



**Álftanes, Miðsvæði og Suðurnes (Svæði 1 - 4)
Deiliskipulagsskilmálar**

Breiðamýri
Krókur
Helguvík
Kumlamýri

Álftanes, Miðsvæði og Suðurnes (Svæði 1 - 4) Deiliskipulagsskilmálar

Breiðamýri

Krókur

Helguvík

Kuðlamýri

Álftanes, Miðsvæði og Suðurnes (Svæði 1 - 4), Deiliskipulagsskilmálar, 4. apríl 2019

Gildistaka deiliskipulags

Deiliskipulag tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn og
auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41.grein skipu-
lagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann
15.11. 2019.

Og í bæjarstjórn Garðabæjar þann 21.11. 2019.

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr.

..... í B-deild Stjórnartíðinda.

YFIRLIT LAGFÆRINGA

Breyting/útgáfa A, dags. 21.11.2019

Að lokinni auglýsingu tillagnanna og í kjölfar skoðunar Skipulagsstofnunar voru gerða ýmsar lagfæringar á skipulagsuppdráttum og á texta og uppsetningu greinargerðar fyrir deiliskipulagsáætlanirnar Breiðumýri, Krók, Helguvík og Kumlamýri. Lagfærð gögn voru lögð fyrir skipulagsnefnd og bæjarstjórn sem ekki sáu ástæðu til þess að auglýsa þær tillögur að nýju þar sem lagfæringarnar teljast ekki efnislegar breytingar á innihaldi tillagnanna. Tillaga að deiliskipulagi Skógtjarnar var vísað til frekari úrvinnslu og verður það auglýst að nýju.

Almennt:

Megin breyting skipulags frá fyrra skipulagi er að Svæði 5, Skógtjörn er felld út úr sameiginlegu skipulagi fyrir svæðið. Þá er greinargerð einfölduð, orðalag víða lagfært til að gera texta einfaldari og auðskiljanlegri, um leið og leitast er eftir að koma í veg fyrir endurtekningar.

Greinargerð:

Orðalag almennt lagfært.
Kafli 5 einfaldaður í færri undirkafla.
Skýringarmyndum varðandi frágang opnum grænum svæðum og lóðum bætt við.
Tákn/leiðarvísun bætt við á skilmálateikningum með tilvísun til greinargerðar.

Yfirlitsuppdráttur 100

Teikningu breytt úr skipulagsuppdrætti í yfirlitsuppdrátt. Almenn uppfærsla á leiðarvísunum/táknum. Stíg bætt við í námunda við Suðurtún. Dælustöð í námunda við Skólatún hliðrað til. Almennu leiksvæði bætt við í námunda við skóla. Ofanvatnsrás bætt inn í námunda við Hringtorg. Lóð og byggingarreit fyrir veitingahús við Breiðumýri breytt. Aðstöðu og biðskýli fyrir strætó við Breiðumýri breytt. Göngustíg bætt inn í námunda við leikskóla. Ummerki um Sviðholtsbrú gerð sýnileg í skipulagi. Trébrúm yfir ofanvatnsrásir bætt við. Álftaneskaffi skilgreint sem víkjandi bygging/starfsemi.

Skipulagsuppdráttur 104 – Svæði 4 Kumlamýri

Almenn uppfærsla á leiðarvísunum/táknum. Leiksvæði á sameignarlóðum og opnum svæðum uppfærð. Dælustöð bætt við í norðvestur horni svæðisins. Útbúinn göngustígur fyrir sunnan byggð á svæðinu.

Viðauki:

Húsakönnun bætt við.

Málsnúmer:

1709351

1811131

1811132

1811133

1811135

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR	10	3. STEFNA	24
1.1. Almennar upplýsingar	10	3.1. Yfirlit	24
1.2. Svæðið	10	3.2. Áherlsur	24
1.3. Hvað er deiliskipulag	10	3.3. Byggðin.....	24
1.4. Markmið.....	10	3.4. Opin græn svæði.....	26
1.5. Gögn deiliskipulagsins.....	10	3.5. Blágrænar ofanvatnslausnir.....	26
1.6. Deiliskipulagsráðgjafar	12	3.6. Umferð og samgöngur.....	26
1.7. Skipulagsferlið.....	12	4. HELSTU ÁHERSLUR	28
2. FORSENDUR	14	4.1. Uppskipting	28
2.1. Almennt	14	4.2. Einkenni byggðar	28
2.2. Skipulagsforsendur	14	4.3. Byggingar	30
2.3. Aðalskipulag	14	4.4. Staðarandi	32
2.4. Deiliskipulag sem fellur úr gildi	16	4.5. Efnisval	32
2.5. Skipulagssvæðið fyrir uppbyggingu	16	4.6. Opin græn svæði.....	32
2.6. Nærliggjandi svæði.....	16	4.7. Vistvæn nálgun og sjálfbærar ofanvatnslausnir ...	34
2.7. Náttúrfar, jarðfræði og vatnafar	16	4.8. Umferð og gatnakerfi.....	34
2.8. Gróðurfar og lífríki	18	4.9. Menningarminjar	36
2.9. Menningarminjar	18	4.10. Veitingahús	36
2.10. Húsakönnun	18	4.11. Veitukerfi	36
2.11. Náttúruvá.....	20	4.12. Sorp.....	36
2.12. Veðrufar	20		
2.13. Veitur.....	20		
2.14. Hljóðvist.....	20		

5. ALMENNIR SKILMÁLAR	38
5.1. Almenn ákvæði	38
5.1.1. Hönnun mannvirkja	38
5.1.2. Hönnun byggðar	38
5.1.3. Mæli- og hæðarblöð	38
5.1.4. Skipulagsákvæði	38
5.1.5. Deiliskipulagssvæðin fjögur	40
5.2. Almenningsrými og opin græn svæði	40
5.2.1. Heildaryfirbragð og efnistöð	40
5.2.2. Opin svæði	40
5.2.3. Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum	42
5.2.4. Gangstéttar og stígar	42
5.2.5. Götur	42
5.2.6. Hjólastæði	44
5.2.7. Áningarstaðir	44
5.2.8. Almenn leiksvæði	44
5.2.9. Lýsing	44
5.2.10. Grenndargámar	44
5.2.11. Gróður	44
5.3. Almennir lóðarskilmálar	44
5.3.1. Lóð	46
5.3.2. Aðkomuvasar, sameignarsvæði	46
5.3.3. Forgarðar húsa	46
5.3.4. Nærsvæði húsa og sérnotareitir	46
5.3.5. Frágangur til móts við opin græn svæði	46
5.3.6. Bílastæði á lóð	48
5.3.7. Aðstaða til hleðslu rafbíla	48
5.3.8. Hjólastæði	48

5.3.9. Skjólveggir og girðingar	48	5.4.18. Svalir og handrið	55
5.3.10. Stoðveggir	50	5.4.19. Skyggni	55
5.3.11. Sorpgeymslur	50	5.4.20. Reykháfar	55
5.3.12. Smáhýsi	50	5.4.21. Gervihnattadiskar	55
5.3.13. Gróður	50	5.4.22. Kjallarar	55
5.3.14. Meðhöndlun ofanvatns innan lóðar	52	5.4.23. Bílakjallarar og bílageymslur	55
5.3.15. Leiksvæði innan lóðar	52	5.4.24. Þaksvalir	55
5.3.16. Húsfélag	52	5.4.25. Byggingarefni, áferð og litir	55
5.3.17. Kvaðir á lóð	52	6. SÉRSKILMÁLAR	60
5.4. Almennir byggingarskilmálar	52	6.1. Svæði 4 - Kumlamýri	62
5.4.1. Byggingarleyfi	52	7. VIÐAUKI	80
5.4.2. Byggingarreitir	52	8. HEIMILDIR	80
5.4.3. Tegund bygginga	52	9. MYNDASKRÁ	80
5.4.4. Fjöldi íbúða	52		
5.4.5. Stærð bygginga	54		
5.4.6. Byggingarlína	54		
5.4.7. Gólfkóti	54		
5.4.8. Breidd bygginga	54		
5.4.9. Lengd bygginga	54		
5.4.10. Hæð bygginga	54		
5.4.11. Salarhæð	54		
5.4.12. Þakhalli	54		
5.4.13. Mænisstefna	54		
5.4.14. Leiðbeinandi staðsetning úthliða	54		
5.4.15. Inngangar og aðgengi	55		
5.4.16. Bundin byggingarlína	55		
5.4.17. Sólstofur/gustlokur	55		

SVEIT Í BORG

Það sem er heillandi og einkennandi fyrir sveit í borg eru andstæðurnar milli byggðar og landslags. 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 hvern annan. Það er sveit í borg.

Hugmyndin að baki skipulagstillögunni fyrir Álftanes byggir á nálgun um að þróa byggð í klösum og dreifa þeim um opin svæði með náttúrulegu yfirbragði þannig að menningarlandslag svæðisins fái að njóta sín og flæða á milli húsapýrpinganna. Nútímalegt sveitaþorp með áherslu á samspil íbúðabyggðar og umhverfis.



YFIRLITSMYND

1. INNGANGUR

1.1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Greinargerð þessi ásamt uppdráttum er deiliskipulagsáætlun fyrir Miðsvæði og Suðurnes Álftaness í Garðabæ.

1.2. SVÆÐIÐ

Skipulagssvæði sem hér um ræðir er á Miðsvæði og Suðurnesi Álftaness og nær frá Lambhúsatjörn í austri til Helguvík í vestri, frá Brekku/Kirkjubrú í suðri til byggðar í Holtum og Túnum og skólasvæðis í norðri. Heildarsvæðið er um það bil 40 ha að stærð. Heildarsvæðinu er skipt upp í fjögur deiliskipulagssvæði og jafnmargar deiliskipulagsáætlanir sem í grundvallaratriðum lúta sömu skipulagsskilmálum. Svæðin eru:

- SVÆÐI 1 – BREIÐAMÝRI: 10,9 HA
- SVÆÐI 2 – KRÓKUR: 7,3 HA
- SVÆÐI 3 – HELGUVÍK: 12,4 HA
- SVÆÐI 4 – KUMLAMÝRI: 9,4 HA

Alls: 40 ha

Mynd 01 - Loftmynd



1.3. HVAÐ ER DEILISKIPULAG

Deiliskipulag nær til afmarkaðs svæðis sem myndar heildstæða einingu; hverfis, hverfishluta, gótureits eða húsabyrpingar. Þar eru sett ákvæði um byggingarheimildir og útfærslu bygginga og frágang umhverfis. Í deiliskipulagi eru settir skilmálar um mótun byggðar og umhverfis, svo sem um stærðir, staðsetningu og notkun húsa. Einnig um yfirbragð byggðar, svo sem nánar um útfærslu og hönnun bygginga og efnisnotkun. Þá er í deiliskipulagi sett ákvæði um lóðir og almennarými eins og götur, torg, leiksvæði og almenningsgarða.

1.4. MARKMIÐ

Markmið deiliskipulags þessa er að setja fram skýra heildarsýn fyrir framtíðaruppbyggingu á svæðinu og tryggja innri tengsl og heildaryfirbragð yfir fjögur mismunandi deiliskipulagssvæði.

Deiliskipulag þetta byggir á vinningstillögu í samkeppni um deiliskipulag Miðsvæðis og Suðursvæðis sem efnit var til árið 2107.

1.5. GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Gögn deiliskipulags samanstanda af greinargerð, uppdráttum og viðaukum. Greinargerð þessari er skipt upp í eftirfarandi kafla:

- INNGANGUR
- FORSENDUR
- STEFNA
- ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS
- ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR
- SÉRSKILMÁLAR
- VIÐAUKI

Í kafla 1) Inngangur er gerð grein fyrir tilgangi, viðfangsefni og framsetningu deiliskipulagsins og aðdraganda þess.

Í kafla 2) Forsendur er gerð grein fyrir staðháttum á svæðinu, sem og gildandi áætlunum.

Í kafla 3) Stefna eru sett fram helstu markmið og áherslur bæjarfélagsins fyrir uppbyggingu á svæðinu.

Í kafla 4) Áherslur deiliskipulags koma fram helstu ákvæði



Mynd 02 - Deiliskipulag sem fellur úr gildi

deiliskipulagsins fyrir svæðið.

Í kafla 5) Almennir skipulagsskilmálar fyrir svæðið koma fram formleg ákvæði varðandi byggð og umhverfi.

Í kaflanum 6) Sérskilmálar koma fram sérstök ákvæði varðandi einstakar byggingar á svæðinu.

Í kafla 7) Viðauki má finna ítagögn varðandi ýmsa þætti skipulagsins, greinargerði varðandi vatn, veitur, umferð, fornminjar, tilvísanir í ýmis skipulagsákvæði, heimildir, tilvísun í myndir og annað.



1.6. DEILISKIPULAGSRÁÐGJAFAR

Ráðgjafar við gerð deiliskipulags eru:

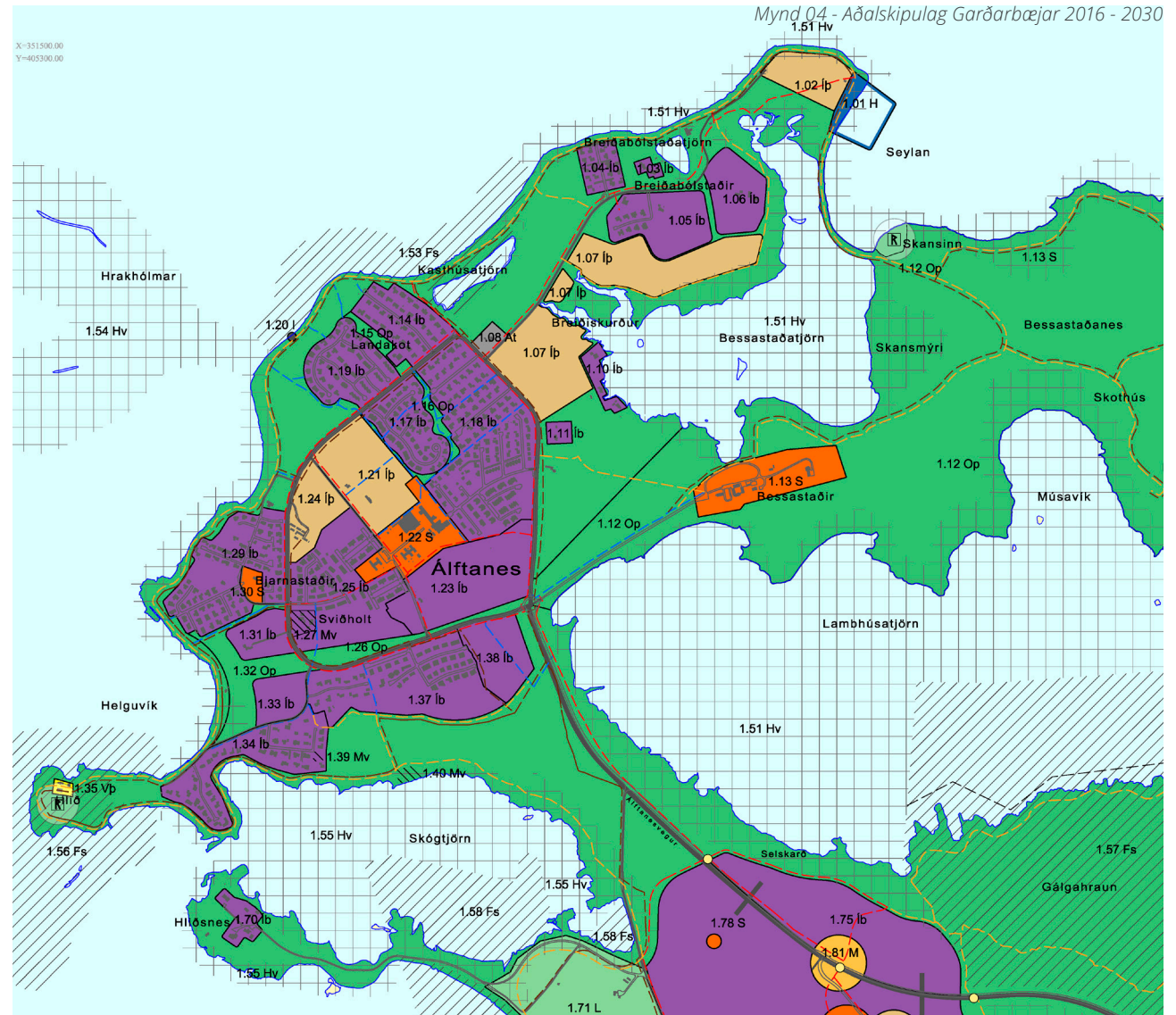
- ANDERSEN & SIGURDSSON – SKIPULAGSHÖNNUN
- LANDSLAG – RÁÐGJÖF/AÐSTOÐ VIÐ LANDSLAGSHÖNNUN
- VERKÍS, RÁÐGJÖF VEGNA UMHVERFISMATS, VEITUKERFA, OFANVATNSLAUSNA OG HLJÓÐVISTAR
- VIAPLAN, RÁÐGJÖF VEGNA GATNA- OG UMFERÐAR-HÖNNUNAR

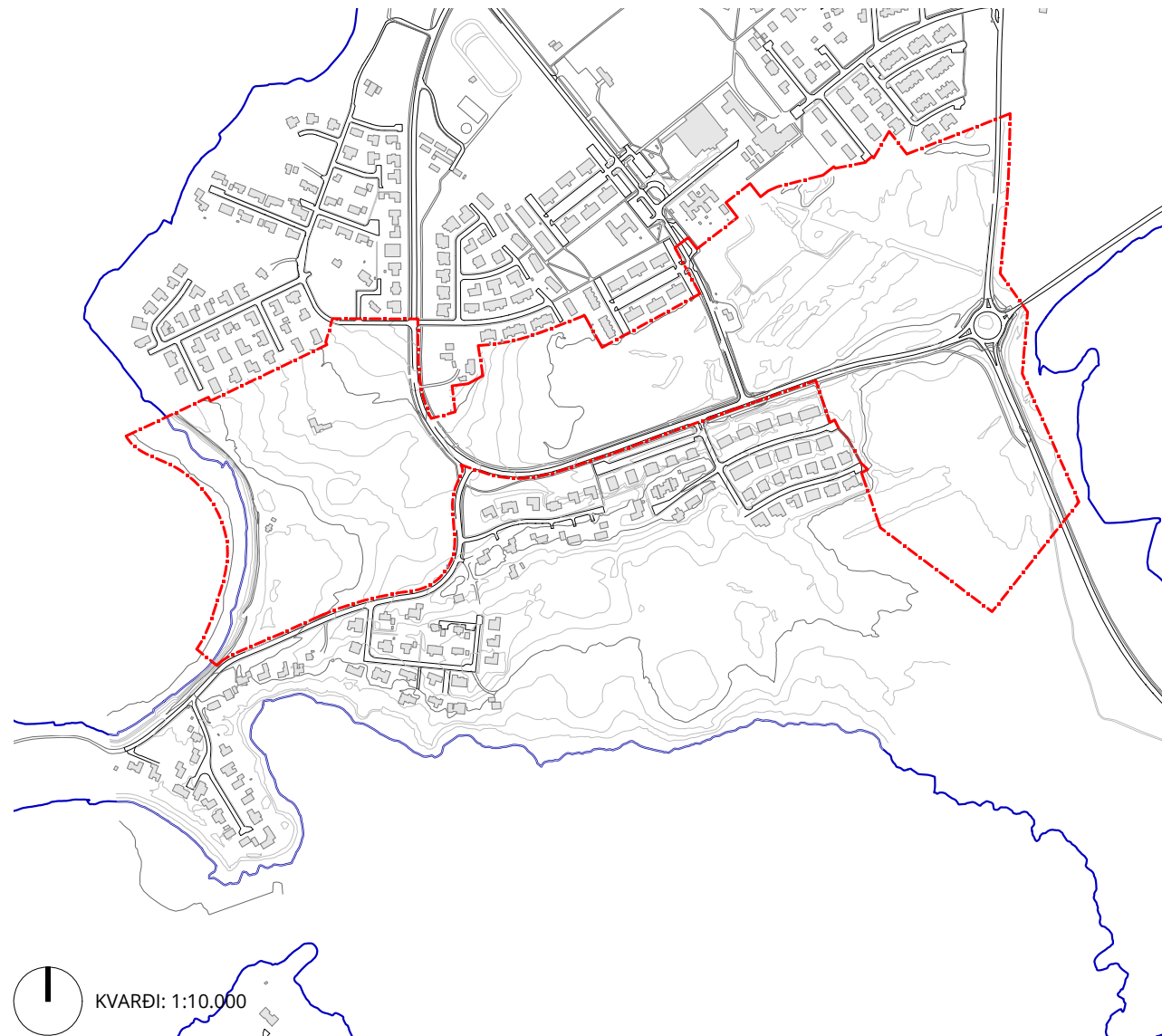
1.7. SKIPULAGSFERLIÐ

Þann 15. febrúar 2018 samþykkti Bæjarstjórn Garðabæjar lýsingu deiliskipulagsgerðar fyrir Miðsvæði og Suðurnes Álfтанess í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsingin var auglýst þann 20. febrúar og almenningi gefinn kostur á að koma með ábendingar um innihald hennar. Engar ábendingar bárust vegna lýsingarinnar.



Þann 12. apríl 2018 vísaði skipulagsnefnd Garðabæjar tillögu deiliskipulags Miðsvæðis og Suðurness til forkynningar í samræmi við 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Forkynningin stóð yfir frá 20. apríl til 11. maí og var boðað til almenns kynningarfundar þann 26. apríl. Fjöldi ábendinga barst og var þeim vísað til úrvinnslu við mótun tillögunnar.


Að tillögu skipulagsnefndar frá 21. nóvember 2018 samþykkti bæjarstjórn þann 6. desember að vísa tillögum að deiliskipulagsáætlunum Breiðumýrar, Króks, Helguvíkur, Skógtjarnar og Kumlamýrar til auglýsingar í samræmi við 1. mgr. 31. gr. og 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillögur voru auglýstar frá 27. desember 2018 til 7. febrúar 2019. Alls bárust 24 erindi með athugasemdum sem vel á fimmta hundrað manns undirrituðu. Í kjölfar athugasemda voru gerðar nokkrar breytingar á tillögunum en þær kölluðu ekki á endurauglýsingu að mati bæjarstjórnar. Deiliskipulagstillögunar voru samþykktar í skipulagsnefnd Garðabæjar þann 29. mars 2019 og í bæjarstjórn þann 4. apríl sem deiliskipulag fyrir umrædd svæði með nokkrum breytingum frá auglýstum tillögum. Um staðfestingu vísast til upplýsinga fremst í greinargerð.





SKIPULAGSSVÆÐI

-  SKIPULAGSSVÆÐI
-  STRANDLÍNA

 KVARÐI: 1:10.000

2. FORSENDUR

2.1. ALMENNT

Með sameiningu Sveitarfélagsins Álftaness og Garðabæjar 1. janúar 2013 hafa ýmsar forsendur sem lágu til grundvallar gildandi deiliskipulagi á svæðinu breyst. Nýtt Aðalskipulag Garðabæjar 2016 – 2030 tók gildi 4. maí 2018.

Vorið 2017 var haldin framkvæmdasamkeppni um tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Miðsvæði og Suðursvæði á Álftanesi. Markmiðið með samkeppninni var að kalla eftir hugmyndum að skipulagi keppnissvæðis sem samræmdist stefnumótun Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030.

Í keppnislýsingu samkeppninnar var lögð áhersla á nýja byggð

Mynd 05 - Álftanes



Mynd 06 - Grásteinn

í samræmi við umhverfi og framtíðarsýnina um Álftanes sem „sveit í borg“. Í því samhengi var ekki síst lögð áhersla á hið fjölskrúðuga vistkerfi og sérstöðu svæðisins með tilliti til útivistar, fræðslu og náttúruskoðunar.

2.2. SKIPULAGSFORSENDUR

Meginforsendur deiliskipulags fyrir svæðið er Aðalskipulag Garðabæjar 2016 – 2030 ásamt vinningstillögu Andersen & Sigurdsson Arkitekta frá 2017 um nýtt deiliskipulag á Álftanesi.

Verkefnið er fólgið í því að skipuleggja nýja blandaða íbúðabyggð á Miðsvæði og Suðurnesi Álftaness í góðum tengslum við aðra hluta Álftaness, með umhverfisgæði svæðisins að leiðarljósi.

Tryggja skal að svæðið geti nýst fyrir íbúðabyggð, léttan atvinnurekstur og þjónustu með tilheyrandi sameiginlegum svæðum og

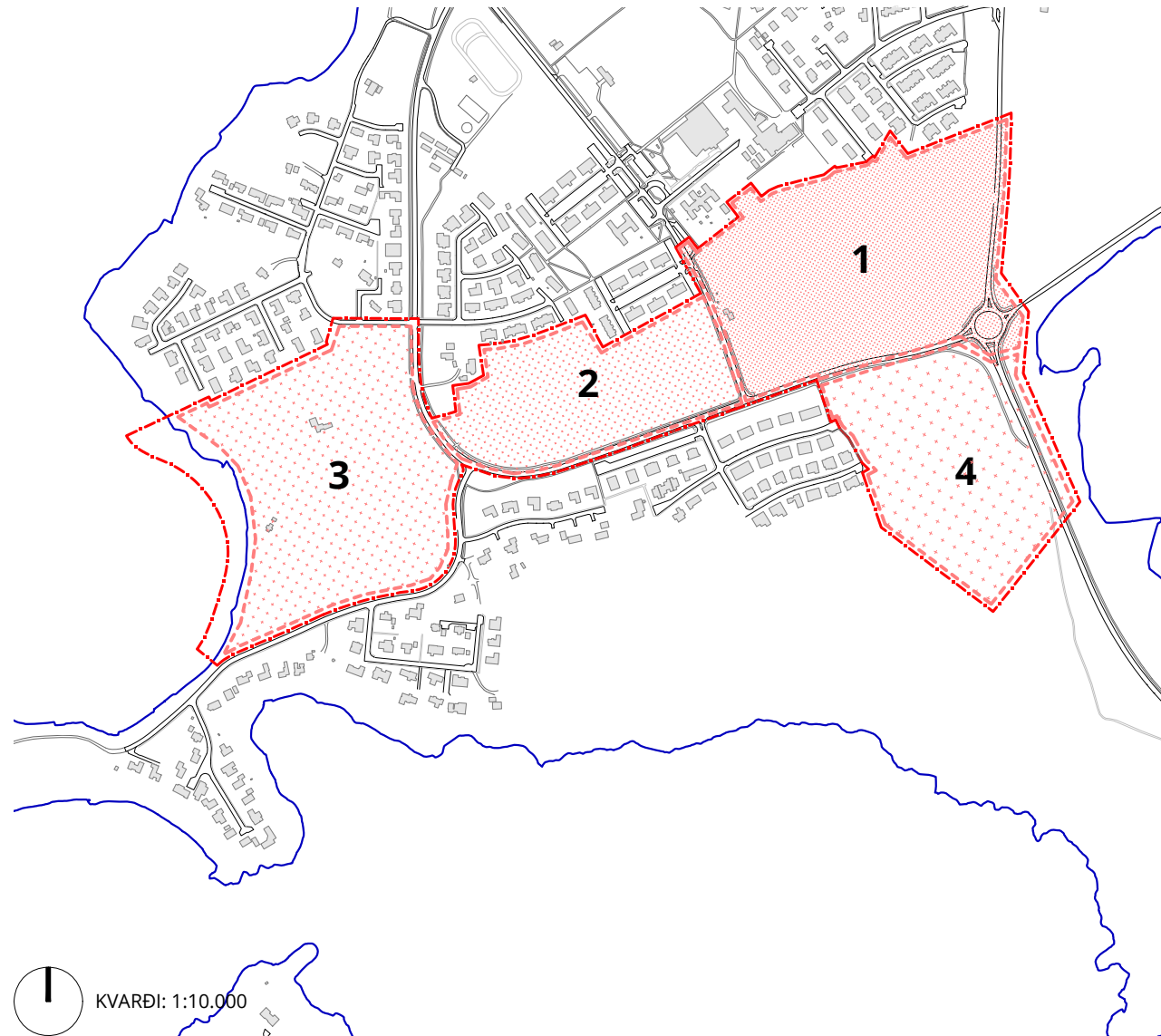
opnum grænum svæðum. Markmið deiliskipulags er að tryggja að ný byggð á svæðinu undirstriki hugmyndina um sveit í borg á Álftanesi þannig að útsýni, skjóli og birtu ásamt aðgengi að grænum útivistarsvæðum sé gert hátt undir höfði.

2.3. AÐALSKIPULAG

„Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á miðsvæði og breytingum á afmörkun íbúðarsvæða á Álftanesi frá Aðalskipulagi Álftaness frá 2004-2025. Stefnumbreyting varð um Miðsvæði Álftaness og er þar nú stefnt að blandaðri íbúðarbyggð í stað miðbæjar. Á Álftanesi eru nokkur óbyggð svæði, sem höfðu verið skilgreind sem íbúðarbyggð í undangengnum aðalskipulagsáætlunum. Nokkrar breytingar voru gerðar á afmörkun þeirra frá fyrra aðalskipulagi. Miðað er við að halda opnum sjónlínunum til sjávar eftir því sem kostur er. Á Miðsvæði Álftaness, innan hringleiðar Suðurnesvegur og Norðurnesvegur er gert ráð fyrir tiltölulega lágreistri byggð, blöndu sérbýlishúsa og allt að þriggja hæða fjölbýlishúsa. Utan hringsins verði ný byggð lágreist með sama yfirbragði og svipuðum þéttleika og núverandi byggð.“

Mynd 07 - Fjara





SVÆÐASKIPTING

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- ① BREIÐAMÝRI - 10,9 ha
- ② KRÓKUR - 7,3 ha
- ③ HELGUVÍK - 12,4 ha
- ④ KUMLAMÝRI - 9,4 ha
- ALLS - ca. 40,0 ha

KVARÐI: 1:10.000



Mynd 08 - Græn svæði

2.4. DEILISKIPULAG SEM FELLUR ÚR GILDI

Við gildistöku þessa deiliskipulags fellur eftirfarandi deiliskipulagsáætlun úr gildi: (sjá yfirlitsmynd):

Í gildi er deiliskipulag fyrir eftirtalda hluta svæðisins (sjá yfirlitsmynd):

Grænn miðbær á Álftanesi, tók gildi 25.06.2008.

2.5. SKIPULAGSSVÆÐIÐ FYRIR UPPBYGGINGU

Ástand á því svæði sem deiliskipulagsáætlanirnar ná til má lýsa sem hér segir. Breiðamýri: er syðsti hluti Breiðumýrar og svokölluð Eyvindastaðamýri sem var ræst fram fyrir um hálfri öld og verið nýtt til búskapar og hin síðari ár mestmegnis fyrir hrossabeit. Vatn úr mýrinni rennur í gegnum ræsi undir Norðurnesveg og þaðan í skurð sem rennur í Bessastaðatjörn.

Syðst á svæðinu er hin forni jökulgarður sem Suðurnesvegur liggur eftir og þar er að finna örnefnið Grástein. Veitingahús hefur verið rekið vestast á svæðinu við Breiðamýri (Álftaneskaffi). Krókur: austan til framræst mýri og vestan til tún frá Sviðholti, þar sem land hækkar lítillega. Innan svæðisins stóð kotbýlið Krókur. Hluti svæðisins hefur verið nýttur fyrir Golfklúbb Álftaness. Helguvík: gömul tún frá Þórukoti og Halakoti. Þar hefur Golfklúbbur Álftaness útbúið golfvöll sem hefur ekki átt sér stoð í skipulagi. Vestast er Halakotstjörn við fjörुकamb Helguvíkur og þar hefur Golfklúbbur Álftaness átt sér golfskála í Haukshúsum. Kumlamýri: framræst mýri vestan Bessastaðagrandu.

Um mitt svæðið liggur Suðurnesvegur sem sveigir til norðurs,

Mynd 9 - Fuglaskoðun



Mynd 10 - Fyrirmynd bygginga

vestan við Sviðholt. Höfðabraut liggur til vesturs frá Suðurnesvegi að Hliði. Frá Suðurnesvegi til norðurs liggur Breiðamýri að skólasvæði. Austast á svæðinu liggja Álftanesvegur og Norðurnesvegur sem tengjast Suðurnesvegi á hringtorgi við heimreiðina að Bessastöðum.

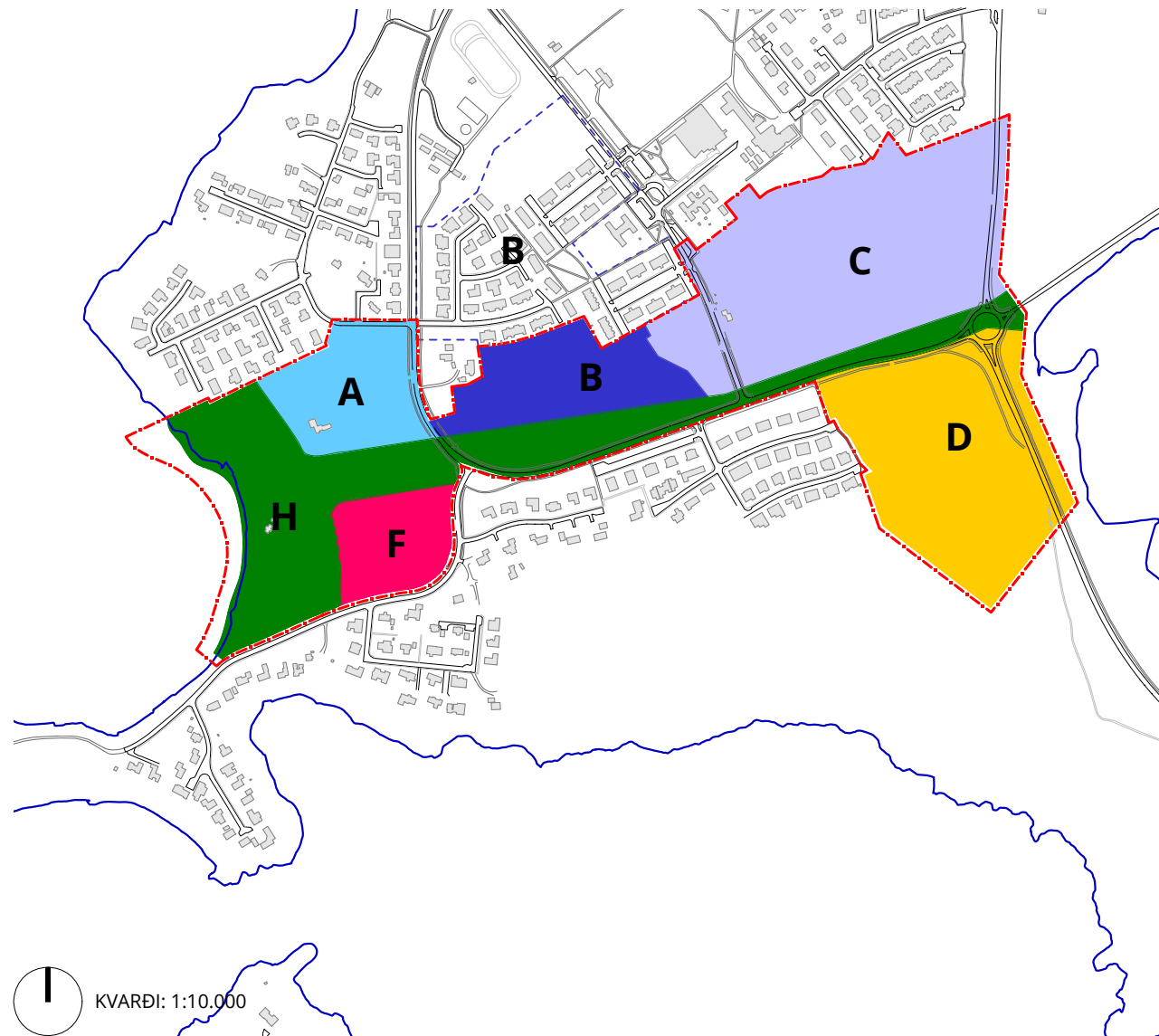
2.6. NÆRLIGGJANDI SVÆÐI

Norðan skipulagssvæðisins er íbúðarbyggð í Túnum, Holtum og Vörum ásamt skólasvæði í Breiðumýri. Byggðin einkennist af lágreistri sérbýlishúsabyggð en næst skólasvæði eru þrígga hæða fjölbýlishús. Vestan svæðisins er fjara við Helguvík og sunnan bakkar Skógtjarnar og austan þess land Bessastaða og framræstar mýrar norðan Bessastaða.








Sunnan deiliskipulagssvæðisins er íbúðabyggð sem er að hluta til með giildandi deiliskipulag. Tillaga að sameiginlegu deiliskipulagi fyrir svæðið er í vinnslu og nefnist Skógtjörn. Þegar nýtt deiliskipulag Skógtjarnar tekur gildi falla úr gildi eldri deiliskipulagsáætlanir innan svæðisins.

2.7. NÁTTÚRFAR, JARÐFRÆÐI OG VATNAFAR

Álftanes er lágt nes við innanverðan Faxaflóa og telst til svokallaðra Innnesja. Nyrsti hluti þess, norðan Skógtjarnar og



LANDNOTKUNARREITIR SKV. AÐALSKIPULAGI

	SKIPULAGSSVÆÐI
	SVÆÐI - A (1.31 lb) - 2,9 ha
	HLUTI AF SVÆÐI - B (1.25 lb) - 5,0 ha
	SVÆÐI - C (1.23 lb) - 11,4 ha
	SVÆÐI - D (1.38 lb) + GRÆN SVÆÐI - 9,4 ha
	SVÆÐI - F (1.33 lb) - 2,7 ha
	SVÆÐI - H (1.26 & 1.32 Op) - 8,6 ha
	ALLS - ca 40,0 ha

Lambhúsatjarnar, tilheyrði Bessastaðahreppi eftir að Álftaneshreppi hinum forna var skipt í tvennt á 19. öld. Margar tjarnir eru á nesinu og opnast sumar þeirra til sjávar. 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) en einnig sem mikilvægur viðkomustaður farfugla (margæs og rauðbrystingur).

Berggrunnur svæðisins er Reykjavíkurgráryti sem er að mestu leyti hulið lausum jarðlögum. Þvert yfir Álftanes liggur svokallaður Álftanesgarður sem er jökulgarður frá lokum síðustu ísaldar. Jökulgarðurinn skiptir nesinu nokkurn veginn í tvennt meðfram Suðurnesvegi. Hæð lands er í kringum 4 metra en hækkar til vesturs og er hæst um 12 metrar yfir sjávarmáli við Sviðsholt.

Stór hluti af óbyggðu landi skipulagssvæðisins er útræst votlendi. Skurðir eru margir í slæmu ásigkomulagi og því mikið um deiglandi. Afrennsli austan við Sviðsholt er um framræsluskurði í gegnum veigræsi undir Norðurnesveg og Álftanesveg

Mynd 11 - Tjarnir



Mynd 12 - Fyrirmynd bygginga

út í Bessastaðatjörn og Lambhúsatjörn. Afrennsli vestan við Suðurnesveg er til vesturs að Helguvík. Núverandi landnotkun þar eru tún og golfvöllur og er landhalli víðast um 2-4%.

2.8. GRÓÐURFAR OG LÍFRÍKI

“Á Álftanesi er einstaklega auðugt náttúrulíf. Þar eru fágæt fuglasvæði þar sem verpa um 30 fuglategundir auk þeirra þúsunda farfugla sem nýta svæðið til áningar og fæðuöflunar á ferðum sínum milli Evrópu og heimskautasvæða á Grænlandi og í Kanada vor og haust. Fjöldi fugla dvelur einnig á Álftanesi veturlangt og sækir viðurværi í hinar víðáttumiklu og gjöfulu fjörur.

Álftanesið er allt vel gróið og gróður tiltölulega fjölbreyttur miðað við að landslag á nesinu er flatt, þar eru t.d. engar hæðir og hvorki ár né lækir. Enn má finna villtan gróður og sumstaðar er gróður að ná sér upp eftir langa beit. Samtals voru skráðar 140 tegundir háplantna, auk ættkvíslar túnfífla á rannsóknasvæðinu.” (Náttúrufræðistofnun Íslands, Gróður og fuglalíf á Álftanesi, júní 2004).

2.9. MENNINGARMINJAR

Nokkuð er um fornminjar á svæðinu sem hafa verið skráðar. Ekki er gert ráð fyrir að þekktar fornminjar verði fyrir umtalsverðu raski við fyrirhugaðar framkvæmdir, en leitast er við að gera fornminjar aðgengilegar með því að tengja göngustíga við helstu fornminjar. Sjá nánar greinargerð um fornminjar í fylgiskjali með þessari greinargerð.

2.10. HÚSAKÖNNUN

Samhliða gerð deiliskipulags var unnin húsakönnun fyrir hús innan skipulagssvæðisins (sjá Húsakönnun, viðauki V6). Skv.

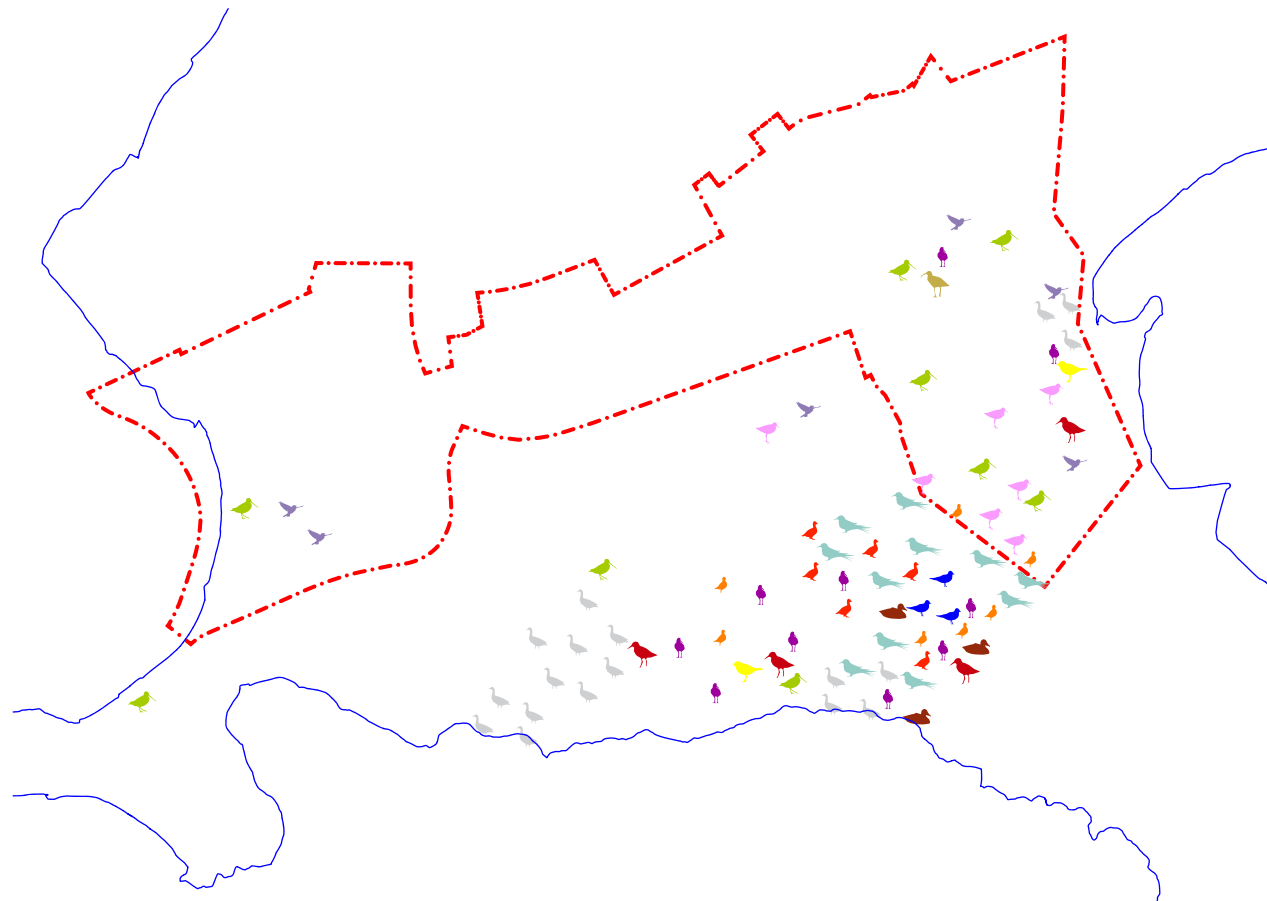


Mynd 13 - Gegndræpt yfirborð

húsakönnun eru þrjú hús fyrir á skipulagssvæðinu, það er Haukshús (miðlungs varðveislugildi, víkjandi starfsemi), Álftaneskaffi (lágt varðveislugildi, víkjandi starfsemi) og Þórukot (hátt varðveislugildi) og verður áfram íbúðarhús.

Skv. niðurstöðum varðveislumats húsakönnunar er ekki gerð tillaga að frekari vernd húsa á skipulagssvæðinu. Frekari upplýsingar má sjá í húsakönnun fyrir skipulagssvæðið.

FUGLALÍF



-  SKIPULAGSSVÆÐI
-  STRANDLÍNA
-  TJALDUR
-  LÓUPRÆLL
-  SANDLÓA
-  STELKUR
-  ÞÚFUTITTLINGUR
-  HEIÐLÓA
-  HROSSAGAUKUR
-  SPÓI
-  KRIA
-  HETTUMÁFSVÖRP
-  HELSTU ÆÐARVÖRP
-  HELSTU VARPSVÆÐI ANDFUGLA
-  HELSTU MARGÆSASTAÐIR

 KVARÐI: 1:10.000



Mynd 14 - Votlendi

2.11. NÁTTÚRUVÁ

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.

2.12. VEDRUFAR

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

2.13. VEITUR

Vatns- og hitaveita á Álftanesi er í eigu og umsjón Veitna ohf. Stofnlagnir eru meðfram Suðurnesvegi, Norðurnesvegi og Breiðumýri og er gert ráð fyrir tengingum dreifikerfa inn á núverandi stofnlagnir fyrir nýja uppbyggingu. Sunnan Suður-

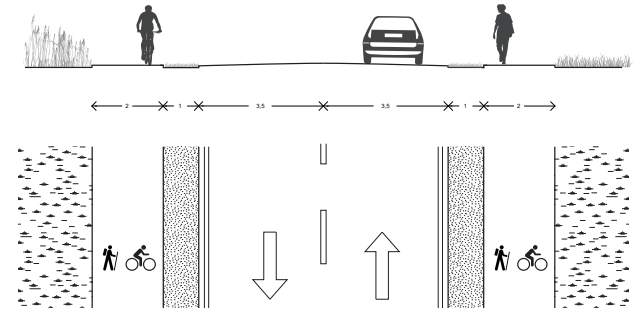
nesvegjar er dælustöð hitaveitu og þarf að endurmeta stærð og staðsetningu hennar með tilliti til nýrra veltenginga og uppbyggingu á svæðinu.

Tvær dreifistöðvar rafmagnsveitu HS-Veitna eru staðsettar innan deiliskipulagssvæðisins, við vetingahús (Álftaneskaffi) við Breiðumýri og sunnan við Suðurnesveg.

Dælustöð fráveitu fyrir hluta af Álftanesi er staðsett innan deiliskipulagssvæðisins og þarf að færa hana vegna uppbyggingar á miðsvæðinu. Skólpi verður veitt í stofnlögn fráveitu í Breiðumýri eða í dælustöð.

Regnvatnskerfi verður uppbyggt með hliðsjón af náttúrulegu

Mynd 15 - Tengsl byggðar við íþróttamiðstöð og skóla



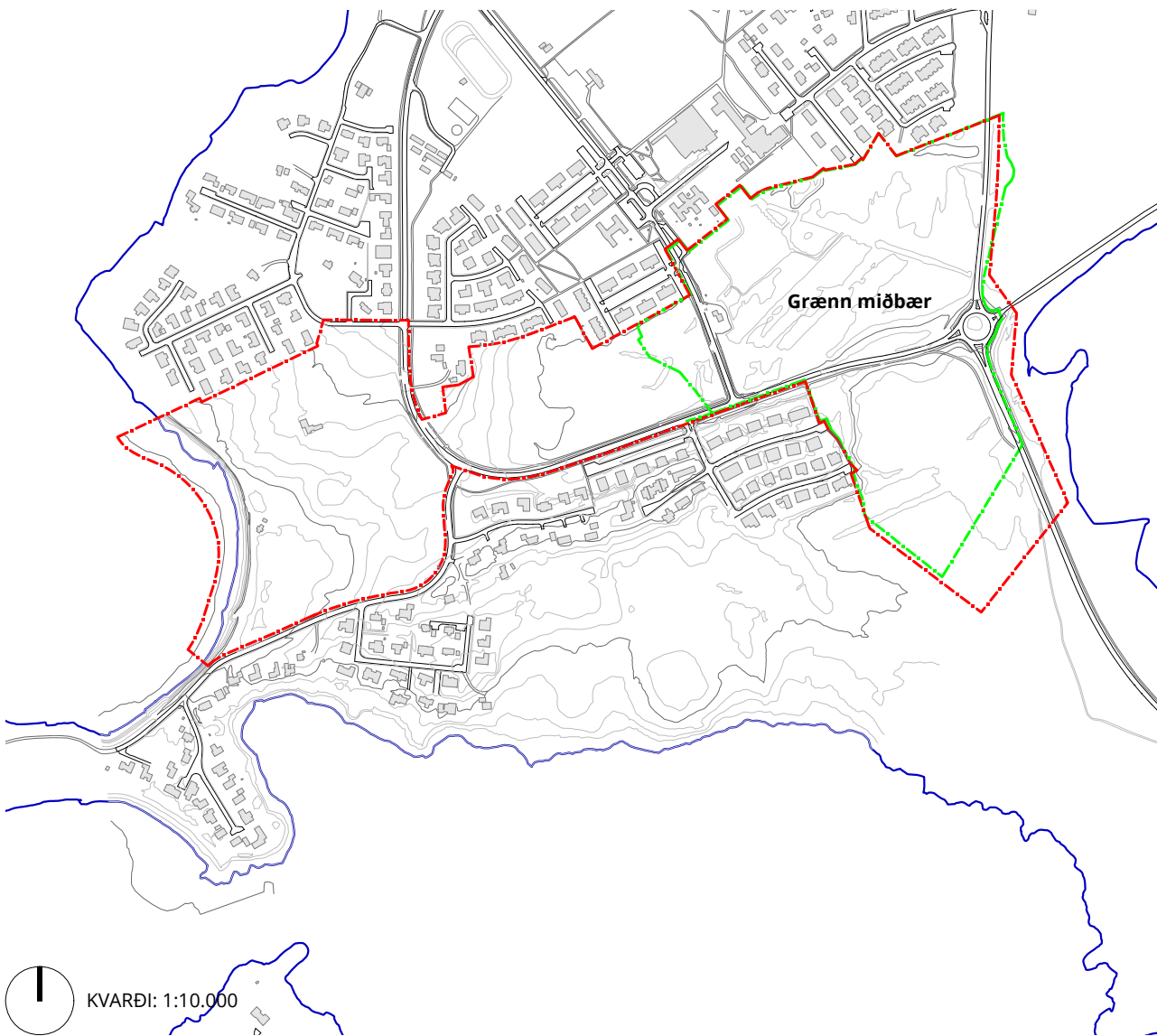
Mynd 16 - Dæmigert götusnið

afrennsli svæðisins. Vegna þess hve lágt miðsvæðið situr í landi og hárrí grunnvatnsstöðu verður ekki gert ráð fyrir hefðbundnum regnvatnstengingum inn á lóðir. Leitast verður eftir því að útbúa ofanvatnsrás í gegnum miðsvæðið sem getur tekið við jarðvatnslögnum og náttúrulegu grunnvatnsrennsli að núverandi vegræsum til þess að lágmarka breytingar á vatnafari svæðisins. Notast verður við blágrænar ofanvatnslausnir þar sem við á og afrennsli haldið á yfirborði eftir grænum yfirborðsrásum. Þakrennur og göturæsi verða ekki tengd hefðbundnu regnvatnslögnum heldur hleypt út í græn svæði, blágrænar ofanvatnslausnir eða drenkerfi sem hleypt verður út í miðlæga ofanvatnsrás.

Bílakjallarar þurfa að geta þolað háa grunnvatnsstöðu allt að 3,5 m.y.s. því ekki er gert ráð fyrir að hægt sé að lækka grunnvatnsstöðu meira heldur en núverandi vatnafar gefur til kynna. Afrennsli af yfirborðum ofan á bílakjöllurum þarf að leysa með blágrænum ofanvatnslausnum eða yfirborðsrásum í átt að miðlægrri ofanvatnsrás sem liggur um opin svæði.

2.14. HLJÓÐVIST

Vegna breytingar á íbúðabyggð verður aukning á umferð sem felur í sér aukningu á umferðarhávaða. Til að uppfylla viðmið um hljóðstig skv. Byggingarreglugerð verður fyrst og fremst notast við landmótun. Hljóðútreikningar sýna að aðeins á nokkrum stöðum er hljóðstig svo hátt að úrræða sé þörf. Sjá viðauka.



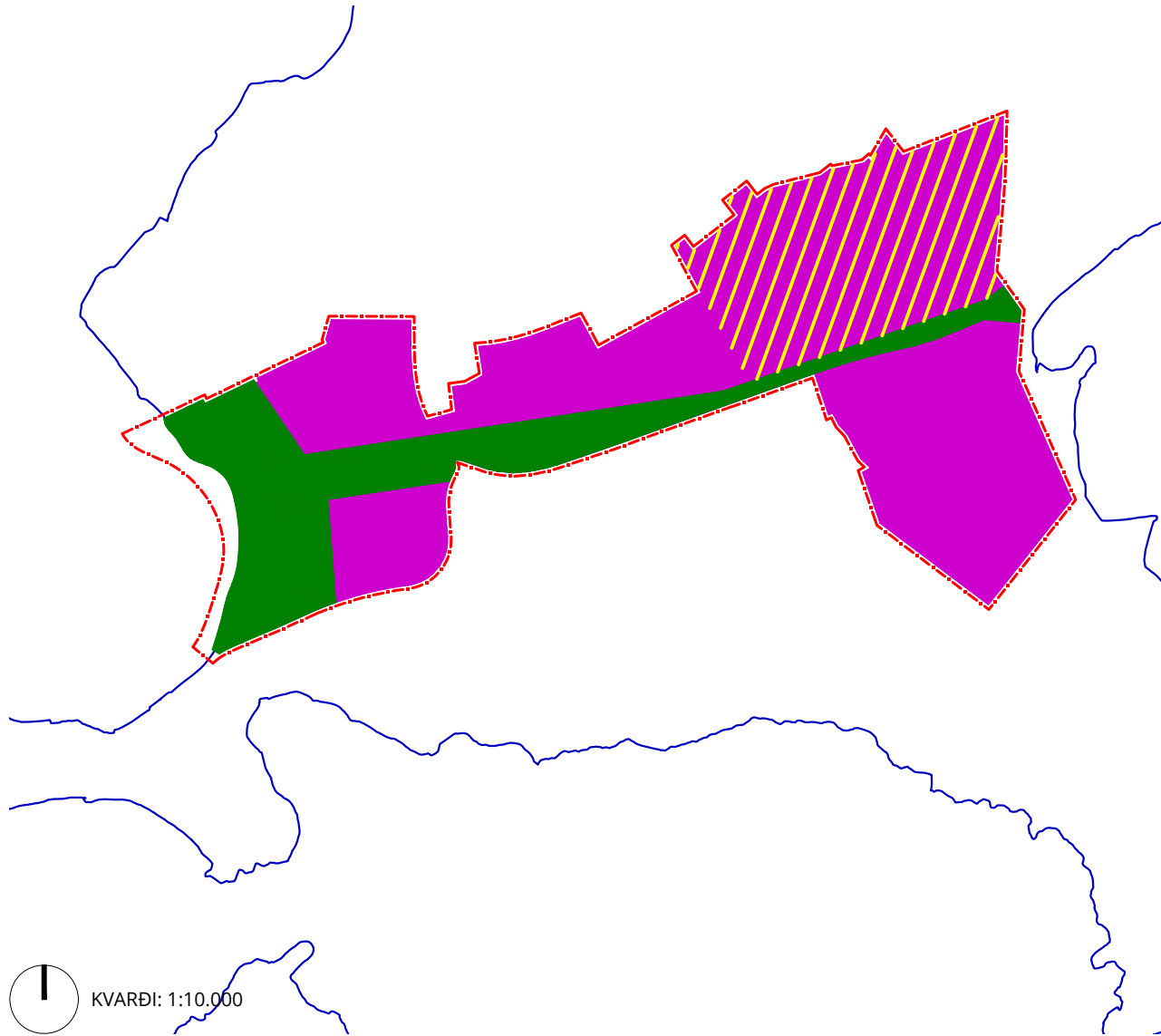
DEILISKIPULAG Á SVÆÐINU

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- GILDANDI DEILISKIPULAG



LANDNOTKUN

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- OPIN SVÆÐI
- ÍBÚÐABYGGÐ
- ÞJÓNUSTA



3. STEFNA

3.1. YFIRLIT

Heildarskipulag svæðisins miðar að því að framtíðarbyggð verði í sem bestu samræmi við umhverfið og taki mið af hugmyndinni um Álftanes sem „sveit í borg“. Þannig er gert ráð fyrir lifandi og fjölbreyttri byggð í góðum tengslum við skóla og útivistarsvæði. Hugmyndin um sveit í borg miðar að því að tryggja sem flestum íbúum beint aðgengi að grænu umhverfi og tryggja um leið gæði og aðgengi að útivistarsvæðum fyrir íbúa sem þegar búa á Álftanesi.

3.2. ÁHERLSUR

Heildarskipulagið á að tryggja að Miðsvæði og Suðurnes Álftaness verði fjölbreytt og lifandi byggð með aðlaðandi íbúðum fyrir fjölbreyttan markhóp með eigindi þar sem áhersla er lögð á:

- **BYGGÐ OG UMHVERFI**

Að mótun byggðar og bygginga eigi sér stað með virðingu fyrir og í samspili við umlykjandi græn svæði og náttúru og að land og landgæði verði leiðandi afl í þróun byggðar á svæðinu.

Mynd 18 - Fyrirmynd fjölbýlis



Mynd 19 - Tjarnir og votlendi

- **UMFANG BYGGÐAR**

Að byggð verði þétt og lágreist og brotin upp í minni einingar.

- **FJÖLBREYTILEIKI**

Að lögð verði áhersla á að byggð verði af blönduðum toga, fjölbýli, einbýli, parhús og raðhús af mismundandi stærð og gerð.

- **GÆÐI ÍBÚÐA**

Að skipulagið taki sérstaklega mið af því að allar íbúðir hafi aðgengi að opnum óbyggðum svæðum og njóti útsýnis.

- **UMFERÐARÖRYGGI**

Að huga sérstaklega að umferðaröryggi með því að takmarka umfang umferðaæða og samgöngumannvirkja, um leið og gangandi, ríðandi og hjólandi vegfarendum eru tryggð góð og örugg skilyrði.

Hugað skal sérstaklega að góðu aðgengi að Álftanesskóla úr hinni nýju byggð.

- **OPIN GRÆN SVÆÐI**

Að hámarka stærð svæðis til útivistar og um leið að styrkja og bæta útivistarmöguleika á svæðinu.

Að tryggja menningarleg verðmæti á svæðinu.

- **UMHVERFISVÆNAR LAUSNIR**

Að huga að vistvænum lausnum og líffræðilegum fjölbreytileika á svæðinu.

3.3. BYGGÐIN

Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreytileika í húsagerðum sem dreifast um skipulagssvæðið eftir reitun þess. Boðið er upp á blandaða byggð sem nýtist íbúum á öllum aldri.

- **HÚSAGERÐIR**

Á heildarsvæðinu verða fjölbýli, raðhús, parhús og einbýli. Íbúðirnar eru af fjölbreyttum gerðum og hvort sem um er að ræða fjölbýli, raðhús, parhús eða einbýli er þeim hreiðrað saman í klasa sem hver um sig mynda eina samfélagslega heild.

- **ÖNNUR STARFSEMI**

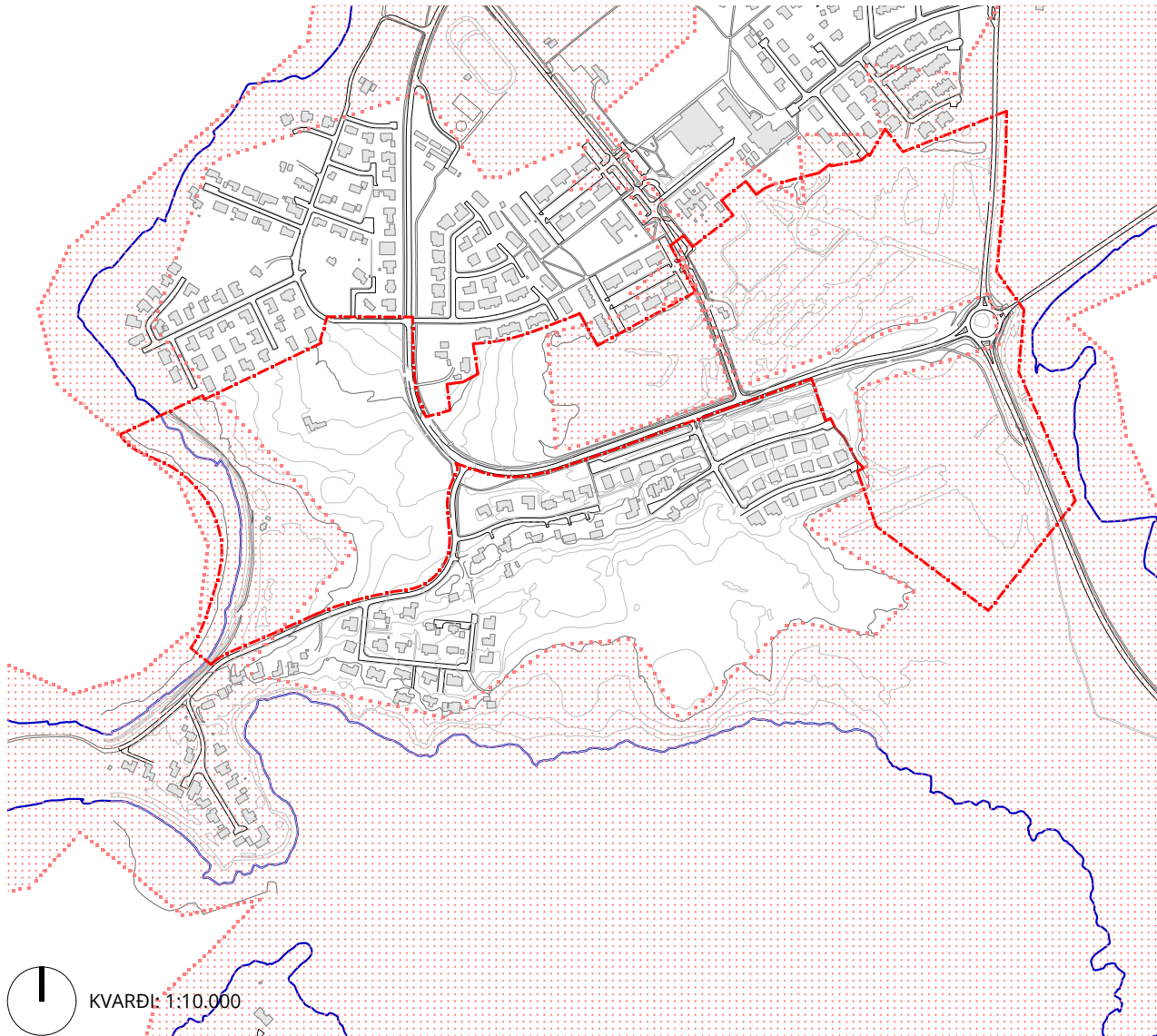
Stefnt er að því að skapa skilyrði fyrir verslun og þjónustu á Miðsvæði og eru því sett ákvæði um þar að lútandi á neðstu hæð húsa við Lambamýri. Einnig er stefnt að því að skapa skilyrði fyrir rekstur veitingahúss á opnu svæði líkt og verið hefur. Skilgreind verður ný lóð á opnu svæði á horni Suðurnesvegur og Breiðumýrar en sú veitingastarfsemi sem fyrir er verður

Mynd 20 - "Græn bílastæði"



SJÁVARFLÓÐAHÆTTA

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- UNDIR 5 METRUM



KVARÐI: 1:10.000

víkjandi á þeim stað.

- *STAÐARANDI*

Byggð á Álftanesi er fjölbreytt. Við gerð nýrrar byggðar á svæðinu er leitað í fyrirmyndir á Álftanesi til að renna stoðum undir staðaranda nýrrar byggðar. Þannig er meðal annars gert ráð fyrir að fuglar og gróður Álftaness gefi tóninn í lita- og efnisvali. Götuheiti eru í samræmi við litaval.

3.4. OPIN GRÆN SVÆÐI

Í nýju skipulagi er gert ráð fyrir að allar íbúðir séu í nánum tengslum við umlykjandi græn svæði. Á grænum svæðum verða stígar sem liðast í gegnum byggðina og tryggja gangandi og hjólandi tryggt og gott aðgengi á nýju skipulagssvæði. Á þessum svæðum skal koma fyrir leikvöllum, bekkjum, reiðhjólástæðum og öðrum götugögnum sem stuðla að lýðheilsu. Stefnt skal að því að setja upp fræðsluskilti á opnum svæðum um jarðfræði, minjar, gróður og dýralíf. Á stígum skal koma fyrir viðeigandi lýsingu sem veitir öryggi um leið og ljósmengun gagnvart umlykjandi byggð er takmörkuð. Gert er ráð fyrir því að opin

Mynd 21 - Gróðurrækt



Mynd 22 - Gróður á Álftanesi

svæði geti nýst til beitar fyrir búpening og jafnvel heyskap til þess að viðhalda, eftir því sem verða má, því búsetulandslagi sem einkennir Álftanes.

Við uppbygginguna samkvæmt þessum deiliskipulagsáætlunum mun sá golfvöllur sem hefur verið starfræktur á opnu svæði við Helguvík og sunnan Sviðholts leggjast af. Stefnt er að uppbyggingu nýs golfvallar á Norðurnesi eins og aðalskipulag Garðabæjar gerir ráð fyrir.

Húsið Haukshús sem golfklúbbur Álftaness hefur haft aðsetur er víkjandi og skal fjarlægja þegar golfiðkun leggst af á svæðinu.

3.5. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Ofanvatnslausnir skulu meðhöndlaðar með fjölbreyttum hætti

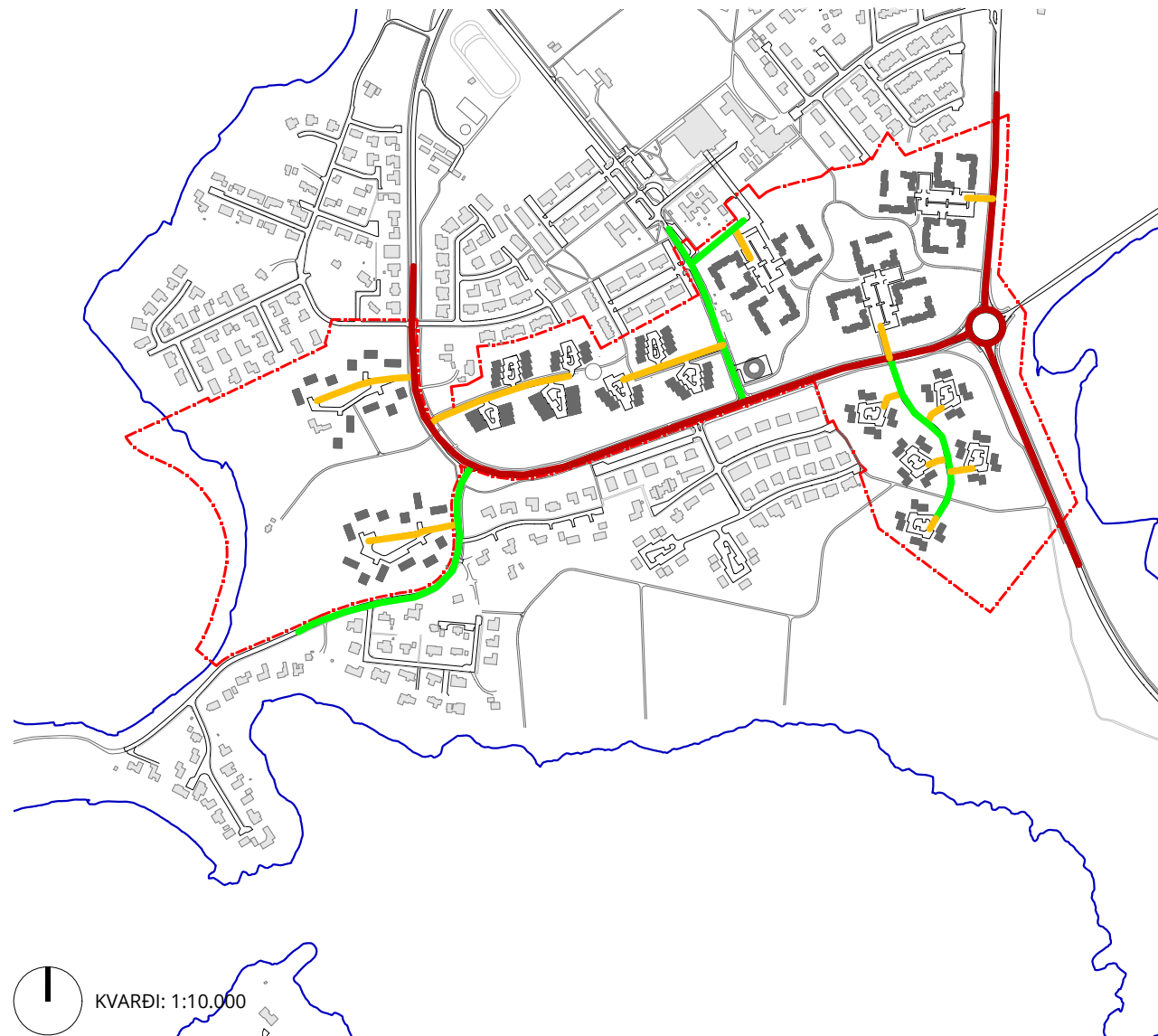
í göturýmum og á opnum svæðum. Miðsvæði Álftaness er mýrlent og þar fyrirfinnast skurðir sem eru m.a. einkennandi fyrir svæðið. Ofanvatnsrásir skulu mótaðar og fléttaðar inn í byggð og opin svæði á milli húsanna. Á stöku stað geta þær orðir að litlum, grunnum tjörnum þar sem hugsanlega er hægt að koma fyrir útikennslurými fyrir skóla og skautasvell að vetri til. Sjá nánar kafla 4 og viðaukagögn.

3.6. UMFERÐ OG SAMGÖNGUR

Lítill breyting verður á aðalsamgönguæðum á Álftanesi í nýju Lítill breyting verður á aðalsamgönguæðum á Álftanesi í nýju skipulagi. Hins vegar skal huga að aðgerðum á Suður- og Norður-nesvegi sem tekur mið af aukinni byggð á svæðinu. Unnið verður með þrengingar á þessum tveimur vegum sem hefur í för með sér lækkun á umferðarhraða um leið og tryggja skal góðar og öruggar gönguþveranir yfir vegina. Þá skal leggja stíga sem tengja ný hverfi við núverandi stígakerfi og um opin græn svæði þannig að öruggt aðgengi verði fyrir gangandi og hjólandi að þróttamannvirkjum og skóla ásamt bættu aðgengi að strætóstoppistöðvum. Við húsaþyrpingar skulu göturými vera vistleg og skjólgóð og þar skal hugað gróðursetningu. Þessar götur skulu vera aðlaðandi og útbúnar sem vistgötur þar sem bílaumferð víkur fyrir gangandi og hjólandi.

Mynd 23 - Dæmi um vistlega götummynd





GÖTUR

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- TENGIBRAUT
- SAFNGATA
- HÚSAGATA

KVARÐI: 1:10.000

4. HELSTU ÁHERSLUR

4.1. UPPSKIPTING

Heildarskipulag á svæðinu gerir ráð fyrir uppskiptingu svæðisins í 4 samliggjandi deiliskipulagssvæði.

Á svæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir fjölbreyttri íbúðabyggð með möguleika á léttum atvinnurekstri og þjónustu á einu af svæðunum fjórum.

Áætlað er að skipuleggja byggð á svæðinu í áföngum. Svæðin sem um ræðir og götur þeirra heita:

- *BREIÐAMÝRI*
Hestamýri

Grásteinsmýri

Lambamýri

- *KRÓKUR*
Svanamýri

Gæsamýri

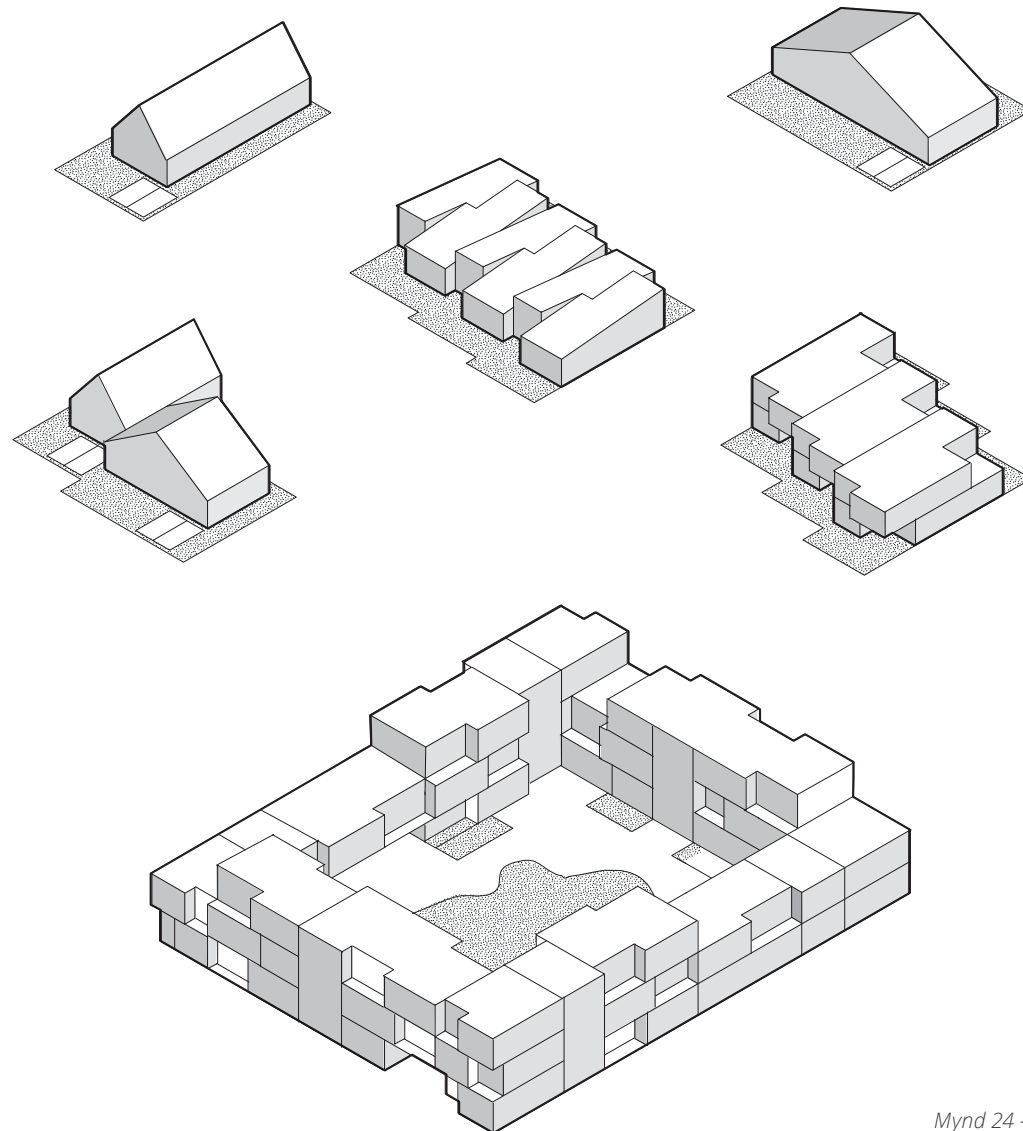
- *HELGUVÍK*
Þórukot

Halakot

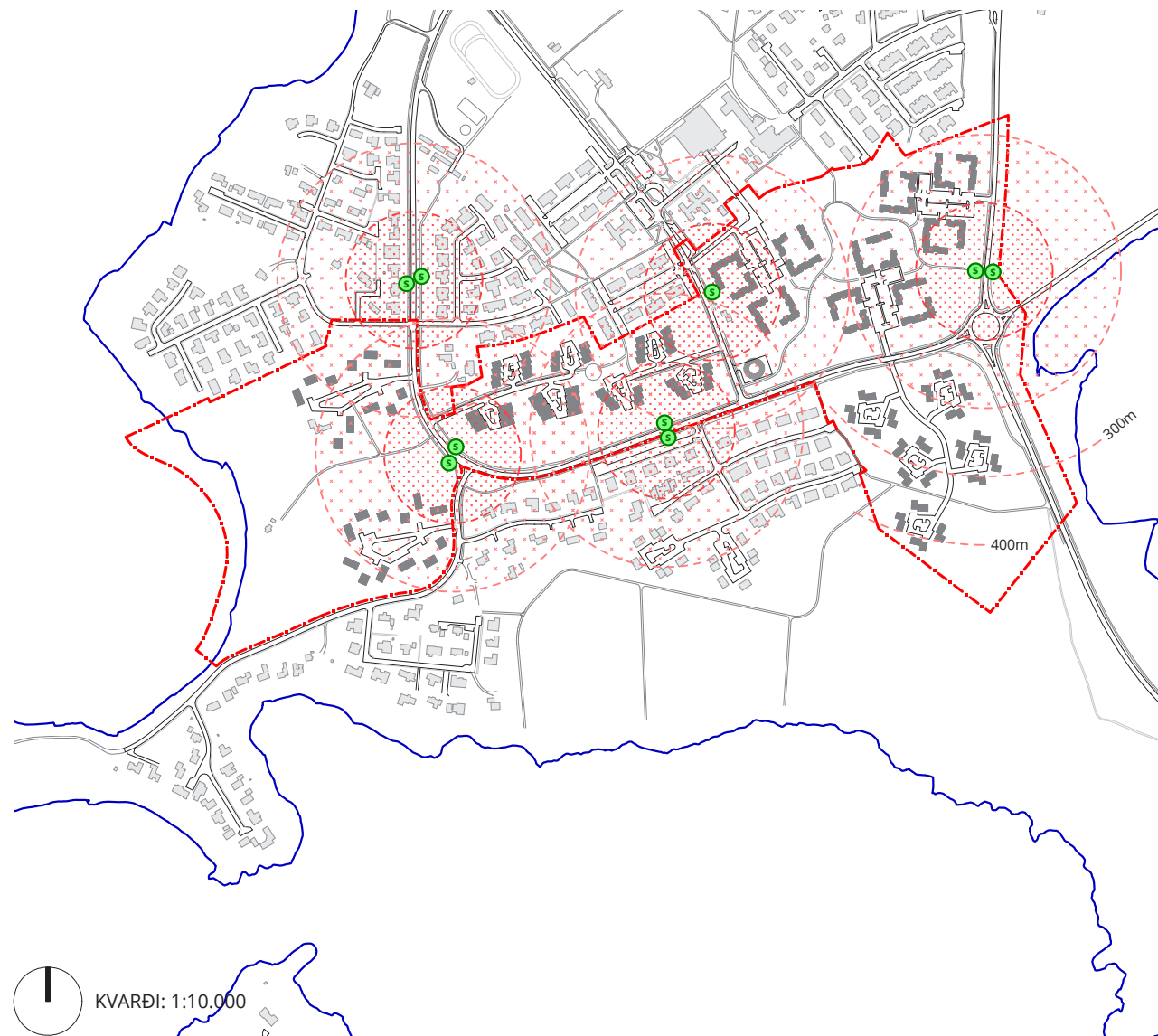
- *KUMLAMÝRI*
Kumlamýri

4.2. EINKENNI BYGGÐAR

Þær húsabyrpingar sem deiliskipulag svæðanna gerir ráð fyrir eru í eðli sínu þétting byggðar. Sú aðferðarfræði hefur í för með sér að aukið landrými myndast til almenningsnota og þar af leiðandi er mögulegt að varðveita og styrkja á sem bestan hátt landslagsgæði á Álftanesi. Burðarás deiliskipulagsins er tengslin við náttúrulegt yfirbragð umhverfisins á svæðinu og þau gæði sem svæðið býður íbúum sínum og miðar að því að



Mynd 24 - Byggðarmynstur



STRÆTÓ

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- STRÆTÓBIÐSTÖÐ
- 200m RADÍUS
- 100m RADÍUS

KVARÐI: 1:10.000

styrkja þá sérstöðu enn frekar.

Hver þyrping er takmörkuð að stærð sem gefur góða möguleika á að íbúðasamfélag geti myndast umhverfis sameiginlegt rými í miðju hverrar þyrpingar. Lögð er rík áhersla á að miðjurými sýni græn og gróin og ýti undir útiveru og samveru íbúa í þægilegu og vernduðu umhverfi. Með því að blanda stærð íbúða og íbúðagerð er mögulegt að höfða til hópa með mismunandi fjölskyldumynstur og stærð. Þannig er íbúum gert kleyft að búa áfram í hverfinu þó svo að fjölskyldustærð eða fjárhagsaðstæður breytist. Á svæðunum er því skipulögð fjölbreytt byggð með ólíkum gerðum húsa. Íbúðagerðir eru einbýlishús, nokkrar gerðir raðhúsa og parhúsa og ólíkar gerðir af íbúðum í fjölbýli.

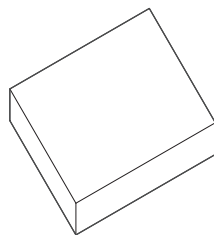
Í þungamiðju svæðisins næst skóla og íþróttasvæði er þéttleiki íbúða mestur. Íbúðirnar eru af ólíkum toga þannig að þær geti hentað ungu fólki sem er að hefja búskap, barnafjölskyldum sem óska eftir nánd við skólann og eldri borgurum sem óska eftir að vera nálægt þjónustu fyrir þann hóp. Þessum áherslum er ætlað að stuðla að fjölbreyttu mannlífi í byggð sem kennir sig við sveit í borg.

4.3. BYGGINGAR

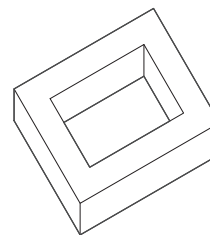
Byggð skal hafa heildstæða arkitektóníska ásýnd, bæði í formi og efnisvali, um leið og tryggja skal fjölbreytileika byggingar.

Byggingar eru mismunandi að gerð, stærð og lögun. Almenn er byggingum stillt saman í þyrpingar með sameiginlegum svæðum og beinni tengingu út í umlykjandi ósnortið umhverfi. Til að undirstrika umlykjandi græn svæði og til að styrkja hugmyndina um sveit í borg er ekki gert ráð fyrir viðamiklum girðingum og skjólveggjum umhverfis byggingar. Þannig er gert ráð fyrir að lóðir bygginga verði almennt hannaðar sem hluti af mannvirki og minni en gengur og gerist. Allar íbúðir á fyrstu hæð í fjölbýli hafa sérnotareiti og er þeim gert nánari skil á skýringarmyndum. Lítið er til byggingarhefðar með tilliti til þess hvernig byggingar og umhverfi þeirra hafa verið samofnar náttúru með landslagsmótun. Mörk lands á forræði sveitarfélagsins og mörk lands sem tilheyrir íbúðum eru dregin fram með landslagsmótun og þá sérstaklega hæðarmun. Þannig verða margar lóðir hærri

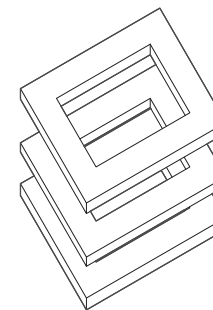
Mynd 25 - Mótun fjölbýlis



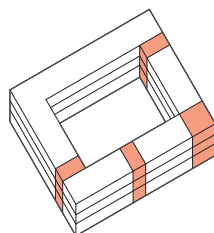
UMFANG



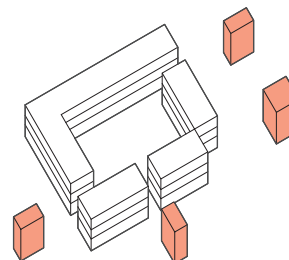
INNGARÐUR



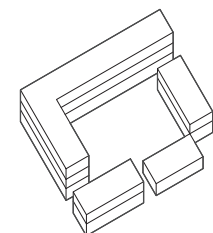
HÁM. 3 HÆÐIR



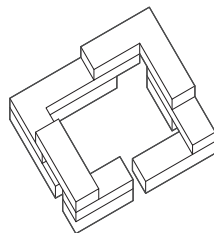
ÚRTAK



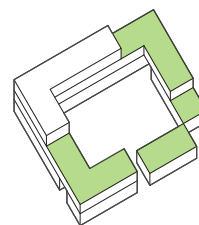
OPNUN



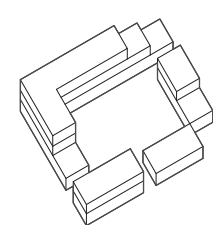
UPPBROT



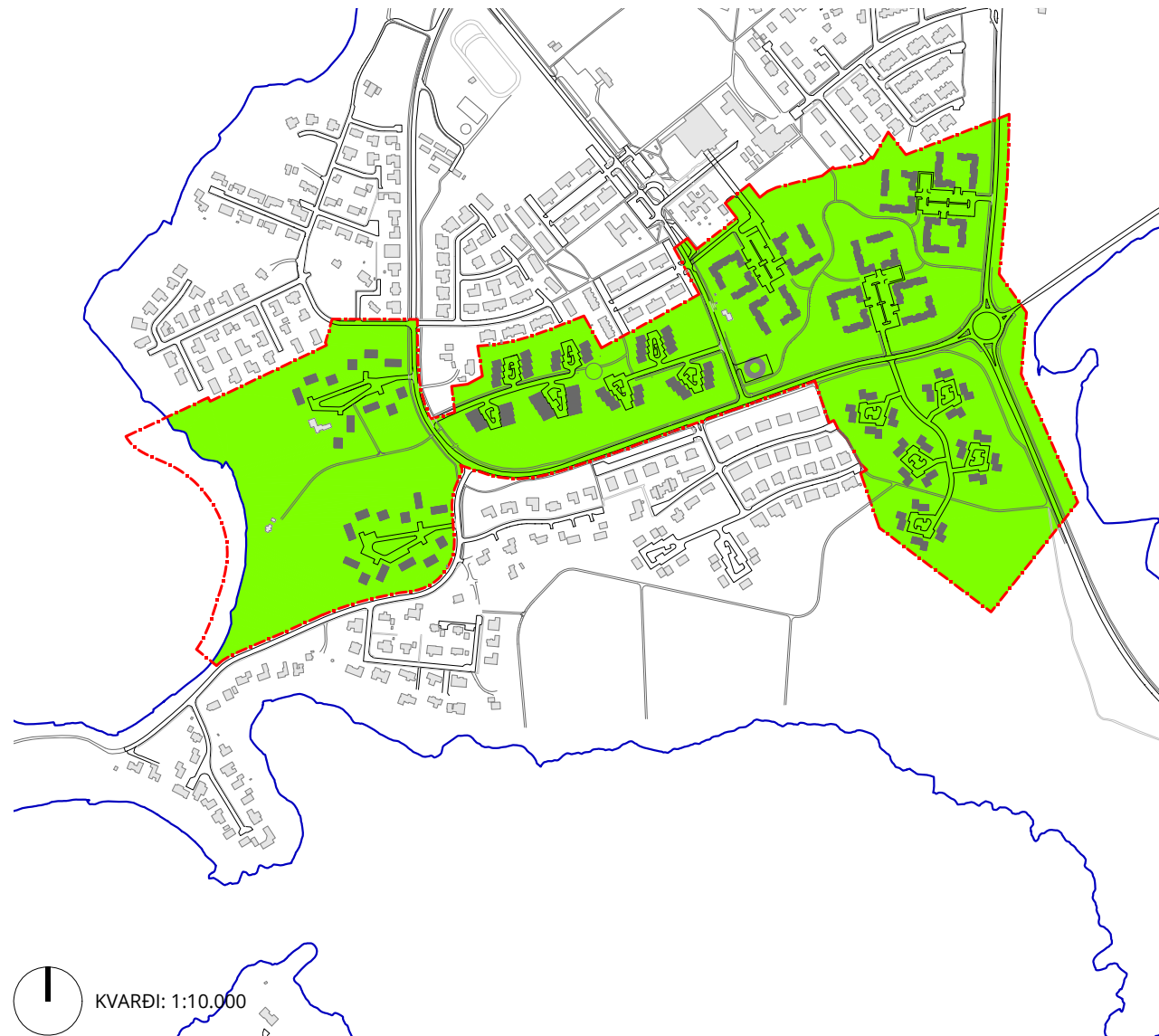
MÖGULEG ÚTFÆRSLA



GRÆN ÞÖK




STÖLLUN BYGGINGAR



OPIN GRÆN SVÆÐI

-  SKIPULAGSSVÆÐI
-  STRANDLÍNA
-  GRÆN SVÆÐI

 KVARÐI: 1:10.000

Mynd 26 - Umhverfisvæn nálgun



en umlykjandi opin svæði enda er hæð þeirra víða undir því lágmarki sem skilgreint er vegna sjávarflóðahættu.

Almennt eru lóðir húsanna ekki stórar og eru þær háðar ákveðnum skilmálum. Með því að takmarka stærðir einkalóða stendur eftir stærra opið grænt svæði til ánægju og yndisauka fyrir sem flesta á Álftanesi.

- **EINBÝLI**

Einbýlishús við Þórukot og Halakot verði með mænispaki þar sem möguleiki er að nýta rishæð. Skjólmyndandi útirými skal fella inn í ytri hjúp bygginga. Sjá áætlaðar stærðir í sérskilmálum.

- **RADHÚS**

Raðhús verða við Gásamýri og Svanamýri. Verði ýmist á einni eða tveimur hæðum með flötum þökum eða einhalla. Staðsett saman í þyrpingum með tveimur húsalengjum með 6 til 8 íbúðareiningum. Skjólmyndandi útirými skal fella inn í ytri hjúp bygginga.. Sjá áætlaðar stærðir í sérskilmálum.

- **PARHÚS**

Parhús við Kumlamýri og Dalsbrekku og verða áþekkt einbýlishúsum í útliti með mæni og nýtanlegu risi. Parhúsin eru staðsett saman í þyrpingu með 8 íbúðaeiningum með sameiginlegu miðsvæði. Skjólmyndandi útirými skal fella inn í ytri hjúp bygg-

inga. Sjá áætlaðar stærðir í sérskilmálum.

- **FJÖLBÝLI**

Fjölbýlishús við Lambamýri, Grásteinsmýri og Hestamýri verða með íbúðum af ólíkum stærðum og gerðum. Húsin standa þrjú saman í hverri götu og umlykur hvert þeirra inngarð sem er um leið aðkomusvæði íbúðanna. Grunnmynd hvers húss er ferhyrningslaga og op geta verið úr inngarði út í götu eða að opnum svæðum. Útfleti og þök bygginga skal brjóta upp og gæta skal að margbreytileika í efnisvali. Sumar íbúðir verða með aðgengi frá stiga- eða svalagangi. Sjá áætlaðar stærðir og hæðafjölda í sérskilmálum.

4.4. STAÐARANDI

Hver gata er skilgreind með heiti sem vísbending um efnistösk og litaval og sem gefur til kynna staðaranda byggðarinnar. Sjá nánar undir sérskilmálum fyrir einstakar byggingar.

4.5. EFNISVAL

Byggingarefni skal velja með kostgæfni svo hjúpflétir bygginga hafi ekki í för með sér útskolun skaðlegra efna út í umhverfið. Efnisval húsa skal taka mið af þeim leiðbeiningum sem settar eru fram í sérskilmálum og hafa það að markmiði m.a. að efla

Mynd 27 - Votlendi að vetri til



Mynd 28 - Landslag og byggð

staðaranda hvernar götu fyrir sig. Sjá einnig kafla 3.3 Byggðin.

4.6. OPIN GRÆN SVÆÐI

Opin svæði mynda samfelldan vef grænna svæða með náttúrulegu yfirbragði. Þau lúta lögmálum vatnsstreymis í kerfi ofanvatnsrásra með halla frá vestri til austurs. Tekið verður tillit til menningarminja og á markvissum stöðum í byggðarmynstrinu verður komið fyrir leiksvæðum.

Miðað er við að stærstur hluti svæðisins verði sem næst því að hafa yfirbragð þess búsetulandslags sem einkennt hefur Álftanes.

Við landmótun verður tekið mið af núverandi landgæðum, ekki síst er varðar gróður og lífríki. Þannig verður hugað að því að vistkerfi verði sem fjölbreytilegast; að fjölskrúðugt dýralíf og gróður fái áfram að njóta sín og auðgast.

Opin svæði verða fléttuð saman með stígakerfi sem tengist núverandi stígum. Leitast er við að tryggja umferðaröryggi með góðum reiðhjóla- og göngustígum milli núverandi og nýrrar byggðar til skólasvæðis. Meginstígur nýrrar byggðar mun tengjast skóla og liggja í gegnum fjölbýlishúshverfi, raðhús og sérþýli og niður að Helgúvík.

Álftanes, Miðsvæði og Suðurnes (Svæði 1 - 4), Deiliskipulagsskilmálar



Mynd 29 - Fyrirmynd stígakerfis

- **LANDMÓTUN**

Landslag umhverfis byggingar skal aðlagð að umhverfi og götum þegar byggingarframkvæmdir eiga sér stað. Kóti lands er mismunandi eftir svæðum og skal land aðlagð og samræmt fyrirhuguðum ofanvatnslausnum. Huga skal að landhæð vegna sjávarflóðahættu og skulu mörk bæjarlands og einkalóða vera skilgreind með stöllum í landslagi og ekki með girðingum.

- **LEIKSVÆÐI**

Gert er ráð fyrir að meðfram stígum verði komið fyrir áfanga- eða áningarstöðum. Þar verði útbúnir staðir með mismunandi yfirbragði t.d. bekkur í skjóli gróðurs, útsýnisaðstaða fyrir fuglaskoðun, staður fyrir útileikfimi og þess háttar. Þá er einnig gert ráð fyrir leikvöllum af mismunandi gerð, sem henta aðstæðum og umhverfi á hverjum stað. Auk leiksvæðis í bæjarlandi skal gera ráð fyrir sameiginlegum leiksvæðum í inngörðum fjölbýlishúsa.

- **RÝMI Á MILLI HÚSANNA**

Leitast skal eftir að rými á milli húsanna séu aðlaðandi og með hægfara umferð. Göturnar Halakot, Þórukot, Gásamýri og Svanamýri skulu útfærðar sem vistgötur, sjá kafla 3.6. Vistgata þýðir að heimilt er að dvelja og vera að leik á götunni sjálfri og ökutæki þurfa að sýna sérstaka tillitssemi og varúð. Hámarkshraði er 15 km á klst. Hvað varðar bílastæði að þá er óheimilt að leggja ökutækjum nema á sérstaklega merktum svæðum. Vanda þarf sérstaklega til útfærslu á götunum til þess að tryggt sé að þær endi ekki eingöngu sem hefðbundin bílastæði.

Miðjúsæði í slíkum götum eru sameiginleg og þar eru til dæmis möguleikar að hafa hæsnahús, matjurtargarða, gestastæði, hjólastæði, sorpgeymslu, leiksvæði og trjá og runnagróður.

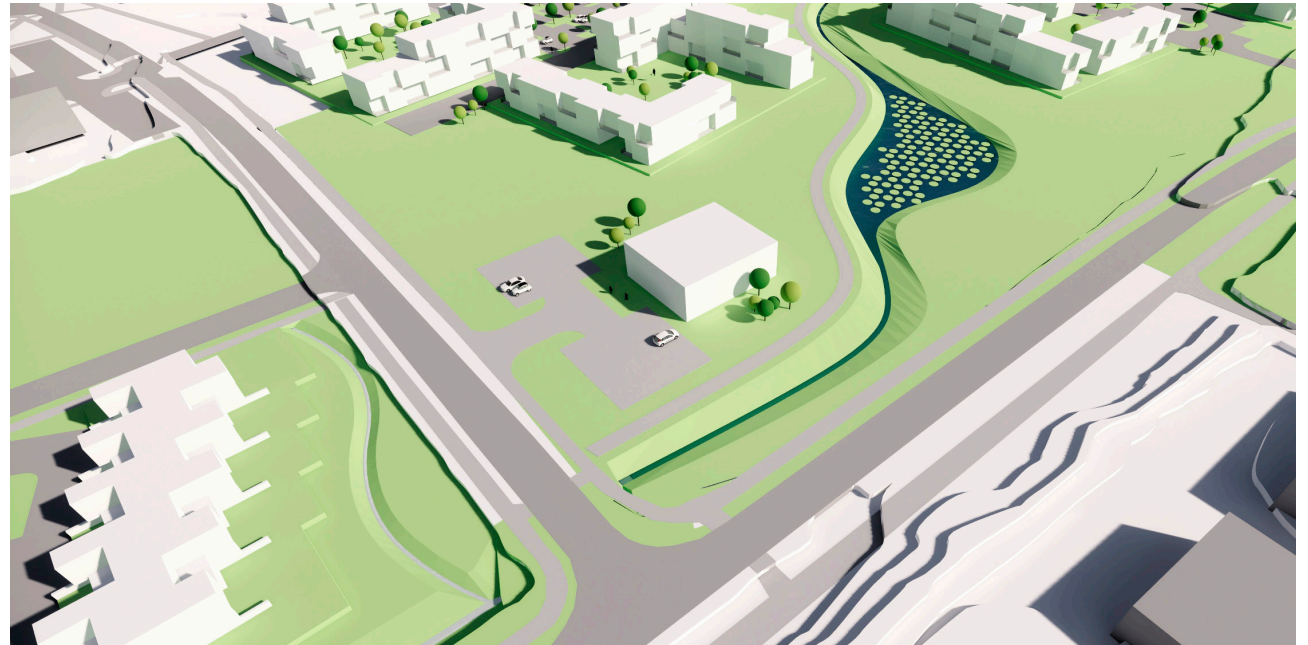
Ákvæði um rekstur og umráð sameiginlegra svæða skal setja fram í lóðarleigusamningi.

4.7. VISTVÆN NÁLGUN OG SJÁLFBÆRAR OFANVATNSLAUSNIR

Regnvatn verður meðhöndlað með fjölbreyttum hætti í keðju blágrænna ofanvatnslausna sem setja sterkan svip á umhverfið

og er hluti af vistvænni nálgun í skipulagi nýrrar byggðar. Almennt verður ekki gert ráð fyrir hefðbundnum heimæðum regnvatnslagnakerfa inn á lóðir heldur miðast við að leiða afrennsli af þökum, inngörðum, innkeyrslum og götum á yfirborði í regnlautir og ofanvatnslausir á opnum svæðum. Sjá nánar greinargerð í viðauka varðandi opin græn svæði og blágrænar ofanvatnslausnir. Ofanvatnslausnirnar hreinsa regnvatnið, hleypra þvíniður í jarðlög og leiða það frá lóðum og götum á náttúrulegan hátt til sjávar. Bílastæði og leiksvæði verða úr gegndræpum yfirborðsefnum þar sem því verður við komið. Leitast verður við að yfirbragði opinna svæða verði sem náttúrulegast og í anda hugmyndarinnar um sveit í borg.

Mynd 30 - Loftmynd af byggð



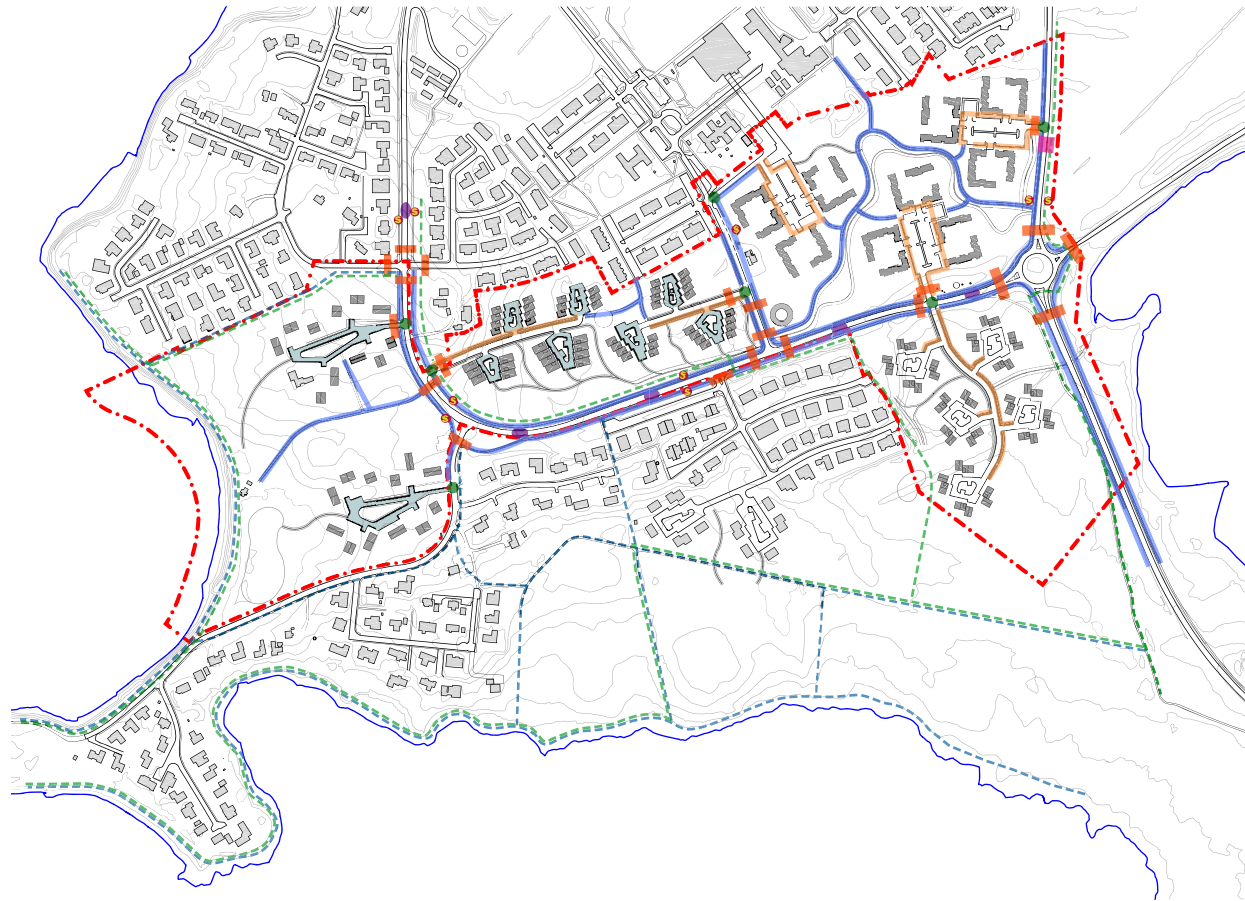
4.8. UMFERÐ OG GATNAKERFI

Mikilvægt er að huga að umferðaröryggi, ekki síst gangandi og hjólandi barna á leið til og frá skóla.




Búast má við umferðaraukningu á Álftanesi þegar byggð eykst (sjá skýrsluna Umferðargreining), en afkastageta gatna fyrir framtíðarbyggð á svæðinu er nægileg eins og hún er í dag.

Með því að breyta yfirbragði Suðurnesvegur er hægt að hægja á umferð um veginn og með viðeigandi fjölda göngupverana má tryggja gott umferðaröryggi fyrir gangandi, ríðandi og hjólandi vegfarendur.

Almennt er ný byggð skipulögð þannig að hún valdi sem minnstu raski á núverandi gatnakerfi. Aðkoma að nýrri byggð tengist Suðurnesveg, Norðurnesveg, Breiðamýri og Höfðabraut. Þá er



UMFERÐ

-  SKIPULAGSSVÆÐI
-  STRANDLÍNA
-  NÝ GATNAMÓT
-  VINSTRI BEYGJU VASI
-  3JA METRA BLANDAÐUR GÖNGU- OG HJÓLASTÍGUR
-  MIÐEYJA TIL AÐ HÆGJA Á UMFERÐ
-  2JA METRA GÖNGUSTÍGUR
-  GANGBRAUT / MÖGULEG UPPHÆKKUN
-  REIÐSTÍGUR
-  GÖNGUSTÍGUR
-  VISTGATA
-  STRÆTÓ



KVARÐI: 1:10.000



Mynd 31 - Fyrirmynd bygginga

gert ráð fyrir að nýtt stígakerfi tengist stígum og gangbrautum sem fyrir eru.

Bílastæði eru bæði í bæjarlandi og á lóðum bygginga. Stæði í bæjarlandi eru í eigu Garðabæjar og eru slík stæði til sameiginlegra afnota fyrir allt hverfið. Almenn skal gera ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og aðstöðu fyrir hleðslu rafmagnsbíla, sjá sérskilmála. Bílastæði skulu vera reituð upp í minni fleti með gegndræpu yfirborði, t.d. grasstein eða hellulögn. Þá skulu einnig gerð hjólastæði á sameiginlegum svæðum við allar götur og inngörðum við fjölbýli og nálægt biðstöðvum almenningsvagna.

Gert er ráð fyrir því að svæðinu verði áfram þjónað með almenningssamgöngum og skal setja skal upp biðskýli við allar biðstöðvar.

4.9. MENNINGARMINJAR

Á skipulagssvæðinu má finna ýmsar fornminjar eins og fram kemur í fornleifaskráningu sem gerð hefur verið. Gert er ráð fyrir að stígakerfið taki tillit til þessara minja eftir því sem verða má og komið verði upp fræðsluskiltum. Húsakönnun hefur verið unnin í tengslum við gerð þessa deiliskipulags.

4.10. VEITINGAHÚS

Gert er ráð fyrir lóð fyrir veitingahús á horni Suðurnesvegur og

Breiðumýrar. Starfsemi núverandi veitingahúss nálægt götuhorni Breiðumýrar og Lambamýrar er því víkjandi..

4.11. VEITUKERFI

Dælustöðvar fráveitu, dreifistöðvar rarmagns og sambærileg mannvirki veitustofnanna á deiliskipulagssvæðinu skulu lúta sömu ákvæðum um ásýnd og aðrar byggingar, það er að segja í efnisvali og litum og hugsanlegum gróðri þannig að þær verði hluti af heildstæðri mynd bygðarinnar.

Stofnlagnir veitukerfa eru meðfram Suðurnesvegi, Norðurnesvegi og Breiðumýri og er gert ráð fyrir tengingum dreifikerfa út frá núverandi stofnlagnakerfi fyrir nýja uppbyggingu deiliskipulagsins. Allar lagnir skulu vera neðanjarðar. Tvær dreifistöðvar rafmagnsveitu eru staðsettar innan deiliskipulagssvæðisins, við Breiðumýri og sunnan við Suðurnesveg. Dælustöð fráveitu fyrir hluta af Álftanesi er staðsett á svæði 1 og verður hún flutt vegna uppbyggingar á svæðinu.

4.12. SORP

Huga 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. Sorp við íbúðabyggð á skipulagssvæðinu

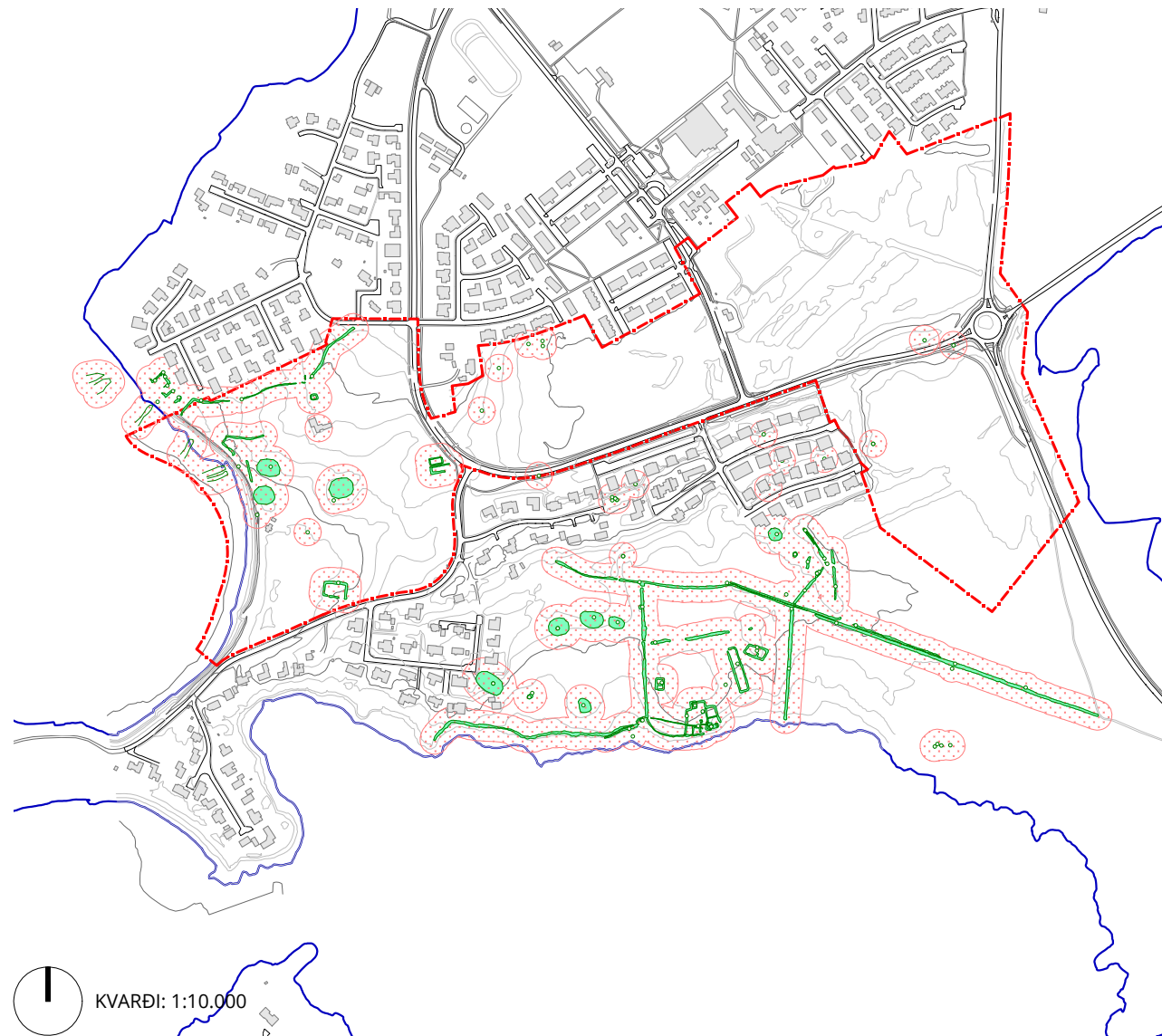
Mynd 32 - Fyrirmynd leiksvæða



Mynd 33 - Dæmi um smáhýsi

er þrens 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 svæðumhúsapýrpinga. Í sérskilmálum eru sett ákvæði um umgjörð sorps á svæðinu.

Deiliskipulag fyrir Helgúvík gerir ráð fyrir staðsetningu grenndargáma við Höfðabraut.



FORNMINJAR

- SKIPULAGSSVÆÐI
- FORNLEIFAR
- RÚSTIR
- VERNDARSVÆÐI 20m

KVARÐI: 1:10.000

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

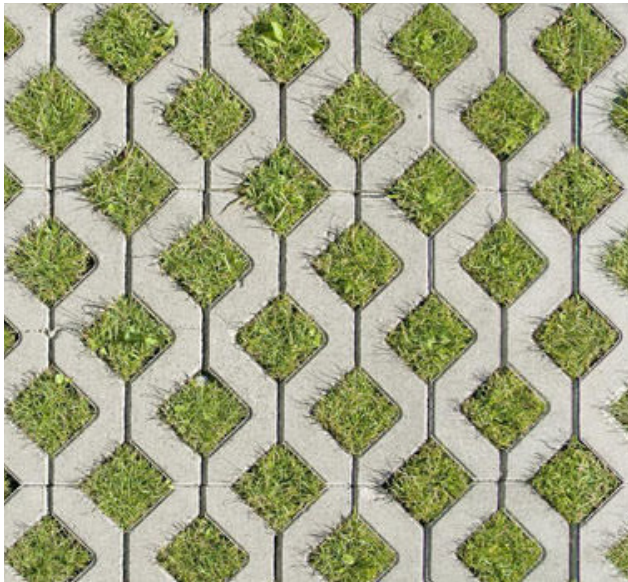
5.1. ALMENN ÁKVÆÐI

Almennir skilmálar taka til lóða, bygginga, sameignarsvæða, sérnotareita og einstakra byggingarreita. Í 6. kafla er að finna sérskilmála varðandi einstakar lóðir skipulagsins. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum gilda sérskilmálar.

5.1.1. Hönnun mannvirkja

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsupprátt, mæli- og

Mynd 34 - Dæmi um gegndræpt yfirborð



Mynd 35 - Fyrirmynd landmótunar

hæðarblöð, lóðaleigusamninga og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

5.1.2. Hönnun byggðar

Lóðarteikningar skulu lagðar fyrir byggingafulltrúa samhliða byggingarnefndarteikningum. Á lóðarteikningum skal gera grein fyrir fyrirhuguðum yfirborðsfrágangi, s.s staðsetningu bílastæða, frágangi á lóðarmörkum og gróður- og grassvæðum.

Sami hönnuður skal vera af byggingum sem mynda eina heild eins og raðhúsalengja og parhús (hér er ekki átt við þyrpingar). Til að stuðla að fjölbreytileika í byggðamynstri og ásýnd fjölbýlis, er gerð krafa um að þrjú fjölbýli við sömu götu séu ekki eins, t.d. að byggingar í lögum, litum og/eða uppbyggingu (fjölbýli, sérbyli) séu frábrugnar hvor annarri eða við að ekki sé sami hönnuður að þremur fjölbýlishúsum við sömu götuna.

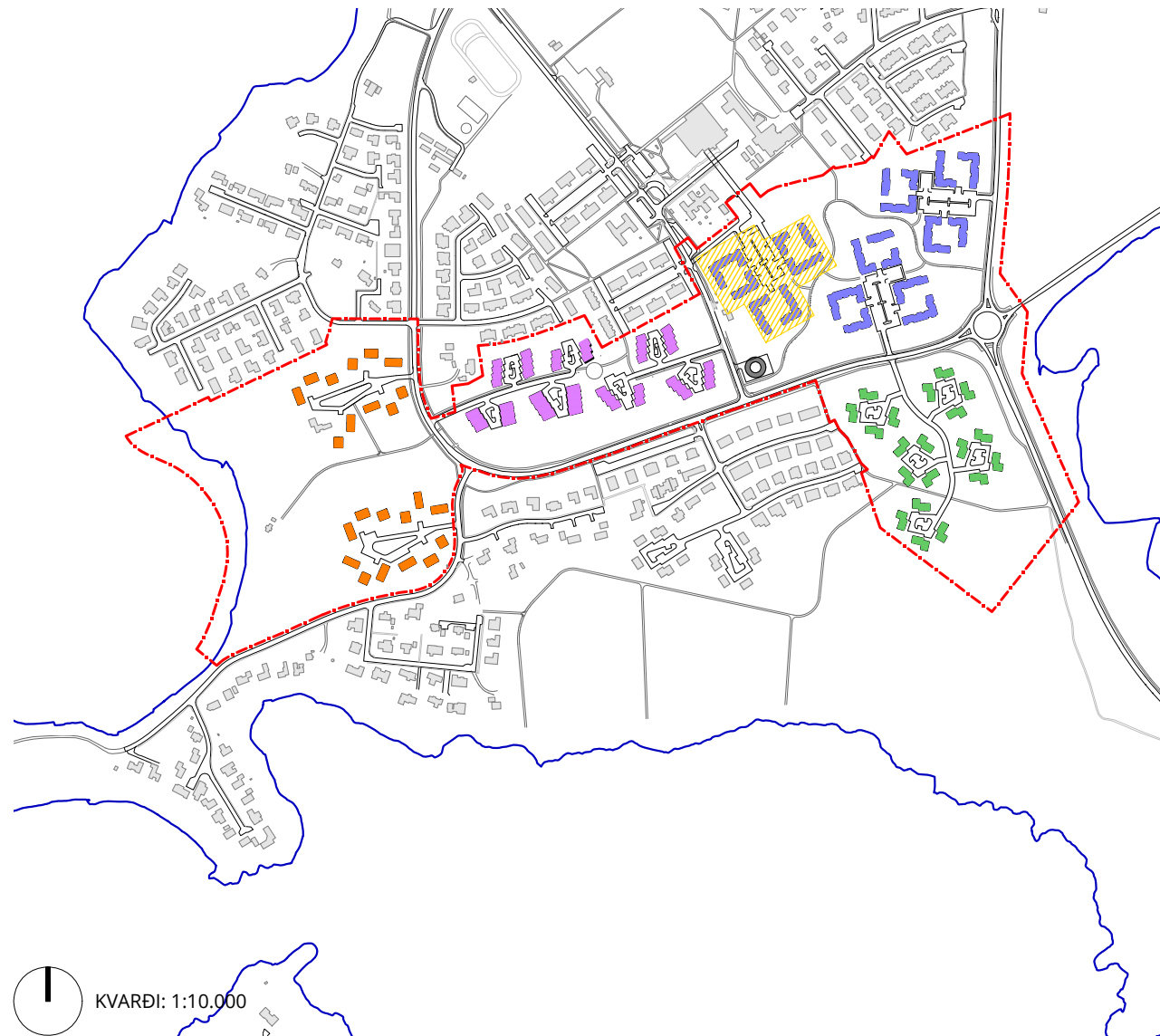
Uppbyggingaraðili og hönnuðir skulu hafa samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og áherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferils. Leita skal umsagnar deiliskipulagsráðgjafa um álitamál.

5.1.3. Mæli- og hæðarblöð








Skilmálarteikningar sem fylgja deiliskipulagi þessu eru til leiðbeiningar þar til gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð skulu ávallt sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og bílageymsla, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingareits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð fyrir sig. Skyggni og svalir mega þó skaga allt að 1 m út fyrir byggingareit. Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er sama og lóðarhæð á þessum mörkum. Þau skulu sýna lóðarhæðir á lóðarmörkum baklóðar (L), ásamt gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð skulu einnig sýna staðsetningu og hæð á frárennslis- og vatnslögnum, sem og kvaðir um inntök veitustofnana ásamt því að bindandi hæðir húsa skulu koma fram.


5.1.4. Skipulagsákvæði

Á sérskilmálarteikningum í 6. kafla koma fram skilmálar varðandi lóðir annars vegar og byggingar hins vegar. Í lóðaskilmálum er kveðið á um lóðarmörk, bílastæði, aðkomu, lóð, hjólastæði,



ÍBÚÐIR OG ÞJÓNUSTA

-  SKIPULAGSSVÆÐI
-  STRANDLÍNA
-  EINBÝLI
-  RAÐHÚS
-  FJÖLBÝLI
-  PARHÚS
-  ÞJÓNUSTA

 KVARÐI: 1:10.000



Mynd 36 - Fyrirmynd bygginga

girðingar, nærsvæði bygginga, frágangur við opin græn svæði, skjólveggi, stoðveggi, sorpgeymslu, smáhýsi, leikvelli ofanvatn og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Í byggingaskilmálum er kveðið á um tegund bygginga, hámarksfjölda íbúða, stærð, byggingarreita, byggingarlínu, innganga, stigahús, lyftur, skyggni, þakform, svalir, fjölda hæða, kjallara, bílgeymslur og efnisval. Einnig eru skilgreindar litasamstæður sem stuðlar að staðaranda viðkomandi götu. Á skýringarmynd kemur fram byggingarreitur og sneiðing.

5.1.5. Deiliskipulagssvæðin fjögur

Deiliskipulagssvæði þetta er hluti af heildarskipulagi fyrir Mið- og Suðursvæði Álftanes. Svæðin eru:

- SVÆÐI 1 – BREIÐAMÝRI.
 - SVÆÐI 2 – KRÓKUR
 - SVÆÐI 3 – HELGUVÍK
 - SVÆÐI 4 – KUMLAMÝRI
-
- SVÆÐI 4 – KUMLAMÝRI

Svæðið afmarkast af götum Suðurnesvegi og Álftanesveg, byggð við Kirkjubrekkur og Tjarnarbrekkur og opið svæði sunnan

skipulagðar byggðar. Svæðið er skipulagt sem sérbýlishúsabyggð í parhúsum.

Kumlamýri, ný gata, liggur í suðurátt frá Suðurnesvegi og frá henni kvíslast 5 botnlangar. Við hvern botnlanga standa fjögur parhús með alls átta íbúðareiningum með sameiginlegu götu- og íverusvæði í miðju. Áætluð heildarstærð byggðar er 7.900 m² í 20 parhúsum með 40 íbúðareiningum. Húsin verða 1 hæð og ris.

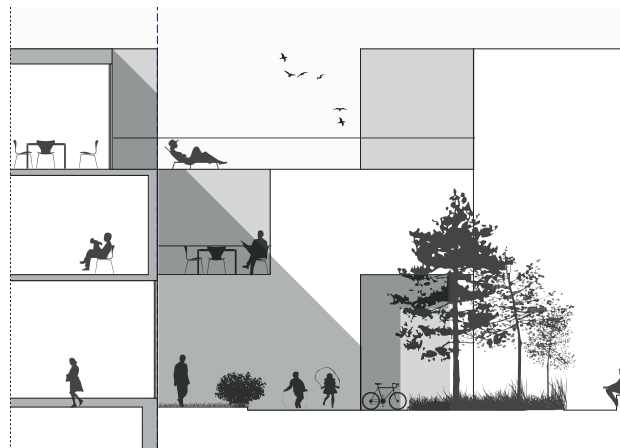
5.2. ALMENNINGSRÝMI OG OPIN GRÆN SVÆÐI

Megin hugmynd deiliskipulagsins er að viðhalda, eftir því sem verða má, því búsetulandslagi sem einkennt hefur Álftanes. Því er leitast við að húsin myndi óreglulegar þyrpingar sem umlykja sameiginleg aðkomusvæði í stað þess að þau myndi hefðbundna götuumynd. Neðangreind ákvæði er varða opin græn svæði eru bindandi, en nánari útfærsla varðandi nákvæma staðsetningu og lögun gatna, stíga, tjarna, leiksvæða, áningarstaða og ofanvatnsrása er háð endanlegri hönnun hvers svæðis fyrir sig.

5.2.1. Heildaryfirbragð og efnistöð

Rými á milli bygginga skulu í efnistöðum og áferð taka mið af

Mynd 37 - Fjölbýli



Mynd 38 - Dæmi um leiksvæði

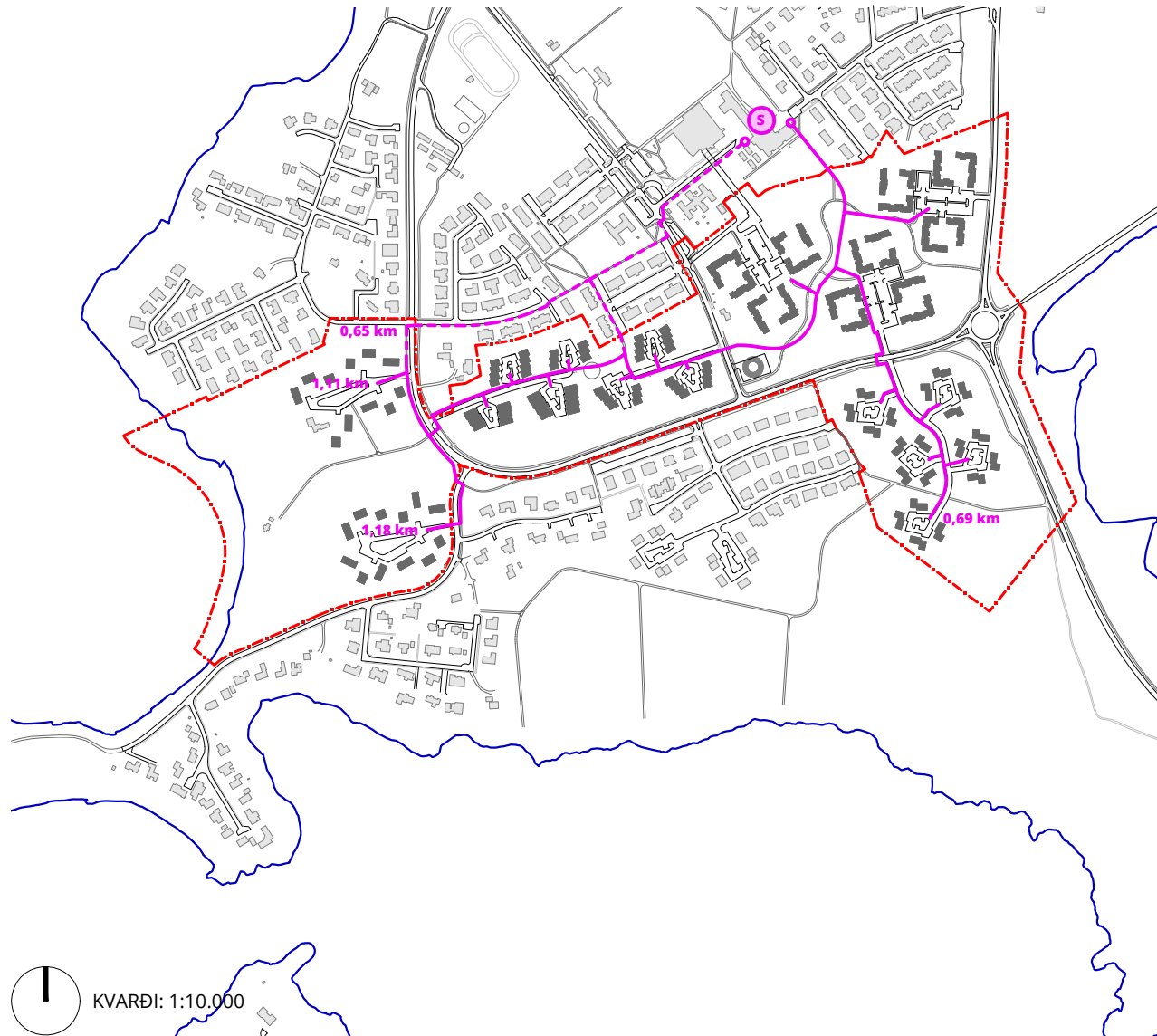
þema hvers svæði fyrir sig þannig að frágangur á svæðunum undirstriki heildarmynd byggðar. Unnið skal með efnistöð og litróf með tilvísun í staðaranda hvers svæðis fyrir sig þannig að samfella sé á milli frágangs innviða og byggðar.


5.2.2. Opin svæði

Opin svæði sem skipulagsáætlanir þessar ná til verða í umsjón sveitarfélagsins. Þar skal leitast við að viðhalda megin einkennum og yfirbragði núverandi búsetulandslags. Opin sameignarsvæði (aðkomusvar) sem tengja saman einkalóðir og bæjarland skulu hönnuð með það fyrir augum að slík tenging verði sem náttúrulegust og látlausust. Yfirbragð þessara svæða mótast af ofanvatnsrásum sem falla að landslagsmótun, stígum og tjörnum. Stígar og landslag tengja fjögur deiliskipulagssvæði saman við hina umlykjandi byggð. Auk stíga og tjarna skal gera ráð fyrir trébrúum, leiksvæðum, áningarstöðum, hjólageymslum og almennri lýsingu.

GENGIÐ OG HJÓLAÐ Í SKÓLA

-  SKIPULAGSSVÆÐI
-  STRANLÍNA
-  SKÓLI
-  NÝR STÍGUR
-  NÚVERANDI STÍGUR



 KVARÐI: 1:10.000

5.2.3. Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum

Blágrænar ofanvatnslausnir eru mikilvægur þáttur í deiliskipulagi þessu. Þær eru sýnilegar og áberandi hluti af landslagshönnun og stígakerfi og tengjast þannig bæði bæjarlandi, lóðum og sérnotareitum.

Blágrænar ofanvatnslausnir gera kleift að takmarka eða sleppa alveg hefðbundnu lagnakerfi til flutnings á ofanvatni. Með því að hægja á rennsli ofanvatns og leiða það eftir opnum rásum skapast skilyrði sem gera það mögulegt fyrir regnvatn annars vegar að gufa upp á leiðinni eða að síga niður í jarðveginn. Grænin húsagarðar, gegndræpt yfirborð á bílastæðum og götum og þök með gróðuryfirborði mynda ákjósanleg skilyrði fyrir sjálfbærar ofanvatnslausnir. Með slíkum lausnum er hægt að viðhalda og styrkja eiginleika svæðisins sem votlendi með opnum sýnilegum rásum og jafnvel grunnnum tjörnum með því að forma landsvæðið á milli húsanna með hæðum og dældum sem stígar liðast eftir. Votlendið myndar góðar aðstæður fyrir ýmsar lífverur og dýr og stuðlar að líffræðilegri fjölbreytni í miðri byggð.

5.2.4. Gangstéttar og stígar

Göngustígar á svæðinu liggja annars vegar við götur eða í

Mynd 39 - Dæmi um djúpgáma



Mynd 40 - Blágrænar ofanvatnslausnir

gegnum opin græn svæði og mynda tengingar á milli skipulags-svæðanna. Svæði sem eru utan lóða eru á vegum sveitarfélagsins og sér það um uppbygginu og viðhald þeirra.

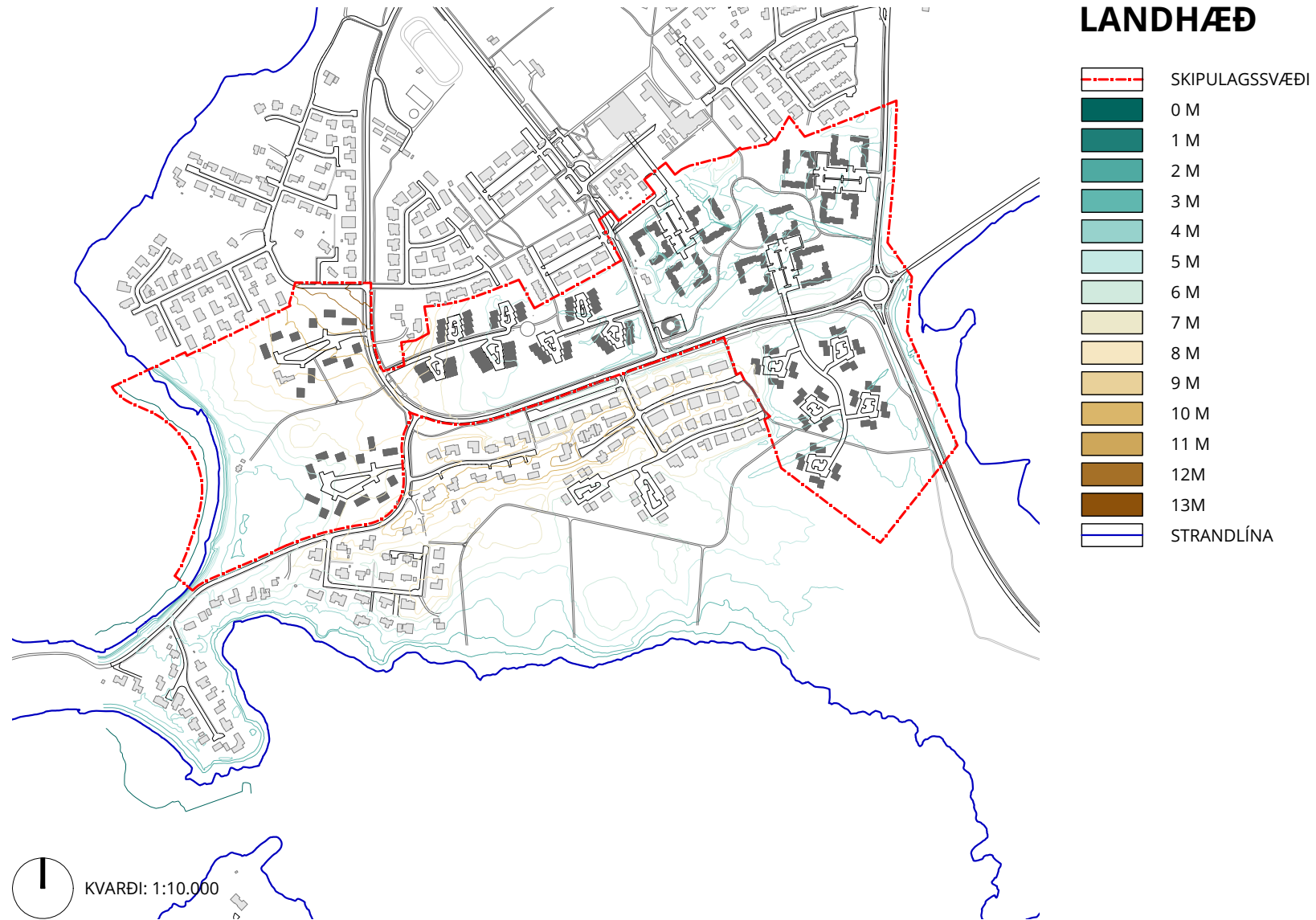
Gangstéttar og stíga skal reita upp í fleti til að mynda með hellum og steinum og með gegndræpu yfirborði þar sem við á. Hjólastíga skal malbika. Huga skal vel að öllum frágangi og leggja skal til lausnir þar sem hlúð er vel að frágangi á köntum og samskeytum þar sem skipt er um efni, til dæmis þar sem aðgreina þarf gangandi og hjólandi og eins og þegar steinn og malbik mætast.

5.2.5. Götur

Götur skal hanna með það að leiðarljósi að skapa örugg og

lifandi göturými með góðum aðstæðum fyrir gangandi og hjólandi. Aðkomuvasar Kuðlamýri skulu útfærðar sem vistgötur. Vistgata þýðir að heimilt er að dveljast og vera að leik á götunni sjálfri og ökumenn þurfa að sýna sérstaka tillitssemi og varúð. Hámarkshraði er 15 km á klst. Óheimilt verður að leggja ökutækjum nema á sérstaklega merktum svæðum. Vanda þarf sérstaklega til útfærslu á götunum til þess að tryggt sé að þær endi ekki eingöngu sem hefðbundin bílastæði.

Tryggja skal fjölbreytileika í efnisvali með aðlaðandi og endingar-góðu yfirborði sem jafnframt tekur mið af aðgengi fyrir alla. Gróðursetning skal stuðla að aðlaðandi heildarmynd göturýmis.



5.2.6. Hjólstaði

Koma skal fyrir hjólstaðum á opnum grænum svæðum, í nánd við leikvelli og nálægt biðstöðvum almenningsvagna. Huga skal að aðstöðu til áningar þar sem við á.

5.2.7. Áningarstaðir

Koma skal fyrir hæfilegum fjölda af bekkjum á opnum grænum svæðum, í nánd við almenn leiksvæði og við göngustíg við Lambamýri. Þar sem við á skal gróðursetja til skjólmyndunar og yndisauka.

5.2.8. Almenn leiksvæði

Innan deiliskipulagssvæðanna er gert ráð fyrir leiksvæðum sem annars vegar eru í bæjarlandi (Almenn leiksvæði) og hins vegar innan einstakra lóða (Leiksvæði innan lóðar). Leiksvæði skal hanna sem vistleg og örugg rými. Leiksvæði á bæjarlandi skulu vera með leiktækjum sem höfða til allra aldurshópa. Gera skal grein fyrir staðsetningu og gerð/innihaldi (í hverjum aðkomuvasa). Við fjölbýli skal gera ráð fyrir sameiginlegum leiksvæðum innan lóða og er útfærsla þeirra og viðhald á ábyrgð lóðarhafa. Gera skal grein fyrir leiksvæðum á lóðaruppdráttum bæði fyrir fjölbýlishúsalóðir og sameiginlega aðkomuvasa.

Mynd 41 - Dæmi um gönguleið með gróðri



Lóðaruppdrættir skulu fylgja aðaluppdráttum. Á almennum leiksvæðum í bæjarlandi skal koma fyrir áningarstað með leiktækjum af mismunandi toga, góðri setaðstöðu og gróðri til skjóls og yndisauka. Gerð og viðhald leiksvæða í bæjarlandi er á vegum sveitarfélagsins.

5.2.9. Lýsing

Útilýsing í byggðinni þjónar margvíslegu hlutverki. Lýsing skal auka umferðaröryggi og öryggisupplifun vegfarenda, styðja við aðgengi og ratvísi og stuðla að góðri tengingu á milli svæða. Lýsing hefur einnig sjónræn áhrif á umhverfið og getur þannig verið til yndisauka með því að styrkja ákveðin einkenni og aukið vellíðan. Því er lögð áhersla á að lýsing sé fjölbreytileg og styðji hugmyndina um falleg og góð bæjarrými. Vanda skal til vals á lýsingu þannig að hún auki þægindi, gefi góða yfirsýn og auðveldi aðkomu um svæðið um leið og hún valdi íbúum í byggð sem minnstu ónæði.

Lýsing í tengslum við skilti og merkinga atvinnustarfsemi (verslunar og þjónustu), í Lambamýri og á lóð veitingahúss, skal stillt í hóf og gera skal grein fyrir henni á aðaluppdráttum.

5.2.10. Grenndargámar

Gert er ráð fyrir staðsetningu grenndargáma við Höfðabraut.

5.2.11. Gróður

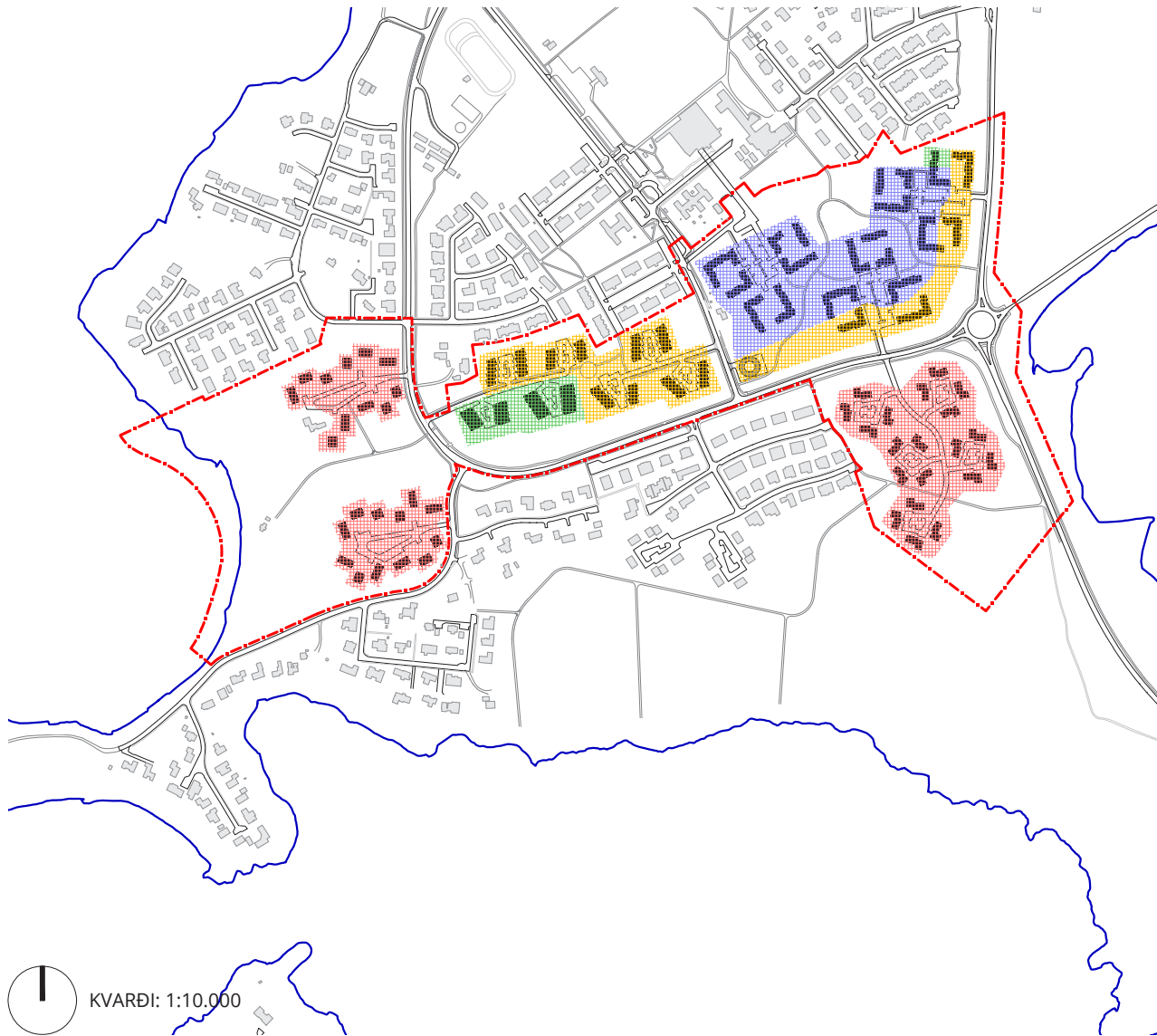
Almennt skal ekki gróðursetja á opnum svæðum milli þyrpinganna þar sem búsetulandslaginu er ætlað að njóta sín.

5.3. ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

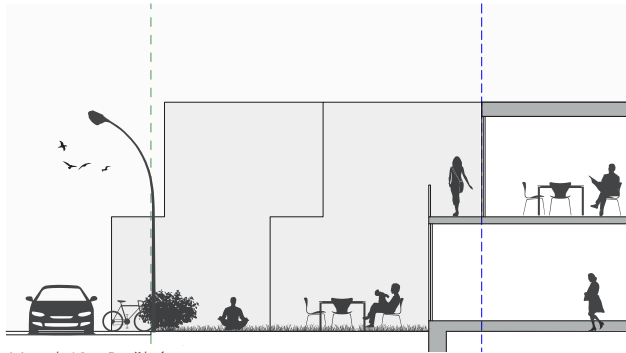
Sérhver lóð á mörk að sameiginlegum aðkomusvæðum húsþyrpinga og bæjarlandi. Vanda skal til frágangs við einstakar lóðir svo þær verði hluti af heildarmynd klasabyggðar og sameignarsvæða. Í þessum kafla er gert grein fyrir skilmálaum varðandi frágang á einstökum lóðum, sameignarlóðum og tengsl lóðar við aðliggjandi svæði, aðrar lóðir og byggingar.

HÆDIR BYGGINGA

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- HÁMARK 3 HÆDIR
- HÁMARK 2 HÆDIR
- HÁMARK 1 HÆÐ OG RIS
- HÁMARK 1 HÆÐ



KVARÐI: 1:10,000



Mynd 42 - Raðhús

5.3.1. Lóð

Lóðarmörk koma fram á deiliskipulagssupprætti og mæliblaði. Lóðarfrágangi skal lýst á lóðarupprætti aðaluppráttu í mælikvarðanum 1:200 eða 1:100. Á lóðarupprætti skal gera grein fyrir skipulagi og frágangi lóðar, hæðarsetningu, efnistöku, gróðurvali, lýsingu, frágangi vegna ofanvatnslausna, sérnotareitum, aðgengi, leiksvæði, bílastæði, hjólastæði, aðkoma slökkviliðs og sorphirðu. Lóðir bygginga skiptast almennt í aðkomusvæði, nærsvæði við byggingar og svæði sem opnast út til móts við opin svæði í bæjarlandi. Á þessum ólíku svæðum lóða hvíla mismunandi kvaðir sem nánar verður gert grein fyrir hér á eftir.

5.3.2. Aðkomuvasar, sameignarsvæði

Hin mismunandi skipulagssvæði eiga það sameiginlegt að byggingar á lóðum mynda þyrpingu með sameiginlegum aðkomuvasa sem er sameignarsvæði húsanna. Í slíkum aðkomuvasa skal meðal annars gera ráð fyrir akrein, bílastæði, gangstétt, gróðri, hjólastæðum og hugsanlega smáhýsum og sorpaðstöðu, en nákvæm forsoðgn og útfærsla slíkra svæða er mismunandi eftir eðli húsa og skipulagssvæða. Gera skal ráð fyrir að götur og bílastæði verði reituð upp í minni fleti, til dæmis með grasstein og/eða hellulögnum og skal allur frágangur vera vandaður og fella vel að ofanvatnslausum þar sem við á. Gera skal ráð fyrir að lágmarki 30% gróðurþekju á þessum svæðum.

Almenn umferð almennings er heimil á sameignarsvæðum.

5.3.3. Forgarðar húsa

Aðkoma að húsum um forgarða skal vera aðlaðandi og falla vel að byggingu. Samræma skal forgarða samliggjandi bygginga, raðhús, parhús og fjölbýli í frágangi og efnisvali svo þeir myndi heildræna ásýnd. Vanda skal til lýsingar með látlausu yfirbragði um leið og aðgengi að inngörðum og lýsing við aðalinnangang sé skýr.

5.3.4. Nærsvæði húsa og sérnotareitir

Eitt af megineinkennum deiliskipulagsins er að takmarka stærðir einkalóða og láta núverandi búsetulandslag njóta sín eins og mögulegt er til sameiginlegra hagsbóta fyrir sem flesta íbúa á svæðinu. Til þess að undirstrika þessa nálgun eru útivistarsvæði á einkalóðum og sérnotareitum almennt felld inn í hjúp bygginga eða staðsett sem næst byggingum. Kvaðir á lóðir bygginga eru því almennt á þann veg að mögulegt er að hafa skjólvegg, girðingar og gróðursetningu næst byggingu. Stærð og gerð slíkra svæða kemur fram á sérskilmálum. Huga skal að því að einkalóðir falli

Mynd 43 - Dæmi um deilifrágang



Mynd 44 - Fyrirmynd bygginga

eðlilega að opnum grænum svæðum, bæjarlandi.

Nærsvæði húsa ná mismunandi langt frá húsum, allt eftir aðstæðum og er því gert nánari skil á skilmálateikningum. Heimilt er að afmarka slíka reiti með skjólveggjum á 2 hliðum, þas þeim hliðum sem snúa að hornrétt að húsum. Slíkir veggir mega vera allt að 1,6 metra háir. Til afmörkunar á sérnotareitum samsíða úthliðum húsa má notast við gróðurbelti og ker í allt að 0,8 metra hæð til afskermunar.



Almennt skal leitast eftir að vinna með gróðurbelti við skjólveggi. Sjá nánar skýringarmyndir af sérnotareitum og girðingum.

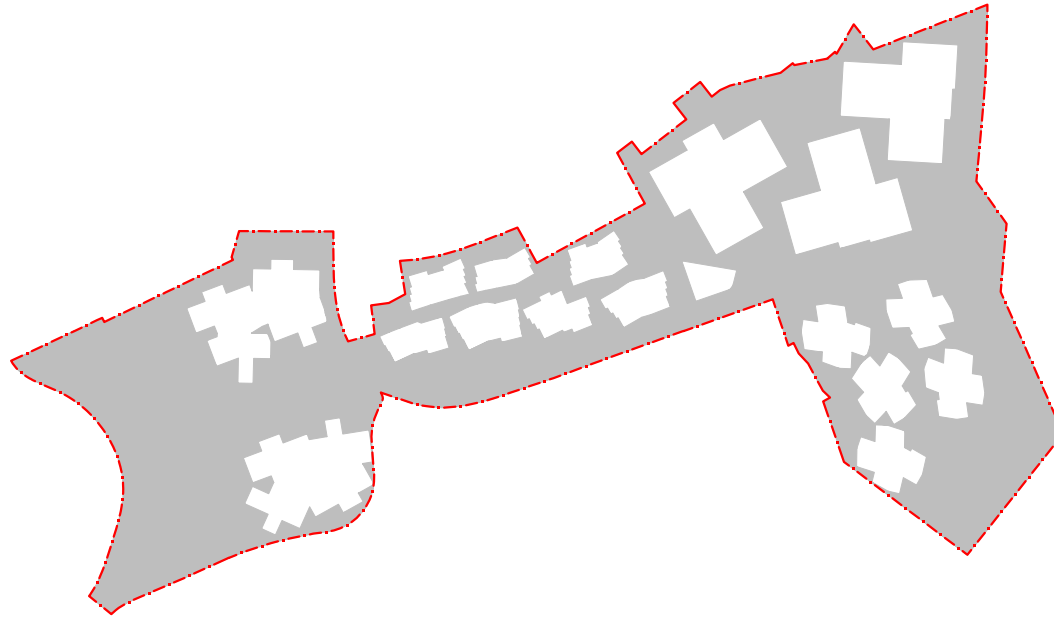
Sérnotafletir og nærsvæði húsa skulu að lágmarki hafa 30% gróðurþekju.

5.3.5. Frágangur til móts við opin græn svæði

Sérnotareitir snúa annars vegar að göturýmum og hins vegar að sameiginlegum opnum grænum svæðum. Vegna sjávarflóðahættu er víða þörf á að hækka yfirborð lands undir byggingar miðað við núverandi legu. Þetta skal gert með því móti að lyfta lóðum bygginga upp svo lágmarkshæð gólfa í byggingum verði 5,2 metra yfir sjávarmáli. Hæðarmun einkalóða og opinna grænna svæða skal hanna sem fláa í landslagi, annað hvort sem grænna fláa eða

YFIRLITSTEIKNING

	SKIPULAGSSVÆÐI
	OPIN SVÆÐI



5.2 ALMENNINGSRÝMI OG OPIN GRÆN SVÆÐI

- 5.2.1 Heildaryfirbragð og efnistöð
- 5.2.2 Opin svæði
- 5.2.3 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum
- 5.2.4 Gangstéttar og stígar
- 5.2.5 Götur
- 5.2.6 Hjólastæði
- 5.2.7 Áningarstaðir
- 5.2.8 Almenn leiksvæði
- 5.2.9 Lýsing
- 5.2.10 Grenndargámar
- 5.2.11 Gróður



KVARÐI: 1:10.000



Mynd 45 - Dæmi um smáhýsi

með grjóthleðslu, sem skilgreinir mörk á milli þessara svæða. Íbúðir með samliggjandi lóðir skulu samræma slíkan frágang.

Svæði á milli sérnotareita og opinna grænna svæða skulu vera án fastra mannvirkja eins og skjólveggja og veranda. Leitast skal eftir að styrkja tengsl á milli íbúða og umhverfis með því að hafa afskermun til umhverfis í lágmarki. Á svæðum milli sérnotareita og nærsvæða bygginga er heimilt að rækta matjurtir og lágvaxinn garðagróður.

5.3.6. Bílastæði á lóð

Bílastæði eru ýmist í bæjarlandi, á sameignarsvæðum eða á einkalóðum. Kröfur til bílastæða eru mismunandi eftir svæðum, en almennt gildir að bílastæði skulu reituð upp í minni einingar og sjónrænt aðskilin frá götum, þau skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. grasstein eða hellulögn, þar sem við á.

Huga skal að frágangi og köntum þar sem skipt er á milli yfirborðsefna. Nota skal gróður til að ramma bílastæði inn og skipta þeim upp í smærri einingar. Samsíða bílastæði skulu aldrei vera fleiri en 8 áður en gróðurbelti er komið fyrir.

Á deiliskipulagssvæðinu gildir eftirfarandi bílastæðakrafa:

- **SVÆÐI 4 - KULMAMÝRI**

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð og skulu þau staðsett á lóð. Gestastæði skal staðsetja í aðkomuvösum, gera skal ráð fyrir a.m.k. 0,5 gestastæðum á íbúð auk eins bílastæðis fyrir hreyfihamlaða í hverjum aðkomuvasa.

Gera skal ráð fyrir reiðhjólstæðum á skipulagssvæðunum 4 og skulu þau staðsett á sameignarsvæðum. Að jafnaði skal gera ráð fyrir 2 hjólstæðum fyrir hverja íbúð. Hjólstæði við fjölbýli skulu vera yfirbyggð. Þá skal einnig koma fyrir stæðum fyrir reiðhjól í námunda við biðskýli og í námunda við útivistarsvæði sem tengjast göngustígum á svæðinu.

Bílastæði í götum skulu aðgreind frá akbraut með gegndræpu yfirborði.

5.3.7. Aðstaða til hleðslu rafbíla

Á lóðum skipulagssvæðisins skal undirbúa lagnir svo hægt sé að útbúa aðstöðu til þess að hlaða rafbíla. Aðstaðan skal vera fyrir alla íbúa hvers reits fyrir sig. Hægt er að staðsetja aðstöðuna í miðju hvers klasa.

5.3.8. Hjólstæði

Auk krafna í byggingarreglugerð um hjólageymslur innan byggingarreits skal staðsetja hjólstæði í aðkomuvösum sér-býlishúsa.



5.3.9. Skjólveggir og girðingar

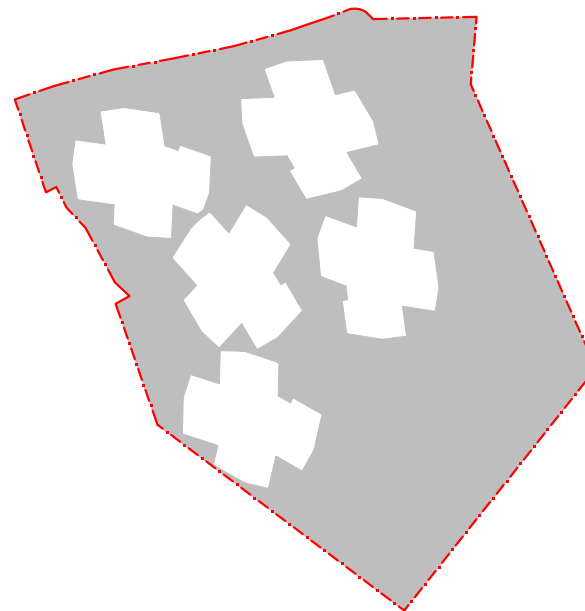
Skjólveggir eru heimilaðir við nærsvæði húsa. Þeir mega ná mis-

Mynd 46 - Fyrirmynd bygginga



SVÆÐI 4 - KUMLAMÝRI

	SKIPULAGSSVÆÐI
	OPIN SVÆÐI



5.2 ALMENNINGSRÝMI OG OPIN GRÆN SVÆÐI

- 5.2.1 Heildaryfirbragð og efnistöð
- 5.2.2 Opin svæði
- 5.2.3 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum
- 5.2.4 Gangstéttar og stígar
- 5.2.5 Götur
- 5.2.6 Hjólástæði
- 5.2.7 Áningarstaðir
- 5.2.8 Almenn leiksvæði
- 5.2.9 Lýsing
- 5.2.10 Grenndargámar
- 5.2.11 Gróður



KVARÐI: 1:5.000



Mynd 47 - Dæmi um hjólastíga

langt út fyrir byggingarreit eftir aðstæðum, allt að 4 metrum og kemur það nánar fram á skilmálateikningum einstakra bygginga. Yst í sérnotareit skal gera ráð fyrir eins metra breiðu belti með kvöð um aðgengi eigenda annarra sérnotareita vegna umhirðu. Skjólveggir skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingu og í sama efni og áferð og byggingarnar. Skjólveggir skulu vera innan sérafnotareits og mega ekki vera hærri en 1,6 metrar og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Tveir þriðju af lengd skjólveggja sem eru samsíða húshlið skulu ekki vera hærri en 0,8 m og skal gegnsæi þeirra ekki vera minna en 50%.

5.3.10. Stoðveggir

Stoðveggir eru heimilaðir þar sem landmótun og landhalli kallar á slíkt. Staðsetning og hönnun þeirra skal vera þannig að þeir falli vel að byggingu og landslagi og skulu þeir byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðaluppdráttum og sérteikningum. Stoðveggir skulu vera steinsteyptir eða hlaðnir með hefðbundinni garðhleðslu. Tryggja skal samræmt heildaryfirbragð stoðveggja við samliggjandi íbúðir. Huga skal sérstaklega að jarðvegi og þrýstingi við hæðarmun í landi og þar sem slíkar framkvæmdir eiga sér stað á lóðarmörkum skulu eigendur samliggjandi lóða eiga samráð um frágang vegna hæðar og gróðursetningu.

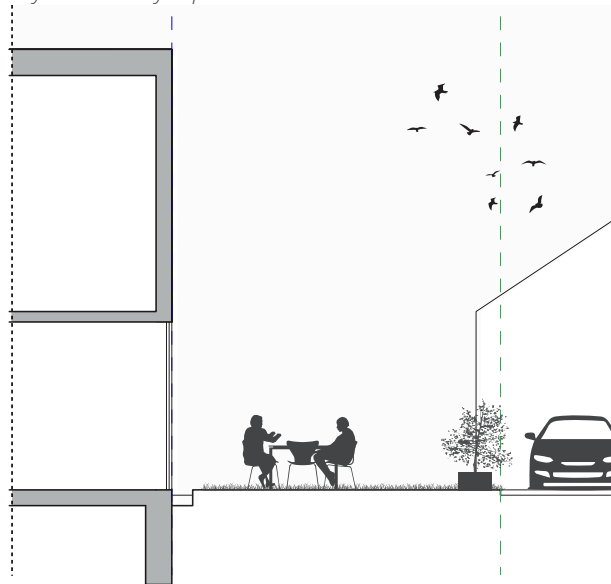
5.3.11. Sorpgeymslur

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.

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.

Mynd 48 - Einbýli / parhús



Mynd 49 - Opin græn svæði

5.3.12. Smáhýsi



Heimilt er að reisa eitt til þrjú smáhýsi á sameiginlegum lóðum bygginga utan byggingarreita samkvæmt nánari skilmálum sem fram koma í lóðaleigusamningum. Smáhýsi geta verið í inngörðum fjölbýlis og við aðkomavasa sérbýlis. Samanlagður grunnflötur smáhýsa getur verið allt að 15 m² og hámarkshæð 2,5 m. Gera skal grein fyrir smáhýsum á lóðaruppdráttum og skulu þau taka mið af aðliggjandi byggingum í útliti, litum og efnisvali.

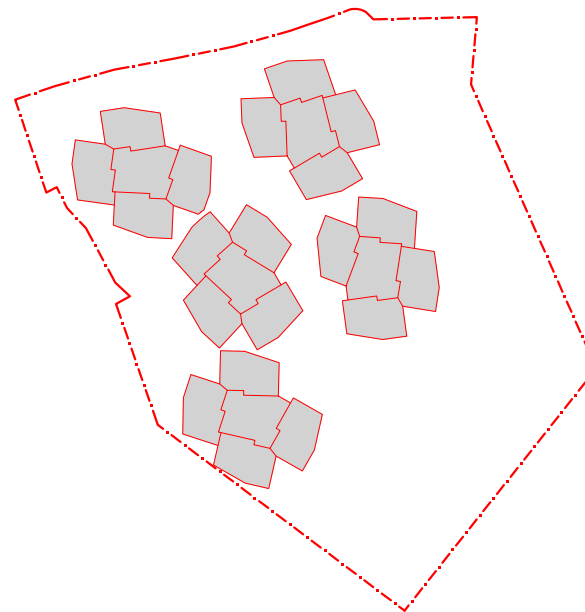
5.3.13. Gróður

Á þeim hluta lóða sem snúa að aðkomuvösum er heimilt að gróðursetja margvíslegar trjátegundir. Þar sem eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að viðhalda einkennum búsetu-landslags á opnum svæðum skal sá hluti lóðanna sem snýr að þeim aðeins gera ráð fyrir runnagróðri.

Á aðkomusvæðum húsaþyrpinga (aðkomuvösum) skal gera ráð fyrir trjágróðri til að styrkja rýmismynd og skjólmyndun. Það er gert til að gefa svæðinu og ofanvatnsrásum vistlegt og náttúrulegt yfirbragð. Notast skal við ólíkar tegundir sem blómstra á mismunandi tíma til að undirstrika ólíkar árstíðir og fjölbreytileika vistkerfis.

SVÆÐI 4 - KUMLAMÝRI

	SKIPULAGSSVÆÐI
	LÓÐ



5.2 ALMENNINGSRÝMI OG OPIN GRÆN SVÆÐI

- 5.2.1 Heildaryfirbragð og efnistöð
- 5.2.2 Opin svæði
- 5.2.3 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum
- 5.2.4 Gangstéttar og stígar
- 5.2.5 Götur
- 5.2.6 Hjólastæði
- 5.2.7 Áningarstaðir
- 5.2.8 Almenn leiksvæði
- 5.2.9 Lýsing
- 5.2.10 Grenndargámar
- 5.2.11 Gróður



KVARÐI: 1:5.000



Mynd 50 - Dæmi um gróðurumlykna sérnotareiti

5.3.14. Meðhöndlun ofanvatns innan lóðar

Meðhöndlun ofanvatns innan deiliskipulagssvæðisins miðast við að líkja eins og kostur er eftir náttúrulegu rennsli yfirborðsvatns. Við meðhöndlun ofanvatns af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal almennt beina vatni ofan í jörð innan lóða. Vatni skal beint í þar til gerða fyllingu (grjótrúkk eða samþærilegt kerfi) undir yfirborði lóðar, sem hefur nægilega rýmd til að geta tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum, einnig á veturnum þegar frost er í jörðu.

5.3.15. Leiksvæði innan lóðar

Á sameignarlóðum sérþýlishúsa skulu vera leiksvæði.

5.3.16. Húsfélag

Þar sem við á skal stofna húseigendafélag sem sér um rekstur og viðhald á sameign íbúa. Dæmi um sameign getur verið stíga-hús, þaksvallir, garðar, aðkomusvæði, sorpaðstaða, smáhýsi, reiðhjólageymslur o.fl.

5.3.17. Kvaðir á lóð

Eigendum og verkkaupum ber að leita upplýsinga yfir þinglýstar kvaðir á lóðum, sem geta haft áhrif á verklegar framkvæmdir og hafa samband við viðeigandi veitufyrirtæki áður en jarðvinna hefst. Tryggja skal umferð og aðgengi að sorpi þar sem það á við, sem og aðgengi almennings að opnum svæðum. Kvaðir geta skilgreint umferðarrétt gangandi eða akandi vegfarenda, lagna-leiðir eða annað sem aðstæður á viðkomandi lóð geta kallað á.

5.4. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

5.4.1. Byggingarleyfi

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir umfangi, skipulagi, ásýnd og ytri frágangi húsa, lóð, efnistöfum og öðru samkvæmt kröfum byggingarreglugerðar ásamt byggingarlýsingu. Gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarlínu og byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns koma fram á mæliblöðum. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum nær og fjær götu, að opnum svæðum og á milli lóða. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og

Mynd 51 - Byggð og opin græn svæði



Mynd 52 - Fyrirmynd bygginga

frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn. Byggingarfulltrúi getur leitað umsagnar skipulagshönnuða deiliskipulagsins við umfjöllun um einstakar byggingarleyfis— umsóknir.

5.4.2. Byggingarreitir

Á skipulagsuppdráttum og skilmálateikningum er gerð grein fyrir hámarksstærð á byggingarreit, mögulegum hliðrunum, inndregnum hæðum, bílageymslum og bundinni byggingarlínu. Ákvæði varðandi lengdir, breiddir, hæðir og uppbot koma fram í þessari greinargerð og í sérskilmálum.




5.4.3. Tegund bygginga

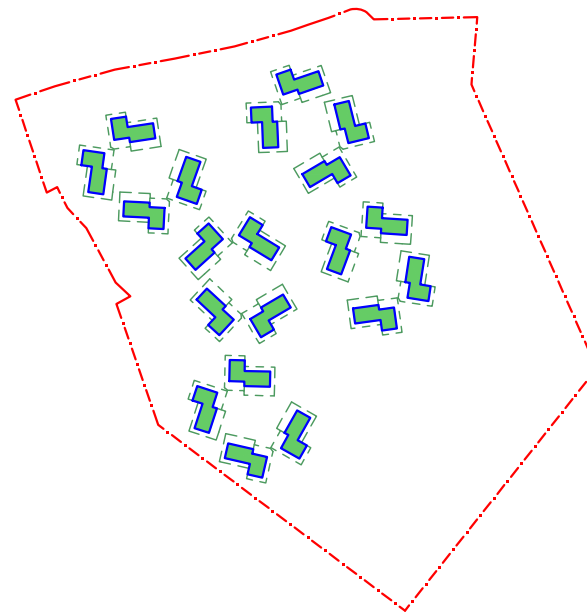
Á svæðinu í heild sinni er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði í einbýli, parhúsum, raðhúsum og fjölbýli.

5.4.4. Fjöldi íbúða

Fjöldi íbúða kemur fram á sérskilmálateikningum.

SVÆÐI 4 - KUMLAMÝRI

	SKIPULAGSSVÆÐI
	BYGGINGARREITUR
	SÉRNOTAREITUR



5.4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

- 5.4.1 Byggingarleyfi
- 5.4.2 Byggingarreitur
- 5.4.3 Tegund byggingar
- 5.4.4 Fjöldi íbúða
- 5.4.5 Stærð
- 5.4.6 Byggingarlína
- 5.4.7 Gólfkóti
- 5.4.8 Breidd bygginga
- 5.4.9 Lengd bygginga
- 5.4.10 Hæð bygginga
- 5.4.11 Salarhæð
- 5.4.12 Þakhalli
- 5.4.13 Mænisstefna
- 5.4.14 Leiðbeinandi staðsetning úthliða
- 5.4.15 Inngangar og aðgengi
- 5.4.16 Bundin byggingalína
- 5.4.17 Sólstofur/Gustlokanir
- 5.4.18 Svalir og handrið
- 5.4.19 Skyggni
- 5.4.20 Reykháfar
- 5.4.21 Gervihnattadiskar
- 5.4.22 Kjallarar
- 5.4.23 Bílakjallarar og bílageymslur
- 5.4.24 Þaksvaír
- 5.4.25 Byggingarefni, áferðir og litir



KVARÐI: 1:5.000



Mynd 53 - Á ferð um Álfтанes

5.4.5. Stærð bygginga

Stærð íbúða og bygginga er fjölbreyttur og er gerð nánari grein fyrir því á sérskilmálateikningum.

5.4.6. Byggingarlína

Byggingarlína skilgreinir ystu mörk byggingar og er hún að jafnaði innan byggingarreits. Frávik frá þessu eru þó við fjölbýli þar sem heimilið er fyrir að svalir og svalagangar geti skagað 1 m út fyrir byggingarreit/byggingarlínu.

5.4.7. Gólfkóti

Í samræmi við ákvæði Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 skal gólfkóti að lágmarki vera 5,2 metrar yfir sjávarmáli sökum sjávarflóðahættu. Viðkvæmur búnaður, s.s. rafbúnaður, skal staðsettur þannig að tjónahættavegna mögulegra flóða verði í lágmarki. Gólfkóti einstakra bygginga kemur fram á lóða- og hæðarblóðum.

5.4.8. Breidd bygginga

Hámarks breidd bygginga er breytileg eftir einstökum svæðum

sem nánar er gert grein fyrir í viðeigandi sérskilmálum.

5.4.9. Lengd bygginga

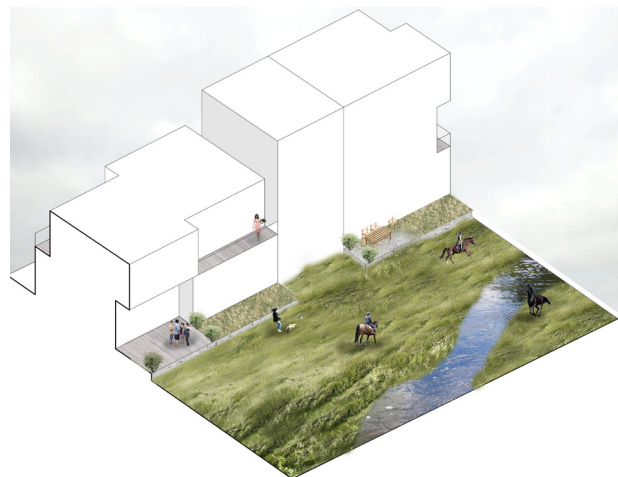
Óbrotin hámarks lengd úthliða kemur fram í sérskilmálum. Ákvæði þess efnis eiga sérstaklega við um raðhús og fjölbýli

Úrtök í úthliðar bygginga hafa þann tilgang að tryggja skjól og næði með lágmarks innsýn í sérafnotarými íbúða og tryggja friðhelgi. Úrtök í úthliðar og uppbot húshliða hefur auk þess þann tilgang að takmarka einleita ásýnd úthliða bygginga og tryggja fjölbreytileika í ásýnd.

5.4.10. Hæð bygginga

Hæð bygginga á svæðinu eru breytilegar eftir einstökum svæðum og er gert nánar grein fyrir fjölda hæða og hámarks hæð bygginga á sérskilmálateikningum einstakra bygginga. Ýmis tæknibúnaður, reykfáfar og sambærilegir byggingarhlutar mega fara upp fyrir heimilaða hámarkshæð bygginga, enda uppfylli sá frágangur skilyrði sem fram koma varðandi lyftur í fjölbýli.

Mynd 54 - Byggð og opin græn svæði



Mynd 55 - Umhverfi og byggð

5.4.11. Salarhæð

Almennt skal miða við að salarhæð í íbúðarhúsnæði verði ekki minni en 3,0 m.

5.4.12. Þakhalli

Á skipulagssvæðinu í heild eru byggingar með þök af ólíkum gerðum. Þakgerð, flöt, einhalla og mænisþök, ásamt halla og mænisstefnu kemur fram á séruppdráttum.

5.4.13. Mænisstefna

Á skipulagssvæðinu í heild eru byggingar með þök af ólíkum gerðum. Þakgerð, flöt, einhalla og mænisþök, ásamt halla og mænisstefnu kemur fram á séruppdráttum.

5.4.14. Leiðbeinandi staðsetning úthliða

Allir hlutir byggingar skulu vera innan byggingarreits að undanskildum skyggni og svölum/svalagöngum (sjá ákvæði um skyggni og svalir/svalaganga). Lögun bygginga er almennt hornrétt í grunnfleti. Leitast skal eftir fjölbreytileiki í úthliðum bygginga með inn- og útdregnum byggingarhlutum sem sýnt er sem leiðbeinandi staðsetning úthliða á skilmálauppdráttum. Krafa er gerð um að úthliðar fjölbýlis myndi ekki einsleitan og samfelldan flöt, en það er frjást, hvernig það er leist innan þeirra marka sem skilmálar kveða á um. Eðli þessara frávika er mismunandi eftir



Mynd 56 - Himinn og haf

Því hvort um er að ræða fjölbýli, raðhús, parhús eða sérbýli. Sjá nánar sérskilmálateikningar.

Þakform eru ýmist einhalla, flöt eða mænisþök og er gerð nánari grein fyrir þeim í sérskilmálum hvernar húsgerðar.

Einbýli og parhús eru byggingar á einni hæð með risi/efri hæð og með mænisþök með mismunandi halla.

Almennt skal leitast við að skapa fjölbreytta byggð með skírskotun og tengsl við helstu einkenni Álftaness. Sjá nánar leiðarvísi og sérskilmála varðandi uppbyggingu bygginga.

5.4.15. Inngangar og aðgengi

Inngangar í parhús skulu snúa að götu (gafli) og aðkomurými, sjá nánar skilmálateikningar. .

5.4.16. Búndin byggingarlína

Byggingarlína gefur til kynna ystu mörk byggingar á lóð. Þar sem byggingarlína er búndin skal bygging fylgja línunni.

5.4.17. Sólstofur/gustlokar

Heimilt er að hafa sólstofur í byggingum, enda séu þær innan byggingarreiðs og hluti af sérafnota rými íbúðar. Á þetta við um íbúðir í fjölbýli, raðhúsum, parhúsum og sérbýli. Sólstofa skilgreinist sem óupphitað rými úr gleri sem er hannað sem

hluti af heildarmynd byggingar.

5.4.18. Svalir og handrið

Svalir eru heimilaðar á öllum byggingum og eru þær mismunandi eftir gerð bygginga. Svalir skal fella í hjúp bygginga og skulu þær rúmast innan byggingarreiðs. Svalir og handrið skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og skulu þau hönnuð sem hluti af heildarmynd byggingar og á það einnig við um svalalokanir/gustlokanir.



Mynd 57 - Sögulegt fordæmi um byggingu og landslag

5.4.19. Skyggni

Útistandandi skyggni eru almennt ekki heimiluð en skulu þess í stað felld inn í hjúp byggingar.

5.4.20. Reykháfar

Reykháfar eru heimilaðir þar sem við á og lýtur hönnun þeirra almennum skilmálum bygginga og skulu sem slíkir vera hannaðir sem hluti af heildarásýnd byggingar.

5.4.21. Gervihnattadiskar

Gervihnattadiskar og sambærilegur búnaður er ekki heimilaður á úthliðum bygginga. Heimilt er að koma fyrir slíkum búnaði á þaki þriðju hæðar, enda lúti hann þá sömu lögmálum og lyftuhús

og annar tækniþúnaður.

5.4.22. Kjallarar

Kjallarar eru ekki heimilaðir.

5.4.23. Bílakjallarar og bílageymslur

Bílakjallarar eru ekki heimilaðir. Bílageymslur eru heimilaðar við sérbýli (valkvætt).

5.4.24. Þaksvallir

Heimilt er að fella svallir inn í hjúp þakforms, en slíkar svallir mega ekki skaga út úr mænisformi byggingar.

5.4.25. Byggingarefni, áferð og litir

Byggingarefni, áferð og litir skulu taka mið af leiðarvísi fyrir staðaranda hvernar götu eða hvers hverfis fyrir sig. Gæta skal hófs við val á efnum og skal miðað við að úthliðar bygginga séu

Mynd 58 - Dæmi um mögulega úrtök í hjúp sérbýliss





Mynd 59 - Lifríki

með tveimur til þremur efnum/litum auk glugga og hurða. Leitast skal við að fella glugga og hurðir inn sem innbyggðan hluta af ytri hjúp bygginga. Efnis- og litaval skal koma fram á aðaluppdráttum. Við val á byggingarefnum skal huga að umhverfissjónarmiðum hvað varðar líftíma bygginga og byggingarefna og að þau hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og að ekki sé hættu á útskolun skaðlegra efna út í umhverfið.

- **VEGGIR**

Útveggir bygginga geta verið af mismunandi toga. Mögulegt er að vinna með fleiri en eitt efni/lit og þar sem það er gert skal huga vel að hlutföllum, samsetningu og deilifrágangi. Útveggir geta verið úr steinsteypu (sjónsteypa, einingar, mismunandi áferð og litir), náttúrustein (íslenskur steinn, mismunandi tegundir, litbrigði, stærð og yfirborðsáferð), flísar (innbrenndar eða gler), málmklæðningar (mismunandi áferðir, litir og lögun) og viðar-klæðningar (dökkar, ljósar, málaðar, ómeðhöndlaðar, lakkaðar, olíubornar). Útveggi má mála í litum samkvæmt leiðarvísi um staðaranda og heimilt er að vinna með "græna vegg" þar sem unnið er með klifurplöntur og/eða annan gróður á úthliðum.

- **ÞÖK**

Þök eru ýmist einhalla, mænispök eða flöt þök. Þar sem um

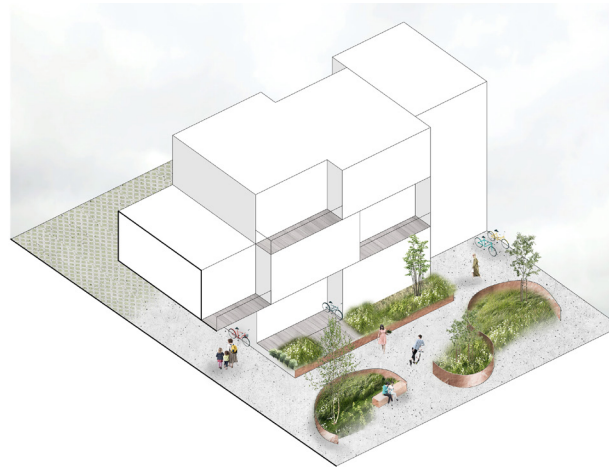
lágreista byggð er að ræða eru þök almennt sýnileg og því skal vanda til verka. Flöt þök skulu hulin þakgróðri, torfi, hrjúfri mól, timbri, hellum eða náttúrusteini. Sýnilegir þakdúkar og þakpappi eru óheimilaðir. Mænispök og hallandi þök má klæða á sambærilegan hátt og flöt þök, auk þess sem heimilt er að klæða þau með læstri klæðningu í lit sem samsvarar leiðbeiningum í leiðarvísi um staðaranda.

- **GLUGGAR OG HURÐIR**

Ytra byrði glugga skal vera úr áli eða við og fella ber glugga, hurðir og bílskúrshurðir inn í ytri hjúp byggingar sem hluti af heildarmynd hennar. Plastgluggakarmar eru ekki heimilaðir.

- **SVALIR OG HANDRIÐ**

Svalir og handrið skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og skulu þau hönnuð sem hluti af heildarmynd byggingar. Þau geta verið úr steinsteypu, málm, gleri eða við og eiga sömu skilyrði við um frágang og lit á þeim og við útveggi.



Mynd 60 - Byggð og inngarðar



Mynd 61 - Dæmi um sérotareiti

- **LÝSING**

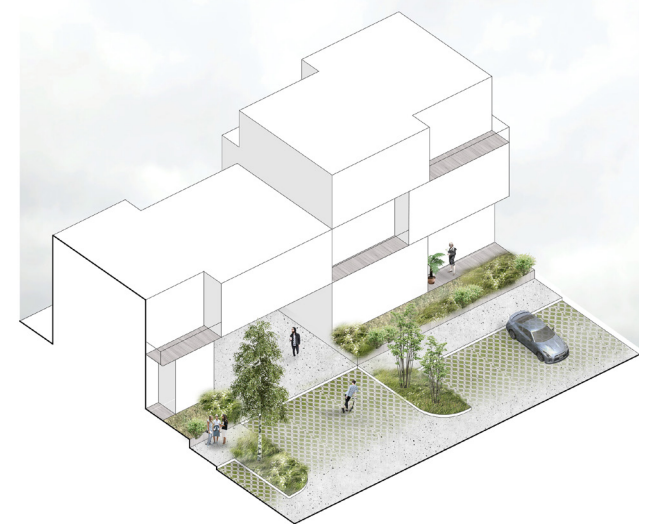
Lýsing utanhúss skal vera afskermuð til að tryggja óbeina, glýjulausa lýsingu.



Mynd 62 - Dæmi um sérnotareiti



Mynd 64 - Votlendi

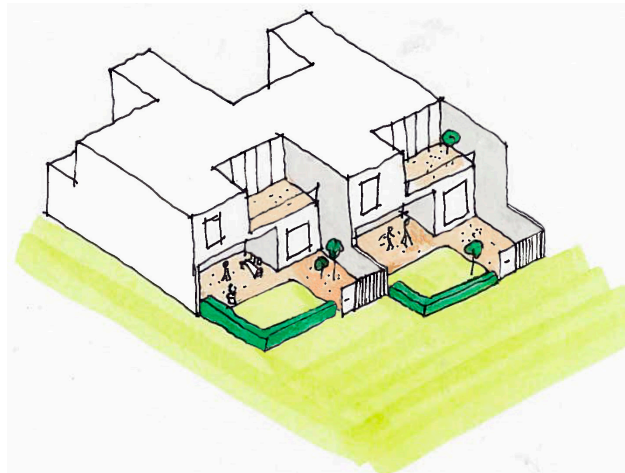


Mynd 66 - Byggð og bílastæði

Mynd 63 - Byggð og inngarðar



Mynd 65 - Dæmi um nærsvæði



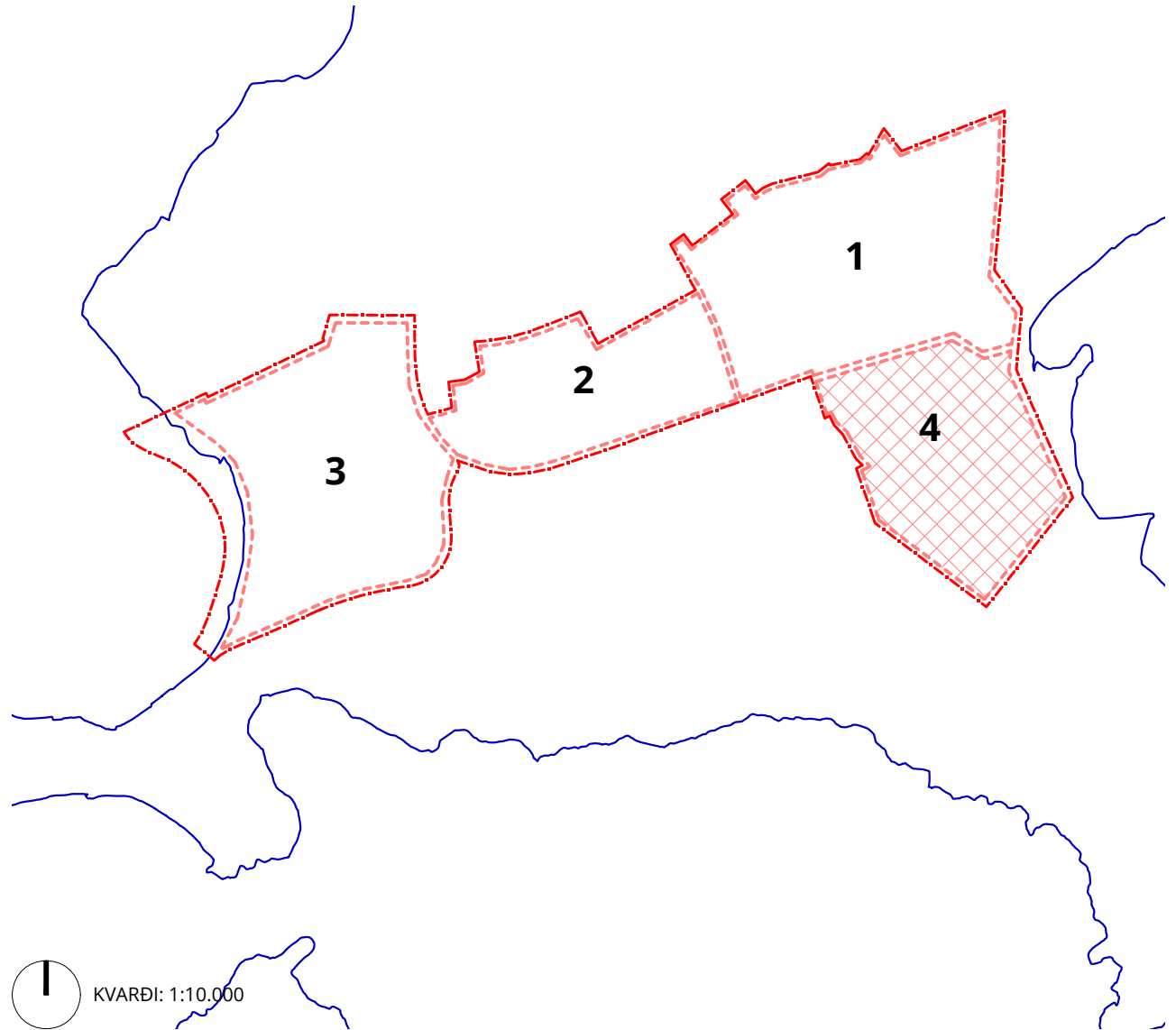
Mynd 67 - Dæmi um limgerði og girðingu



6. SÉRSKILMÁLAR



6.1. SVÆÐI 4 - KUMLAMÝRI





Kumlamýri 1 - 32 og
34, 36, 38, 40, 42, 44,
46, 48



SVÆÐI 4 - KUMLAMÝRI

LEIÐBEINANDI SKÝRINGARMYND







LÓÐARSKILMÁLAR

5.3.1 Lóð: Sérhver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Gerðar eru kröfur um gróður og frágang á lóðarmörkum. Sjá almenna lóðarskilmála og frágang utanhúss.

5.3.2 Aðkomuvasar, sameignarsvæði: Parhúsabyggð (8 íbúðir) umlykja aðkomuvasa sem er sameign þeirra. Aðkomuvasar eru endar eða botnlangar húsaötu byggðarinnar og skal þar gera ráð fyrir akrein, gangstétt, bílastæðum, gróðri og lýsingu. Almenningi er heimill aðgangur að þessum svæðum

5.3.3 Forgarðar húsa: Forgarðar skulu vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt. Íbúar samliggjandi húsa skulu hafa samráð um frágang lóða.

5.3.4 Nærsvæði húsa og sérnótareitir: Fella skal nærsvæði vel að byggingu og landslagi, sjá nánar almenna skilmála.

5.3.5 Frágangur til móts við opin svæði: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.6 Bílastæði á lóð: 2 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Bílastæði og gönguleið að aðalinngangi skulu vera upphituð.

5.3.7 Aðstaða til hleðslu rafbíla: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.8 Hjólastæði: Gera skal ráð fyrir hjólastæði á sameignarsvæðum (aðkomuvösum).

5.3.9 Skjónveggir og girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.10 Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.11 Sorpgeymslur: Er heimil utan byggingarreitar, en skal vera útfærð sem hluti af byggingu. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum að lágmarki. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseignafélags.

5.3.12 Smáhýsi: Smáhýsi á lóð heimilað samkvæmt almennum skilmálum.

5.3.13 Gróður: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.14 Meðhöndlun ofanvatns innan lóðar: Gera skal ráð fyrir sjálfbærum ofnavatnslausnum á lóðinni. Sjá almenna skilmála og viðauka.

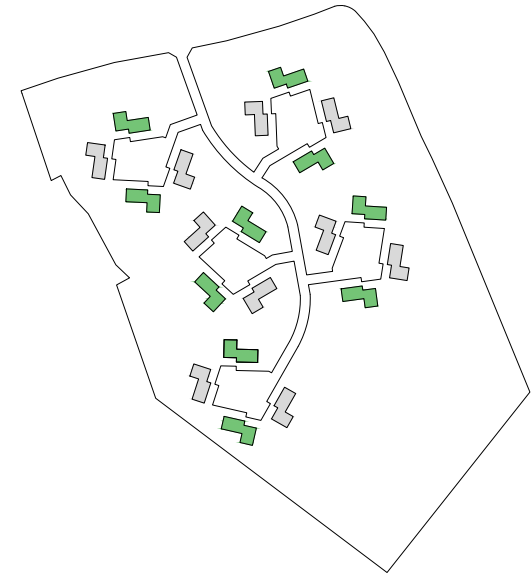
5.3.15 Leiksvæði innan lóðar: Leik- og útivistarsvæði á lóðum fjölbýlishúsa og skulu koma fram á aðaluppráttum.

5.3.16 Húsfélag: Sjá almenna skilmála.

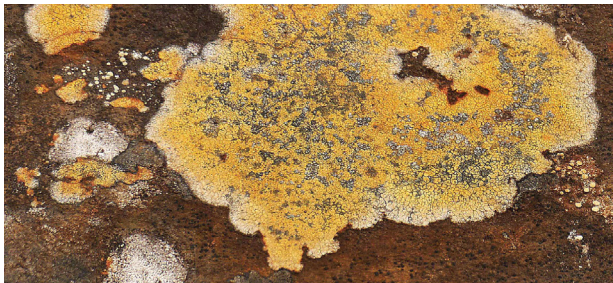
5.3.17 Kvaðir á lóð: Sjá almenna lóðarskilmála.

Kumlamýri

2, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 15,
18, 20, 21, 23, 26, 28
29, 31, 34, 36, 42 og 44



STAÐARANDI



BYGGINGARSKILMÁLAR

5.4.1 Byggingarleyfi: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.2 Byggingarreitir: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi lögun byggingar og kvaðir varðandi uppbot.

5.4.3 Tegund byggingar: Íbúðir í parhúsum

5.4.4 Fjöldi íbúða: 20

5.4.5 Stærð: 190 - 205 m²

5.4.6 Byggingarlína: Byggingarlína bundin þar sem við á skv. skilmálablaði, heimild fyrir að svalir geti skagað út fyrir byggingarreit, sjá nánar skilmálateikningu.

5.4.7 Gólfkóti: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.8 Breidd bygginga: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.9 Lengd bygginga: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.10 Hæð bygginga: 1 hæð og ris.

5.4.11 Salarhæð: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.12 Þakhalli: Mænisþak..

5.4.13 Mænisstefna: Sjá skilmálateikningu.

5.4.14 Leiðbeinandi staðsetning úthliða: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.15 Inngangur og aðgengi: Inngangur skal vera á götuhlið (gafli) parhúsa.

5.4.16 Bundin byggingarlína: Byggingarlína bundin skv. skilmálablaði, hlutar byggingar inndregnir og innan bundinnar byggingarlínu.

5.4.17 Sólstofur/Gustlokanir: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.18 Svalir og handrið: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.19 Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.20 Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.21 Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.22 Kjallarar: Ekki heimlilaðir.

5.4.23 Bílakjallarar og bílageymslur: Bílageymslur heimilaðar á 1. hæð, valkvætt.

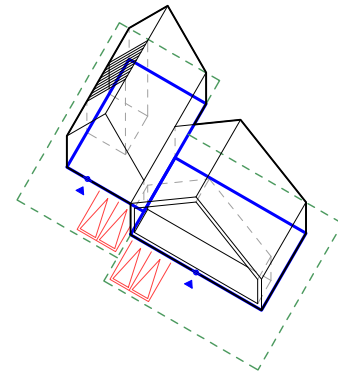
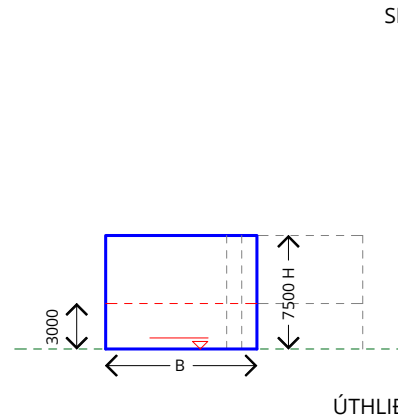
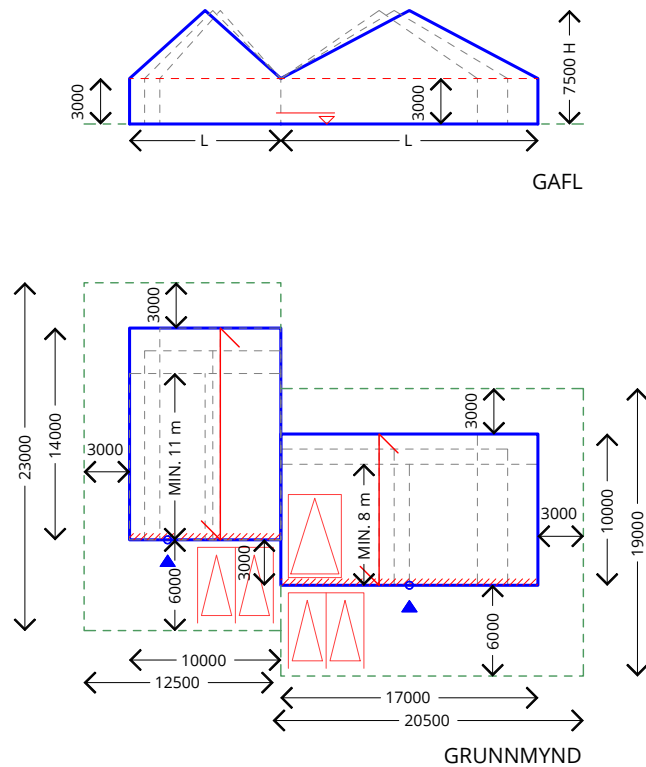
5.4.24 Þaksvallir: Sjá almenna byggingarskilmála..

5.4.25 Byggingarefni, áferðir og litir: Sjá almenna byggingarskilmála.
















Kumlamýri

2, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 15,
18, 20, 21, 23, 26, 28,
29, 31, 34, 36, 42 og 44



SKÝRINGAR

-  5.3.4 - Nærsvæði húsa og sérnotareitir
-  5.3.6 - Bílastæði
-  5.4.2 - Byggingarreitir
-  5.4.7 - Gólfkóti
-  5.4.8 - Breidd byggingar
-  5.4.9 - Lengd byggingar
-  5.4.10 - Hæð byggingar
-  5.4.11 - Salarhæð
-  5.4.12 - Þakhalli
-  5.4.13 - Mænisstefna
-  5.4.14 - Leiðbeinandi staðsetning úthliða
-  5.4.15 - Inngangar og aðgengi
-  5.4.16 - Búndin byggingalína

LÓÐARSKILMÁLAR

5.3.1 Lóð: Sérhver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Gerðar eru kröfur um gróður og frágang á lóðarmörkum. Sjá almenna lóðarskilmála og frágang utanhúss.

5.3.2 Aðkomuvasar, sameignarsvæði: Parhúsabyggð (8 íbúðir) umlykja aðkomuvasa sem er sameign þeirra. Aðkomuvasar eru endar eða botnlangar húsagötu byggðarinnar og skal þar gera ráð fyrir akrein, gangstétt, bílastæðum, gróðri og lýsingu. Almenningi er heimill aðgangur að þessum svæðum

5.3.3 Forgarðar húsa: Forgarðar skulu vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt. Íbúar samliggjandi húsa skulu hafa samráð um frágang lóða.

5.3.4 Nærsvæði húsa og sérnótareitir: Fella skal nærsvæði vel að byggingu og landslagi, sjá nánar almenna skilmála.

5.3.5 Frágangur til móts við opin svæði: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.6 Bílastæði á lóð: 2 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Bílastæði og gönguleið að aðalinngangi skulu vera upphituð.

5.3.7 Aðstaða til hleðslu rafbíla: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.8 Hjólastæði: Gera skal ráð fyrir hjólastæði á sameignarsvæðum (aðkomuvösum).

5.3.9 Skjóveggir og girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.10 Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.11 Sorpgeymslur: Er heimil utan byggingarreitar, en skal vera útfærð sem hluti af byggingu. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum að lágmarki. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseignafélags.

5.3.12 Smáhýsi: Smáhýsi á lóð heimilað samkvæmt almennum skilmálum.

5.3.13 Gróður: Sjá almenna lóðarskilmála.

5.3.14 Meðhöndlun ofanvatns innan lóðar: Gera skal ráð fyrir sjálfbærum ofnavatnslausnum á lóðinni. Sjá almenna skilmála og viðauka.

5.3.15 Leiksvæði innan lóðar: Leik- og útivistarsvæði á lóðum fjölbýlishúsa og skulu koma fram á aðaluppráttum.

5.3.16 Húsfélag: Sjá almenna skilmála.

5.3.17 Kvaðir á lóð: Sjá almenna lóðarskilmála.

Kumlamýri

1, 3 6, 8, 9, 11, 14, 16,
17, 19, 22, 24, 25, 27,
30, 32, 38, 40, 46 og 48



STAÐARANDI



BYGGINGARSKILMÁLAR

5.4.1 Byggingarleyfi: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.2 Byggingarreitir: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi lögun byggingar og kvaðir varðandi uppbot.

5.4.3 Tegund byggingar: Íbúðir í parhúsum

5.4.4 Fjöldi íbúða: 20

5.4.5 Stærð: 190 - 205 m²

5.4.6 Byggingarlína: Byggingarlína bundin þar sem við á skv. skilmálablaði, heimild fyrir að svalir geti skagað út fyrir byggingarreit, sjá nánar skilmálateikningu.

5.4.7 Gólfkóti: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.8 Breidd bygginga: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.9 Lengd bygginga: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.10 Hæð bygginga: 1 hæð og ris.

5.4.11 Salarhæð: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.12 Þakhalli: Mænisþak.

5.4.13 Mænisstefna: Sjá skilmálateikningu.

5.4.14 Leiðbeinandi staðsetning úthliða: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.15 Inngangur og aðgengi: Inngangur skal vera á götuhlið (gafli) parhúsa.

5.4.16 Bundin byggingarlína: Byggingarlína bundin skv. skilmálablaði, hlutar byggingar inndregnir og innan bundinnar byggingarlínu.

5.4.17 Sólstofur/Gustlokanir: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.18 Svalir og handrið: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.19 Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.20 Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.21 Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.22 Kjallarar: Ekki heimilaðir.

5.4.23 Bílakjallarar og bílageymslur: Bílageymslur heimilaðar á 1. hæð, valkvætt.

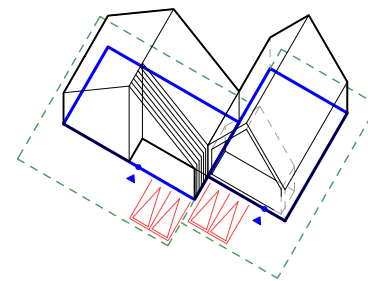
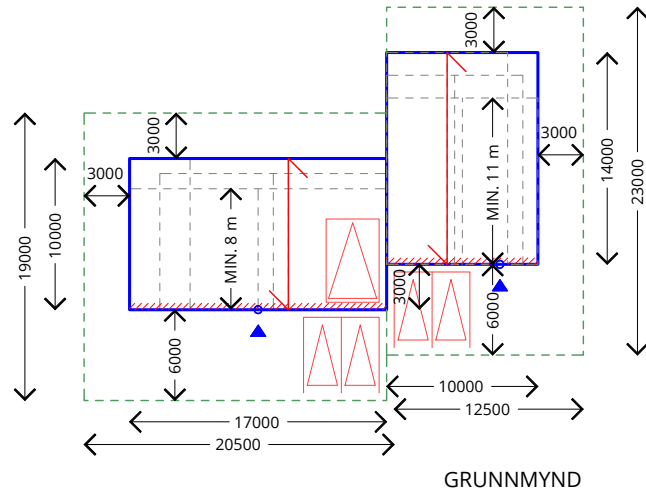
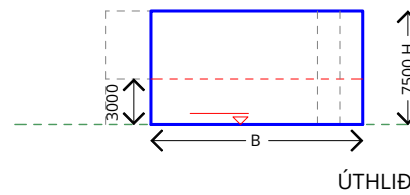
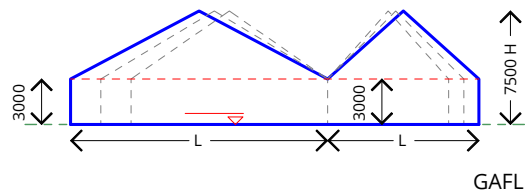
5.4.24 Þaksvallir: Sjá almenna byggingarskilmála.

5.4.25 Byggingarefni, áferðir og litir: Sjá almenna byggingarskilmála.
















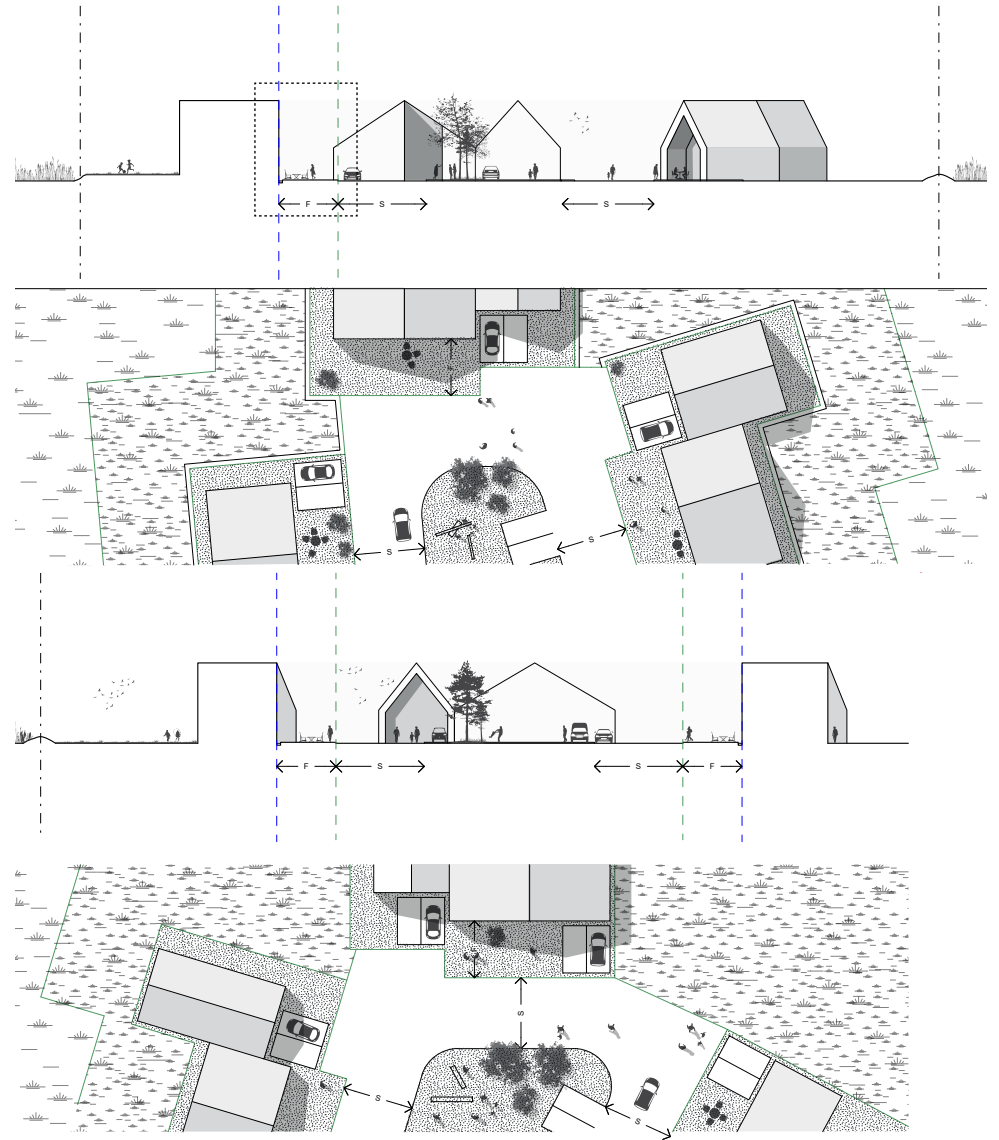
Kumlamýri

**1, 3, 6, 8, 9, 11, 14, 16
17, 19, 22, 24, 25, 27,
30, 32, 38, 40, 46 og 48**



SKÝRINGAR

- | | |
|---|---|
|  | 5.3.4 - Nærsvæði húsa og sérnotareitir |
|  | 5.3.6 - Bílastæði |
|  | 5.4.2 - Byggingarreitir |
|  | 5.4.7 - Gólfkóti |
|  | 5.4.8 - Breidd byggingar |
|  | 5.4.9 - Lengd byggingar |
|  | 5.4.10 - Hæð byggingar |
|  | 5.4.11 - Salarhæð |
|  | 5.4.12 - Þakhalli |
|  | 5.4.13 - Mænisstefna |
|  | 5.4.14 - Leiðbeinandi staðsetning úthliða |
|  | 5.4.15 - Inngangar og aðgengi |
|  | 5.4.16 - Bundin byggingalína |

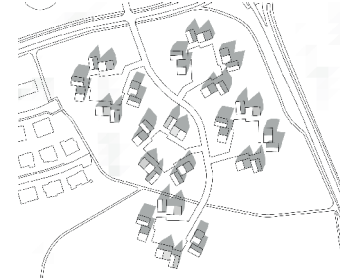


SKUGGAVARP, SVÆÐI 4

20. mars 2018



kl. 10:00

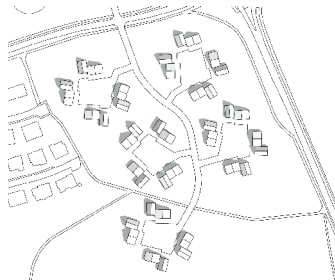


kl. 14:00

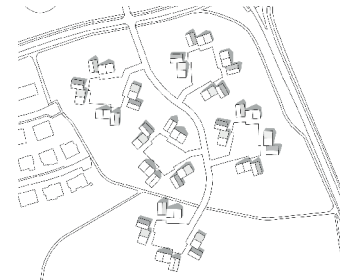


kl. 17:00

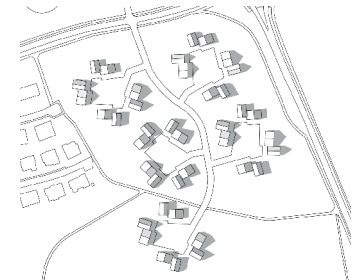
21. júní 2018



kl. 10:00



kl. 14:00



kl. 17:00

SKUGGAVARP HEILD, SVÆÐI 4

20. mars 2018



kl. 10:00, 14:00, 17:00

21. júní 2018



kl. 10:00, 14:00, 17:00

YFIRLIT

SVÆÐI 4

KUMLAMÝRI

KUMLAMÝRI

<i>Íbúðagerð</i>	<i>Parhús</i>
<i>Fjöldi íbúða</i>	40
<i>Áætluð stærð íbúða</i>	190 - 225
<i>Áætluð heildarstærð</i>	7.900
<i>Fjöldi hæða</i>	1 - 2



7. VIÐAUKI

TEIKNINGAR:

Yfirlitsuppráttur - 100

Skipulagsuppráttur - 104

Skýringaruppráttur - 114

VIÐAUKI:

V1 - Umhverfisskýrsla

V2 - Umferðargreining

V3 - Hljóðvist

V4 - Vatnafar, veitur m.m.

V5 - Greinargerð Landslags varðandi opin svæði og blágrænar ofanvatnslausnir

V6 - Húsakönnun

8. HEIMILDIR

Skipulagslög nr. 123/210

Aðalskipulag Garðabæjar 2016 – 2010

Keppnislýsing Álftanes miðsvæði og suðurnes, 15. febrúar 2017

Vinningstillaga í framkvæmdasamkeppni um deiliskipulag – Andersen & Sigurdsson Arkitektar

Niðurstaða dómnefndar. Álftanes miðsvæði og suðurnes, 15. Júní 2017

9. MYNDASKRÁ

Álftanes, Miðsvæði og Suðurnes (Svæði 1 - 4), Deiliskipulagsskilmálar

Myndir í þessari greinargerð eru til innblásturs og útskýringa.
Fjöl margar myndir eru sóttar á veraldarvefinn og eru ekki hönnun
né eign höfunda þessarar greinargerðar.

Mynd 1 - Loftmynd

Mynd 2 - Deiliskipulag sem fellur úr gildi

Mynd 3 - Álftanes

Mynd 4 - Aðalskipulag Garðabæjar 2016 - 2030

Mynd 5 - Álftanes

Mynd 6 - Grásteinn

Mynd 7 - Fjara

Mynd 8 - Græn svæði

Mynd 9 - Fuglaskoðun

Mynd 10 - Fyrirmynd bygginga

Mynd 11 - Tjarnir

Mynd 12 - Fyrirmynd bygginga

Mynd 13 - Gegndræpt yfirborð

Mynd 14 - Votlendi

Mynd 15 - Tengsl byggðar við íþróttamiðstöð og skóla

Mynd 16 - Dæmigert götusnið

Mynd 17 - Aðkoma að Álftanesi

Mynd 18 - Fyrirmynd íbúða

Mynd 19 - Tjarnir og votlendi

Mynd 20 - "Græn bílastæði"

Mynd 21 - Gróðurækt

Mynd 22 - Gróður á Álftanesi

Mynd 23 - Dæmi um vistlega götumynd

Mynd 24 - Byggðamynstur

Mynd 25 - Mótun fjölbýlis

Mynd 26 - Vistvæn nálgun

Mynd 27 - Votlendi að vetri til

Mynd 28 - Landslag og byggð

Mynd 29 - Fyrirmynd stígakkerfis

Mynd 30 - Loftmynd af byggð

Mynd 31 - Fyrirmynd bygginga

Mynd 32 - Fyrirmynd leiksvæða

Mynd 33 - Dæmi um smáhýsi

Mynd 34 - Dæmi um gegndræpt yfirborð

Mynd 35 - Fyrirmynd landmótunar

Mynd 36 - Fyrirmynd bygginga

Mynd 37 - Fjölbýli

Mynd 38 - Dæmi um leiksvæði

Mynd 39 - Dæmi um djúpgáma

Mynd 40 - Blágrænar ofanvatnslausnir

Mynd 41 - Dæmi um gönguleið með gróðri

Mynd 42 - Raðhús

Mynd 43 - Dæmi um deilifrágang

Mynd 44 - Fyrirmynd bygginga

Mynd 45 - Dæmi um smáhýsi

Mynd 46 - Fyrirmynd bygginga

Mynd 47 - Dæmi um hjólastíga

Mynd 48 - Einbýli / parhús

Mynd 49 - Opin græn svæði

Mynd 50 - Dæmi um gróðurumlykna sérnotareiti

Mynd 51 - Byggð og opin græn svæði

Mynd 52 - Fyrirmynd bygginga

Mynd 53 - Á ferð um Álftanes

Mynd 54 - Byggð og opin græn svæði

Mynd 55 - Umhverfi og byggð

Mynd 56 - Himinn og haf

Mynd 57 - Sögulegt fordæmi um byggingu og landslag

Mynd 58 - Dæmi um möguleg úrtök í hjúp sérbýlis

Mynd 59 - Lífríki

Mynd 60 - Byggð og inngarðar

Mynd 61 - Dæmi um sérnotareiti

Mynd 62 - Dæmi um nærsvæði íbúða

Mynd 63 - Byggð og inngarðar

Mynd 64 - Votlendi

Mynd 65 - Dæmi um nærsvæði

Mynd 66 - Byggð og bílastæði

Mynd 67 - Dæmi um limgerði og girðingu

Álftanes, Miðsvæði og Suðurnes (Svæði 1 - 4)

Deiliskipulagsskilmálar

Breiðamýri

Krókur

Helguvík

Kumlamýri