



GARÐABÆR

# Víðiholt Álftanesi

Greinargerð með deiliskipulagi

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

27.09.2022

ÚTGÁFA 0.1



ARKÍS

Vesturvör 7, 200 Kópavogur

**EFNISYFIRLIT**

0.1	Samþykktir.....	4
0.2	Breytingar .....	4
0.2.1	Breyting 01 - Útgáfa 0.1.....	4
<b>1</b>	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR</b>	<b>5</b>
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu .....	5
1.2	Inngangur .....	5
1.3	Markmið deiliskipulagsins .....	5
1.4	Afmörkun deiliskipulagssvæðisins .....	6
1.5	Skipulagsferlið.....	6
<b>2</b>	<b>SKIPULAGSSVÆÐIÐ</b>	<b>7</b>
2.1	Skipulagsforsendur .....	7
2.1.1	Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir.....	7
2.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.....	7
2.3	Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand .....	7
2.3.1	Núverandi landnotkun.....	8
2.3.2	Landslag, gróðurfar og lífríki.....	9
2.3.3	Veðurfar.....	9
2.3.4	Náttúruvá - sjávarhæð .....	9
2.4	Umhverfisáhrif byggðar .....	9
2.5	Minjar og verndarsvæði.....	9
2.6	Veitur .....	10
2.7	Samgöngur.....	10
<b>3</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>11</b>
3.1	Almennt .....	11
3.2	Stutt lýsing á deiliskipulagi – gæði byggðar .....	11
3.3	Umferð.....	11
3.4	Mæli- og hæðarblöð .....	12
3.5	Byggingarreitir .....	12
3.6	Byggingarmagn og nýting lóða.....	12
3.7	Byggingar .....	12
3.7.1	Hæð bygginga .....	13
3.7.2	Efnis- og litaval .....	13
3.7.3	Þak og þakform .....	13
3.7.4	Svalir, svalagangar, skyggni og svalalokanir .....	13
3.8	Lóðir .....	14
3.8.1	Frágangur lóða .....	14
3.8.2	Sérafnotafletir á lóð (skjólveggir og girðingar á lóð).....	14
3.9	Hjóla- og vagnageymsla.....	14
3.10	Bílastæði - rafhleðslustæði.....	14
3.11	Gróður og ofanvatnslausnir.....	15
3.12	Sorp.....	15
3.13	Veitur, lagnir og spennistöð.....	15
3.14	Minjar.....	16
3.15	Verkhraði.....	16
3.16	Víðurlög .....	16
<b>4</b>	<b>SÉRSKILMÁLAR FYRIR HÚSGERÐIR OG SKILMÁLATAFLA</b>	<b>17</b>
4.1	Almennt .....	17
4.2	Skilmálatafla .....	17
4.3	Fjölbýlishúsalóðir - Víðiholt 1 og Víðiholt 3 .....	19
4.4	Par- og raðhúsalóðir – Víðiholt 2–10, 5-13, 12-20, 15-19 og 22-24 .....	21
<b>5</b>	<b>UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR</b>	<b>22</b>
5.1	Deiliskipulagsuppdráttur.....	23
5.2	Skýringaruppdráttur.....	25
<b>6</b>	<b>FYLGIGÖGN</b>	<b>27</b>

## MYNDASKRÁ

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis .....	6
Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030.....	7
Mynd 3. Núverandi hús vinstra megin en hesthúsabyggð hægra megin á mynd. ....	8
Mynd 4. Horft yfir svæðið til suðvesturs að fjölbýlishúsum við Asparholt (tekið af Google).....	8
Mynd 5. Leiksvæði á opnu svæði.....	11
Mynd 6. Skýringarmynd fyrir svalir og sérafnotafleti.....	13
Mynd 7. Hluti af deiliskipulagsupprætti í 1:500.....	18
Mynd 8. Yfirbragð fjölbýlishúsa.....	19
Mynd 9. Hluti af deiliskipulagsupprætti í 1:500.....	20
Mynd 10. Skjólveggir og girðing við par- og raðhús. ....	21
Mynd 11. Yfirbragð húsa, horft til norðausturs. ....	21
Mynd 12. Yfirbragð byggðar, horft til suðvesturs.....	22

## TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Skilmálatafla .....	17
------------------------------	----

## 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 breytinga sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

#### 0.2.1 Breyting 01 - Útgáfa 0.1.

Dags. 27.09.2022 leggur skipulagsnefnd Garðabæjar til eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- Íbúðareiningum fækkar úr 75 í 70. Raðhús næst Lyngholti fellt út.
- Byggingarreitir fjölbýlishúsa stytast um 4,5 m í suðurenda.
- Gert verði ráð fyrir 2 m breiðum stíg milli lóða í Asparholti og Víðiholti alla leið frá Breiðumýri að göngustíg milli Lyngholts og Asparholts.
- Hámarkshæð raðhúsa lækkar úr 6,5 í 6,3.
- Hámarkshæð fjölbýlishúss lækkar úr 10 m í 9,1. Hámarkshæð lyftuhúss verði 10 m.
- Leiksvæði norðan við Víðiholt fellt út
- Bílastæðum fjölgar

# 1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

## 1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Skipulagstillagan felur í sér gerð deiliskipulags fyrir Víðiholt þar sem fyrirhugað er að reisa íbúðarbyggð. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagstillagan er unnin á vegum landeiganda, Lækjarkór ehf., í samráði við skipulagsyfirvöld Garðabæjar. Ráðgjafar við mótunina eru Arkís arkitektar. Skipulagstillagan byggir á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030.

## 1.2 Inngangur

Skipulagssvæðið er á framræstu landi sem nú er tún og hefur verið nýtt til hrossabeitar. Ekki er deiliskipulag í gildi á svæðinu.

Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030 m.s.br.

Fornleifaskráning liggur fyrir innan skipulagssvæðisins, unnin af ANTIKVA ehf. (2021) *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags íbúðarbyggðar við Víðiholt á Álftanesi.*

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti, skýringaruppdrætti og skýringarmyndum.

## 1.3 Markmið deiliskipulagsins

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að deiliskipuleggja svæði fyrir 2 - 3 hæða íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir aðkomuvegi og grænu svæði með leiksvæði á norðvesturhluta svæðisins.

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Íbúðarhús verði haganlega staðsett m.t.t. nærumhverfis, sólar og skjóls.
- Umhverfið verður gert gönguvænt, með góðum upplýstum stígum, sem tengja byggðina við nærliggjandi byggð og útivistarsvæði.
- Umhverfið verði aðgengilegt með góðum og öruggum göngutengingum að nálægum leiksvæðum fyrir fjölbreytta útiveru og notkun.
- Aðskilja íbúðarbyggð frá hestúsaahverfi með grænu svæði til að lágmarka ónæði milli þessara tveggja svæða.
- Skipulag umferðargötu miðar við að draga úr ökuhraða, auka umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda ásamt því að gera umhverfið vistlegt með gróðri.
- Ofanvatn verður leitt um svæðið með blágrænum ofanvatnslausnum í safntjarnir.

## 1.4 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Deiliskipulagið nær yfir svæði sem er samanlagt um 2,3 ha að stærð. Svæðið afmarkast af Breiðumýri til norðausturs og hesthúsasvæði til norðvesturs. Að sunnan nær svæðið að íbúðarbyggð við Asparholt og Lyngholt. Aðkoma að svæðinu er um Breiðumýri.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.

## 1.5 Skipulagsferlið

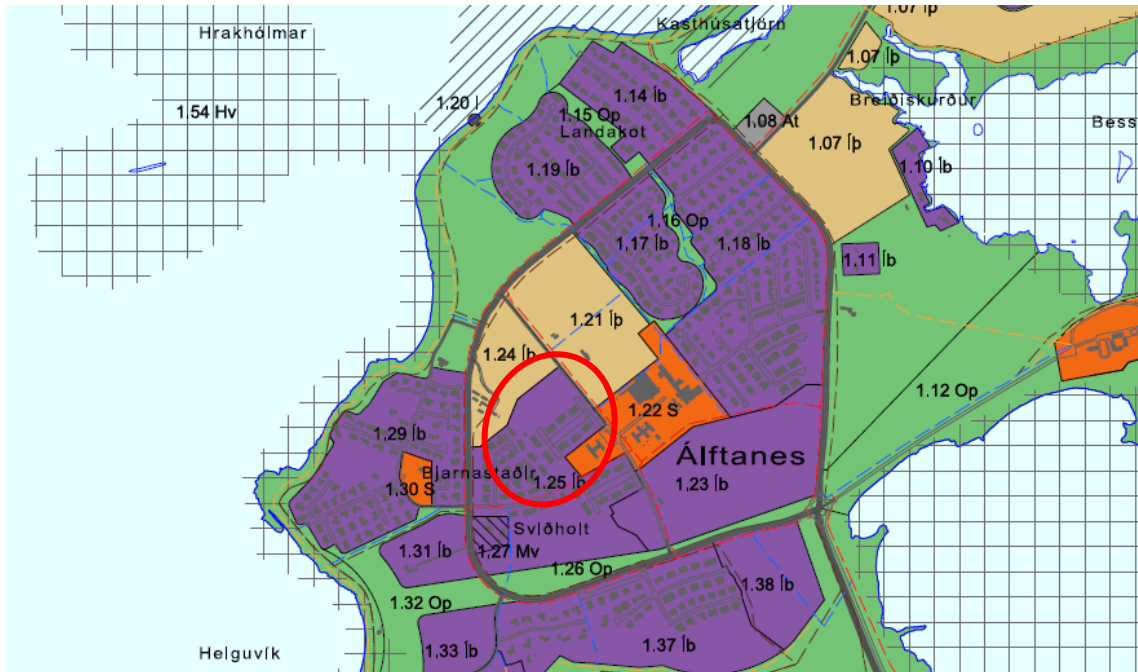
Deiliskipulagið er unnið í samstarfi við tækni- og umhverfissvið Garðabæjar, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar. Leitað verður umsagna eftirfarandi aðila þegar skipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenning, sbr. gr. 5.6.1 í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

Eftirfarandi hagsmunaaðilum verður kynnt tillagan:

- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar, Garðabæjar og Kópavogs.
- Minjastofnun Íslands.
- Umhverfisstofnun.
- Vegagerðin.
- Skipulagsstofnun.
- Hestamannafélagið Sóti.
- Ungmennafélag Álftaness.
- Íbúar.
- Nefndir og ráð bæjarins.

## 2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Skipulagssvæðið er skilgreint fyrir íbúðarbyggð, svæði 1.25 íb. Heildarstærð svæðisins er 13,3 ha og er deiliskipulagt að hluta og byggt að hluta. Byggðarmynstur er blönduð byggð sérbylishúsa og líttilla fjölbylishúsa með þéttleika um 25 íb/ha. Hámarkshæð bygginga er 3 hæðir með lágmarkskóta 5,20 m.



Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030.

### 2.1 Skipulagsforsendur

Deiliskipulagið nær yfir svæðið sem hefur ekki verið deiliskipulagt. Með breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030 staðfest 06.04.2018 var svæðið 1.25 stækkað til suðurs og til norðurs inn á núverandi hesthúsasvæði 1.24 íp sem minnkar að sama skapi.

Fyrirhuguð uppbygging í Víðiholti samræmist meginmarkmiðum aðalskipulags, þar sem horft er til að þetta byggðina með fjölbreyttu framboði af húsnæði í nálægð við þjónustu, útivist, ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum. Nálægð við opið svæði mun nýtast almenningi til leikja, útiveru og skemmtunar.

#### 2.1.1 Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

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

### 2.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Samhliða deiliskipulagstillögu Víðiholts er tillaga að deiliskipulagi hesthúsahverfis í Breiðumýri kynnt. Með þessum tillögum er leitast við að draga fram mynd af því hvernig íbúðarbyggð og hesthúsabyggð geti dafnað saman.

### 2.3 Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand

Skipulagssvæðið er frekar lágrent, frá 4-8 m hæð yfir sjávarmáli. Óbyggður hluti þess er sléttur og grasi gróinn. Dýpt á burðarhæfan jarðveg er talin 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

Saga Sveinskots er ekki löng en kotið er byggt úr landi Sviðsholts. Lóðin er 2.145 ha og á henni stendur eitt 60 m<sup>2</sup> hús sem byggt var um 1982 ásamt tveimur útihúsum. Þessar byggingar verða fjarlægðar til að hægt sé að framfylgja áætlun deiliskipulagsins.



Mynd 3. Núverandi hús vinstra megin en hesthúsabyggð hægra megin á mynd.

Íbúðarbyggð er í kringum skipulagssvæðið til suðurs og vesturs. Kot til vesturs og Holt til suðurs ásamt skóla- og íþróttasvæði 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 eru í nágrenninu. Til norðurs er mikil nánd við hesthúsabyggð og stutt er í Gesthúsafjöru þar sem er útsýni eins langt og augað eygir.



Mynd 4. Horft yfir svæðið til suðvesturs að fjölbýlishúsum við Asparholt (tekið af Google).



### 2.3.2 **Landslag, gróðurfar og lífríki**

Álftanes er lágnes (innnes 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).

Álftanes er mikilvægur viðkomustaður farfugla (margæs og rauðbrystingur) og hefur mikið verndargildi samkvæmt alþjóðlegum samþykktum sem Íslendingar eru aðilar 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, 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**

Lágmarksgólfkóti nýbygginga á Álftanesi er 5,20 við strönd og skal ekki gera ráð fyrir byggð nær strönd en 50 m sjá nánar Aðalskipulag Garðabæjar.

## 2.4 **Umhverfisáhrif byggðar**

Að auka íbúðarbyggð miðsvæðis á Álftanesi er í takt við sjálfbæra þróun og ein leið til að nýta núverandi innviði. Víðiholt er nálægt grunnþjónustu, s.s. skóla, leikskóla, almenningsamgöngum og íþrótt- og útivistarsvæði. Fyrirhuguð byggð og útivistarsvæði eru til þess fallin að bæta ásýnd og yfirbragð svæðisins og auka umhverfisgæði með leiksvæðum, trjágróðri og upplýstum stígum. Svæðið verður aðgengilegra og öruggara sem stuðlar að fjölbreyttri útiveru og notkun. Áætluð umferð frá íbúðalóðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðarálag á svæðinu. Skuggavarp frá íbúðarbyggðinni hefur ekki teljandi áhrif á núverandi byggð.

## 2.5 **Minjar og verndarsvæði**

Fornleifaskráning liggur fyrir innan skipulagssvæðisins, unnin af ANTIKVA ehf. (2021) *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags íbúðarbyggðar við Víðiholt á Álftanesi*. Skráningin fól í sér athugun á fyrri skráningum, heimildaöflun, vettvangsskráningu og úrvinnslu, mat á minjum innan skipulagssvæðisins, s.s hætumat, og skýrslu- og kortagerð. Við fornleifaskráningu fundust engar sýnilegar minjar á yfirborði og ekki er búist við að umfangsmiklar minjar finnist 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 vettvangskonun 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 skipulagssvæðisins.

## 2.6 Veitur

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

Skolpi frá allri byggð innan skipulagssvæðisins verður veitt inn í fráveitukerfi bæjarins sem liggur um núverandi þrýstilagnakerfi til sjávar um úthlaup norðan við eiðið út í Hrakhólma. Stefna Garðabæjar varðandi fráveitumál á Álftanesi er að byggja upp fráveitukerfið með einni hreinsistöð á landi við Hrakhólma og leggja af hreinsun með þróóm.

Samráð skal haft við Garðabæ, veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna. Við hönnun alls dreifikerfis á skipulagssvæðinu verður haft náið samráð við Veitur við tilhögun framkvæmda.

## 2.7 Samgöngur

Aðkoma að svæðinu er frá Breiðumýri og svæðið er vel tengt stígakerfi Garðabæjar.

Aukning um 70 íbúðir mun ekki hafa afgerandi áhrif á umferðarukningu á núverandi umferð. Til að hvetja til vistvæns ferðamáta frá svæðinu verða gönguleiðir gerðar aðlaðandi, þægilegar og upplýstar til að auka öryggi. Ennfremur munu göngustígarnir tengjast göngu- og hjólastígakerfi Garðabæjar sem tengir byggðina við núverandi byggð.

### 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 hönnunarferils 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.

#### 3.2 Stutt lýsing á deiliskipulagi – gæði byggðar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 2 fjölbýlishúsum með alls 25 íbúðum hvoru um sig, 1 parhúsi og 18 raðhúsum, samtals 70 íbúðum á svæðinu. Hæðir húsa eru frá 2 hæðum upp í 3 hæðir. Áhersla er lögð á að byggðin myndi skjólgóð og falleg græn svæði til almennara nota.



Mynd 5. Leiksvæði á opnu svæði.

Norðan við íbúðarbyggðina er grænt svæði um 4.600 m<sup>2</sup> sem myndar græna umgjörð frá hesthúsabyggð. Þar skal plantað trjágróðri og þéttu hekki og landið mótað með mön til að hindra aðgengi yfir á svæðið. Mönin mun auka skjólmyndun á svæðinu og nýtast sem áhorfendabrekka fyrir hesthúsasvæði. Áhersla er lögð á góð göngutengsl í hverfinu og liggja göngustígar meðfram húsagötu og lóðum.

#### 3.3 Umferð

Húsagatan Víðiholt verður vistgata þar sem bílastæði liggja þvert á akstursstefnu. Almennt verður gatan 6 m breið til að draga úr ökuhraða en breiðari fyrir aftan bílastæði til að auka umferðaröryggi gangandi vegfarenda ásamt því að gera umhverfið vistlegra. Umhverfið verði hannað með hraðalækkandi aðgerðum t.d. hraðahindrunum, þrengingum og ólíkum yfirborðsefnum.

Gert er ráð fyrir a.m.k. 2 m breiðum upplýstum göngustígum sem tengist við göngu- og hjólastígakerfi Garðabæjar sem tengir byggðina við grænt svæði.

### 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, bindandi/leiðbeinandi byggingarlínu, fjölda bílastæða, hnitaskrá og landnúmer, inntök veitustofna og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna aðgengis milli lóða, 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 deiliskipulagsupprætti. Byggingar skulu vera að öllu leyti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

Byggingarreitir eru tvenns konar:

- Byggingarreitur, táknaður með þykkri blárri brotalínu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd sem sýni lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.
- Byggingarreitur miðkjarni, táknaður með dökkblárra brotalínu afmarkar miðkjarna hússins s.s. stigahús, lyftu og hjóla- og vagnageymslu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með ljósblárra slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit útbyggingar s.s. útistiga.

### 3.6 Byggingarmagn og nýting lóða

Hámarksbyggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu TAFLA 1 í kafla 4 ásamt stærð lóða, fjölda hæða, fjölda íbúða, bílastæða og annarra kvaða.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými.

### 3.7 Byggingar

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

Lágmarks gólfkótar húsa skulu ekki vera neðar en 5,3 m en samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar skal gólfkóti húsa ekki vera lægri en 5,2 m.

Byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og bílastæði eru skilgreind fyrir hverja lóð, sjá sérskilmála kafla 4.

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

### 3.7.1 Hæð bygginga

Hæðir bygginga eru bæði gefnar upp sem fjöldi hæða frá jörðu og í metrum. Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga yfir gólfkótum aðkomuhæða. Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðarblöðum. Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 2,0 m upp fyrir hámarkshæð húss.

Hámarkshæð spennistöðvar er 3,2 m.

### 3.7.2 Efnis- og litaval

Tryggja skal fjölbreytileika. Uppbrot skal vera í formi húsbygginga, litatónum og/eða efnisvali að lágmarki á 8-10 m fresti nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

Útlit og efnisval girðinga og skjólveggja skal samræma innbyrðis á hverri lóð og fylgja innlögðum teikningum.

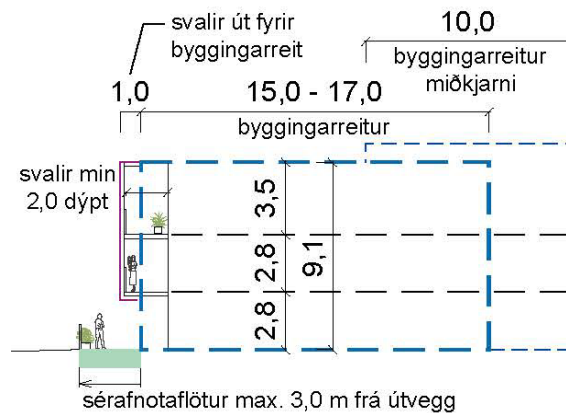
### 3.7.3 Þak og þakform

Gert er ráð fyrir flötum þökum á skipulagssvæðinu með lágmarkshalla 1:40. Lagt er til að gróðurþekja þök til að auka umhverfisgæði samhliða því að fegra umhverfið auk þess sem gróður á þökum gegnir mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna.

### 3.7.4 Svalir, svalagangar, skyggni og svalalokanir

Gæta skal samræmis við heildarútlit bygginga við útfærslu á svölum, svalagöngum, svalalokunum og skyggnum og skal útfærsla koma fram á aðaluppdráttum.

Heimilt er að draga inn og jafnframt að byggja út svalir og skyggni út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa, allt að 1,0 m. Svalir skulu vera inndregnar að hluta til með tilliti til skjóls og snúa best gagnvart sólu og ekki vera grynri en 2,0 m, sjá Mynd 6.



Mynd 6. Skýringarmynd fyrir svalir og sérafnotafleti.

Svalagangar skulu vera innan byggingarreits og ekki vera grynri en 2,0 m.

Heimilt er að gera svalalokanir á annarri og þriðju hæð og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Svalalokanir skulu vera gegnsæjar og falla vel að heildarútliti hússins og vera samræmi í allri byggingunni. Svalalokanir eru reiknaðar í nýtingarhlutfall sbr. staðal ÍST50 og sýndar á samþykktum aðalteikningum.

Þess skal þó ávallt gætt að fylgt sé ákvæðum byggingarreglugerðar um fjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum og ákvæði um fjarlægð milli húsa að öðru leyti en skilmálar þessir segja til um.

### 3.8 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð hverrar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mælublöðum, sjá nánar kafla 3.4. Þar sem misræmis gætir, gildir mæliblað.

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfi byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað við bílastæði.

Með aðaluppdráttum fjölbýlishúsa skal fylgja lóðauppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar og skal hann liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Á lóðaruppdrætti skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, frágangur bílastæða, hæðir og útfærsla skjólveggja, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður leiksvæða skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Sérafnotafletir skulu vera afmarkaðir fyrir íbúa á jarðhæð. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

#### 3.8.1 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera sýndur og í samræmi við samþykka aðaluppdrætti 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 Sérafnotafletir á lóð (skjólveggir og girðingar á lóð)

Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggir sem eru sýndir á lóðauppdrætti og aðaluppdráttum. Skjólveggir skulu vera samofnir heildarútliti viðkomandi húss. Gera skal grein fyrir sérnotafletum í fyrirsprungarerindi og í byggingarleyfisumsókn.

Girðingar og skjólveggir á mörkum samliggjandi lóða skulu reist í samráði og í samvinnu beggja lóðarhafa. Sjá nánar sérskilmála fyrir hverja lóð (kafla 4.3 og 4.4).

Almennt er ekki heimilt að setja upp girðingar á lóð nema að það sé tekið fram í sérskilmálum.

### 3.9 Hjóla- og vagnageymsla

Gera skal ráð fyrir sameiginlegri hjólageymslu eða sér hjólageymslum fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsi eða á lóð. Hjólageymslur geta verið staðsettar á hverri hæð. Lágmarkskrafa er 2 hjólastæði á hverja íbúð í fjölbýlishúsi.

### 3.10 Bílastæði - rafhleðslustæði

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir bílastæðum á lóðum, sameiginlegri bílastæðalóð og við götu sem stuðlar að samnýtingu bílastæða.

Gert er ráð fyrir a.m.k 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsum og 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð í par- og raðhúsum auk 16 gestastæða. Yfirborð bílastæða skal vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Möguleiki er að fjölga bílastæðum um 7 á græna svæðinu sem gerir þá 2.3 bílastæði á íbúð, sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

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.

Skylt er að gera ráð fyrir lögnum til að setja upp rafhleðslukerfi fyrir rafbíla á hverri lóð. Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum í bílastæði fyrir framan hvert fjölbýlishús.

### 3.11 Gróður og ofanvatnslausnir

Þakfletir bygginga skulu vera þaktir gróðri. Gróður á þökum gegnir mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, getur stutt við lífríki og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins. Græn þök, gras og plöntur virka sem svampur í rigningu og draga úr álagi á regnvatnskerfi. Gróðurþekja á þaki getur safnað allt að 90% þess vatns sem lendir á því.

Reynt er að halda eins mikið í núverandi gróður og hægt er með skipulaginu og græn ímynd byggðar styrkt með nýrri gróðursetningu og landmótun. Trjágróður sem þarf að víkja vegna framkvæmda á svæðinu skal færa til, eftir því sem hægt er og nýta annars staðar innan skipulagssvæðisins í samráði við sveitarfélagið.

Gróður og önnur gróðurþekja styrkir líffræðilega fjölbreytni sem er nauðsynleg vistkerfum og stuðla að orkusparnaði.

### 3.12 Sorp

Meðhöndlun sorps á deiliskipulagssvæðinu skal fylgja umhverfisstefnu Garðabæjar og gildandi reglum og samþykktum varðandi meðhöndlun úrgangs. Gera skal ráð fyrir flokkun sorps og huga skal að möguleikum á aukinni flokkun. Huga þarf vel að frágangi á sorpgeymslum þannig að hægt sé að mæta nýjum óskum og kröfum varðandi sorphirðu.

Sorpgeymslur skulu staðsettar innan lóðarmarka, annars vegar innan einkalóða og hins vegar innan sameignarlóða. Gott aðgengi skal vera fyrir íbúa sem og fyrir sorphirðu.

Sorpgeymslur/djúpgámar geta ýmist verið innbyggður hluti mannvirkis eða stakstæð sorpskýli á einkalóð eða sameignarlóð. Sorpgeymslur skal hanna sem hluta af heildarmynd umhverfis og bygginga hvort sem um er að ræða geymslu sem er áföst byggingum eða á lóð og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum og lóðauppdrauttum. Flatarmál sorpgeymslna reiknast ekki til smáhýsa.

Sorp á skipulagssvæðinu er þrenns konar. Gert er ráð fyrir að sorp við fjölbýli verði í djúpgámum á meðan sorp í sérþýli almennt verði áfast byggingum og hannað samhliða þeim og í sama efni, eða þá sem sameiginlegar sorpgeymslur á sameiginlegum svæðum húsabyrpinga. Í sérskilmálum eru sett ákvæði um umgjörð sorps á svæðinu.

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

### 3.13 Veitur, lagnir og spennistöð

Skipulagið gerir ráð fyrir einni spennistöð rafmagns og er afmörkuð lóð fyrir hana. Útfærsla dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af.

Hönnuðir ákvarða stærð heimæðar m.t.t. vatnsparfar og í samráði við Veitur og hlíta skilmálum Veitna um staðsetningu inntaka og heimtauga. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trúfli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými. 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. Skólpi verður veitt í stofnlögn fráveitu í Breiðumýri eða í dælustöð. Regnvatnskerfi verður uppbyggt með hliðsjón af náttúrulegu afrennsli svæðisins. Vegna þess hve lágt svæðið situr í landi og hárrí grunnvatnsstöðu verður ekki gert ráð fyrir hefðbundnum regnvatnstengingum inn á lóðir.

Samráð skal haft við Garðabæ, veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna. Við hönnun alls dreifikerfis á skipulagssvæðinu verður haft náið samráð við Veitur varðandi tilhögun framkvæmda.

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á skipulagssvæðinu tengist fráveitukerfi Garðabæjar og fylgi reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

### 3.14 Minjar

Fornleifaskráning er til fyrir svæðið, sjá kafla 2.5.

### 3.15 Verkhraði

Sökkulum og jarðvegsfyllingu 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.

### 3.16 Viðurlög

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið eftir gildandi Skipulagslögum hvað varðar úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, 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 HÚSGERÐIR OG SKILMÁLATAFLA

### 4.1 Almennt

Við efnisval og formun bygginga skal leggja áherslu á vandaðan frágang bygginga og lóða. Samræmi skal vera milli forma, notagildis og efnisvals.

### 4.2 Skilmálatafla

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, þar kemur fram stærð lóða, fjöldi hæða, fjöldi íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð.

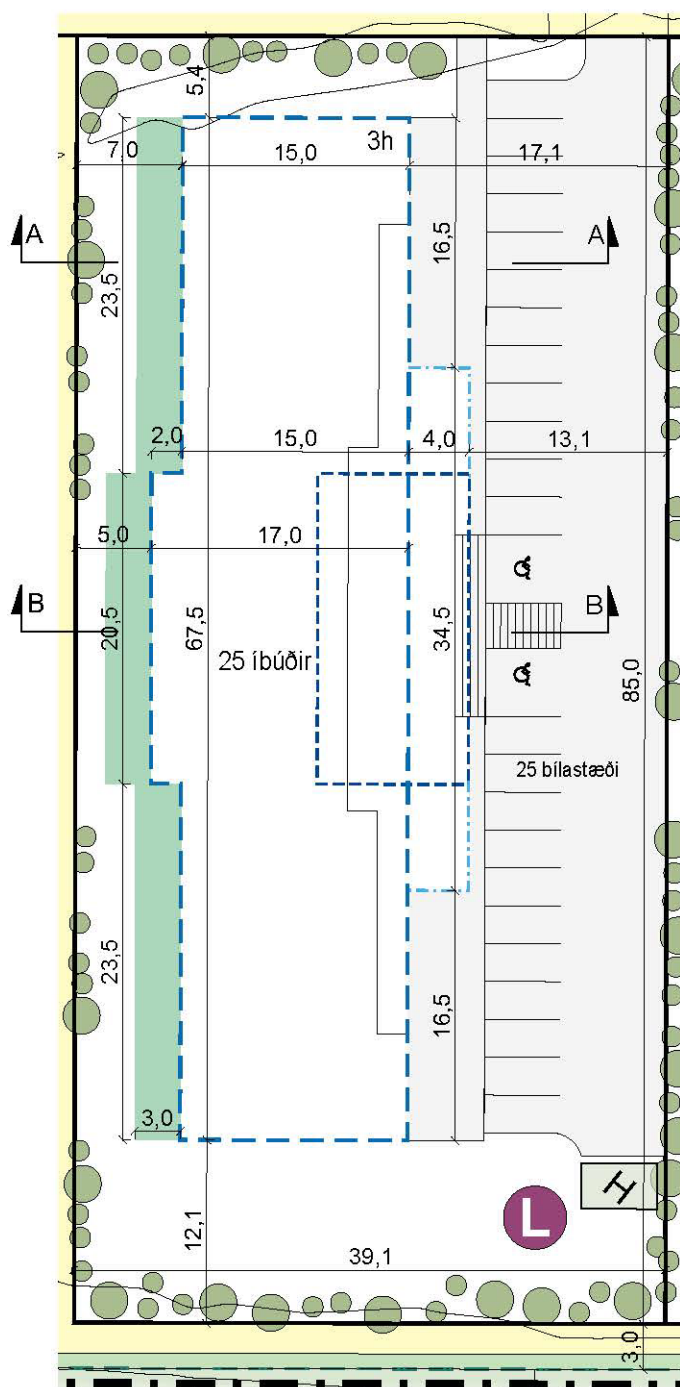
Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými.

Í sérskilmálum koma fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.

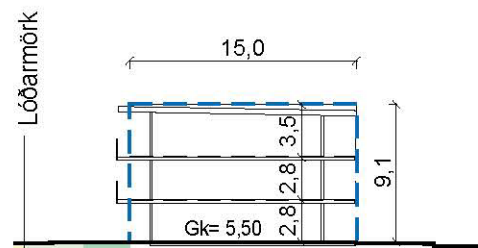
TAFLA 1. Skilmálatafla

Skilmálatafla									
LÓÐ	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Bygg.magn núv. m <sup>2</sup>	Bygg.magn (A rými) m <sup>2</sup>	Bygg.magn (B rými) m <sup>2</sup>	Heildar bygg.mag m <sup>2</sup>	Fjöldi íbúða	Bílastæði * innan lóðar	Tegund húsnæði	Hæðir
Sveinskot, felld út	21.450	60,0						sérbýli	1
Víðiholt 1	3.324		3.100	558	3.658	25	25	fjölbýli	3
Víðiholt 3	3.324		3.100	558	3.658	25	25	fjölbýli	3
* Bílastæðalóð	637,0						22	fylgiloð	
* Bílastæðalóð	435,0						28	fylgiloð	
Víðiholt 2	220,8		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 4	172,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 6	172,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 8	172,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 10	220,8		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 5	220,8		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 7	172,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 9	172,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 11	172,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 13	220,8		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 12	240,0		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 14	187,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 16	187,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 18	187,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 20	240,0		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 15	275,0		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 17	187,5		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 19	275,0		200	20	220	1	2	raðhús	2
Víðiholt 22	275,0		200	20	220	1	2	parhús	2
Víðiholt 24	275,0		200	20	220	1	2	parhús	2
Spennistöð	25,0		16		16			dreifistöð	1
	11.993	60	10.216	1.516	11.732	70	140		

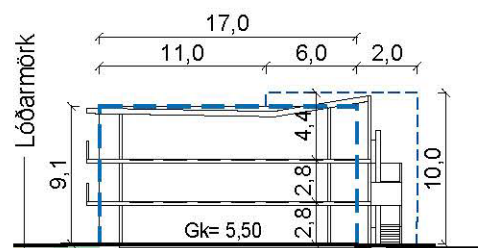
\* Sameiginlegar bílastæðalóðir fyrir fjölbýlishúsin við Víðiholt 1 - 3



Fjölbýlishús, mkv. 1:500














Snið A - A



Snið B - B

**SKÝRINGAR:**

-  Skipulagsmörk
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Ytri byggingarreitur
-  Byggingarreitur, miðkjarni
-  Sérafnotaflötur
-  Göngustígur
-  Leiksvæði innan lóðar
-  Hjólastæði / hjólageymsla á lóð
-  Bílastæði
-  Gróður, leiðbeinandi

Mynd 7. Hluti af deiliskipulagssupprætti í 1:500

### 4.3 Fjölbýlishúsalóðir - Víðiholt 1 og Víðiholt 3

Lóðir fyrir 3 hæða fjölbýlishús eru tvær. Hámarksfjöldi íbúða eru 50 íbúðir sem gerir 25 íbúðir í hvoru fjölbýlishúsi. Aðal aðkoma er austan megin inn í húsin. Gert er ráð fyrir 2 stigagöngum og einni lyftu fyrir miðju fyrir hvort hús. Gengið er inn í íbúðir frá svalagöngum.

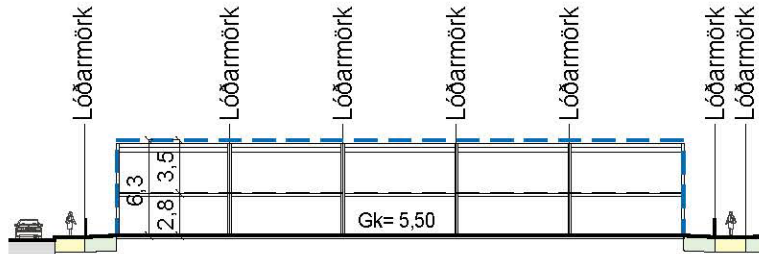
Sérafnotareitur getur fylgt íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa sem hluti af lóð. Sérnotareitir mega ná 3,0 m inn í garð viðkomandi lóðar frá útvegg. Heimilt er að afmarka sérafnotareiti með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna. Heimilt er að skerma allan sérafnotaflöt með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hárrí.

Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð. Fyrir framan hvert fjölbýlishús verða 25 bílastæði, auk þess verður sameiginleg bílastæðalóð fyrir bæði fjölbýlishúsin með 50 bílastæðum. Hámarksfjöldi bílastæða er 100 fyrir bæði húsin ásamt 16 sameiginlegum gestastæðum fyrir Víðiholt.

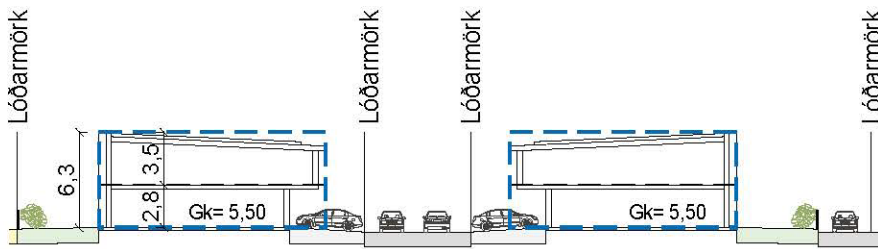
Gert er ráð fyrir djúpgámum við fjölbýlishús á bílastæðalóð. Útfærsla verður unnin nánar í samráði við Garðabæ. Djúpgámar skulu uppfylla kröfur ÍST-EN13071 og vera aðgangsstýrðir. Tryggja skal að nægt rými verði til staðar fyrir hirðubíl þannig að hann standi ekki út á gangstétt. Jafnframt skal akstursleið að djúpgámum þola 25 tonna bíl.



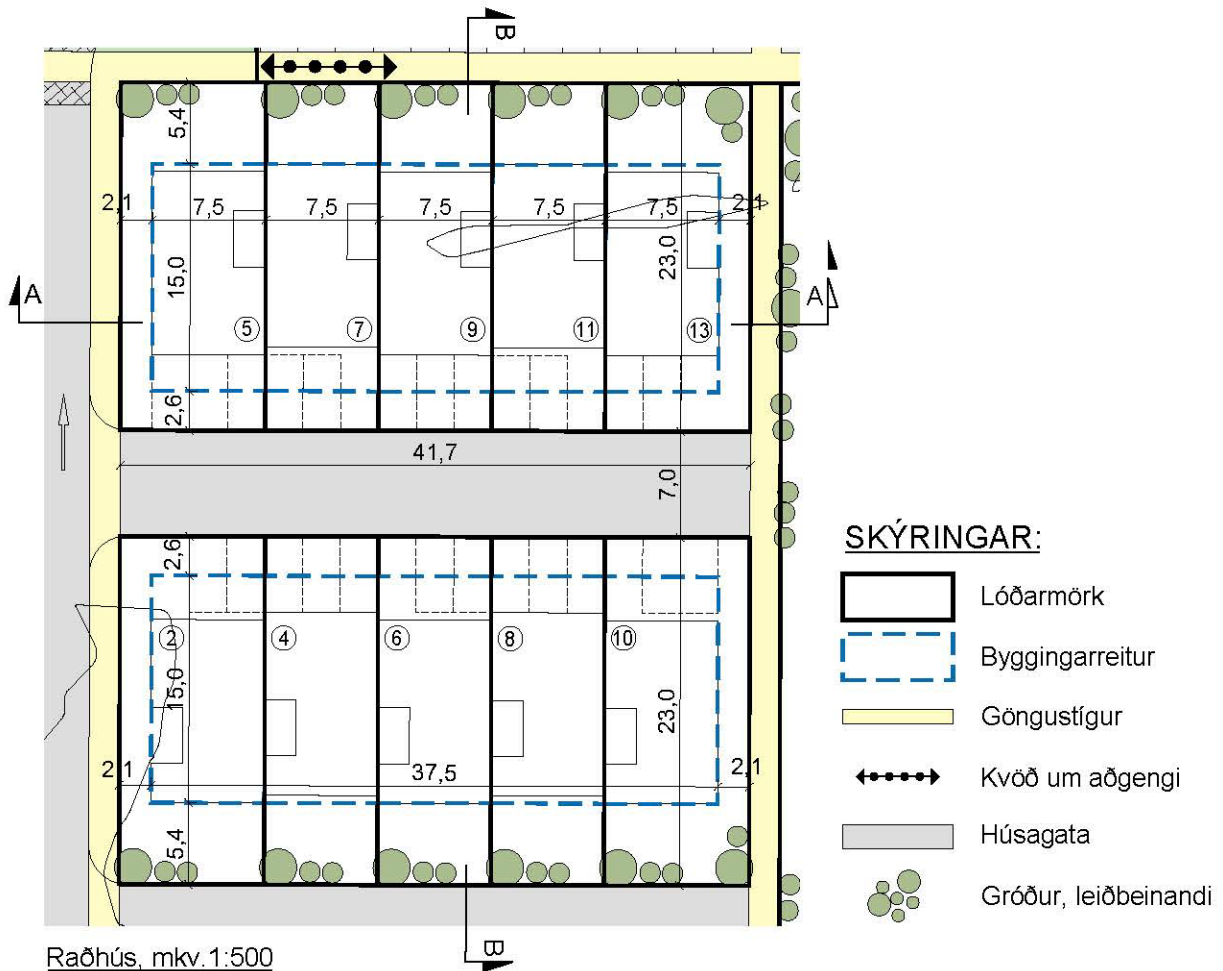
Mynd 8. Yfirbragð fjölbýlishúsa.



Snið A - A



Snið B - B



Mynd 9. Hluti af deiliskipulagsupprætti í 1:500

#### 4.4 Par- og raðhúsalóðir – Víðiholt 2–10, 5-13, 12-20, 15-19 og 22-24

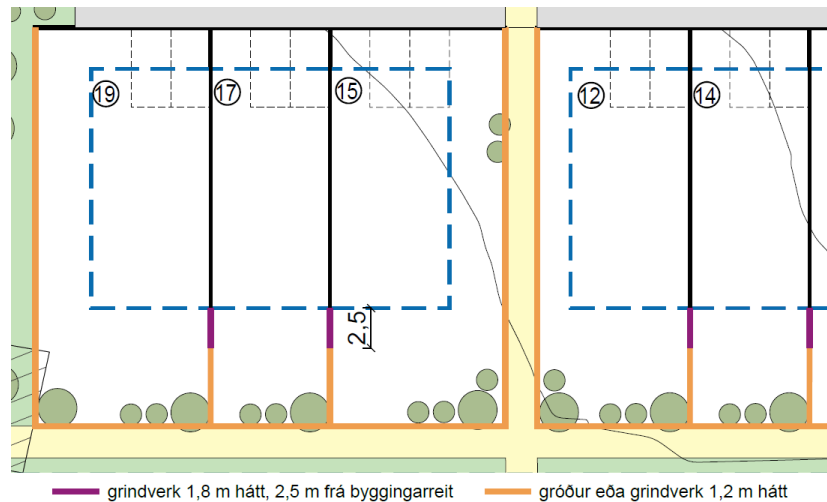
2 parhúslóðir með 2 íbúðum og 18 raðhúsalóðir í 4 lengjum. Fjöldi húsa í hverri lengju er á bilinu 3-5. Sérhver íbúð stendur á sérlóð og er á 2 hæðum, sjá lóðarmörk á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum.

Kvöð er um að par-og raðhús skuli hliðrast að lágmarki 0,5 metra.

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hvert hús, samtals 40 bílastæði ásamt 16 sameiginlegum gestastæðum í Víðiholti.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags sem verður unnið nánar í samráði við Garðabæ.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða. Heimilt er að hafa girðingu 1,5 m háa á baklóðum raðhúsa 5-13 sem snúa að bílastæðum fjölbýlishúsa.



Mynd 10. Skjólveggir og girðing við par- og raðhús.



Mynd 11. Yfirbragð húsa, horft til norðausturs.

## 5 UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR

Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu byggingareita til götu og lóða. Skýringaruppdráttur og skýringarmyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða.

**Deiliskipulagsuppdráttur** er í mælikvarða 1:1000, dags. 05.11.2021, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

**Skýringaruppdráttur** er í mælikvarða 1:1000 sem gefur til kynna hvernig hugsanleg byggð gæti litið út.

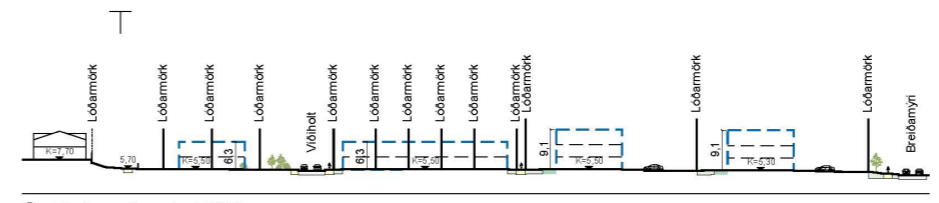


Mynd 12. Yfirbragð byggðar, horft til suðvesturs.

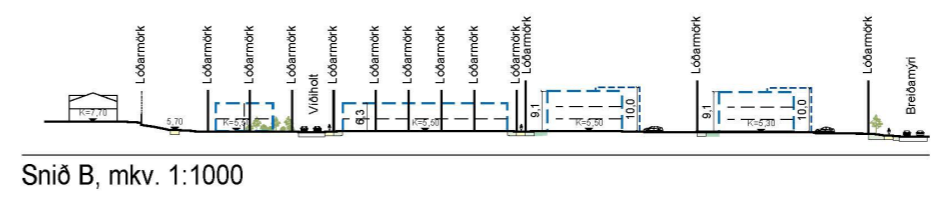
5.1 Deiliskipulagsuppráttur



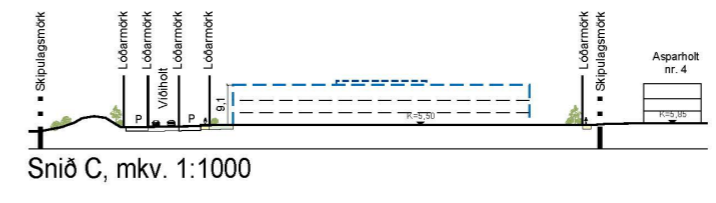
Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000



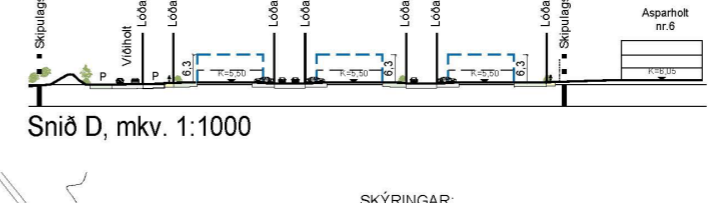
Snið A, mkv. 1:1000



Snið B, mkv. 1:1000

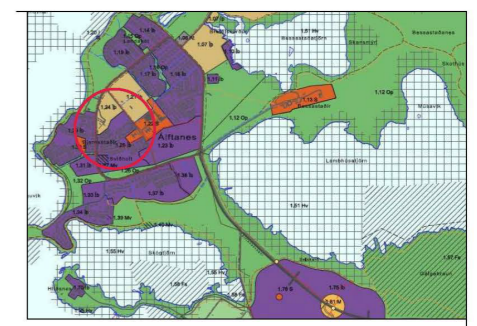


Snið C, mkv. 1:1000



Snið D, mkv. 1:1000

- SKÝRINGAR:**
- Skipulagsmörk
  - Lóðarmörk utan skipulags
  - Eldri lóðarmörk felld niður
  - Lóðarmörk
  - Byggingarreitir
  - Ytri byggingarreitir
  - Byggingarreitir, miðkjami
  - Sérfrótaflötur
  - Núverandi byggingar
  - Núverandi byggingar verða fjarlægðar
  - Göngustigur
  - Kvöð um aðgengi
  - Húsagata
  - Upphækkao yfirborð, gata
  - Bílastæði
  - Sorp/djúpgámur
  - Hjólstæði / hjólageymsia á iðó
  - Leiksvæði innan lóðar
  - Dvalar- og leiksvæði
  - Spennistöð
  - Grænt svæði
  - Núverandi gróður
  - Gróður, leiðbeinandi
  - Mön, leiðbeinandi
  - Grindverk á lóðarmörkum til að hindra aðgengi inn á hesthusasvæði
  - Stofnstigur
  - Tengistigur
  - Útivistigur
  - Reiðstigur



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\_\_.

27.09.2022 Skýringaruppráttur lagfærður ásamt skilmálum eftir athugasemdir skipulagstultrúa.

Deiliskipulagstillaga Víðiholt  
Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Garðabær  
Deiliskipulag: Deiliskipulag  
Mælikvarði: 1:1000  
Verknúmer: 18-042  
Dagsetning: 05.11.2021  
Útgáfa: 1 af 2  
Tekning:



Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

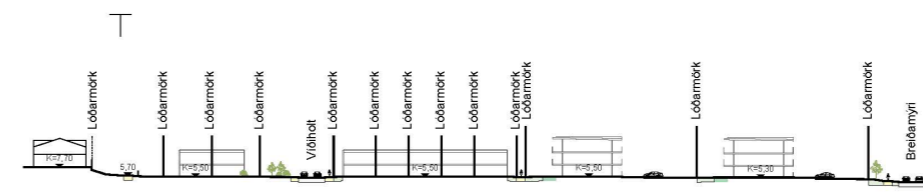




5.2 Skýringaruppráttur



Skýringaruppráttur mkv. 1:1000



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
  - Sérfrótaflötur
  - Núverandi byggingar
  - Núverandi byggingar verða fjarlægðar
  - Nýbyggingar, leiðbeinandi
  - Göngustígur
  - Göngleió innan lóðar
  - Kvóð um aðgengi
  - Húsagata
  - Upphækkað yfirborð, gata
  - Bilastæði
  - Sorp/djúpgámur
  - Hjólástæði / hjólagæmsla á ióð
  - Leiksvæði innan lóðar
  - Dvalar- og leiksvæði
  - Spennistöð
  - Grænt svæði
  - Núverandi gróður
  - Gróður, leiðbeinandi
  - Mön, leiðbeinandi
  - Grindverk á lóðarmörkum til að hindra aðgengi inn á hestahasvæði
  - Stofnstígur
  - Tengistígur
  - Útivistígur
  - Reiðstígur

27.09.2022 Skýringaruppráttur lagfærður ásamt skilmálum eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa.

Deiliskipulagstillaga Víðiholt  
Skýringaruppráttur

Sveitarfélag: Garðabær  
 Áfangi: Deiliskipulag  
 Mælikvæði: 1:1000  
 Verkinúmer: 18-042  
 Dagselning: 05.11.2021  
 Útgáfa: 2 af 2  
 Teikning:

Skipulagshöfundar:

**ARKÍS**  
arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is



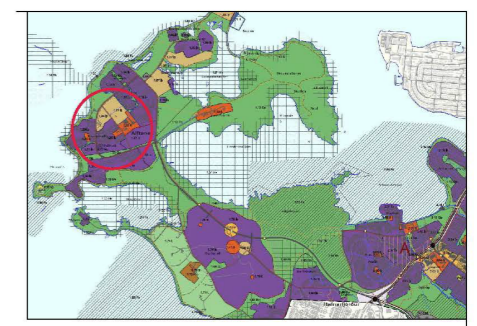
# 6 FYLGIGÖGN



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000

Skýringarmynd, mkv. 1:1500

- SKÝRINGAR:**
- Skipulagsmörk Söti
  - Lóðarmörk Söti (núverandi)
  - Lóðarmörk utan skipulags
  - Eldri lóðarmörk felld niður
  - Lóðarmörk
  - Byggingarreitir
  - Byggingarreitir kjallara/haughúsis
  - Núverandi byggingar
  - Nýbyggingar, leiðbeinandi
  - Göngustígur
  - Mál
  - Bilaplan
  - Skeiðvöllur
  - Hestagerði
  - Sorp- og taógerði - staðsetning
  - Grænt svæði
  - Núverandi gróður
  - Gróður, leiðbeinandi
  - Mön, leiðbeinandi
  - Grindverk á lóðarmörkum til að hindra aðgengi inn á hestusvæði
  - Stofnstígur
  - Tengistígur
  - Útivistígur
  - Reiðstígur



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 gildistoku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

27.09.2022 Skýringaruppráttur lagfærður ásamt skilmálum eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa.

## Hestúshverfi í Breiðumýri Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Garðabær  
 Áfangi: Deiliskipulag  
 Mælikvarði: 1:1000  
 Verknúmer: 18-042  
 Dagssetning: 05.11.2021  
 Útgáfa: 1 af 1  
 Teikning:



Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is