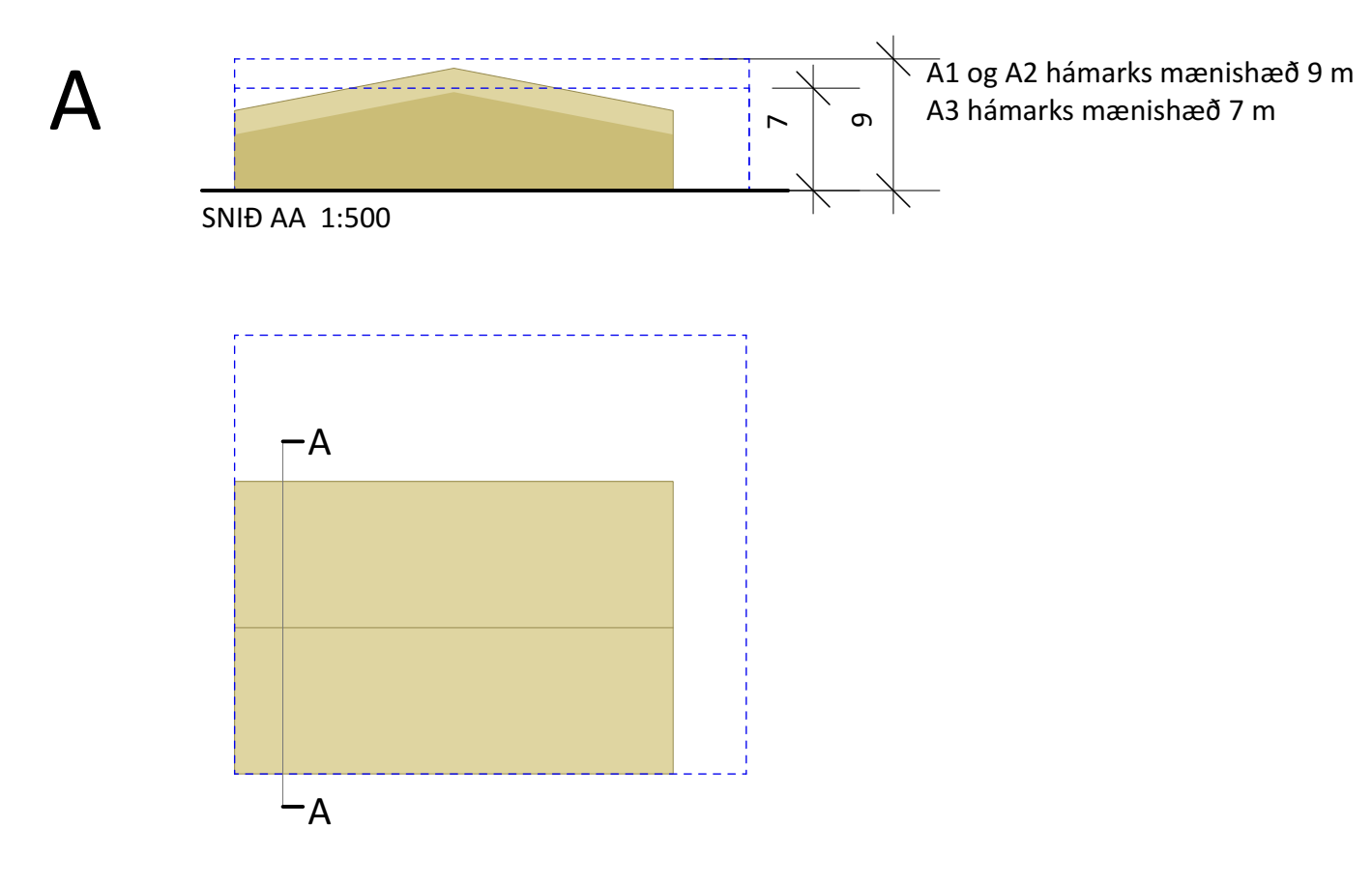


SKÝRINGARTEIKNINGAR

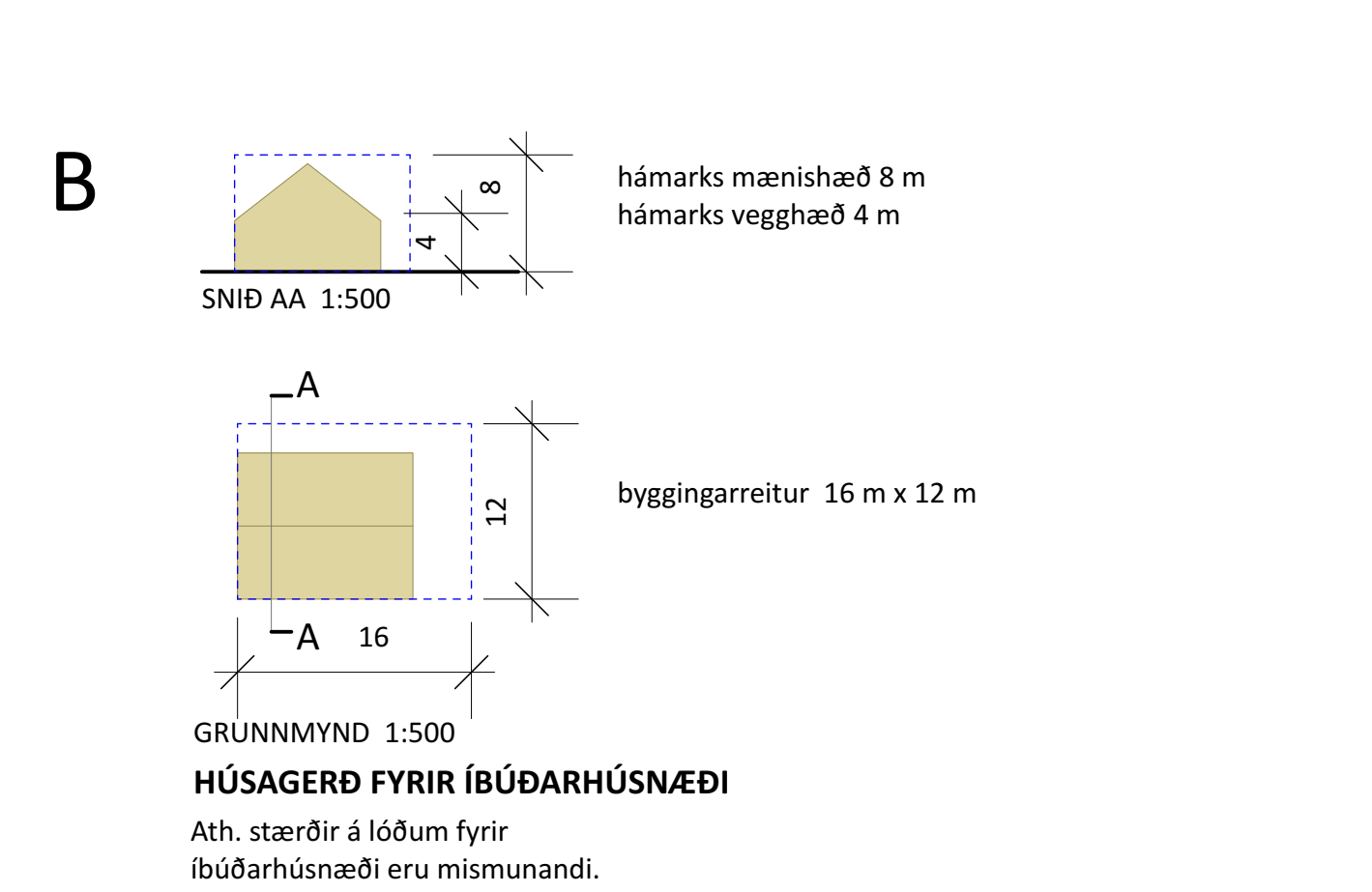
Dæmi á skýringarteikningum eru sett fram til skýringar og eru ekki bindandi.



GRUNNMYND 1:500

HÚSAGERÐ FYRIR ATVINNUHÚSNÆÐI

Ath. stærðir á lóðum og byggingarreitum fyrir atvinnuhúsnæði eru mismunandi.



HÚSAGERÐ FYRIR ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

Ath. stærðir á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði eru mismunandi.

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Stærð skipulagssvæðis: Um 21 ha.

25 nýs hús, þar af 23 á athafnasvæði og 2 á íbúðarsvæði.

Nýjar lóðir á athafnasvæði eru 26 en ein þeirra eru ætluð fyrir stærri ökutæki.

(Á svæðinu eru í dag 16 byggingar á athafna/íðnaðarsv. og 11 hús á íbúðarsvæði, þar af eitt sem er atvinnuhúsnæði).

Ný íbúðarhús á skipulagssvæðinu eru 2.

hústag.	hæðir	fjöldi	samt. íb.	lóðarstærðir	hámarks nýtingarhlutfall
A	1-2h	23		1.500 – 10.200m²	0,5
B	1-2h	2	2	400 – 1.825m²	0,3
samt:		25	2-4		

Húsagerðir samantekt:		
Atvinnuhúsnæði (A)	:	23 einingar
Einbýlishús (B)	:	2 (2 íbúðir)

NUVERANDI HUS

Núverandi hús á skipulagssvæðinu						
Heimilisfang	Starfsemi	Hæðafj.	Stærð lóðar samkv. tillögu	Stærð lóðar áður	Stærð húss (fmr)	Verndun
1 lóðgarðar 1	lðn./athafnastarfs.	1 h.	2340 m2	2237 m2	203,6 m2	
2 lóðgarðar 2	lðn./athafnastarfs.	1 h.	2180 m2	2423 m2	470,4 m2	
3 lóðgarðar 3	lðn./athafnastarfs.	1 h.	2220 m2	2220 m2	463,5 m2	
4 lóðgarðar 4	lðn./athafnastarfs.	2 h.	2100 m2	2106 m2	1026,2 m2	
5 lóðgarðar 5	lðn./athafnastarfs.	2 h.	2220 m2	2220 m2	288,0 m2	
6 lóðgarðar 6	lðn./athafnastarfs.	2 h.	2100 m2	2106 m2	267,5 m2	
7 lóðgarðar 7	lðn./athafnastarfs.	2 h.	2220 m2	2220 m2	752,8 m2	
8 lóðgarðar 8	lðn./athafnastarfs.	3 h.	2106 m2	2106 m2	80 m2	
9 lóðgarðar 9	lðn./athafnastarfs.	1 h.	2305 m2	2292 m2	169 m2	
10 lóðgarðar 10	lðn./athafnastarfs.	2 h.	2350 m2	1883 m2	206,4 m2	
11 lóðgarðar 10a	lðn./athafnastarfs.	1 h.	6800 m2	2000 m2	1858,8 m2	
12 lóðgarðar 12	lðn./athafnastarfs.	2 h.	7800 m2	? m2	796,4 m2	
13 lóðgarðar 14	lðn./athafnastarfs.	1 h.	10200 m2	4500 m2 (fmr 5170,5 m2)	1852,6 m2	
14 lóðgarðar 18	lðn./athafnastarfs.	1 h.	2750 m2	2750 m2	84 m2	
15 lóðgarðar 21	lðn./athafnastarfs.	1 h./r/s	1500 m2	1500 m2	288 m2	
16 Heiðargarðar 16	lðn./athafnastarfs.	1 h.	3160 m2	660 m2	135 m2	
17 Garðbraut 15	Íbúðarhús	1 h./k/.	1600 m2	900 m2	161,4 m2	Hverfisvernd
18 Garðbraut 17	Íbúðarhús	1 h./k/.	1030 m2	520 m2 (fmr 1200 m2)	193,2 m2	Hverfisvernd
19 Garðbraut 19	Íbúðarhús	1 h./k/.	1500 m2	900 m2	154,5 m2	Hverfisvernd
20 Garðbraut 23	Íbúðarhús	2 h.	1090 m2	980 m2	234,5 m2	Hverfisvernd
21 Garðbraut 25	Íbúðarhús	2 h.	1825 m2	276 m2 (fmr 6000 m2)	283,1 m2	Hverfisvernd
22 Garðbraut 25a	Íbúðarhús	1 h.	400 m2	150 m2	54,1 m2	Hverfisvernd
23 Garðbraut 31	Íbúðarhús	2 h.	917 m2	665 m2 (fmr 1146 m2)	172,8 m2	Hverfisvernd
24 Garðbraut 33	Íbúðarhús	1 h./k/./r/s	840 m2	730 m2 (fmr 1500 m2)	156,9 m2	Hverfisvernd
25 Garðbraut 35	lðn./athafnastarfs.	1 h.	950 m2	728 m2 (fmr 1365,5 m2)	187,7 m2	
26 Garðbraut 37	Íbúðarhús	1 h./k/.	1375 m2	1339 m2 (fmr 1600 m2)	203,9 m2	Hverfisvernd

GREINARGERÐ

Afmörkun

Deiliskipulagssvæðið er á athafna-, íbúðar- og íðnaðarsvæði suðvestan Garðbrautar. Tengibraut afmarkar svæðið til norðvesturs og íbúðarsvæði við Garðbraut til norðausturs. Garðbraut afmarkar það til norðurs og vallengið til suðurs. Afmörkun skipulagssvæðisins er lítilllega stækkuð deiliskipulagsafmörkun frá árinu 1990, þegar deiliskipulag var unnið að svæðinu.

Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er nú um 21 ha.

Inngangur og skipulagsleg staða

Á svæðinu eru nú 27 hús, íbúðar-, atvinnu- og íðnaðarhúsnæði. Fyrir liggur eldri deiliskipulagsuppráttur með afmörkun byggingarreita og götum við íbúðarsvæði og athafnasvæðið. Engin greinargerð fylgir þeim upprætti. Uppdrátturinn var samþykktur árið 1990 af Guðmundi Björnssyni og 12.03.1992 af Skipulagstjórnara ríkisins. Með samþykkt þess deiliskipulags sem nú er unnið fellur fyrra skipulag í gildi. Í Aðalskipulagi Suðurnesjabæjar 2022 - 2034 eru settar fram forsendur, leiðarljós og ráðandi sjónarmið varðandi framtíðaruppbyggingu svæðisins.

Í því aðalskipulagi er landnotkun svæðisins að stórum hluta athafnasvæði með lítlum hluta íðnaðarsvæðis. Landnotkunin var öll íðnaðarsvæði í eldra aðalskipulagi, en flestum íðnaðarsvæðum í þéttbýli í Aðalskipulagi sveitarfélagsins Garðs 1998 – 2018 var breytt í athafnasvæði.

Með deiliskipulagsgerð er verið að tryggja aðstöðu fyrir áframhaldandi atvinnustarfsemi á svæðinu. Fram kemur í Aðalskipulagi Suðurnesjabæjar 2022 – 2034 að á íðnaðarsvæðinu sé svigrúm fyrir hreinlega starfsemi sem falli vel að aðliggjandi byggð.

Með byggð beggja vegna Garðbrautar við aðkomu í þéttbýli, styrktir umgjörðin sem fyrir er. Með deiliskipulaginu er stefnt að því að tryggja markvissa og heildstæða þróun þessa áberandi svæðis við meginaðkomu þéttbýlis í Garði. Tryggja þarf að vandað sé til ásyndar, hönnunar og hlutfalla byggðar sem snýr að Garðbraut og Garðvegi. Heildarbyggingarmagn deiliskipulags er í samræmi við það sem kemur fram í Aðalskipulagi Suðurnesjabæjar 2022 - 2034.

Markmið og leiðarljós skipulagsins

Með nýrri byggð er lögð sérstök áhersla á að undirstrika og efla sérstöðu þéttbýlis Garðs.

Að móta nýtt heilsteyp t athafna- og íbúðarsvæði í samræmi við aðliggjandi búsetulandslag, byggðarmynstur og náttúrufar.

Að deiliskipuleggja að hluta byggt atvinnusvæði með svigrúmi sem gefur færi á að bregðast við tækifærum og þróunarmöguleikum sem upp kunna að koma varðandi atvinnustarfsemi.

Að skapa skilyrði fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi.

Að nýta kosti skipulagssvæðis.

Að virða og hlúa að fornleifum og menningarminjum.

Að nýta land, orku og auðlindir á umhverfisvænan hátt með sjálfbærni að leiðarljósi.

Leiðir að markmiðum

Byggingar, staðsetning, fyrirkomulag og frágangur bygginga og lóða taki mið af umgjörð og stefnu sveitarfélagsins.

Byggingarreitir og skilmálar gefi svigrúm og stuðli að fjölbreytileika.

Skipulagssvæðið og umhverfi þess

Land skipulagssvæðisins er með halla frá norðaustri til suðvesturs. Það liggur í u.þ.b. 16-20 m hæð yfir sjávarmáli. Viðsýnt er til allra átta og áhrif sjóndeildarhrings mikil. Skipulagssvæðið markar ystu byggð þéttbýlis Garðs til austurs og hefur því mikilvæga stöðu við aðkomu þangað úr austurdrátt. Svæðið er í nánd umhverfis sem er ríkt af sögu og tilheyrir dýrmtæt menningar- og búsetulandslagi með merkgileum kennileitum.

Innan svæðisins eru fornleifar, t.d. minjar um þurraðuðir og leifar af kálgröðum og túngörðum. Syðst á svæðinu er heilleg minjaheld þar sem býlið Heiðarhús var, sem er hluti af stærri minjaheld. Á sama svæði eru ummerki um alfareleið og minjar um samgöngur milli Garðs og Keflavíkur.

Húsakönnun - Fornleifaskráning

Í tengslum við síðustu aðalskipulagsendurskoðun var unnin fornleifaskráning. Vegna þessa deiliskipulags var unnin sérstök fornleifaskráning og deiliskráning. Húsakönnun er fyrirliggjandi.

Gerð er grein fyrir staðsetningu fornleifa á deiliskipulagsupprætti. Sjá nánar um fornleifar og hús á svæðinu:

- Fornleifaskráning FS 404-08011, 2008
- Sveitarfélagið Garður, Byggða- og húsakönnun við Skagabraut og lóðgarða, Kanon arkitektar, útg. í mars 2018
- lóðgarðar í Suðurnesjabæ FS739-19061, Deiliskráning, Fornleifastofnun Íslands, útg. 2019

Samkvæmt deiliskráningu fyrir lóðgarða er 21 minjastaður sem ekki leikur vafi á að eru fornminjar og deiliskipulagið tekur mið af því. Í deiliskráningunni er fjallað um aðrar minjar, ungar og óræðar, sem óvist er að teljist til fornminja. Ef áður ókunnar fornminjar koma í ljós við framkvæmdir þarf að skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Hverfisvernd og fornleifar

Á svæðinu eru 9 hverfisvernduð hús, sjá skrá um núverandi byggingar á teikningu 2. Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er “að móta nýtt heilsteyp t athafna- og íbúðarsvæði í samræmi við aðliggjandi búsetulandslag, byggðarmynstur og náttúrufar“. Til að þetta megi ganga eftir þarf að hlúa að mikilvægum húsum og mannvirkjum á skipulagssvæðinu. Þetta er gert með hverfisvernd. Með hverfisvernd tilgreindra húsa og mannvirkja er átt við að halda skuli sem kostur er í það byggðarmynstur og upprunaleika, sem er hluti af sögu sveitarfélagsins. Breytingar á hverfisvernduðum mannvirkjum skulu taka mið af þessu.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru skráðar 39 fornleifar, þar af 21 minjastaður sem ekki leikur vafi á að eru fornminjar. Þær eru margar raskaðar eða á svæði sem hefur verið raskað. Fornleifar skipulagssvæðisins eru að stórum hluta gamlir kálgarðar, túngarðar og gamlar götur. Með skipulaginu er minjum á svæðinu gert hátt undir höfði, bæði með því að vernda þær gegn frekara raski og með því að tengja gönguleiðir og útsvæðin við þær.

Á suðausturhluta deiliskipulagssvæðisins í tengslum við göngustig er opið svæði þar sem eru minjar og þaðan er hægt að ganga í suðurátt þar sem er heilleg minjaheld. Þar var m.a. býlið Heiðarhús, nokkuð fornt býli, sem var uppi í lágrí heiði ofan við þéttustu byggðina við ströndina. Einnig var þar Heiðarhúsabru í enn eru ummerki um alfareleið, gamla þjóðleið, og minjar um samgöngur milli Útskála í Garði og Keflavíkur. Frá túninu í Heiðarhúsum er leiðin merkt og stíkuð sem gönguleið til suðausturs.

Taka þarf sérstakt tillit til eftirfarandi minja á væntanlegu framkvæmdasvæði:

GK-096-012 Kaldbak, tóftir, býli.

Heillegustu minjarnar um þurraðuð á svæðinu, þar má enn sjá tóftir og leifar af kálgröðum. Mikilvægt að ekki verði höfðað við þessum minjum.

GK-096-025 Tóft, garðlag, úthús.

Líklega úthús sem tilheyrði Móabæ. Minjastofnun leggur til að tekið sé tillit til þessara minja til að tryggja varðveislu þeirra.

GK-096-028 Garðlag.

Minjastofnun heimilar að minjarnar verði fjarlægðar með því skilyrði að fornleifaraðeiningur verði fenginn til að taka snið í gegnum garðlagið til að freista þess að aldursgreina það og fá frekari upplýsingar um eðli minjanna.

Stutt lýsing skipulags

Við deiliskipulagsserðina er leitað við að nýta landkosti svæðisins sem best og byggja á þeim grunni sem fyrir er.

Samaniðgð stærð svæðisins er um 21 ha, þar af er 15,2 ha athafnasvæði, 2,5 ha íðnaðarsvæði og 2,0 ha íbúðarbyggð.

Skipulagssvæðið er að stórum hluta ætlað fyrir atvinnustarfsemi. Heimilt er að reisa á svæðinu byggingar fyrir þjónustu- og verslunarstarfsemi, léttan mengunarlausan íðnað, hátækni- og vísindafyrirtæki og hverskonar starfsemi, sem uppfyllir kröfur um vandaðan frágang bygginga og lóða.

Um er að ræða 40, misstórar atvinnulóðir undir athafnastarfsemi. Stærð lóða er frá 1500 fm til 10200 fm fyrir atvinnustarfsemi og frá 400 fm til 1825 fm fyrir íbúðarhúsnæði.

Atvinnuhúsnæði á athafnasvæðinu skiptist í flokk A1, A2 og A3. Þær lóðir sem falla undir flokk A1 eru staðsettar sunnan við íbúðarbyggð Garðbrautar. Til starfsemi í flokki A1 og A3 eru t.d. verslanir, skrifstofur, hreinleg verkstæði, fyrirtæki í matvælaðnaði og aðra þjónustustarfsemi. Þær lóðir sem falla undir flokk A3 eru staðsettar í norðausturhluta athafnasvæðisins nálægt gatnamótum Réttarholtsvegur og Garðbrautar. Aðrar lóðir á skilgreindu athafnasvæði falla undir flokk A2 sem gerir ráð fyrir atvinnustarfsemi sem ekki hefur mengandi áhrif á umhverfi sitt s.s. verkstæði, framleiðsluönaður, endurvinnsla og prentþjónusta.

Ein lóð í vesturhorni deiliskipulagssvæðisins er ætluð fyrir stærri ökutæki.

Um er að ræða tvær húsaðgerðir á skipulagssvæðinu, húsaðgerð A er fyrir atvinnuhúsnæði og húsaðgerð B er fyrir íbúðarhúsnæði.

Við lóðgarða og Heiðargarða þar sem eru lóðir fyrir atvinnuhúsnæði er miðað við 1-2 hæða byggingar. Á athafnasvæðinu er hámarksnýtingarhlutfall 0,5.

Við Garðbraut þar sem eru lóðir fyrir íbúðarhús er miðað við einbýli, 1-2 hæða á misstórum lóðum.

Hámarksnýtingarhlutfall er 0,3 í íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Sameiginlegar aðkomur eru að húsum þar sem kostur er. Leitast er við að stærð lóða og byggingarreita falli vel að núverandi byggðarmynstri og ornfleifum.

Notkun á gróðri skal taka mið af núverandi gróðurfari á svæðinu. Við byggingarframkvæmdir skal halda öllu jarðraski í lágmarki.

Aðkoma og gatnakerfi

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er að norðastan frá Garðvegi og úr norðvesturátt frá Garðbraut, tengibraut sem er skilgreind sem lífæð sveitarfélagsins skv. aðalskipulagi. Þannig má koma að svæðinu frá tveimur áttum.

Megin göngu- og hjólaleið er meðfram Garðbraut, norðanvert við götuna. Sunnanvert við Garðbraut er gert ráð fyrir gangstétt.

Aðkoma inn á lóðir atvinnuhúsnæðis verða frá húsgötum innan svæðis. Leiðbeinandi aðkomu- og umferðartengingar eru merktar inn á upprátt.

Bilastæði á svæðinu verða innan lóðamarka hvernar lóðar og engin bilastæði verða við götu.

Gönguleiðir, græn svæði og almenningsamgöngur

Gangstétt er meðfram Garðbraut norðan megin frá austri til vesturs. Gert er ráð fyrir gangstétt sunnan megin líka svo hægt sé að ganga beggja vegna meðfram Garðbraut. Gangstéttir verða öðru megin við húsgötur.

Gert er ráð fyrir göngustígum á skipulagssvæðinu sem tengjast jafnframt aðlægu stiganeti. Göngustígur þvert inn á hverfið frá Garðbraut eru á tveimur stöðum.

Göngustigur er sunnan við Garðbraut til móts við Kóthúsaveg á milli lóða nr. 31 og 33 við Garðbraut. Sá stigur tengist grænu svæði sem aðskilur íbúðarbyggð og atvinnusvæðið lóðgarða. Þó nokkrar fornminjar eru skráðar á græna svæðinu sem stígurinn fer í gegnum. Stígurinn fer áfram þvert í gegnum athafnasvæðið með göngukvöð á nokkrum lóðum þess, alla leið að Heiðargörðum í syðri hluta svæðisins.

Göngustigur er einnig vestan við lóð nr. 23 við Garðbraut, nálægt bíðstöð fyrir almenningsamgöngur við tengibrautina og tengist gangstétt lóðgarða í gegnum grænt svæði og fer svo milli lóða atvinnuhúsnæðis að Heiðargörðum að stóru grænu svæði syðst á skipulagssvæðinu þar sem skráðar eru margar fornminjar. Bíðstöð fyrir almenningsamgöngur er á milli húsa nr. 23 og 19 við Garðbraut. Lagt er til að sú bíðstöð verði færð nokkrum metrum vestar við götuna, við grænt svæði og göngustig milli húsa nr. 25 og 23.

Kvaðir

Á núverandi lóðum sem tilheyra lóðgröðum nr. 5, 6, 7, 8 og 10a er kvöð um gönguleið.

Á lóð sem tilheyrir Garðbraut 25 er kvöð um umferð fyrir aðkomu að Garðbraut 25a.

Kvaðir geta verið vegna lagna í jörðu, Framkvæmdaaðilum ber að kynna sér gögn um legu lagna áður en framkvæmdir hefjast. Þekktar fornminjar ber að umfangast af varúð og skal umgengni við þær vera skv. fyrirskrift Minjastofnunar Íslands, sbr. Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

SKILMÁLAR

Almennir úthlutunarskilmálar

Til viðbótar við þá sérstöku skipulagskilmála, sem settir eru fram í greinargerð þessari, mun sveitarfélagið setja almenna skilmála í tengslum við úthlutun lóða, þar sem kveðið verður á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl.

Öll hús skulu staðsett innan byggingarreita og á hverri lóð skal reisa eina meginbyggingu. Þar sem er mænist skal hafa mænissetfneu eins og sýnt er á upprætti. Við hönnun viðbygginga skulu þær í samræmi við meginbyggingu, hvað varðar útlit og þakform.

Skipulagssvæðið og ásynd þess er mjög áberandi frá Garðbraut og skulu stakstæð hús og mannvirki hönnuð af sérstökum metnaði.

Byggingar sem eiga að hýsa atvinnustarfsemi verði 1-2 hæða, með mænishæð að hámarki 9 m, (byggingar í flokki A3 með mænishæð að hámarki 7 m).

Heimilt er að reisa lægri byggingar eða skjli við meginbygginguna, sem ekki ná yfir stærri flöt en 20% af gölfleti meginbyggingar.

Nýtt íbúðarhúsnæði verði 1-2 hæða, með mænishæð að hámarki 8 m.

Skorsteinar, siló, tankar o. þ. h. byggingarhlutar mega fara upp fyrir mænishæð meginbyggingar og skal kynna framkvæmda- og skipulagsráði aform um slík mannvirki á fyrstu stígum hönnunar.

Lóðarhafi skal gera grein fyrir skipulagi lóðarinnar með aðkomu, athafnasvæði og bilastæðum, sorplátum eða sorperðum. Leiðbeinandi aðkomu- og umferðartengingar eru merktar inn á upprátt.

Við hönnun húsa skal tryggð aðkoma slökkviliðs að húshliðum og skal sýna aðkomu þeirra á afstöðumynd.

Hönnun mannvirkja

Aðalupprættir, sem lagðir eru fyrir framkvæmda- og skipulagsráð, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla, sem til greina kunna að koma. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða og hugað að formi í samræmi við skýringarmyndir.

Taka þarf sérstakt tillit til eftirfarandi minja á væntanlegu framkvæmdasvæði:

Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mæliblöð og hæðarblöð. Dæmi á skýringarteikningum eru sett fram til skýringar og eru ekki bindandi.

Hvað varðar útlit og þakgerð, er mælst til þess að nýjar byggingar á lóðum athafnasvæðis taki mið af því sem fyrir