

TILLAGA TIL KYNNINGAR



GARÐABÆR

Víðiholt Álftanesi

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
2.1.1	Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir.....	7
2.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.....	7
2.3	Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand	7
2.3.1	Núverandi landnotkun – 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	Umhverfisáhrif byggðar	9
2.5	Minjar og verndarsvæði.....	10
2.6	Veitur	10
2.7	Samgöngur.....	10
3	ALMENNIR SKILMÁLAR	11
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	12
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 (skjólveggur 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.....	16
3.14	Minjar.....	16
3.15	Verkhraði	16
3.16	Viðurlög	16
4	SÉRSKILMÁLAR FYRIR HÚSGERÐIR OG SKILMÁLATAFLA	17
4.1	Almennt	17
4.2	Skilmálatafla	17
4.3	Fjölbýlishúsalóðir - Víðiholt 1 og Víðiholt 3	19
4.4	Raðhúsalóðir – Víðiholt 2–12, 5-15, 14-24, 17-21 og 26-30.....	21
5	UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR	22
5.1	Deiliskipulagsuppdráttur.....	23
5.2	Skýringaruppdráttur.....	25
6	FYLGIGÖGN	27

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. Hættusvæði miðað við sjávarstöðu 4 m.yms. Birt með fyrirvara	9
Mynd 6. Leiksvæði við fjölbýlishús.	11
Mynd 7. Skýringamynd fyrir svalir og sérafnotafleti.....	13
Mynd 8. Byggðarmynstur.....	16
Mynd 9. Hluti af deiliskipulagsupprætti í 1:500.....	18
Mynd 10. Yfirbragð fjölbýlishúsa, horft til suðurs.	19
Mynd 11. Hluti af deiliskipulagsupprætti í 1:500.....	20
Mynd 12. Skjólveggur raðhús	21
Mynd 13. Yfirbragð raðhúsa, horft til norðaustur.	21

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 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

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.

1.2 Inngangur

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

Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við ávæði 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030 m.s.br. Með nýju deiliskipulagi er verið að beina áframhaldandi þróun og uppbyggingu svæðisins samkvæmt aðalskipulagi.

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 íbúðabyggð með 84 íbúðum. Gert ráð fyrir aðkomuvegi og opnu svæði á norðvestur hluta lóðar, þar sem veður möguleiki á leiktækjum.

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Íbúðarhús verði haganlega staðsett m.t.t.nærumhverfis, sólar og skjóls.
- Umhverfið verður gert gönguvænt með góðum upplýstum stígum sem tengir byggðina við nærliggjandi byggð og útivistarsvæði.
- Hverfið einkennist af gróðri og grænum svæðum sem verða aðgengileg með góðum og öruggum göngutengingum að nálægum leiksvæðum fyrir fjölbreytta útiveru og notkun.
- Grænt beltí verður meðfram lóð að hesthúsahverfi.
- Við hönnun götu er hugað að aðgerðum til að draga úr ökuhraða, auka umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda ásamt því að gera umhverfið vistlegt með gróðri.
- Lögð er áhersla á góðar umferðartengingar.
- Ofanvatn verður leitt um svæðið með blágrænum ofanvatnslausnum í safntjarnir.

„Það sem er heillandi og einkennandi fyrir sveit í borg eru lítið samfélag íbúa sem hittast og þekkja hver annan. Það er sveit í borg.“¹

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

1.4 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

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



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.

1.5 Skipulagsferlið

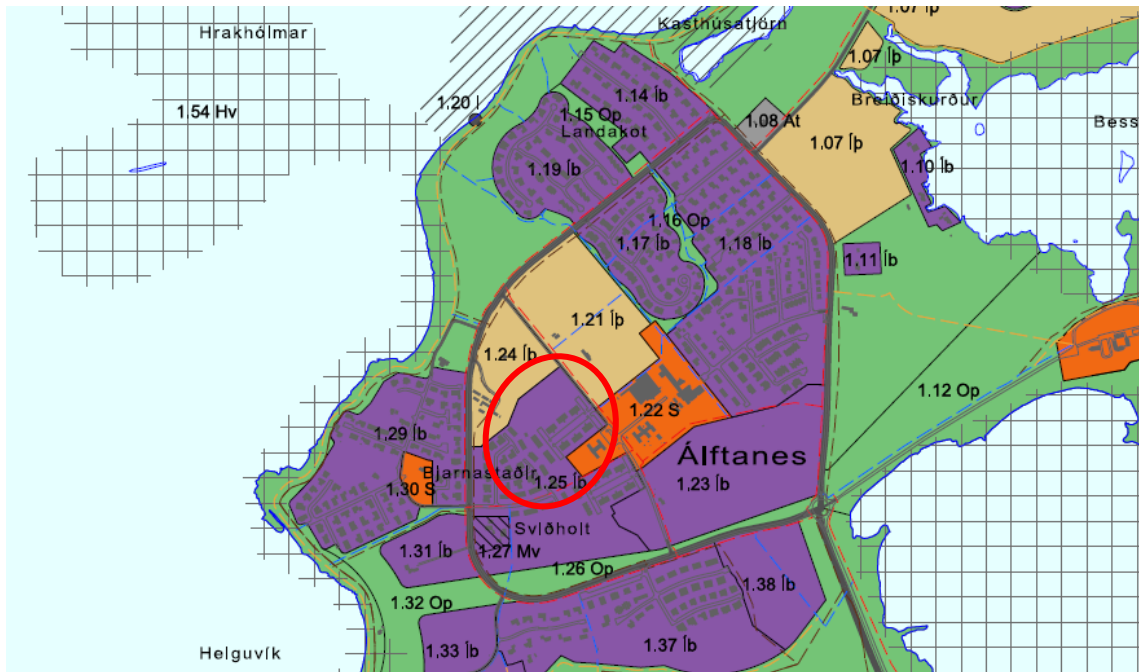
Deiliskipulagið er unnið í samstarfi við tækni- og umhverfissvið Garðabæjar, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar. Leitað verður umsagnar eftirfarandi aðila þegar skipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenningi, sbr. gr. 5.6.1 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 fólkvangna og svæði í friðlýsingarferli.
- Vegagerðin, vegna gatna.
- Skipulagsstofnun, m.a. vegna umhverfismats.
- Hestamannafélagið Sóti.
- Ungmennafélagið Álftaness.
- Íbúakynning.

2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 samkvæmt því er skipulagssvæðið skilgreint fyrir íbúðabyggð, svæði 1.25 íb. Heildarstærð svæðisins er 13,3 ha og er deiliskipulagt að hluta og byggt að hluta. Byggðarmynstur blönduð byggð sérbýlishúsa og lítilla fjölbýlishúsa með þéttleika um 25 íb/ha. Hámarkshæð bygginga eru 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 á 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. Gera má ráð fyrir að hið nýja íbúðarsvæði verði eftirsóknarvert til búsetu og einstök nærvera við íslenska hestinn styrkir jákvætt hugafar í garði náttúru, Sveit í borg.

2.1.1 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 Víðiholts er tillaga að deiliskipulagi hesthúsahverfis í Breiðumýri kynnt. Til frekari upplýsingar er vísað til tillögu að deiliskipulagi Hesthúsahverfis í Breiðumýri. Með þessum tillögum er verið að draga fram mynd hvernig íbúðarbyggð og hesthúsabyggð geti dafnað saman.

2.3 Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand

Skipulagssvæðið er frekar láglent, frá 4-8 m á hæð yfir sjávarmáli. Öbyggður 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 Reykjavíkurgagrýti 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

Saga Sveinskots er ekki löng en kotið er byggt úr landi Sviðsholts. Lóðin er 2.145 ha og á henni stendur eitt 60 m² hús sem byggt var um 1982 ásamt útihúsi sem stendur rétt við núverandi hús og annað sem stendur út á túni. Heimilt er að fjarlægja íbúðarhús. Til að hægt sé að framfylgja áætlun deiliskipulagsins þarf að rífa útihúsið sem stendur syðst á skipulagssvæðinu.



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

Íbúðabyggð er í kringum skipulagssvæðið nema til norðurs, Kot til vesturs og Holt til suðurs 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 í nágrenninu. Til norðurs er mikil nánd við hesthúsabyggð og stutt í Gesthúsafjöru þar sem er útsýni í allar áttir eins langt og augað eygir. 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 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 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 5. Hættusvæði miðað við sjávarstöðu 4 m.yms. Birt með fyrirvara ².

Hættusvæði miðað við 4 m flóðhæð á Álftanesi eru sýnd á Mynd 5. 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 Umhverfisáhrif byggðar

Að auka búðarbyggð 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, almenningsamgöngur, íþrótt- og útivistarsvæði. Fyrirhuguð byggð og útivistarsvæði eru til þess fallin að bæta ásynd og yfirbragð svæðisins og auka umhverfisgæði svæðisins með leiksvæðum, trjágróðri og upplýstum stígum. Svæðið verður aðgengilegra og öruggara sem stuðlar að fjölbreyttri útiveru og notkun.

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

Áætluð umferð frá íbúðalóðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðaálag á svæðinu. Skuggavarp frá íbúðarbyggðin hefur ekki teljandi áhrif á núverandi byggð.

2.5 Minjar og verndarsvæði

Fornleifar á skipulagssvæðinu hafa verið skráðar. Verkið var unnið af Ragnheiði Traustadóttur 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 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 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 Veitur. Stofnlagnir eru meðfram Suðurnesvegi og Breiðumýri og er gert ráð fyrir tengingum dreifikerfa inn á núverandi stofnlagnir fyrir nýja íbúðabyggð.

Skólþdælustöð á miðsvæðinu, sunnan íbúðarbyggðarinnar við Skólatún mun víkja. Skolpi frá allri byggð innan skipulagssvæðisins verður veitt inn í fráveitukerfi bæjarins sem liggur um núverandi þrýstílagnerki til sjávar um úthlaup norðan við eiðið út í Hrahhólma.

2.7 Samgöngur

Aðkoma að svæðinu er frá Breiðumýri. Svæðið er vel tengt stígakerfi Garðabæjar og er vel tengt fyrir þá sem vilja koma gangandi eða hjólandi.

Aukning um 84 íbúðir mun ekki hafa afgerandi áhrif á umferðaaukningu á núverandi umferð. Til að hvetja til vistvæns ferðamáta frá svæðinu verða gönguleiðir gerðar aðlaðandi, þægilegar og upplýstar til að auka öryggi á þeim. Ennfremur mun 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 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.

3.2 Stutt lýsing á deiliskipulagi – gæði byggðar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 2 fjölbýlishúsum með alls 30 íbúðum hvort um sig og 24 raðhúsum, samtals 84 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 6. Leiksvæði við fjölbýlishús.

Norðan við íbúðarbyggðina er grænt svæði um 5.200 m² sem myndar græna umgjörð frá hesthúsabyggð. Þar skal plantað trjágróðri og þéttu hekki og landið mótað með græni mön til hindra aðgengi yfir á svæðið. Mönin mun auka skjólmyndun á svæðinu og hægt að nýta til skemmtunar bæði sem sleðabrekku að vetri til og sem áhorfendabrekku fyrir hesthúsasvæði. Áhersla er lögð á góð göngutengsl í hverfinu og liggja göngustígar meðfram húsagötu og meðfram lóðum.

3.3 Umferð

Lagt er til að ný húsagata verði með hámarkshraða 30 m/klst. Þar sem bílastæði liggja þvert á akstursstefnu. Almennt verður gatan 6 m breið til að draga út 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. 2-3 m breiðum upplýstum göngustígum sem tengist við göngu- og hjólastígakerfi Garðabæjar sem tengir byggðina saman við opið grænt svæði. Kvaðir eru á raðhúsaloðum um almenna gönguleið og skal gangstétt vera hellulögð.

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 aðgengi 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 leiti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

Byggingarreitir eru tvenns konar:

- Byggingarreitur, táknaður með þykkri dökk 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. Og sýna lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með ljósblárrí slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit útbyggingar s.s. stigahús, lyftu og hjóla- og vagnageymslu. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

3.6 Byggingarmagn og nýting lóða

Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu TAFLA 2 í kafla 4 ásamt stærð lóða, hæð húsa, fjöldi íbúða og bílastæða og annarra kvaða.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými.

3.7 Byggingar

Í skipulaginu eru byggingum raðað og þeim gefið form. 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.

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

Byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og starfsemi og bílastæða 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

3.8 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 nærumhverfis byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað við bílastæðin.

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 þar sem því verður við komið. 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 samþykktu aðaluppdrætti og skv. fyrir mælum 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 (skjólveggur og girðingar á lóð)

Um girðingar og skjólveggi á lóð gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar. Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á aðaluppdráttum og samofnir heildarútliti viðkomandi húss. Gera skal grein fyrir sérafnotafletum í fyrirspurnarerindi 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 sem geta verið staðsettar á hverri hæð. Lámarskrafa er 2 hjólastæði á hverja íbúð í fjölbýlishúsi.

3.10 Bílastæði - rafhleðslustæði

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

Gert er ráð fyrir a.m.k 1.8 bílastæðum fyrir fjölbýlishús og 2 bílastæðum fyrir framan hvert raðhús. Yfirborð bílastæða skal vera með bundnu slitlagi eða hellulagt.

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.

Almennt skal ráð fyrir lögnum til að setja upp rafhleðslukerfi fyrir rafbíla á hverri lóð. Setja skal upp 2 hleðslustöðvar við hvert fjölbýlishús. Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum í bílastæði fyrir framan hvert fjölbýlishús.

3.11 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 5,3 metrar yfir sjávarborði samkvæmt ákvæðum aðalskipulags Garðabæjar. Viðkvæmur búnaður þarf að vera þannig staðsettur að áhætta vegna mögulegra flóða verði í lágmarki.

Meðhöndla skal ofanvatn á sem náttúrulegastan hátt, í því skyni að viðhalda náttúrulegu aðstreymi úrkomuvatns. Nota skal opnar ofanvatnrásir og lautir, í bland við lagnir þar sem það á við, sem þjóna því hlutverki að taka við, hreinsa og hægja á flæði ofanvatns og koma í veg fyrir flóð af völdum rigninga og/eða leysinga. Innan hverfis skal ofanvatni beint um þar til gerðar ofanvatnrásir og til opinna grænna svæða á yfirborði, þar sem vatn getur safnast og sigið ofan í jarðveg, sem jafnframt þjónar tilgangi við hreinsun mengunarefna. Ofanvatnrásir skulu staðsettar við götur og bílastæði og mynda hluta af grænu umhverfi byggðarinnar. Því vatni sem ekki sígur í jarðveg í ofanvatnrásum, skal beint um til opinna svæða. Beina skal þakvatni í jörð innan lóða. Þegar þurrt er mynda ofanvatnrásir og lautir hluta af grænu landslagi svæðisins. Forðast skal notkun efna á svæðinu sem haft geta áhrif á gæði ofanvatns.

Þakfletir bygginga þaktir gróðri geta gegnt mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, geta 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.

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.

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

3.12 Sorp

Meðhöndlun sorps á deiliskipulagssvæðunum 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 sorps. Hugsa þarf vel að frágangi á sorpgeymslum þannig að hægt sé að mæta nýjum óskum og kröfum varðandi sorphirðu. Þá er mikilvægt að sveigjanleiki sé fyrir hendi til að mæta aukinni þörf á flokkun sorps.

Sorpgeymslur skulu staðsettar innan lóðarmarka, annars vegar innan einkalóða og hins vegar innan sameignarlóða. Gott aðgengi skal vera fyrir íbúa sem og fyrir sorphirðu, án þess að sorpgeymslur séu í vegi fyrir daglegri umferð vegfaranda.

Sorpgeymslur 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 eða lóðauppdráttum. 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 húsaþyrpinga. 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 afmarkar lóð fyrir hana. Útfærsla dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af.

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. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Gera skal ráð fyrir að sett sé upp **rafhleðslukerfi fyrir rafbíla** á hverri lóð. 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 miðsvæðið situr í landi og hárrí grunnvatnsstöðu verður ekki gert ráð fyrir hefðbundnum regnvatnstengingum inn á lóðir.

3.14 Minjar

Fornleifaskráning er til fyrir svæðið, sjá kafla 2.5.

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.

3.15 Verkhraði

Sökkulum og jarðvegsfyllingum í þá 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 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.



Mynd 8. Byggðarmynstur

4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR HÚSGERÐIR OG SKILMÁLATAFLA

4.1 Almennt

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 Skilmálatafla

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

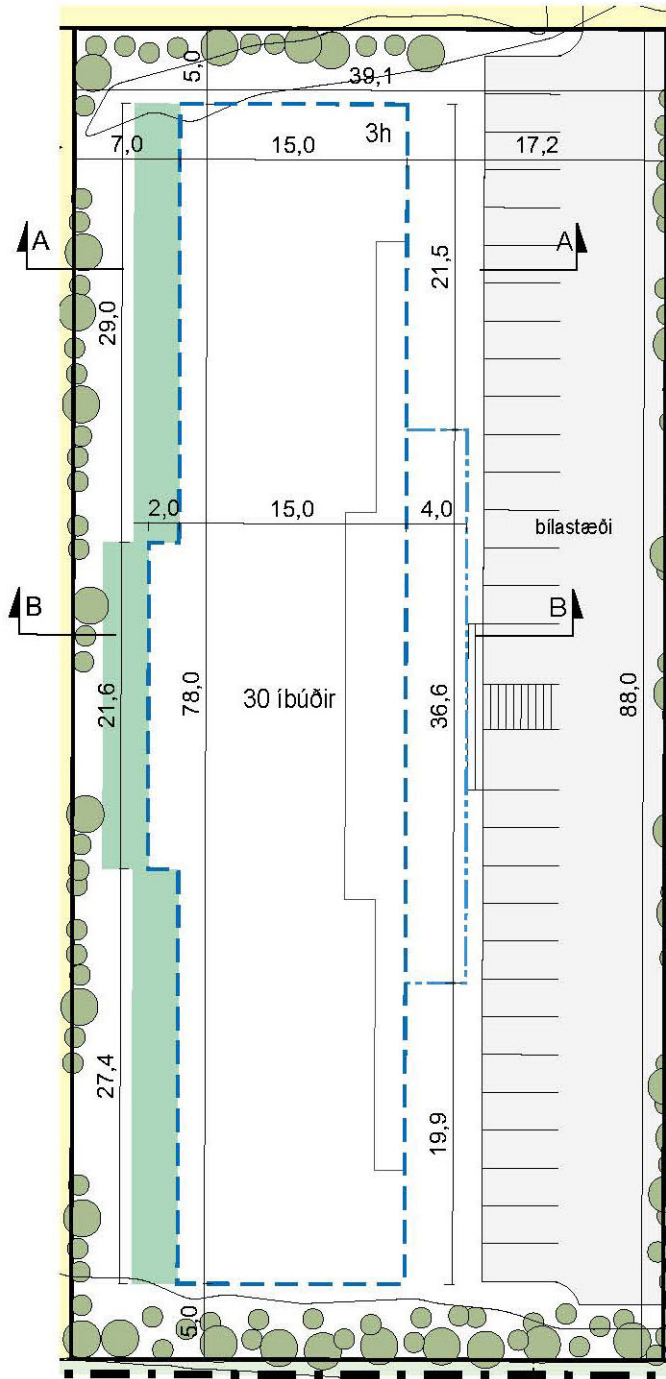
Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými.

Í sérskilmálum kemur fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.

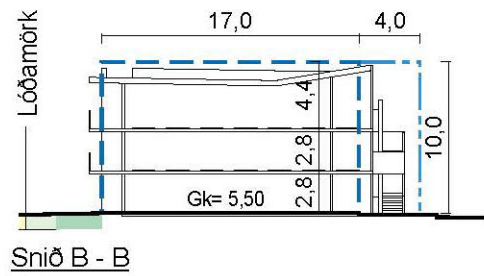
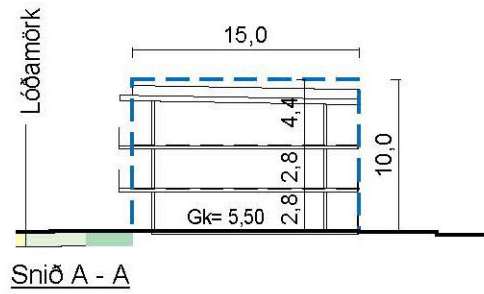
TAFLA 1. Skilmálatafla

Skilmálatafla										
LÓÐ	stærð lóðar m ²	Bygg.magn núv. m ²	Bygg.magn (A rými) m ²	Bygg.magn (B rými) m ²	Heildar bygg.mag m ²	Fjöldi íbúða	Bílastæði innan lóðar	Bílastæði utan lóðar *	Tegund húsnæði	Hæðir
Sveinskot, felld út	21.450	60							sérbýli	1
Víðiholt 1	3.423		3.450	621	4.071	30	30	16	fjölbýli	3
Víðiholt 3	3.441		3.450	621	4.071	30	30	16	fjölbýli	3
* Bílastæðalóð	824							32	fylgiloð	
Víðiholt 2	240,0		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 4	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 6	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 8	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 10	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 12	240,0		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 5	240,0		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 7	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 9	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 11	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 13	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 15	240,0		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 14	240,0		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 16	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 18	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 20	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 22	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 24	240,0		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 17	240,0		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 19	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 21	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 26	240,0		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 28	178,5		180	20	200	1	2		raðhús	2
Víðiholt 30	240,0		180	20	200	1	2		raðhús	2
Spennistöð	25,0		16		16				dreifistöð	
	34.001	60	11.236	1.717	12.753	84	108	32		

* Sameiginleg bílastæðalóð fyrir fjölbýlishúsin við Víðiholt 1 - 3



Fjölbýlishús, mkv. 1:500



SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Ytri byggingarreitur
- Sérafnotaflótur
- Göngustígur
- Kvöð um aðgengi
- Húsagata 30 km/klst
- Bilastæði
- Gróður, leiðbeinandi

Mynd 9. Hluti af deiliskipulagsupprætti í 1:500

4.3 Fjölbýlishúsalóðir - Víðiholt 1 og Víðiholt 3

Lóðir fyrir 3. hæða fjölbýlishús er tvær. Áætlaður íbúðafjöldi eru 30 íbúðir á hvorri lóð. Aðalaðkoma er austan megin inn í húsin. Gert ráð fyrir 2 stigagöngum og einni lyftu fyrir miðju fyrir hvort hús. Gengið er inn í íbúðir frá svalargöngum u.þ.b. 10 íbúðir á hverri hæð.

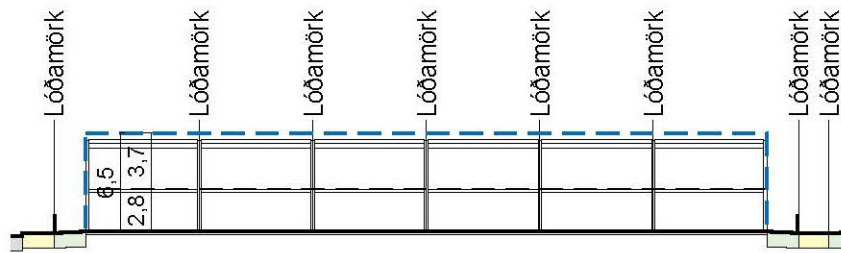
Sérafnotareitur getur fylgt íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa sem hluti af lóð. Sérnotafletir mega ná 3,0 m inn í garð viðkomandi lóðar frá útvegg. Heimilt er að afmarka sérafnotaflöt með skjólvegg að 1,8 m háum til hliðanna. Heimilt er að skerma allan sérafnotaflöt með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m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

Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 1,8 bílastæðum fyrir hverja íbúð. Hámarksfjöldi bílastæða eru 108 fyrir bæði húsin. Hægt er að koma fyrir bílastæðaplani á græna svæðinu með 12 bílastæðum, sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

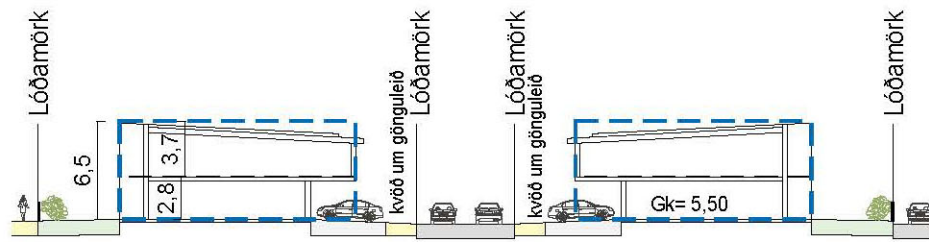
Gert er ráð fyrir djúpgámakerfi við fjölbýlishús til sorphirðu sem verður unnið nánar í samráði við Garðabæ. Djúpgámar skulu uppfylla kröfur ÍST-EN13071 og vera aðgangsstýrðir. Tryggja skal að nægt rými verði til staðar fyrir hirðubíl þannig að hann standi ekki út á gangstétt. Jafnframt skal akstursleið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



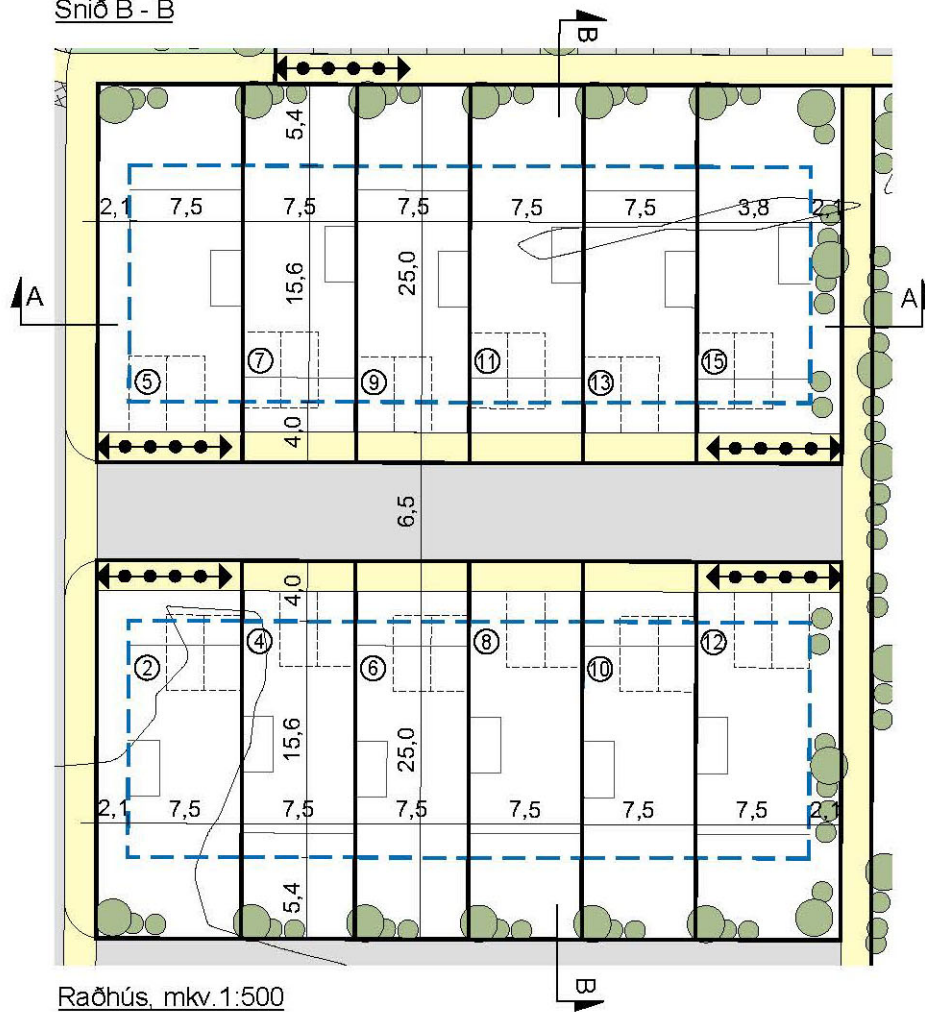
Mynd 10. Yfirbragð fjölbýlishúsa, horft til suðurs.



Snið A - A



Snið B - B



Mynd 11. Hluti af deiliskipulagsupprætti í 1:500

4.4 Raðhúsaloðir – Víðiholt 2–12, 5-15, 14-24, 17-21 og 26-30

24 raðhúsaloðir á 2 hæðum í 5 lengjum. Fjöldi húsa í hverri lengju er mismunandi. Sérhver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á deiliskipulagsuppdraetti og mæliblöðum.

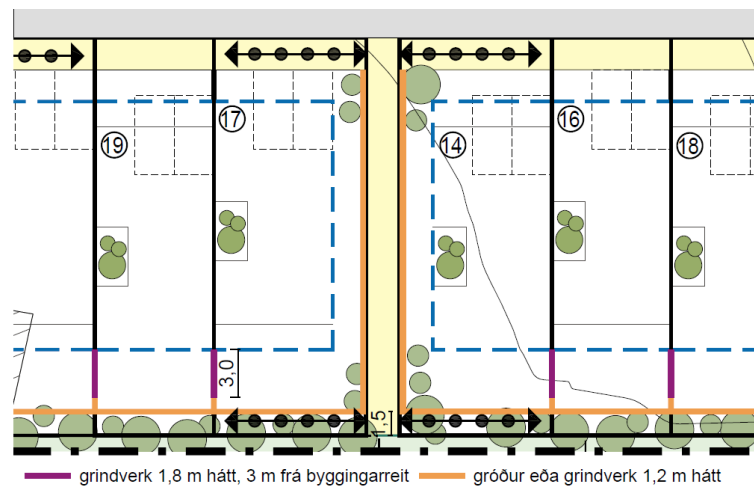
Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hvert hús, samtals 48 bílastæði.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits, en skulu vera útfærðar sem hluti af byggingu. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum að lágmarki. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags.

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 3,0 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.

Kvöð er á lóðum Víðiholt 14-18, 20-24 og 17–21 vegna aðgengi milli baklóða frá göngustíg. Óheimilt er að girða eða gróðursetja tré 1,5 m frá lóðamörkum að aftanverðu til að hindra ekki aðgengi íbúa í sameiginlegri raðhúsallengju að baklóð sinni.

Kvöð er um gönguleið meðfram götu á hverri lóð þar sem gata er einungis 6,5 m á breidd.



Mynd 12. Skjólveggur raðhús



Mynd 13. Yfirbragð raðhúsa, horft til norðaustur.

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.

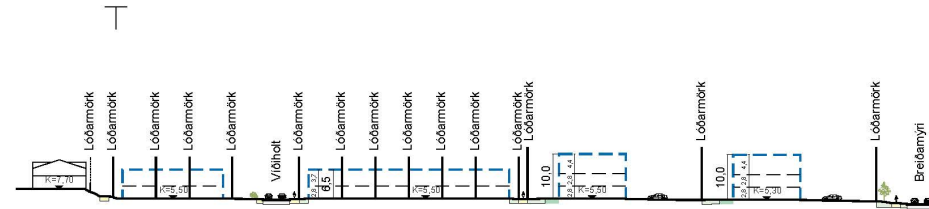
Deiliskipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 15.04.2021, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

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

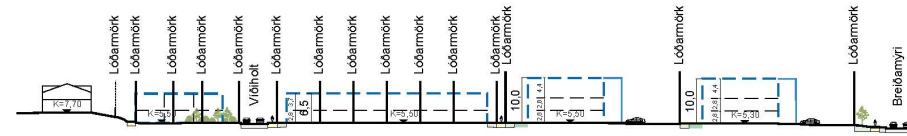
5.1 Deiliskipulagsuppráttur



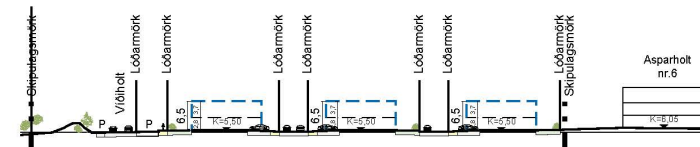
Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000



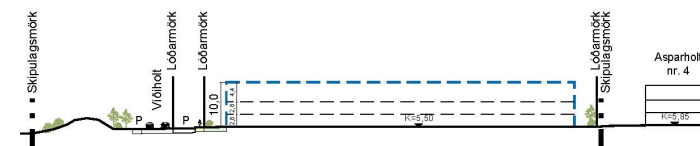
Snið A, mkv. 1:1000



Snið B, mkv. 1:1000



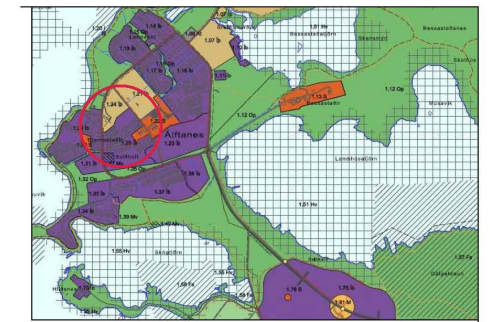
Snið C, mkv. 1:1000



Snið D, mkv. 1:1000

- SKÝRINGAR:**
- Skiplagsmörk
 - Lóðarmörk utan skipulags
 - Eldri lóðarmörk felld niður
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Ytri byggingarreitur
 - Sérfrættaflokkur
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, má fjarlægja
 - Nýbyggingar, leiðbeinandi
 - Göngustigur
 - Kvóð um aðgengi
 - Húsagata 30 km/klst
 - Upphækkiað yfirborð, gata
 - Bilastæði
 - Sorpdjúpálmur
 - Leiksveði
 - Spennistöð
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Grænt svæði
 - Núverandi gróður
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Mön
 - Settjörn, leiðbeinandi staðsetning
 - Stofnstigur
 - Tengistigur
 - Útivistigur
 - Reiðstigur

Tillaga til kynningar



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__.

Deiliskipulagstillaga Víðiholt
Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Garðabær
Áfangi: Deiliskipulag
Mastikvarði: 1:1000
Verkúmer: 18-042
Dagsetning: 15.04.2021
Útgáfa: 1 af 2
Teikning:

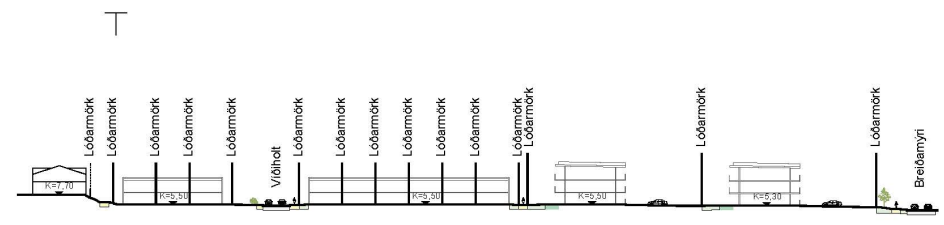
Skiplagsáfundar:

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

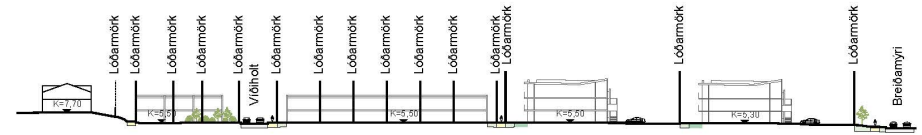
5.2 Skýringaruppdráttur



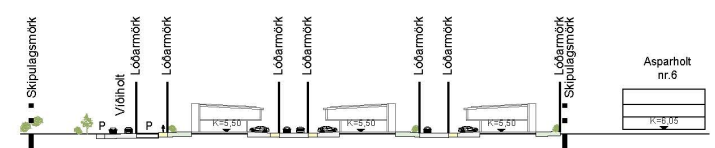
Skýringaruppdráttur mkv. 1:1000



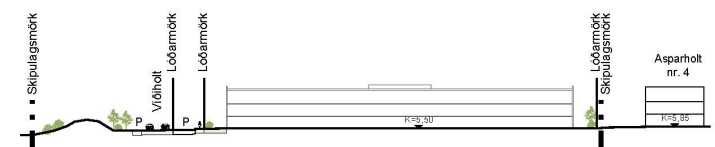
Snið A, mkv. 1:1000



Snið B, mkv. 1:1000



Snið C, mkv. 1:1000



Snið D, mkv. 1:1000

- SKÝRINGAR:**
- Skiplagsmörk
 - Lóðarmörk utan skipulags
 - Eldri lóðarmörk felld niður
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Ytri byggingarreitur
 - Sérfróttafötur
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, má fjarlægja
 - Nýbyggingar, leiðbeinandi
 - Göngustígur
 - Kvóð um aðgengi
 - Húsgata 30 km/klst
 - Upphækkad yfirborð, gata
 - Bilastæði
 - Sorpdjuggámur
 - Leiksvæði
 - Spennistöð
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Grænt svæði
 - Núverandi gróður
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Mön
 - Settjóm, leiðbeinandi staðsetning
 - Stofnstígur
 - Tengistígur
 - Útivistígur
 - Reiðstígur

Tilfoga til kynningar

Deiliskipulagstillaga Víðiholt
Skýringaruppdráttur

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

Skiplagshöfundar:

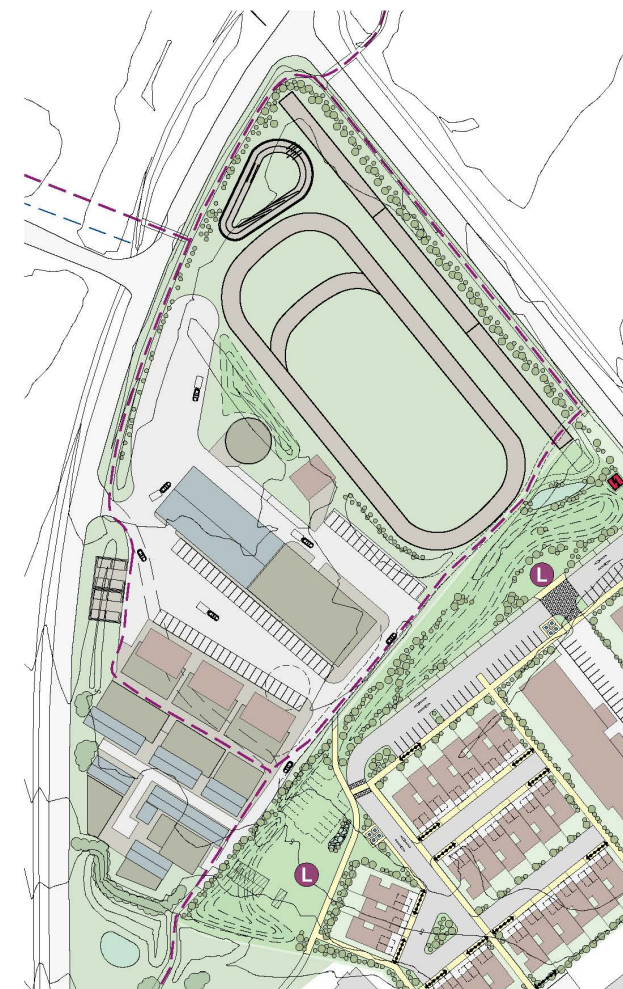
ARKÍS
arkitektar

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

6 FYLGIGÖGN



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000

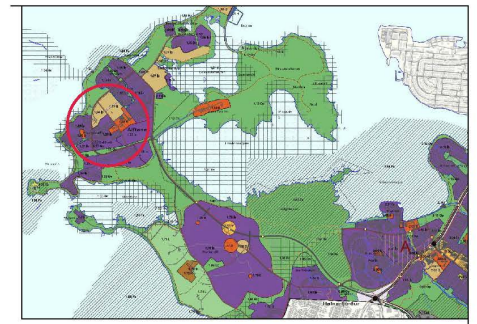


Skýringarmynd, mkv. 1:1500

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk Sóli
- Lóðarmörk Sóli (núverandi)
- Lóðarmörk utan skipulags
- Eldri lóðarmörk felld niður
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, má fjarlægja
- Nybyggingar, leiðbeinandi
- Góngustigur
- Mál
- Bilaplan
- Skeiðvöllur
- Hestagerði
- Sorp- og taógerði - staðsetning
- Grænt svæði
- Núverandi gróður
- Gróður, leiðbeinandi
- Mán
- Settjóm, leiðbeinandi staðsetning
- Stofnstigur
- Tengistigur
- Útivistastigur
- Reiðstigur

Tilfuga tilfyrningar



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__.

Hesthúsahverfi í Breiðumýri Deiliskipulagsuppráttur

Svetarfélag: Garðabæjar
 Áfangi: Deiliskipulag
 Mælikvarði: 1:1000
 Verkhúmer: 18-042
 Dagsetning: 15.04.2021
 Útgáfa: 1 af 1
 Teikning:

Skipulagshöfundar:



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