi á kostnað húseiganda.

3.9.4 **Hey – birgðageymslur**

Geymsla á heyi skal vera innandyra eða á svæðum sem sérstaklega eru til þess ætluð samkvæmt deiliskipulagi

3.10 **Gróður og ofanvatnslausnir**

Gera þarf viðeigandi ráðstafanir til að lágmarka hættu af loftslagsbreytingum á lágsvæðum. Mótun lands innan lóða og hönnun mannvirkja þarf að taka mið af hættu af sjávarflóðum. Þannig mega gólfkótar húsa í nýrri byggð ekki vera neðar en 5,2 metrar yfir sjávarborði samkvæmt ákvæðum aðalskipulags Garðabæjar. Viðkvæmur búnaður þarf að vera þannig staðsettur að áhætta vegna mögulegra flóða verði í lágmarki.

Til að skapa græna ímynd byggðar og umhverfis með skipulaginu / byggðinni og þá m.a. með því að halda eins mikið í núverandi gróður og hægt er, og styrkja hana með nýrri gróðursetningu og landmótun. Trjágróður sem þarf að víkja vegna framkvæmda á svæðinu skal færa, eftir því sem hægt er, til og nýta annars staðar innan skipulagssvæðisins í samráði við sveitarfélagið.

Miðað er við að notaðar verði vistvænar ofanvatnslausnir innan svæðisins þar sem hægt er að koma því fyrir til að tryggja hreinsun og jafnt afrennsli vatns frá svæðinu

Gróður og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði.

3.11 **Veitur og lagnir**

Hönnuðir skulu hafa samráð við stofnanir og hlíta skilmálum þeirra um staðsetningu inntaka og heimataugar. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

Ný hús skulu tengd fráveitu bæjarfélags áður en þau eru tekin í notkun. Eldri hesthús skulu tengjast fráveitu bæjarfélagsins þegar fráveitulögn er komin í hverfið og húseigendum hefur verið gert að tengja hús sín. Sama gildir um sigvatn frá hesthúsum, taðþróum og gámasæðum sem leiða skal í felligildrur og þaðan í fráveitukerfi bæjarfélagsins.

Skólpi verður veitt í stofnlögn fráveitu í Breiðumýri eða í dælustöð. Regnvatnskerfi verður uppbyggt með hliðsjón af náttúrulegu afrennsli svæðisins. Vegna þess hve lágt miðsvæðið situr í landi og hárrí grunnvatnsstöðu verður ekki gert ráð fyrir hefðbundnum regnvatnstengingum inn á lóðir.

3.12 Mengunarvarnir

Á svæðinu skal aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér. Lóðarhafar og framkvæmdaaðilar á skipulagssvæðinu skulu kynna sér vandlega þær reglugerðir og skilgreiningar sem við eiga vegna allra framkvæmda innan þess Leiki vafi á því hvort um mengandi starfsemi er að ræða skal leita umsagnar og eftir atvikum samþykkis Heilbrigðiseftirlits.

3.13 Minjar

Fornleifaskráning er til fyrir svæðið innan skipulagssvæðisins, sjá kafla 2.4.

Ef finnast áður ókunnar fornleifar skal tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn eins fljótt og mögulegt er skv. ákvæði 24. gr. laga um menningarminjar 80/2012.

3.14 Verkhraði

Sökklum skal lokið innan hálfis árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal vera fokheld innan árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum, skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða og ljúka að fullu innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Lóð skal jafna og ganga frá jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (malbikuð plön og bifreiðastæði, þökulagning, hellulögn, plöntun o.þ.h.) innan þess tíma.

3.15 Viðurlög

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið eftir gildandi Skipulagslögum hvað varðar úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála, þvingunarúrræði og viðurlög ásamt gildandi byggingarreglugerð. Óheimilt er að taka byggingu í notkun eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út lokaúttektarvottorð.

4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR OG LÓÐIR

4.1 Almenn

Við efnisval og formun bygginga skal vera lögð áhersla á vandaðan frágang bygginga og lóða. Hvatt er til þess að samræmi sé á milli forma, notagildis og efnisvals.

4.2 Hesthús, Suðurnesvegur 1-6

Ef núverandi byggingar verður fjarlægðar er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar byggingarnefndateikningar hjá byggingarfulltrúa Garðabæjar. Hámarks byggingarmagn er það sama.

4.3 Reiðskemma, Suðurnesvegur

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar byggingarnefndateikningar hjá byggingarfulltrúa Garðabæjar. Hámarks byggingarmagn er það sama.

4.4 Dómarahús/félagsheimili, Suðurnesvegur

Ef núverandi byggingar verður fjarlægð er afmarkaður nýr byggingarreitur með sveigjanleika fyrir nýja byggingu. Heimilt er að reisa 120 m² byggingu að grunnfleti.

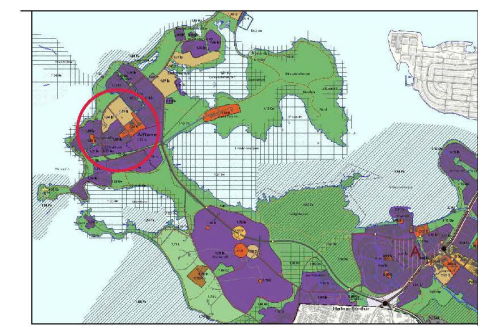
5 UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR

Skipulagsuppdráttur sýnir í meginatriðum afstöðu byggingareita til götu og lóða við ólíkar aðstæður.

Skýringaruppdráttur og skýringarmyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna í meginatriðum afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða. Fyrirvari er gerður um að húsagerðir falli vel og eðlilega að landi á hverri lóð.

Deiliskipulagsuppdráttur (90)1.01 er í mælikvarða 1:1000, dags. 15.04.2021, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins. Skýringarmynd er í mælikvarða 1:1500 sem gefur til kynna hvernig hugsanleg byggð gæti litið út.

5.1 Deiliskipulagsuppráttur



Hluti af aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

- SKÝRINGAR**
- Skipulagsmörk Söti
 - Lóðarmörk Söti (núverandi)
 - Lóðarmörk utan skipulags
 - Eldri lóðarmörk felld niður
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, má fjarlægja
 - Nýbyggingar, leiðbeinandi
 - Gængustígur
 - Mál
 - Bílapian
 - Skeiðvöllur
 - Hestagerði
 - Sorp- og taðgerði - staðsetning
 - Grænt svæði
 - Núverandi gróður
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Mön
 - Settjörn, leiðbeinandi staðsetning
 - Stofnstígur
 - Tengistígur
 - Útvistastígur
 - Reiðstígur

Tilfuga tilfyrningar

Hesthúsahverfi í Breiðumýri
Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Garðabær
Áfangi: Deiliskipulag
Mastikvarði: 1:1000
Verkúmer: 18-042
Dagsetning: 15.04.2021
Útgáfa: 1 af 1
Teikning:

Skipulagshöfundar:

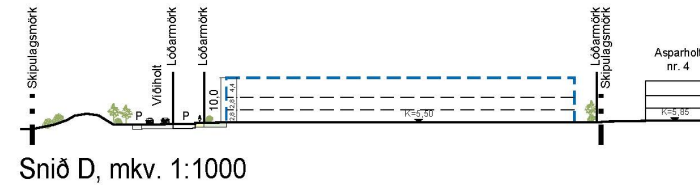
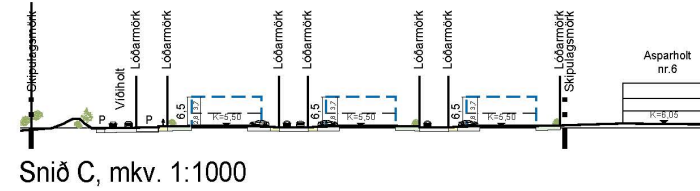
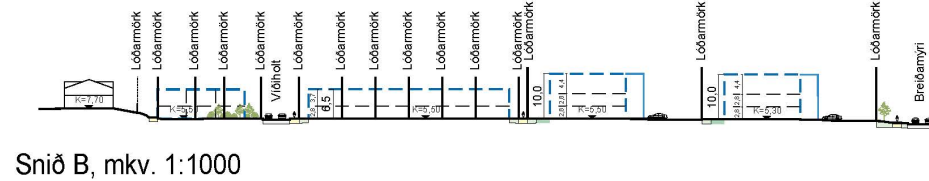
ARKÍŚ
arkitektar

Kleppsvægi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

6 FYLGIGÖGN

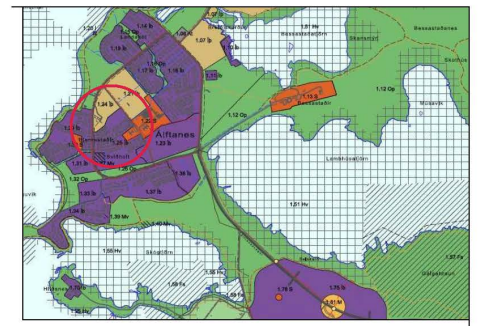


Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000



- SKÝRINGAR:**
- Skiplagsmörk
 - Lóðarmörk utan skipulags
 - Eldri lóðarmörk felld niður
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Ytri byggingarreitur
 - Séráfn otalífur
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, má fjarlægja
 - Nýbyggingar, leiðbeinandi
 - Göngustígur
 - Kvöð um aðgengi
 - Húsagata 30 km/klst
 - Upphækkad yfirborð, gata
 - Bilastæði
 - Sorplúðjuggámur
 - Leiksvæði
 - Spennistöð
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Grænt svæði
 - Núverandi gróður
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Mön
 - Settjörn, leiðbeinandi staðsetning
 - Stofnstígur
 - Tengistígur
 - Útvístastígur
 - Reiðstígur

Tillaga til kynningar



Hluti af aðalskiplagi Garðabæjar 2016 - 2030

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

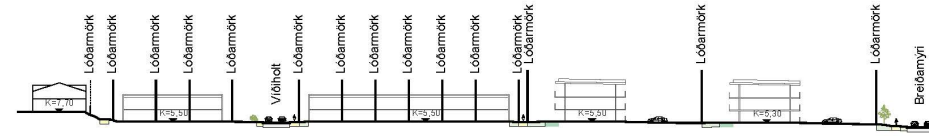
Deiliskipulagstillaga Víðiholt
Deiliskipulagsuppráttur

| | |
|---------------|---------------|
| Sveitarfélag: | Garðabær |
| Áfangi: | Deiliskipulag |
| Mælikvarði: | 1:1000 |
| Verkúmer: | 18-042 |
| Dagsetning: | 15.04.2021 |
| Útgáfa: | |
| Tekning: | 1 af 2 |

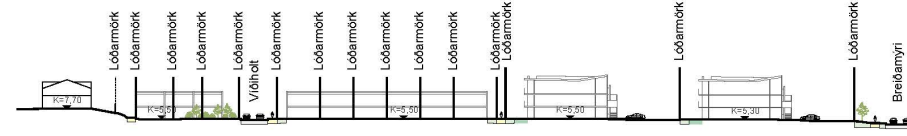
Skiplagsálfundur:

ARKÍS
arkitektar

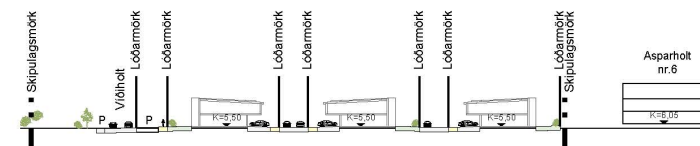
Kleppsvægi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is



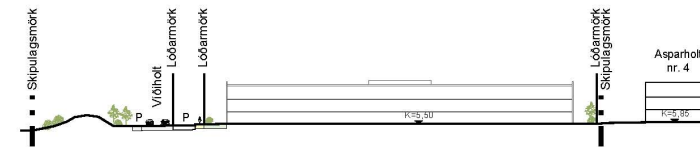
Snið A, mkv. 1:1000



Snið B, mkv. 1:1000



Snið C, mkv. 1:1000



Snið D, mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk utan skipulags
- Eldri lóðarmörk felld niður
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Ytri byggingarreitur
- Séráfnafötur
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Göngustigur
- Kvöð um aðgengi
- Húsagata 30 km/klst
- Upphækkað yfirborð, gata
- Bílastæði
- Sorpdjúpgámur
- Leiksvæði
- Spennistöð
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Grænt svæði
- Núverandi gróður
- Gróður, leiðbeinandi
- Mön
- Setljörn, leiðbeinandi staðsetning
- Stofnstigur
- Tengistigur
- Útivistigur
- Reiðstigur

Deiliskipulagstillaga Víðiholt
Skýringaruppráttur

Sveitarfélag: Garðabær
 Áfangi: Deiliskipulag
 Mælikvarði: 1:1000
 Verknúmer: 18-042
 Dagssetning: 15.04.2021
 Útgáfa: 2 af 2
 Teikning:

Skipulagshöfundar:



Kleppsvægi 152 • 104 Reykjavík • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

Skýringaruppráttur mkv. 1:1000

Tillaga til kynningar