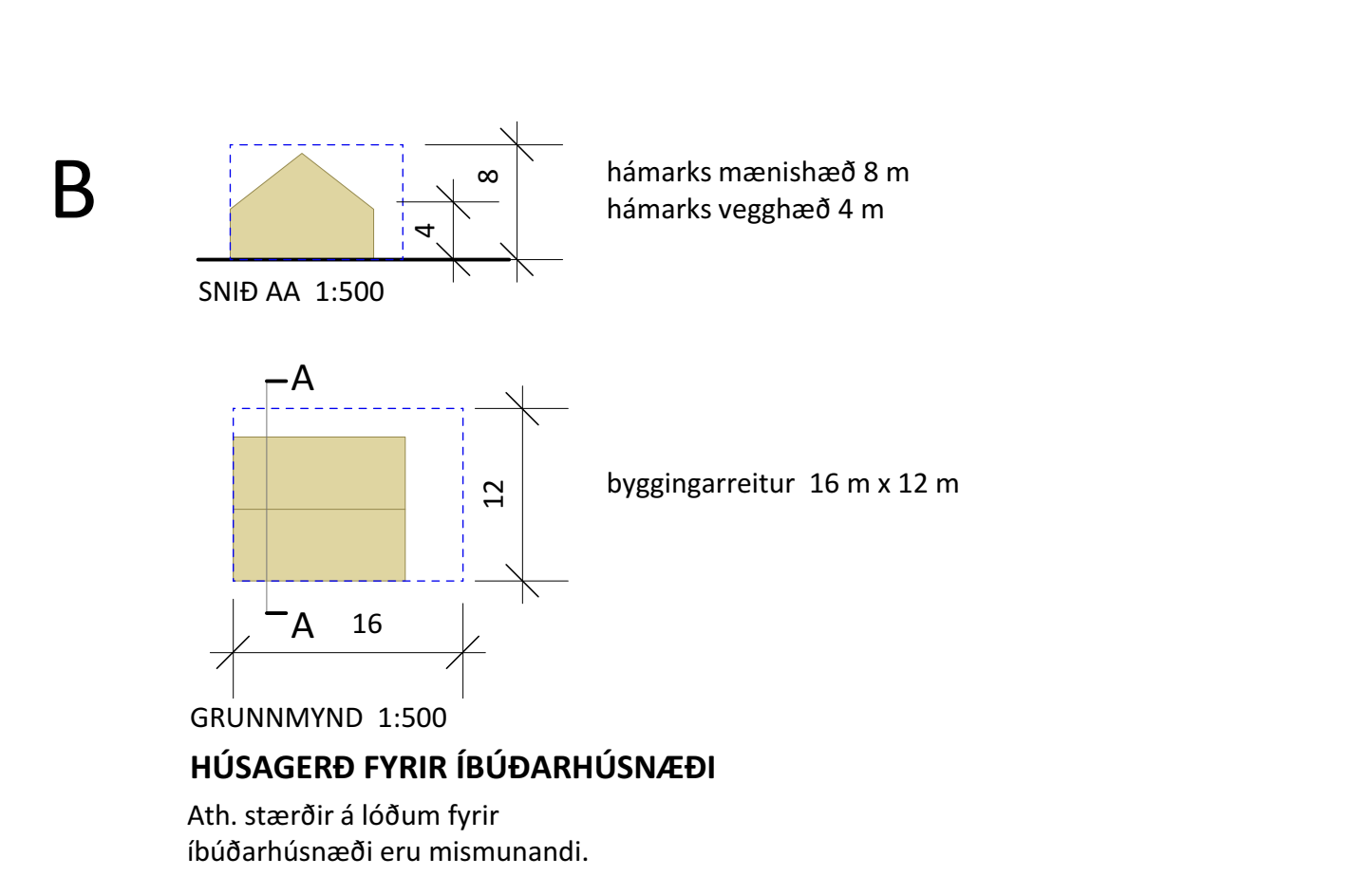
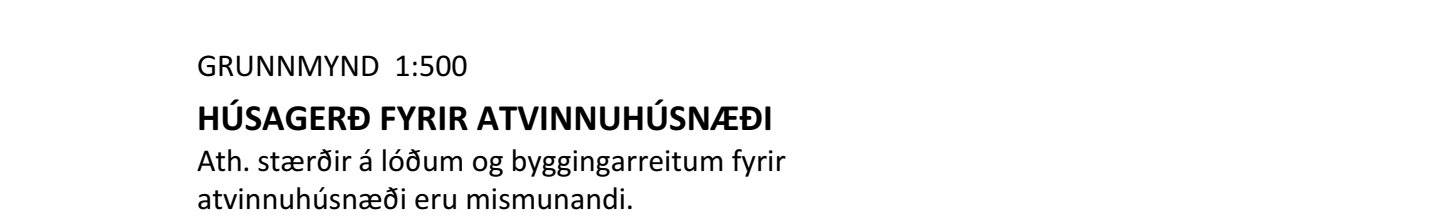
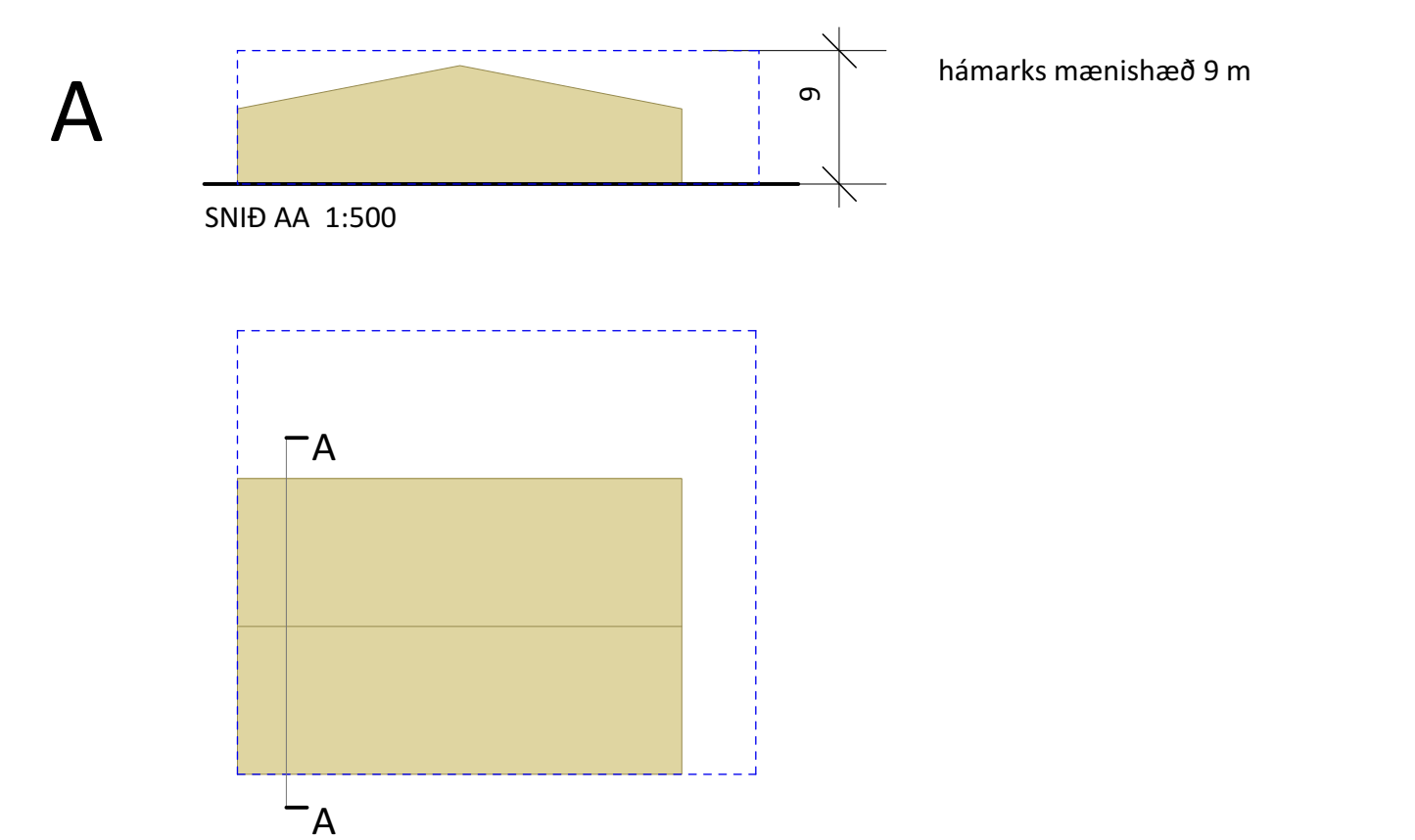


SKÝRINGARTEIKNINGAR

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



TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Stærð skipulagssvæðis: Um 21 ha.

26 ný hús, þar af 24 á athafnasvæði og 2 á íbúðarsvæði.

Nýjar lóðir á athafnasvæði eru 26 en tvær þeirra eru ætlaðar fyrir stærri ökutækji.

(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.

húsag.	hæðir	fjöldi	samt. íb.	lóðarstærðir	hámarks nýtingarhlutfall
A	1-2h	24		1.500 – 10.200m²	0,5
B	1-2h	2	2	400 – 1.825m²	0,3
samt:		26	2-4		

Húsagerðir samantekt:	
Atvinnuhúsnæði (A)	: 24 einingar
Einbýlishús (B)	: 2 (2 íbúðir)

NÚVERANDI HÚS

Núverandi hús á skipulagssvæðinu					
Heimilisfang	Starfsemi	Hæðaðf.	Stærð lóðar samkv. tillögu	Stærð lóðar áður	Stærð húss (fmr)
Verndun					
1. lóðngarðar 1	lón./athafnastarfs.	1 h.	2340 m2	2237 m2	203,6 m2
2. lóðngarðar 2	lón./athafnastarfs.	1 h.	2180 m2	2423 m2	470,4 m2
3. lóðngarðar 3	lón./athafnastarfs.	1 h.	2220 m2	2220 m2	463,5 m2
4. lóðngarðar 4	lón./athafnastarfs.	2 h.	2100 m2	2106 m2	1026,2 m2
5. lóðngarðar 5	lón./athafnastarfs.	2 h.	2220 m2	2220 m2	289,0 m2
6. lóðngarðar 6	lón./athafnastarfs.	2 h.	2100 m2	2106 m2	267,5 m2
7. lóðngarðar 7	lón./athafnastarfs.	2 h.	2220 m2	2220 m2	752,8 m2
8. lóðngarðar 8	lón./athafnastarfs.	3 h.	2106 m2	2106 m2	80 m2
9. lóðngarðar 9	lón./athafnastarfs.	1 h.	2305 m2	2292 m2	169 m2
10. lóðngarðar 10	lón./athafnastarfs.	2 h.	2350 m2	1883 m2	206,4 m2
11. lóðngarðar 10a	lón./athafnastarfs.	1 h.	6800 m2	2000 m2	1858,8 m2
12. lóðngarðar 12	lón./athafnastarfs.	2 h.	7800 m2	7m2	796,4 m2
13. lóðngarðar 14	lón./athafnastarfs.	1 h.	10200 m2	4500 m2 (fmr 5170,5 m2)	1852,6 m2
14. lóðngarðar 18	lón./athafnastarfs.	1 h.	2750 m2	2750 m2	84 m2
15. lóðngarðar 21	lón./athafnastarfs.	1 h./ris	1500 m2	1500 m2	288 m2
16. Heiðargarðar 16	lón./athafnastarfs.	1 h.	3160 m2	660 m2	135 m2
17. Garðbraut 15	íbúðarhús	1 h./kj.	1600 m2	900 m2	161,4 m2
18. Garðbraut 17	íbúðarhús	1 h./kj.	1030 m2	520 m2 (fmr 1200 m2)	193,2 m2
19. Garðbraut 19	íbúðarhús	1 h./kj.	1500 m2	900 m2	154,5 m2
20. Garðbraut 23	íbúðarhús	2 h.	1090 m2	980 m2	234,5 m2
21. Garðbraut 25	íbúðarhús	2 h.	1825 m2	276 m2 (fmr 6000 m2)	283,1 m2
22. Garðbraut 25a	íbúðarhús	1 h.	400 m2	150 m2	54,1 m2
23. Garðbraut 31	íbúðarhús	2 h.	917 m2	665 m2 (fmr 1146 m2)	172,8 m2
24. Garðbraut 33	íbúðarhús	1 h./kj./ris	840 m2	730 m2 (fmr 1500 m2)	156,9 m2
25. Garðbraut 35	lón./athafnastarfs.	1 h.	950 m2	728 m2 (fmr 1365,5 m2)	187,7 m2
26. Garðbraut 37	íbúðarhús	1 h./kj.	1375 m2	1339 m2 (fmr 1600 m2)	203,9 m2

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 vallendi til suðurs. Afmörkun skipulagssvæðisins er lítillaga 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 26 hús, íbúðar-, atvinnu- og íðnaðarhúsnæði. Fyrir liggur eldri deiliskipulagsuppráttur með afmörkun byggingarreita og götum fyrir íðnaðar- og athafnasvæðið. Engin greinargerð fylgir þeim upprætti. Uppdrátturinn var samþykktur árið 1990 af Guðmundi Björnssyni og 12.03.1992 af Skipulagsstjórnara ríkisins. Með samþykkt þess deiliskipulags sem nú er unnið fellur fyrra skipulag úr gildi. Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Garðs 2013 - 2030 eru settar fram forsendur, leiðarljós og ráðandi sjónarmið varðandi framtíðaruppbyggingu svæðisins.

Í því aðalskipulagi er landnotkun svæðisins að stórum hluta athafnasvæði með litlum 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. Landnotkun athafnasvæðis á þó betur við þá starfsemi sem getur farið saman við íbúðarbyggð í þéttbýlinu. Fram kemur í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Garðs 2013 – 2030 að leitast verði við að koma þeirri starfsemi sem mest áhrif hefur á umhverfi sitt og hentar síður í nábyli við íbúðarbyggð á önnur svæði (í og við Berghóla). Þar kemur líka fram að áfram skuli unnið að mótvægisáðgerðum til að draga úr lyktarmengun vegna starfsemi á íðnaðarsvæðinu sem er innan skipulagssvæðis (merkt 14 í aðalskipulagi). Stefnt er að því að breyta hlutanum sem skilgreindur er í dag sem íðnaðarsvæði í athafnasvæði við næstu endurskoðun aðalskipulagsins.

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 ásýndar, hönnunar og hlutfalla byggðar sem snýr að Garðbraut og Garðvegi.

Heildarbyggingarmagn deiliskipulags er í samræmi við það sem kemur fram í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Garðs 2013 – 2030.

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 sjóndeildarharnings mikil. Skipulagssvæðið markar ystu byggð þéttbýlis Garðs til austurs og hefur því mikilvæga stöðu við aðkomu þangað úr austurátt. Svæðið er í nánd umhverfis sem er ríkt af sögu og tilheyrir dýrmætum menningar- og búsetulandslagi með merkilugum kennileitum.

Innan svæðisins eru fornleifar, t.d. minjar um þurrabúðir 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 alfaraleið 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, Bygðað- 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 öræðar, 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 útisvæðin 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 heildi ofan við þéttustu byggðina við ströndina. Einnig var þar Heiðarhúsabru og enn er ummerki um alfaraleið, 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 Kaldabak, táftr, býli.

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

GK-096-025 Tóft, garðlag, úthúis.

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 fornleifaraðingur 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 deiliskipulagssgerðina er leitast við að nýta landkosti svæðisins sem best og byggja á þeim grunni sem fyrir er. Samanlögð stærð svæðisins er um 21 ha, þar af er 12,4 ha athafnasvæði og 1,5 ha íbúðarbyggð. Opin svæði eru samtals um 7 ha.

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

Um er að ræða 42, 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 og A2. Þær lóðir sem falla undir flokk A1 eru staðsettar sunnan við íbúðarbyggð Garðbrautar og norðan við götuna lóðgarðar. Til starfsemi í flokki A1 eru t.d. verslanir, skrifstofur, hreinleg verkstæði, fyrirtæki í matvælaíðnaði og aðra þjónustustarfsemi.

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, framleiðsluíðnaður, endurvinnsla og prentþjónusta.

Tvær lóðir á norðvestanverðu deiliskipulagssvæðinu eru ætlaðar fyrir stærri ökutækji.

Um er að ræða tvær húsagerðir á skipulagssvæðinu, húsagerð A er fyrir atvinnuhúsnæði og húsagerð 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. Hentast er við að stærð lóða og byggingarreita falli vel að núverandi byggðarmynstri og fornleifum.

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 norðaustan 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 húsagötum innan svæðis. Leiðbeinandi aðkomu- og umferðartengingar eru merktar inn á upprátt. Bilastæði á svæðinu verða innan lóðamarka hverrar 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 húsagötur.

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

Göngustigur er sunnan við Garðbraut til móts við Kóthúsavæg á milli lóða nr. 31 og 33 við Garðbraut. Sá stigur tengist grænu svæði sem aðskilur íbúðarbyggð og atvinnusvæði lóðgarða. Þó nokkrar fornminjar eru skráðar á græna svæðinu sem stigurinn fer í gegnum. Stigurinn 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 föð nokkrum metrum vestar við götuna, við grænt svæði og göngustíg 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. Framkvæmdsaðilum ber að kynna sér gögn um legu lagna áður en framkvæmdir hefjast. Þekktar fornminjar ber að umgangast af varuð 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 mænisstefnu 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. Heimilt er að reisa lægri byggingar eða skjýli 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, síló, tankar o. þ. h. byggingarhlutar mega fara upp fyrir mænishæð meginbyggingar og skal kynna framkvæmda- og skipulagsráði áform um slík mannvirki á fyrstu stigum 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 og dæmi, efnis- og lítalval og áferð.

Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir og lóðir 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 er á svæðinu. Hámarkshæð á þaki fyrir atvinnuhúsnæði, húsagerð A, er gefin, sjá skýringarteikningar. Á jaðarlóðum verða gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga og lóða en annars staðar á svæðinu. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan lóðar skal samræma útlit þeirra og efnisval. Merkingar bygginga og skilta skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gerð grein fyrir hvar og hvernig því er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar. Sé um sjálfstæða skiltturna eða merki á lóð að ræða skal sækja um byggingarleyfi sérstaklega vegna þeirra mannvirkja sbr. byggingarreglugerð.

Heimilt er að sameina lóðir á athafnasvæði. Byggingarreitir sameinaðra lóða falla þá saman í einn byggingarreit með óbreyttum ytri mörkum. Hvað varðar útlit, þakgerð og efnisval, er mælst til þess að nýjar byggingar á lóðum íbúðarbyggðar taki mið af því sem fyrir er á svæðinu. Hámarksvegghæð húshlíða og hámarkshæð á þaki fyrir íbúðarhúsnæði, húsagerð B, er gefin, sjá skýringarteikningar. Við hönnun húsa og lóða skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.

Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bilastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna ennfrumur hæðir mannvirkja við lóðamörk. Hæðartölur (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Í viss