Deiliskipulag
Garðskagi

Greinargerð og skilmálar

Inngangur og forsendur

Um er að ræða deiliskipulagsgerð á svæði í Útgarði, vestasta hluta þéttbýlis Garðs, beggja vegna Skagabrautar. Unnið er á grunni núgildandi aðalskipulags svæðis norðan Skagabrautar og aðalskipulagsbreytingar sem unnið er að samtímis deiliskipulagsgerð þessari sunnan Skagabrautar og vinnan byggir á. Gengið er út frá sambættu skipulagsferli á aðal- og deiliskipulagsstigi.

Árið 2018 unnu Kanon arkitektar deiliskipulagsdrög að afþreyingar- og ferðamannasvæði á Garðskaga. Skipulagstillagan dags. í september 2018 var kynnt í framkvæmda- og skipulagsráði og frestað.

Á þessum tíma voru Sveitarfélögin Garður og Sandgerðisbær sameinuð í eitt sveitarfélag, Suðurnesjabæ. Nú liggur fyrir samþykkt framkvæmda- og skipulagsráðs Suðurnesjabæjar um að halda áfram fyrrgreindri deiliskipulagsvinnu á svæðinu. Að auki er vilji fyrir því að stækka deiliskipulagssvæðið til suðurs og koma þar fyrir heilsulind og aðstöðu henni tengdri sem samnýtist svæði norðan Skagabrautar. Einnig er gert ráð fyrir mögulegri aðstöðu fyrir tjaldsvæði á suðaustur hluta þess svæðis.

Skipulagssvæðið, umhverfi og afmörkun

Staðurinn býr við mikla víðáttu og sýn til ystu sjónarrandar, nánd við haf og glæsilega fjallasýn. Svæðið stendur fyrir opnu hafi og gætir bæði ágangs sjávar og vinda.

Nálægð við hafið, vitana sem kallast á, varir og gömul býli gefur umhverfinu sérkenni og margbreytileika

Vitarnir tveir eru kennileiti staðarins og sjást víða að svo sem frá aðalaðkomu að sveitarfélaginu og frá hafi. Garðskagaviti eldri stendur á skeri í flæðarmálinu og frá honum liggur gangbrú í land. Á svæðinu standa einnig tvær byggingar sem verða þar áfram, gamla vitavarðahúsið og byggðasafnið. Byggðin á svæðinu hefur orðið til á löngu tímabili frá 1897 – 1958. Saman mynda þessar byggingar heild og eru í góðu samhengi innbyrðis.

Garðskagi hefur lengi verið einn mest sótti ferðamannastaður á Suðurnesjum.

Deiliskipulagssvæðið er tæplega 10 ha að stærð.

Svæði norðan Skagabrautar (og sunnan Skagabrautar merkt afþreyingar- og ferðamannasvæði) er um 6,5 ha að stærð. Það afmarkast af strandlengju til vesturs og norðurs og býlum og búsetulandslagi til austurs sem setja sterkan svip á umhverfið.

Svæði sunnan Skagabrautar (merkt verslunar- og þjónustusvæði) um 2,6 ha að stærð. Það afmarkast af strandlengju til vesturs, til norðurs af afþreyingar- og ferðamannasvæði við Skagabraut og til austurs og suðurs er landnotkun opið svæði. Í austri er hótel á verslunar- og þjónustusvæði sem deiliskipulagt var árið 2015.

Landsvæðið mun mestmegnis vera í eigu sveitarfélagsins.

Land er nokkuð flatt 3 - 4m yfir sjávarborð. Landmótun hefur verið um nokkurt skeið við ströndina, sem hefur tekið nokkrum breytingum vegna sjóvarnaraðgerða.

Sjóvörn er meðfram strandlengju. Á vegum Vegagerðarinnar og Suðurnesjabæjar hefur Efla verkfræðistofa unnið skýrsluna Sjóvarnargreining, Suðurnesjabær, 28.01.22. Skýrslan fjallar m.a. um sjóvarnir og þörf fyrir frekari uppbyggingu þeirra og styrkingu sjóvarnargarðs og annarra viðbragða vegna flóðaáhættu í sveitarfélaginu.

Þörf er á frekari upplýsingaöflun vegna hafstrauma.

Aðalskipulag

Um norðurhluta svæðisins segir m.a. í aðalskipulagi. AF1, afþreyingar – og ferðamannasvæði:

> *„Svæði umhverfis Byggðasafn Garðs. Nýtist sem tjaldsvæði og í tengslum við starfsemi byggðasafns og ýmsa atburði tengda ferðamennsku o.fl. ...'' ...''Við hönnun og skipulagningu á AF1 skal huga að útsýni vegfarenda um Skagabraut. Nýta skal landkosti sem best, s.s. sjávarútsýni, landslag og birtuskilyrði ...''*

Ofangreind lýsing á einnig við um svæði sunnan Skagabrautar.

Deiliskipulag

Fyrir liggur deiliskipulag af nyrsta hluta svæðisins frá árinu 2004, Deiliskipulag við Garðskagavita. Til stendur að fella það úr gildi með þessu nýja deiliskipulagi.

Hverfisverndun

Hverfisverndun hvílir á AF1 svæði og strandlengju þéttbýlisins. Í skilmálum um HV1 og hverfisverndarsvæði segir:

> *„Ef ráðast á í framkvæmdir á hverfisverndaðri strandlengju skulu þær deiliskipulagðar ...Taka þarf tillit til þeirra nota sem strandlengjan hefur á viðkomandi stað s.s. vistkerfi, útivist og minjar''.*

Verndarsvæði í byggð

Skilgreint svæði, „Verndarsvæði í byggð, Útgarður" er norðan Skagabrautar. Í greinargerð í kafla 6.5 um þróunarsvæði og uppbyggingarmöguleika er svæðið tilgreint á Reit 1 og segir m.a.:

> *„Eitthvert svigrúm er til uppbyggingar á svæðinu og skulu allar breytingar styrkja núverandi svipmót byggðar. ...Dæmi um staði til frekari rýni og þróunarmöguleika uppbyggingar er svæðið við Skagabraut 100 og 102 þar sem safnið og vitavarðarhúsið standa. Ekki er mælt með uppbyggingu utan þess svæðis (norðan Skagabrautar, nema framkvæmdir í tengslum við endurbætur á ferðamannasvæði og aðkomu... ''.*

Í greinargerð í kafla 6.3 um Deiliskipulag segir þó:

> *''Þegar unnið verður deiliskipulag að hinu afmarkaða svæði skal það almennt gilda um gerð þess að tillaga að verndarsvæðinu sé meginforsenda. Skal ávallt gera grein fyrir því hvernig stefnumótun í deiliskipulagi samræmist skilmálum tillögu um verndarsvæði í byggð. Svæði við Garðskaga er þó undanskilið''.*

Húsakönnun - Verndun og friðlýsing

Fyrir liggur varðveislumat úr húsakönnun fyrir deiliskipulagssvæðið, Húsakönnun í Útgarði, Suðurnesjabæ, desember 2018.

Þar kemur fram að Garðskagaviti eldri er friðlýstur, en um nýrri Garðskagavita ásamt Skagabraut 102 er tillaga um „hverfisvernd á einstöku húsi, húsaröð eða götumynd". Tillaga um „hverfisvernd á samstæðum húsum og heild" er á Skagabraut 100.

Fornleifaskráning

Margs konar minjar má sjá víða, í húsatóftum, kálgörðum, akurlöndum og garðlögum. Á svæðinu er einnig herminjar að finna, s.s gamla flugvöllinn sem Bretar lögðu árið 1940 og var fyrsti flugvöllur á Reykjanesskaganum.

Fyrir liggja deiliskráningar fornleifa fyrir deiliskipulagssvæðið.

Gerð er grein fyrir staðsetningu fornleifa á deiliskipulagsuppdrætti. Sjá einnig nánar Fornleifaskráningu í Garði á Reykjanesi, unna af Fornleifastofnun Íslands í júní árið 2019 og Garðskagi, fornleifaskráning vegna deiliskipulags unna af Fornleifastofnun Íslands í ágúst 2021.

Deiliskipulag hefur verið lagað sem kostur er að þeim fornminjum sem þarna er að finna. Með slíkri varðveislu má tengja umhverfið við mikilvæga sögu þess, auðga það og gera það skemmtilegra.

Verði fornleifa vart við framkvæmdir á svæðinu skal Minjastofnun Íslands gert viðvart án tafar sbr. lög þar um.

Markmið og áherslur

- Að gera svæðið að aðlaðandi og aðgengilegu stað sem hefur svigrúm til að taka á móti fyrirhugaðri uppbyggingu fyrir ferðamenn og íbúa og vaxa og eflast sem miðstöð þjónustu.
- Að leitast við að nýta landkosti svæðis sem best.
- Varðveita og styrkja strandmenningarlandslag svæðisins.
- Laga skipulag sem kostur er að fornminjum sem þarna eru.
- Vinna með helstu sérkenni og sögulegar tilvísanir.
- Varðveita núverandi strandlínu og bæta aðgengi og merkingar.
- Lagfæra og styrkja núverandi sjóvarnarmannvirki.
- Bæta og sambætta búnað og götugögn.
- Að auka framboð og margbreytileika starfa í Suðurnesjabæ.

Lýsing og stefnumörkun deiliskipulags

Deiliskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu á svæðinu og tengsl þess við nærliggjandi svæði.

Byggðarmynstur

Greiðar akstursaðkomur eru að skipulagssvæðinu um Skagabraut. Megin aðkoma að byggðasafninu er úr vestri frá göngu- og akstig til norðurs frá Skagabraut (með 15 km hámarkshraða) að hringlaga torgi sem rútur og bílar geta ekið um og að bílastæðum. Göngu- og akstígurinn liggur einnig til norðurs að eldri Garðskagavita (sjá mynd 1) með almennings bíla- og hjólastæðum til vesturs. Göngustígar milli skipulagssvæðisins og byggðarkjarnans hafa verið byggðir upp meðfram sjóvarnargarði (norðan megin) og meðfram Skagabraut.

Fjaran og vitarnir hafa verið helsta aðdráttarafl svæðisins. Landhliðina, ef svo má segja skortir hlutverk. Minjar um garða m.a. utan um akuryrkju fyrr á öldum er víða að finna á og við skipulagssvæðið. Lagt er til að tengja betur saman helstu staði og byggingar á skipulagssvæðinu með frekari stígagerð. Þannig skapast möguleikar á frekari nýtingu svæðisins s.s. til fræðslu og landmótunar, sem endurómi búsetulandslag fyrri tíma.

Mynd 1 Göngu- og akstígur til norðurs að eldri Garðskagavita

Meðfram nýjum stígum komi leiðigarðar úr torfi og grjóti (nýta uppgröft innan svæðis) u.þ.b. eins metra háir. Þeir eru ekki samfelldir heldur lagðir markvisst út í smærri bútum til að styrkja gönguleiðir milli staða. Samhliða þessu mætti koma upp stórum gróðurþekjum sem innihalda mismunandi grastegundir (sjá mynd 2). Yfirbragð, áferð, litir, blómgun, vaxtarhæð og árstíðir skapa óðruvísi blæbrigði sem eru kannski ekki svo framandi.

Mynd 2 Gróðurþekjur/grastegundir

Umhverfi byggðasafnsins er styrkt og skapað tækifæri til frekari nýtingu nærsvæða þess og betri tengsl við vitavarðahúsið og nýrri Garðskagavita sjá mynd 3). Í byggðasafninu verði að auki miðstöð upplýsinga og veitinga á svæðinu.

Sunnan byggðasafnsins, á sólríku skjólgóðu svæði er gert ráð fyrir leiksvæði og ræktun milli gamalla túngarða. Sunnan bátsins Hólmsteins GK 20 er lögð til gerð völundarhúss mótað með sama hætti og líst er hér á undan til leikja. Þá verði sérstakar merkingar við gömul garðlög, bæjarhól og kálgarð. Þannig er skipulagið lagað sem kostur er að þeim fornminjum sem þarna er að finna og vakin athygli á þeim og varðveisla tengd við umhverfið og mikilvæga sögu þess, það auðgað og gert skemmtilegra.

Mynd 3 Dæmi um viðbyggingu við byggðasafn

Frá Skagabraut miðsvæðis er einnig aðkoma til suðurs að öðru almennings bíla- og hjólastæði, m.a. snúningsrútubílastæði fyrir fjórar til sex rútur sem mun nýtast svæði sunnan og norðan Skagabrautar.

Byggingarreitur fyrir heilsulind/baðlón með búningsaðstöðu og veitingastað er syðst á svæðinu, en aðstöðuuppbygging fyrir sjósund, potta og aðra útiaðstöðu verður nýr segull fyrir svæðið og viðbót við upplifun Garðskagans. Austan heilsulindar er bílastæði með aðkomu frá Skagabraut.

Mikilvægt er að hugað sé að vandaðri hönnun áningar – og dvalarsvæða, lýsingar, skiltunar og landmótunar. Á nokkrum stöðum er gert ráð fyrir aðgengi niður í fjöruna að strönd yfir sjóvarnargarð. Ákveðnar takmarkanir verða þar og gestir verða fræddir með upplýsingum (skiltum) um umgengni og viðkvæmt lífríkið.

Sérstakir útsýnis- og fuglaskoðunarstaðir eru skilgreindir á svæðinu ásamt lýðheilsusvæðum, skokkleiðum, bekkjum, strandblaksvelli og aðstöðu fyrir afurðir verkefnisins Ferskir vindar og upplýsingaskiltum. Svæðið hentar hreyfihömluðu fólki einstaklega vel og þarf að huga sérstaklega að þeirra þörfum.

Sérskilmálar

Núverandi byggingar

A Garðskagaviti eldri er elsta steinsteypta byggingin í Útgarði og með þeim elstu á landinu, reistur árið 1897 og friðlýstur árið 2003. Hann er ferstrendur og 11 m að hæð og nánast óbreyttur. Þar er nú útsýnisturn og lítið kaffihús.

B Garðskagaviti yngri var reistur árið 1944. Hann er u.þ.b. 29 m hár og telst hæsti viti landsins.

C Byggðasafn. Reist árið 1958. Vesturhluti hússins var upphaflega útihús, fjós og hlaða, sem tilheyrði búi vitavarðar. Byggðasafnið opnaði árið 1995. Byggt hefur verið við húsið í áföngum og er það nokkuð umfangsmikil bygging nú. Gert er ráð fyrir stórum byggingarreit, stærð 40 x 49m, tvær hæðir og viðbótarbyggingarheimildum við húsið alls 1.000m², en aðstöðuuppbygging er fyrirhuguð þar, s.s. útvíkkun á safnkosti byggðasafns, sýningarhald, upplýsingagjöf, veitingasala og salernisaðstaða. Viðbygging taki mið af áður byggðum mannvirkjum.

D Vitavarðahús Skagabraut 102, steinsteypt hús var reist árið 1933. Árið 1950 var byggður útsýnisturn/miðunarstöð samfast húsinu. Vitavörður hafði þar fasta búsetu fram til ársins 1979. Þar er nú menningarstarfsemi.

Nýjar byggingar og önnur mannvirki

E Heilsulind er eins til tveggja hæða bygging, allt að 2500[22]. Fyrsti áfangi verður um 1350 m² með stækkunarmöguleika upp í 2500 m². Rúmur byggingarreitur er um framlagðar hugmyndir að útfærslu byggingar og mannvirkja annarra (sjá uppdrátt).

Þar er einnig útisvæði, um 300 m² og lóð er um 11.000 m². Miðað er við að hámarksfjöldi gesta í heilsulind og veitingahúsi á sama tíma sé 250 manns. Gert er ráð fyrir að á fjórða starfsári verði heildargestafjöldi á staðinn um 600 manns og fjöldi starfsmanna um 30 manns. Vanda skal til allra mannvirkja í efni og formi þannig að þau falli vel að náttúru Garðskaga.

F Byggingarreitur, stærð 18 x 15m, fyrir einnar hæðar þjónustuhúsi við tjaldsvæði. Heimilt er að byggja allt að 150m² hús. Vanda skal til hússins í efni og formi þannig að það falli vel að náttúru Garðskaga.

Stærðir bygginga á skipulagssvæðinu eru hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni byggingar.

Almennir skilmálar

Útlit og yfirbragð bygginga og annarra mannvirkja - hönnun og útfærsla svæða

Vandað sé til allrar hönnunar, útfærslna og frágangs bygginga og annarra mannvirkja, lóðafrágangs og svæða. Tekið sé mið af umhverfi og nánd við gamalt búsetumynstur og fornleifar.

Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kanna að koma. Uppdrættir skulu lagðir fyrir framkvæmda- og skipulagsráð Suðurnesbæjar.

Efnisval

Við efnisval fyrir byggingar, önnur mannvirki og lóð sé leitast við að velja efni sem falla að náttúru svæðisins og vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar. Nefna má hefðbundnar hleðslur, grasmanir, cortenstál, ómeðhöndlaða steypu og harðvið sem þolir veðrun.

Mynd 4 Dæmi um efnisval

Skilti - merkingar

Unnið verði að heildrænni útfærslu merkinga og skiltunar fyrir svæðið.

Lýsing

Áhersla er lögð á lýsingu sem tryggir öryggi á deiliskipulagssvæðinu. Þó skal unnið að lágmörkun ljósmengunar frá mannvirkjum m.a. m.t.t. norðurljósaskoðunar á svæðinu.

Bílastæði

Almennt er gert ráð fyrir einu bílastæði hverja 50 m² húsnæðis. Öll bílastæði samnýtast fyrir svæðið í heild. Gert er ráð fyrir rafmagnshleðslu á svæðinu.

Hjólastæði

Gera skal ráð fyrir a.m.k. fimm hjólum á 1000 m² húsnæðis í opnu hjólaskýli og/eða hjólagrindum sem næst inngöngum húsa. Gert verði ráð fyrir rafmagnshleðslu fyrir hjól á svæðinu.

Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og flóttastigar, ásamt gluggafrágangi sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitur er táknaður með brotnum línum.

Sorp og endurvinnsla

Geymsla sorps skal rúmast innan byggingarreita.

Við hönnun stakstæðra sorpskýla skal huga sérstaklega að ásýnd og yfirbragði þ.e. að þau falli vel að umhverfi. Aðstaða sé til flokkunar sorps fyrir endurvinnslu samkvæmt reglum Suðurnesjabæjar.

Sjóvarnir

Öll hönnun taki mið af hækkun sjávarborðs.

Ofanvatnslausnir

Í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu á svæðinu skal leitast við að mæta ákveðnum umhverfislegum þáttum á sjálfbæran hátt. Má þar nefna meðferð jarðvegs og að tryggja skal að ofanvatn sé hreinsað með viðeigandi hætti.

Veitur - lagnir - kvaðir

Ef um kvaðir um aðgengi að frárennslislögnum eða öðrum lögnum er að ræða verður gerð grein fyrir þeim á mæliblöðum.

Áfangaskipting og framkvæmd

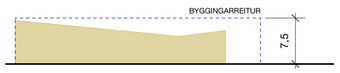
Á skipulagssvæðinu verður uppbygging væntanlega í einhverjum áföngum. Frágangur á framkvæmdatíma og á milli áfanga uppbyggingar verði til fyrirmyndar og taki mið af mikilvægi staðsetningar í sveitarfélaginu.

Umhverfismatsskýrsla

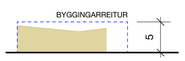
Vísað er til umhverfismatsskýrslu fyrir aðalskipulagsbreytingu og núgildandi aðalskipulag. Umhverfismatsvinna fyrir deiliskipulag fer fram samhliða vinnu við breytingu aðalskipulags.

SKILMÁLATEIKNINGAR

LÓÐRÉTT SNIÐ Í BYGGINGARREITI



E - HEILSULIND
HÁMARKSHÆÐ, 1:500



F - ÞJÓNUSTUHÚS
HÁMARKSHÆÐ, 1:500

HLUTI AÐALSKIPULAGS

Suðurnesjabær

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Garðskagi - deiliskipulagstillaga

efni:
geinargerð og skilmálar

mkv.:	teikn.	rýni	dags.:
	BE/HBTH	HB	15.3.2022

verknr.	teikn. nr.	útgáfa	síðast breytt:
17-27	Teikning 2 af 2		

bls. 2 skrá: 17-27-DSK.vwx

Fyrirvari: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins mælsettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaaðili skal sannreyna til mál á verkstað.