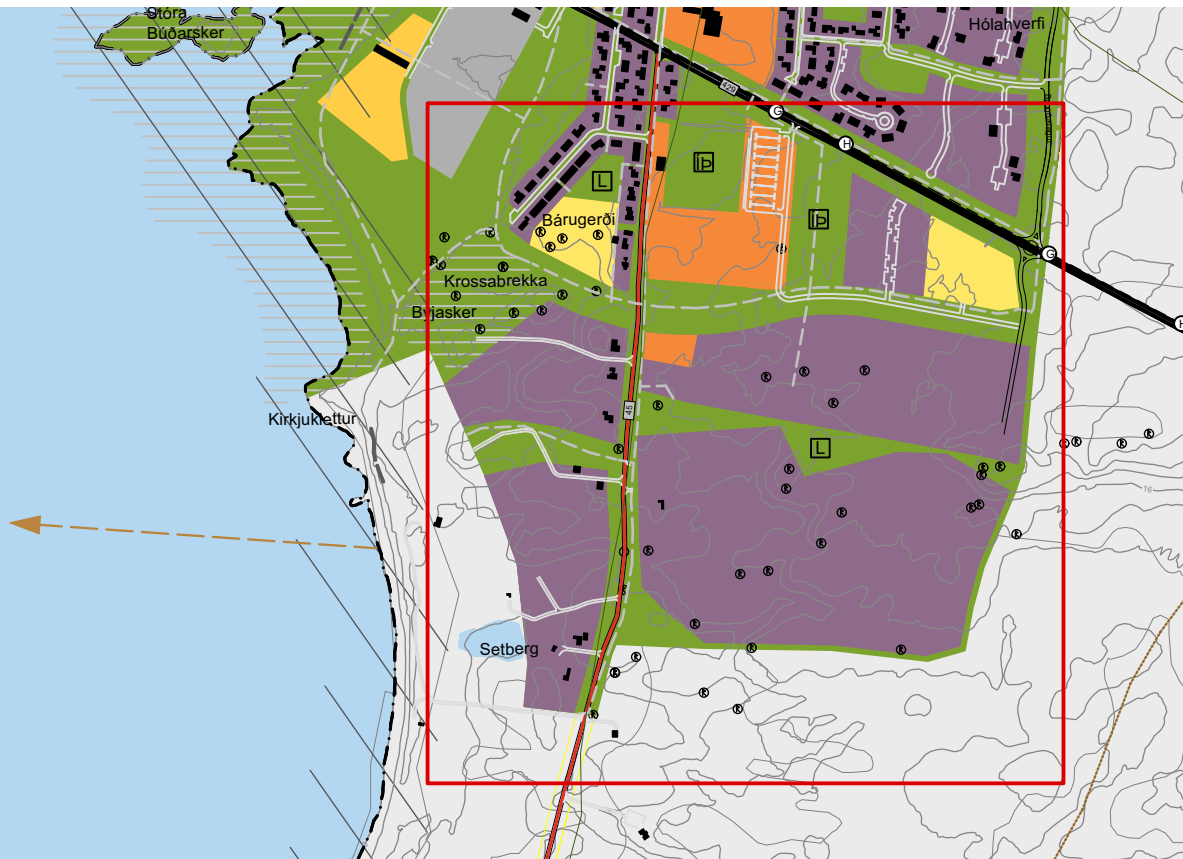
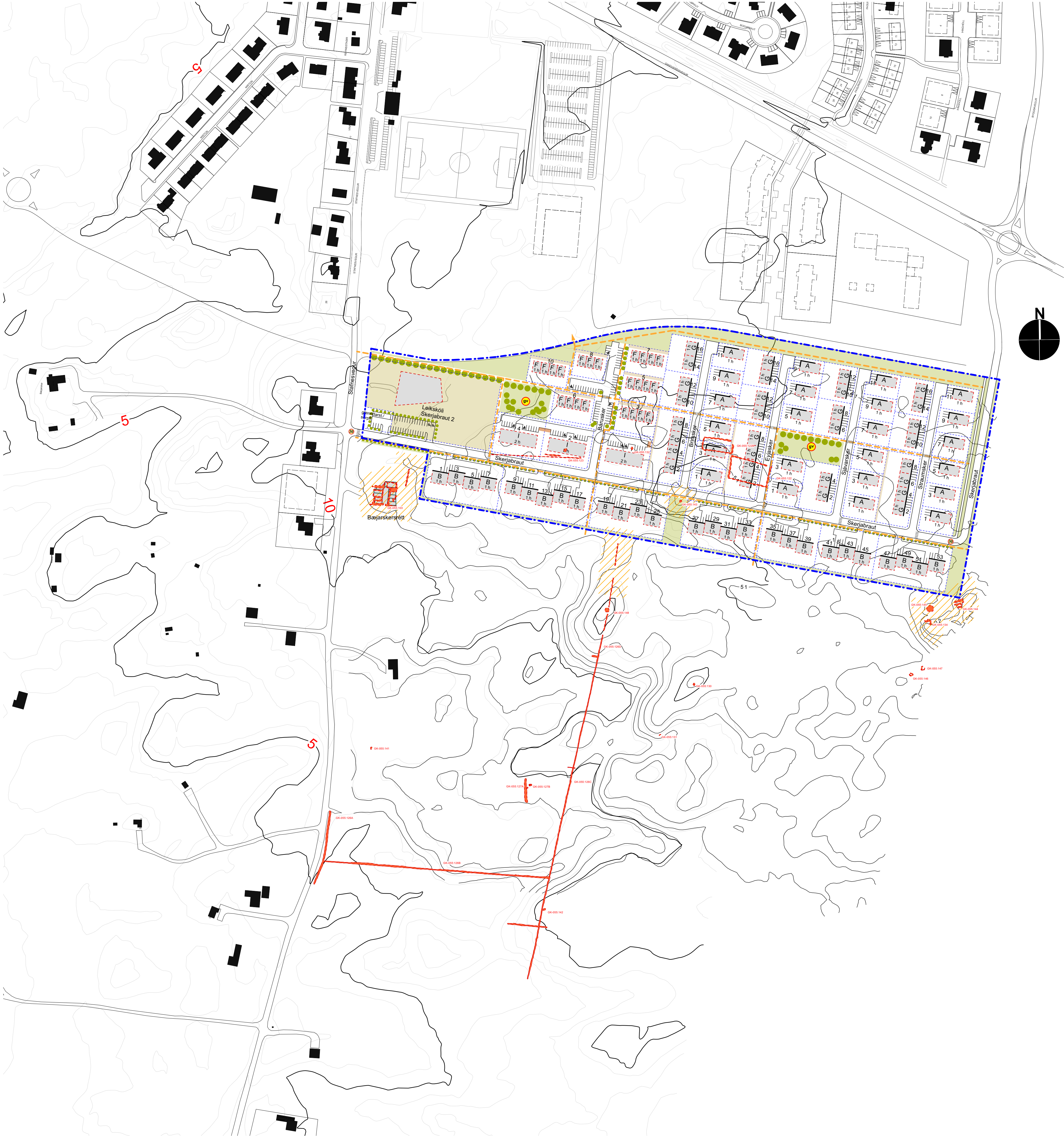




ÚR AÐALSKIPULAGI SANDGERÐISBÆJAR 2008 - 2024, mkv. 1:12.500

ÚR GREINARGERÐ OG SKILMÁLUM

Inngangur og skipulagsleg staða.
Deiliskipulagssvæðið er á nyrri hluta svæðis sem skilgreint er sem íbúðarsvæði 110 í Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 – 2024 og er sýðti hluti þéttbýlis. Skv. aðalskipulaginu er svæði 110 alls 31 ha og er þar gert ráð fyrir 275 íbúðum. Þar segir m.a. að um sé að ræða íbúðarsvæði með leikskóla, og skiptist byggð í nyrðri og sýðri hluta með útivistarsvæði á milli. Ráðgerð sé lág byggð fjölbreyttra íbúðargerða með áherslu á sérþýli.
Deiliskipulagssvæðið sem hér um ræðir nær til íbúðarsvæðis ásamt leikskóla á nyrri hluta svæðis 110 skv. Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 – 2024 með aðkomur úr austri og vestri.
Samþykkt var á fundi framkvæmda- og skipulagsráðs 18. sept. 2018 að leggja til að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæðið á öllu svæði 110 og var það samþykkt í bæjarstjórn 4. okt. 2018. Athugasemdafresti vegna deiliskipulagstillögunnar lauk 28. des. 2018. Á fundi framkvæmda- og skipulagsráðs 31. jan. 2019 var lagt til að umfang íbúðarbyggðarinnar yrði minnkað verulega til að koma til móts við þær athugasemdir sem bárust við auglýsta tillögu og var það samþykkt í bæjarstjórn 6. feb. 2019. Í samþykktinni fólst að deiliskipulagssvæðið myndi einungis ná til norðurhluta svæðis 110 og nyrðri safngötu um hverfið. Lítillsháttar tilfærslur yrðu á húsagerðum innan þess hluta. Deiliskipulagsuppráttur ásamt greinargerð og skilmálum, hefur verið upptíður skv. þessari ákvörðun.

Skipulagssvæðið, umhverfi þess og veðurfar
Umhverfi skipulagssvæðisins einkennist af nálægð við strandlengjuna til vesturs. Land skipulagssvæðisins er fremur slétt með lágum hryggjum og hækkar nokkuð jafnt og afliðandi til norðausturs. Land liggur í u.þ.b. 10 – 19 m hæð yfir sjávarmáli, lægst í suðvesturhorni og hæst í suðausturhorni. Jarðvegur er fremur grunnur, víða í kringum einn metra. Á svæðinu eru vetur mildir og að jafnaði snjóléttir. Þar er nokkuð vinda- og úrkomusamt. Eldri íbúðarbyggð í Sandgerði, er fremur lág og eru einnar til tveggja hæða íbúðarhús einkum áberandi.

Afmörkun og aðkoma
Afmörkun:
Skipulagssvæðið liggur á norðurhluta sýðsta svæðis þéttbýlis í Sandgerði skv. Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 – 2024 og afmarkast til vesturs af Stafnesvegi. Til suðurs er gert ráð fyrir opnu útivistarsvæði ásamt íbúðarbyggð sunnan þess skv. aðalskipulaginu og til austurs er opið svæði. Austan íbúðarsvæðis eru Draugaskörð.
Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er um 11,6 ha.
Aðkomur:
Aðkoma að hverfinu að vestan verður frá Stafnesvegi um aðkomugötu (safngötu) sunnarlega á skipulagssvæðinu. Ný safngata að norðan mun liggja til suðurs frá Sandgerðisvegi í austurmörkum skipulagssvæðisins og að aðkomugöttunni (safngöttunni) við austurmörk hverfis.

Stutt lýsing skipulags
Um er að ræða íbúðarsvæði með leikskóla. Safngata liggur í gegnum hverfið sunnanvert milli vesturs og austurs.
Gert er ráð fyrir lágrí byggð fjölbreyttra íbúðargerða sérþýlis og fjölþýlis. Þar verða einþýlis-, keðju-, rað- og parhús ásamt fjölþýli og þýpningu lítilla raðhúsa án bílegmyslu. Þar verður leikskóli í norðvesturhorni hverfis nálægt aðkomu í hverfið frá Stafnesvegi, sem lágmarkar gegnumkastursumferð um íbúðarhverfið að leikskóla. Við aðkomu í vestri er einnig gert ráð fyrir grenndarstöð til sorpflokkunar. Til suðurs tekur samfellt opið útivistarsvæði við með góðar göngutengingar við íbúðir hverfisins. Gömul fjárrétt rétt suðvestan skipulagssvæðis verður hluti opna svæðisins.
Áhersla er lögð á líflegt og fallegt umhverfi með margbreytilegu göturými, skemmtilegar og öruggar göngu- og skólaeiðir og hóflegan hraða bílaumferðar eftir safngötu.
Samfelldir stigar tengja íbúðir hverfisins við tvo grenndarvelli, leikskóla og nálæg útivistarsvæði. Í skipulaginu er leitað við að nýta landkosti svæðisins sem best, s.s. sjávarútsýni, landslag og tengsl við náttúru. Þannig verður t.d. áhersla lögð á útsýni til sjávar og skjólgóða byggð sem liggur vel við sólaráttum. Kappkostað er að mynda góð tengsl við áhugaverð náttúrusvæði, sýnilegar minjar og önnur kenileiti, sem auka útivistargildi svæðisins og tengja það sögu þess.

Markmið og leiðarlýs skipulagsins
• Að móta nýtt bæjarrými á markvissan hátt og leggja áherslu á vistlegt, fallegt, skjólríkt og áhugavert göturými, sem afmarkast af byggingum.
• Að nýta kosti og einkenni skipulagssvæðis, svo sem útsýni og nálægð við náttúru- og útivistarsvæði.
• Að skapa skilyrði fyrir gott mannlíf.
• Að gefa hverfinu einkennandi yfirbragð og ásjónu.
• Að draga úr truflandi veðaráhrifum, svo sem miklu vindálagi og snjóöfnun eftir því sem kostur er.
• Að stuðla að umferðaröryggi.
• Að stuðla að félagslegri fjölbreytni innan hverfisins.

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir fyrir a- og b-rými. Heimilt er að byggja minni hús. Nýtingarhlutfall gefur til kynna leyððar hámarksstærðir húsa í samræmi við sérákvæði einstakra húsagerða. Nýtingarhlutfall getur verið breytilegt vegna mismunar á lóðasterðum innan sömu húsagerðar og er þá gefið upp sem stærðarbil. Stærðir einstakra lóða innan skipulagsins koma fram á mælíblöðum.

Íbúðir						
A	Húsagerð	Fj. bygginga	Fj. íbúða	Fj. íbúða/lóð	Hám.stærð bygg./lóð m²	Nýtingarhlutfall
A	Einþýlishús	23 hús	23	1	190	0,23-0,25
B	Keðjuhús	7 hús	27	3-5	570-950	0,22-0,24
F	Raðhús	6 hús	23	3-4	270-360	0,31-0,35
G	Parhús	9 hús	18	2	300	0,19-0,25
G	Raðhús	3 hús	12	4	600	0,25
I	Fjölþýli	3 hús	33	11	960	0,50

Á svæðinu eru alls 136 íbúðir, þar af 33 íbúðir í fjölþýli og 103 íbúðir í sérþýli. Sérþýlisíbúðir skiptast í 35 íbúðir í raðhúsum, 27 íbúðir í keðjuhúsum, 18 íbúðir í parhúsum og 23 íbúðir í einþýlishúsum.

Skipting eftir íbúðargerðum
• Fjölþýli I) 33 íbúðir
• Sérþýli (A, B, F, G) 103 íbúðir

Sérþýli skiptist í:
• Raðhús (F, G) 35 íbúðir
• Parhús (G) 18 íbúðir
• Keðjuhús (B) 27 íbúðir
• Einþýlishús (A) 23 íbúðir

Heildaríbúðarfjöldi
Íbúðarsvæði sunnan Sandgerðisvegjar: 136 íbúðir

Annað	Starfsemi	Viðmiðunarstærð m²	Nýtingarhlutfall
	Leikskóli	800	0,09

SKÝRINGAR

- OPÍÐ SVÆÐI Á BÆJARLANDI
- BYGGINGARLINA
- BYGGINGARREITUR
- TRJÁGRÖÐUR / LIMGERÐI
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- GRENNÐARVÖLLUR
- GANGBRAUT / HRAÐAHINDRUN
- AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
- MINJAR / HELGUNARSVÆÐI MINJA
- STIGAR
- NÚVERANDI BYGGÐ
- KVÖÐ UM AÐKOMU
- REITUR FYRIR HJÓLA- OG SORPGEYMSLU

Nánari forsendur, stefna og skilmálar deiliskipulagsins koma fram í heftinu *Íbúðarsvæði sunnan Sandgerðisvegjar, deiliskipulag, greinargerð og skilmálar* dags. 21. ágúst 2018, uppfært 6. sept 2018 og 4. júní 2019.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. pg 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í í framkvæmda- og skipulagsráði 18. september 2018 og í bæjarstjórn 4. október 2018.

Tillagan var auglýst frá 15. nóvember 2018 til 28. desember 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 20__

Deiliskipulagsuppráttur uppfærður með götunöfnum, húsnúmerum og nýju nafni hverfis - Skerjahverfi 30.4.2021.

Br. A 06.09.2018 Uppfært.
Br. B 04.06.2019 Uppfært skv. samþ. bæjarstjórnar frá 6.2.2019: Deiliskipulagssvæði minnkað, íbúðum / húsgerðum fækkað, tilfærsla húsgerða F, G og I.

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

Íbúðarsvæði sunnan Sandgerðisvegjar
Skerjahverfi - Deiliskipulag

efni:			
Deiliskipulagsuppráttur			
mkv.:	teiknað	yfirfarið	
1: 2000	þm	hkb	
verk.nr.:	teikn.nr.:	dags.:	
07-26	30001		21.08.2018
	skrá:		