



SUÐURNESJABÆR

Greinargerð og skilmálar með breytingu á deiliskipulagi ofan Garðvangs

Íbúðarsvæði ÍB9 – Teiga- og Klapparhverfi

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

janúar 2022

EFNISYFIRLIT

1. Inngangur	2
1.1. Forsendur og markmið.....	2
1.2. Deiliskipulagssvæðið	2
1.3. Núverandi ástand.....	2
2. Deiliskipulagstillagan	2
3. Byggingarskilmálar	3
4. Hönnun	3
4.1. Húsagerðir og lóðir.....	3
4.2. Mæliblöð og hæðarblöð	4
4.3. Bílastæði og sorp.....	4
4.4. Frágangur lóða	4
5. Opin svæði til almennra nota	4
5.1. Leiksvæði.....	4
5.2. Gönguleiðir.....	5
6. Almennir skilmálar	5
7. Sérákvæði	5
7.1. Almennt.....	5
7.2. Einbýlishús	5
7.3. Parhús	5
7.4. Raðhús.....	6
7.5. Fjölbýli.....	6
7.6. Leikskóli.....	6
8. Umhverfismat	6
9. Samþykktir	7

1. INNGANGUR

1.1. Forsendur og markmið

Viðfangsefnið nýs deiliskipulags er endurskoðun og endurgerð deiliskipulags fyrir íbúðabyggð – Teiga- og Klapparhverfi – ofan Garðvangs í Suðurnesjabæ. Í gildandi deiliskipulag frá 7.11.2007 er gert ráð fyrir 141 íbúðum á einbýlis- og parhúsalóðum með aðkomu frá Sandgerðisvegi og fyrirhuguðum veg sunnan við skipulagið. Stærð skipulagssvæðisins er 16,76ha og felur í sér að endurskoða skipulagsforsendur, þéttleika og íbúðasamsetningu með það að markmiði að mæta þörf fyrir minni og haghvæmar íbúðir innan þeirra marka sem leiðarljós í Aðalskipulagi Garðs 2013-2030 setur með áherslu á „að skapa aðlaðandi umhverfi til búsetu í sérbýli og litlu fjölbýli“. Nyrsti hluti um 6,24ha eldra deiliskipulags frá 2007 var breytt með sömu forsendum og samþykktur í bæjarstjórn 07.02.2018.

1.2. Deiliskipulagssvæðið

Allt svæðið er innan marka Suðurnesjabæjar. Endurskoðað deiliskipulagssvæði er hluti samþykks deiliskipulags frá 2007 sem í aðalskipulagi Garðs 2013-2030 kallast íbúðarsvæði ÍB 9 og afmarkast af Sandgerðisvegi til norðvesturs, með neðri húsaröð við Fjöruklöpp og Berjateig til norðausturs, með íbúðarsvæði við Heiðarbraut til austurs og við landamörk Sandgerðisbæjar til vesturs. Landinu hallar lítillega frá suðaustri til norðvesturs.

1.3. Núverandi ástand

Landið innan deiliskipulagsmarka er að öllu óbyggt. Ekki eru neinar skráðar náttúruminjar á svæðinu. Gróðurfar á svæðinu einkennist af móagróðri innan um holtagrjót.

2. DEILISKIPULAGSTILLAGAN

Í nýrri deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir 18 einbýlishúsalóðum, 50 parhúsalóðum, 37 raðhúsalóðum (með samtals 131 íbúðum, þar af 51 íbúðir í 3-íbúða raðhúsum og 80 íbúðir í 4-íbúða raðhúsum) og 6 fjölbýlislóðum (með samtals 60 íbúðum). Samtals eru 259 íbúðir og er það fjölgum um 118 íbúðir frá sama hluta af samþykktu deiliskipulagi.

Aðkoma inn í hverfið er frá Sandgerðisvegi og fyrirhuguðum veg sunnan við skipulagssvæðið skv. gildandi deiliskipulagi. Innra gatnakerfið er að mestu óbreytt frá gildandi deiliskipulagi sem byggir á safngötu eftir miðju hverfinu með húsagötur til norðvesturs og suðausturs.

Fyrir mitt skipulagssvæðið er gert ráð fyrir leikskóla með leik og útivistarsvæði í góðum tengslum við safngötu. Við leikskólalóðina er sparkvöllur, leik- og útivistarsvæði sem tengjast saman og eru með greiða leið að göngustígum um hverfið.

Á safngötu við umrætt svæði er umferðaeypja til að takmarka umferðarhraða og auk öryggi gangandi á svæðinu.

Nýtingarhlutfall lóða innan skipulagssvæðisins er frá 0,19 í 0,37. Hæðir húsa er að jafnaði ein hæð fyrir utan sex fjölbýlishús sem eru tvær hæðir. Einbýlishúsalóðir eru á bilinu um 891m² til 900m², parhúsalóðirnar á bilinu 502m² til 745m², raðhúsalóðirnar eru á bilinu 1080m² til 1553m² og fjölbýlislóðirnar eru á bilinu 2378m² til 2808m². Fyrirhuguð leikskólarlóð er 6073m².

Gönguleiðir eru að jafnaði öðrum megin húsagatna en beggja vegna við safngötuna Klapparás, Malaarás og um leikskólalóðina. Gerð er tillaga um gönguleiðir að opnu svæði suðvestan við lóðir húsa við, meðfram Sandgerðisveg og meðfram fyrirhuguðum veg sunnan við svæðið, auk tenginga við eldri stíga á grænu svæði milli nýja svæðisins og eldri byggð til austurs.

Gerð er ráð fyrir tveim bílastæðum per íbúð á hverri lóð (gildir fyrir einbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýli).

3. BYGGINGARSKILMÁLAR

Á skipulagsupprætti er gerð grein fyrir byggingarreit á lóð og staðsetning hans ákveðin. Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Hluti byggingarreits einbýlishúsa er skilgreindur sem bindandi byggingarlína og skulu byggingar fylgja þeirri línu að lámarki 1/3 framhliðar hvernar íbúðar.

Á skipulaginu koma fram stærðir lóða í m². Nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum er 0,33-0,34, á parhúsalóðum 0,23-0,33, á raðhúsalóðum 0,29-0,37 og á fjölbýlislóðum 0,22-0,26.

Nýtingarhlutfall leikskólarlóðs er 0,19.

Á skipulagsupprætti eru tákni sem sýna bílastæði inni á lóðum og skulu þau vera jafnmörg og tákni sýna. Nokkrar lóðir eru í hallandi landi og skal við frágang þeirra teikið tillit til nærliggjandi lóða – annað hvort með stoðveggjum eða fláa. Frágangur lóðamarka í þessum tilvikum er á ábyrgð þeirra lóðarhafa sem ofar standa. Stallar sem verða til á lóðarmörkum skulu þannig útfærðir að minnsta fjarlægð frá þeim í lóðarmörk verði 1 meter.

4. HÖNNUN

4.1. Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni skv. gildandi byggingarreglugerð á hverjum tíma.

Íbúðir parhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílageymslu. Þar sem hús eru samtengd skulu þau hönnuð af sama hönnuði.

4.2. Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð og hugsanlegar kvaðir o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem hún er sýnd heildregin á mæliblöðum. Brotnar línur byggingarreits sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæð á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnanna.

4.3. Bílastæði og sorp

Sorpgeymslur skulu vera staðsettar innan hverjar lóðar og vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar á hverjum tíma þar að lútandi. Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

4.4. Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð á þeim tíma þegar lóð er úthlutað. Á aðaluppdráttum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. G og L tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem telja sig þurfa að víkja frá þessum hæðum taka á sig stalla eða fláa eða vegg innar sinnar lóðar er það á kostnað lóðarhafa. Ekki er heimilt að ryðja eða moka jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd eru hæðarblöðum og ber allan kostnað af því. Sé hæðarmunur tekinn með hús- eða stoðvegg skal veggurinn standast þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt eða stíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir sé flái tekinn og skal hann þá ekki vera brattari en 1: 1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan þeirrar lóðar sem hærra stendur – nema samkomulag sé um annað milli aðliggjandi lóðarhafa. Fjarlægð stalla/ fláa skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra nema þar sem óhreyft land býður uppá betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa smráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningu þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

5. OPIN SVÆÐI TIL ALMENNRA NOTA

5.1. Leiksvæði

Aðalleiksvæði hverfisins er staðsett fyrir mitt deiliskipulagssvæðið með góðar göngustígatengingar um hverfið og aðliggjandi náttúrusvæðum. Leiksvæðið er í beinum tengslum við lóð fyrirhugaða leikskóla og er fyrst og fremst verið að huga að samlegðar áhrifum með að hafa allt á einum stað þar sem fjölbreytt og græn miðja geti skapast.

5.2. Gönguleiðir

Allmennar gönguleiðir/ gangstéttir eru að mestu meðfram húsagötum öðrum megin en báðum megin við Klapparás, Malarás og í kringum fyrirhugaða leikskóla. Almennar gönguleiðir tengja saman náttúruleg útivistarsvæði og leiksvæði. Suðurnesjabær mun byggja og viðhalda þessum stígum. Girðingar og gróður á lóðarmörkum að þessum stígum er alfarið á ábyrgð lóðarhafa.

6. ALMENNIR SKILMÁLAR

Hitaveita Suðurnesja hefur sett reglur vegna vatns og rafmagns og skal þeim fylgt varðandi byggingar á lóðum. Um sorphirðu skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar og reglum sem Suðurnesjabær kann að hafa þar um.

Suðurnesjabær mun setja almenna úthluturnarskilmála þar sem kveðið er á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl. Suðurnesjabær mun gefa út mæliblöð á grundvelli deiliskipulagsins þar sem lóðarmörk og byggingarreitir verða málsettir og gefnir upp kótar fyrir gólfhæðar ásamt hæðarkótum á lóðarmörkum.

7. SÉRÁKVÆÐI

7.1. Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulaginu. Þakform er að öðru leyti frjálst.

7.2. Einbýlishús

Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar hús ásamt bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við uppgengið nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1,6m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6m² að stærð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30cm undir uppgefnum gólfkóta á mæliblaði og eru frávik háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð má mest vera 5,5 metra yfir aðalgólfkóta skv. mæliblaði og hæðarblaði. Hámarks brúttóstærð byggingarmagns á einbýlishúsalóðum er 300m².

7.3. Parhús

Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar parhús ásamt bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við uppgengið nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1,6m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6m² að stærð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30cm undir uppgefnum gólfkóta á mæliblaði og eru frávik háð samþykki byggingarfulltrúa. Mesta þakhæð má vera 6,0 metra yfir aðalgólfkóta skv. mæliblaði og hæðarblaði. Hámarks brúttóstærð byggingarmagns á parhúsalóðum er 169m².

7.4. Raðhús

Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar raðhús með 3 til fjórum íbúðum skv. uppdrætti. Nýtingarhlutfall takmarkast við uppgefið nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar eins og það birtist á deiliskipulagsuppdrætti. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30cm undir uppgefnum gólfkóta á mæliblaði og eru frávik háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð má mest vera 6,0 metra yfir aðalgólfkóta skv. mæliblaði og hæðarblaði.

Hámarks brúttóstærð byggingarmagns á raðhúsalóðum er 351-468m².

7.5. Fjölbýli

Innan byggingarreits er heimilt að byggja tveggja hæðar fjölbýlishús. Nýtingarhlutfall takamarkast við uppgefið nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar eins og það birtist á deiliskipulagsuppdrætti. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30cm undir uppgefnum gólfkóta á mæliblaði og eru frávik háð samþykki byggingarfulltrúa. Mesta þakhæð má vera 9,0 metra yfir aðalgólfkóta skv. mæliblaði og hæðarblaði.

Hámarks brúttóstærð byggingarmagns á fjölbýlishúsalóðum er 608m².

7.6. Leikskóli

Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar leikskóli. Nýtingarhlutfall takamarkast við uppgefið nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar eins og það birtist á deiliskipulagsuppdrætti. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30cm undir uppgefnum gólfkóta á mæliblaði og eru frávik háð samþykki byggingarfulltrúa. Mesta þakhæð má vera 7,0 metra yfir aðalgólfkóta skv. mæliblaði og hæðarblaði.

Hámarks brúttóstærð byggingarmagns á leikskólalóð er 1150m².

8. UMHVERFISMAT

Samkvæmt staðfestu aðalskipulagi 2013-2030 liggur fyrir umhverfisskýrsla frá 8. október 2007 og skv. henni eru áhrif á umhverfið ekki veruleg.

9. SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagsbreyting var samþykkt í
skipulags- og byggingarnefnd
Suðurnesjabæjar

þann _____ 20____

F.h. skipulags- og byggingarnefndar

Deiliskipulagsbreyting var samþykkt í
bæjarstjórn Suðurnesjabæjar

þann _____ 20____

F.h. bæjarstjórnar Suðurnesjabæjar