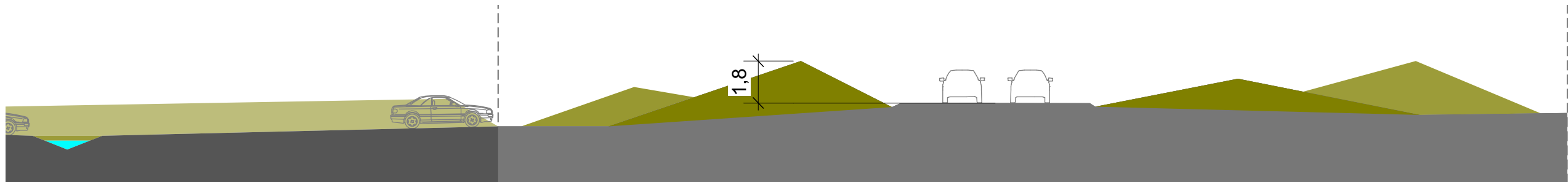
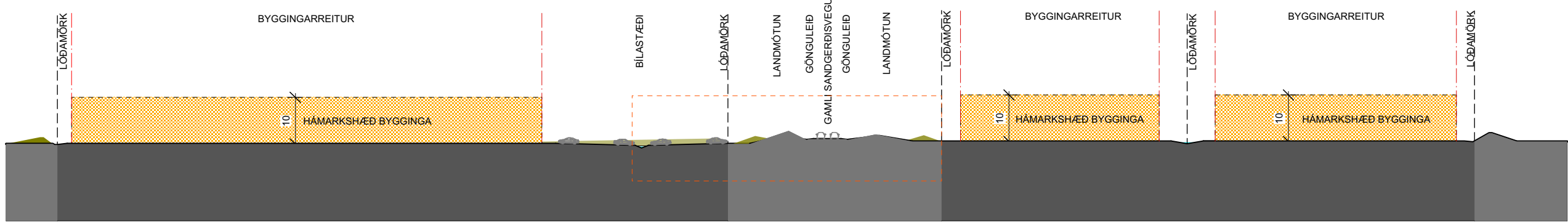




DEILISKIPULAGSTILLAGA MKV 1:1000



SNID A-A MKV 1:200



SNID B-B MKV 1:1000

GREINARGERÐ

Inngangur og skipulagsleg staða
Deiliskipulagssvæðið vestast í Útgarði er í jafri byggðar, sunnan Skagabrautar, beggja vegna við gamla Sandgerðisvegin.
Í nýstaðfestu Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Garðs 2013 – 2030 eru settar fram forsendur, leiðarljós og ráðandi sjónarmið varðandi framtíðaruppbyggingu svæðisins. Samkvæmt aðalskipulaginu, er landnotkunin verslunar- og þjónustusvæði (VP1).
Í forsendum aðalskipulags fyrir deiliskipulag og byggðarmynstur er áhersla lögð á góða heildarmynd og að ný mannvirki falli sem best að landinu ásamt því að deiliskipulagið styrki og efla það mannlíf sem þar er fyrir á svæðinu frá Skagabraut, tengibraut sem er skilgreind sem lifað sveitarfélagsins skv. aðalskipulagi. Í aðalskipulagi segir: “ Á svæði VP1 þarf við hönnun húsa að huga að útsýni vegfarenda um Skagabraut. Nýta skal landkosti sem best, s.s. sjávarútsýni, landslag og birtuskilyrði. Sérstaklega skal huga að vandðri hönnun og yfirbragði og laga sig að fingerðri byggð í umhverfinu.” Samkvæmt aðalskipulaginu er svæðið ætlað undir hótél, gistiðstöðu og þjónustu ásamt möguleika á uppbyggingu af öðrum toga, tengdri starfsemi á svæðinu.

Með deiliskipulaginu er stefnt að því að tryggja markvissa og heildstæða þróun svæðis þessa til framtíðar.

Skipulagssvæðið og umhverfi þess
Umhverfi skipulagssvæðisins einkennist af mikilli nálægð við hafði. Í allar áttir er víðsýnt og áhrif sjóneldarhrings mikil. Garðskagaviti, eitt helsta kenneilisti sveitarfélagsins, liggur norðvestur af svæðinu og hefur aðkomu frá Skagabraut líkt og skipulagssvæðið. Landmegin við sjóvarnargarða, til norðurs, er verðmætt 19. aldar menningar- og búsetulandslag, þar sem hlaðin grjótagarðar mynda áhugaverða umgjörð utan um stakstæð hús, bæjarhóla og ákurlendi. Skipulagssvæðið er þó utan þess svæðis. Land skipulagssvæðisins er með afliðandi halla frá austri til vesturs. Það liggur í u.þ.b. 8 – 12 m hæð yfir sjávarmáli.

Fornleifar
Umni var fornléifaskráning í tengslum við aðalskipulagsendurskoðun. Á skipulagssvæðinu eru merktar fjórar fornléifar.
Gerð er grein fyrir staðsetningu fornléifa á deiliskipulagsupprætti. Sjá einnig nánar Fornleifaskráningu FS 404-08011, unna af Fornleifastofnun Íslands 2008.

- 1) GK- 080-078 (A og B). Skotgrafir, mannvirki frá síðari heimsstyrjöld.
- 2) GK- 080-079. Garðlag.
- 3) GK- 080-080. Heimild um eyðibýlið Hlið.
- 4) GK- 080-084. Gerði, kálgarður.

Samkvæmt umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 29. maí 2015 þarf að taka tillit til þessara fjögurra minja við framkvæmdir á skipulagsreitum með eftirfarandi hætti:

- 1) Stríðsmínjar eru nú utan byggingarreits, en innan lóðar. Tillaga er um að varðveita stríðsmínjar, sem m.a. getu orðið aðdráttarafi fyrir ferðamenn.
- 2) Áður en framkvæmdir hefjast á staðnum verði garðar mældir upp með GPS tæki og þeir færðir inn á kort eða loftmynd. Einnig verði fornléifaraðingur fenginn til að grafa könnunarskurð í garð til að kanna gerð hans og aldur.
- 3) Fornleifaraðingur verði fenginn til að grafa prufuskurð á staðnum áður en framkvæmdir hefjast til að kanna hvort mínjar um eyðibýlið leynt undir sverði. Niðurstöður slíkar rannsóknar getu kallið á frekari rannsóknir á bæjarstaðinu.
- 4) Áður en framkvæmdir hefjast á staðnum verði garðar mældir upp með GPS tæki og þeir færðir inn á kort eða loftmynd. Einnig verði fornléifaraðingur fenginn til að grafa könnunarskurð í garð til að kanna gerð hans og aldur.

Samkvæmt 21.gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 stendur m.a.: “Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðmínjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábændi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja ýr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.
Þá segir í 24. grein sömu laga: Ef fornminjar, sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks, skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust, svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er, hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Oheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Afmörkun
Skipulagssvæðið afmarkast til norðurs við landnotkunarreit að Skagabraut. Til vesturs, austurs og suðurs er vallendi. Samkvæmt aðalskipulagi er jafar framtíðarhúðarbyggðar norðaustur af svæðinu meðfram Skagabraut. Sveitarfélagsmörk að Sandgerðishæ liggja rétt sunnan skipulagssvæðis. Heildarstöð deiliskipulagssvæðisins er um 5 ha.

Aðkoma
Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er frá Skagabraut, tengibraut sem er skilgreind sem lifað sveitarfélagsins skv. aðalskipulagi og gamla Sandgerðisvegi. Þannig má koma að svæðinu frá tveimur áttum og aka þar í gegn.

Stutt lýsing skipulags
Við deiliskipulagsgerðina er leitast við að nýta landkosti svæðisins sem best og byggja á þeim grunni sem fyrir er.
Með það að markmiði að gefa svæðið inn heildstætt yfirbragð og frjálst byggingarmynstur innan byggingarreitna, er lögð til markviss landmótun umhverfis og við jafra skipulagssvæðisins. Um er að ræða landmótun á bæjarlandi beggja vegna aðalvegna og á svæðum sem umlykja löðirnar. Landmótunin verður í formi hóla, garða og veggja, sem skapa ákveðna heildarmynd. Hámarksþæð landmótunar verður 1,8 metrar frá núverandi landhæð. Markmiðið er m.a. að styrkja núverandi yfirbragð og viðhalda staðareinkennum búsetulandslags. Skilmálar eru um að öll ný mannvirki á svæðinu endurspegli þessar áherslur sveitarfélagsins með skýrum hætti.

Svæðinu er skipt upp í níu misstórar löðir. Á stærri löðum vestan við gamla Sandgerðisvegin er gert ráð fyrir uppbyggingu gistiðstöðu. Tengd starfsemi er fyrirhuguð á minni löðum austan vegar og þar er möguleiki á sameiginlegu löða ef eftirspurn verður fyrir hendi. Löðir vestan megin götu hafa allar séraðkomur að bilastæðum. Hægt verður að samtengja bilastæði löðanna þriggja og gönguleiðir þar við. Löðir austan vegar hafa tvær megin aðkomur. Ein þeirra er fyrir tvær löðir og önnur fyrir allt að fjórar löðir. Bilastæði eru við þessar aðkomugötur.
Núverandi starfsemi innan skipulagssvæðis er víkjandi og ný mannvirki háð skilmálum skv. deiliskipulagi þessu.
Í ljósi staðsetningar, víðfæðmis og rýmdar er lagt til að byggingarreitir verði stórir. Það tryggir ákveðinn sveigjanleika fyrir löðarhafa og fjölbreytni í útfærslum.
Rík áhersla er lögð á vandaðan löðarfrágang. Hugað skal að sjálfbærni m.t.t. meðhöndlunar yfirborðs, efnisnotkunar og vatnsbúskapar. Notkun á gróðri skal taka mið af núverandi gróðufari og fjölbreyttu fuglalífi svæðisins.
Gert er ráð fyrir gönguleiðum meðfram akbrautum sem tengjast jafnframt aðlægu stiganeti. Einnig liggur göngustigur frá austri til vestur um deiliskipulagssvæðið.
Landslagsumgjörð verður allfarið á hendi sveitarfélags sem mun framkvæma landmótun um skipulagssvæðið. Það er gert til að tryggja sem heildstæðast yfirbragð, m.a. þar sem óljóst er hversu hröð uppbygging verður á svæðinu. Um er að ræða svæði utan löðamarka, að hluta til að opnu svæði.

Kvaðir
Sveitarfélagið leggur til ákveðna landslagsumgjörð fyrir svæðið í heild sinni. Öll ný mannvirki á svæðinu skulu taka mið af þessum áherslum og endurspeglja þau staðareinkenni sem áður er getið um.
Þekktar fornminjar þar að umgangast af varð og skal umgengi við þær vera skv. fyrirskrift Minjastofnunar Íslands, sjá hér fyrir ofan í kafla um Fornleifar.

Markmið og leiðarljós skipulagsins

- Að móta nýtt heildstæpt hverfi fyrir gistiðstöðu, verslun og þjónustu sem fellur vel að umhverfi sínu og endurspeglar aðliggjandi búsetulandslag og náttúrufar.
- Að skapa skilyrði fyrir góða fjölbreyttu aðstöðu.
- Að nýta kosti og einkenni skipulagssvæðis.
- Að hverfið verði sjálfbært eins og kostur er.
- Lögð er sérstök áhersla á að undirstrika og efla sérstöðu Sveitarfélagsins Garðs.

Leiðir að markmiðum

- Staðsetning, fyrirkomulag og frágangur bygginga og löða taka mið af þeirri umgjörð sem sveitarfélagið leggur upp með.
- Byggingarreitir löða eru stórir til að auka svigrúm og stuðla að fjölbreytileika.
- Ólíkar húsgörðir og stærðir uppfylli óskir og þarfir mismunandi fyrirtækja

Skilmálar

Almennir úthlutunarskilmálar
Til viðbótar við þá sérstoku skipulagskilmála, sem settir eru fram í greinargerð þessari, mun Sveitarfélagið Garður setja almenna skilmála í tengslum við úthlutun löða, þar sem kveðið verður á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfesti o.fl.

Nánari landnotkun
Svæðið er ætlað undir hótél, gistiðstöðu og þjónustu því tengdri ásamt möguleika á uppbyggingu af öðrum toga, tengdri starfsemi svæðisins.

Hönnun mannvirkja
Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir skipulags – og byggingarnefnd, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla, sem til greina kunnna að koma. Með aðaluppdráttum skulu fylgja uppdættir, sem sýna skipulag löða, efnisval, líti, auglýsingaskilti og aðrar merkingar. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og löðar og hugað að formi, efnis- og litavali og áferð í samræmi við skýringarmyndir og dæmi, ásamt nánd við menningarlandslag og búsetumínjar. Sjá einnig skýringarmyndir og leiðarljós.

Húsagerðir og löðir
Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa, mæliblöö og hæðarblöð.
Við hönnun húsa og löða skal gæta þess að nýta landkosti löða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem gert er ráð fyrir löðarveggjum skulu þeir reistir um leið og húsinn.

Mæliblöö og hæðarblöð
Mæliblöö sýna nákvæmar stærðir löða, löðamörk, byggingarreitir húsa, fjölda bilastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna einnig hvar hæðir mannvirkja við löðamörk. Hæðarblöð (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuleið. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frænnislagna. Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á löðamörkum fjær götu. Hæðarblöð að önnu landi lýsa hæð bæjarlands, milli löða sýna þær leiðbeinandi hæð í löðamörkum. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frænnislagna og imtakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra.
Leiðbeinandi löðastærðir og hámarksbyggingarmagn er gefið upp á grunnmynd deiliskipulagsuppráttar. Heimilt er að byggja minni hús. Heimilt er að byggja fleiri en eitt hús á löð.

Húshæð
Húshæð er gefin upp sem hámarksþæð byggingar yfir aðkomukóta og gert ráð fyrir einni til tveimur hæðum. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgæfna hámarksþæð, en getur verið lægri. Sjá einnig snið A - A. Byggingarhlutar sem óljákvæmlega ná upp fyrir þak, t.d., þakgluggar, skorsteinar og loftfresbíúnaður mega þó fara upp fyrir hámarksþæð þaks.
Heimilt er að hafa kjallara þar sem frænnislagin gefa til efnis til.

Þakgerð. Þakform er frjálst. Dæmi á skýringarteikningum eru sett fram til glöggvunar og eru ekki bindandi.

Byggingaræfni. Steinefni, timbur og torf.

Bilastæði
Gert skal ráð fyrir einu bilastæði á hverja 40m² húsnæðis. Ekki er gert ráð fyrir bilgæmslum innanhúss. Varðandi hlutfall sérmerktu bilastæða fyrir fatlaða og stærð þeirra er vísað til byggingarreglugerðar. Uppgefnin bilastæðafjöldi og fyrirkomulag á upprætti er leiðbeinandi og miðast við hámarksnýtingarhlutfall.

Frágangur löða
Löðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á löð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppefnar hæðarblöð. Fylgja þar hæðarblöðum sem sýndar eru á mælibládi. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum löðamörkum skal hlíta úrskurði skipulags – og byggingarnefndar þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir löðamörk.
Frágangur löða skal koma fram á byggingarnefndarteikningum. Hafa þer í huga fyrirætlanir sveitarfélags um landslagsumgjörð samkvæmt deiliskipulagi.

Opin svæði til sameiginlegra nota

Löðarhavar skulu umgangast opin svæði utan löðamarka af varkæmi og virðing. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

Sorp
Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við ákveði byggingarreglugerðar.
Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Slakstaðar sorpgeymslur skulu koma fram á aðaluppdráttum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

Umferð
Greiddar leiðir eru um hverfið og auðveldt er að komast út á meginakstursleiðir fyrir akandi og hjólandi. Kvöð er um gönguleið meðfram gamla Sandgerðisvegi. Gönguleiðir liggja að löðum um aðalstiga, sjá nánar á deiliskipulagsupprætti.

Tölulegar upplýsingar
Stærð svæðis: Um 5,0 ha.
Hæðir húsa: Ein til tvær hæðir.
Nýtingarhlutfall: 0,3.

Skípting löða er eftirfarandi:

Löð A vestan gamla Sandgerðisvegjar, hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.3. Stærð löðar: 8329m². Stærð byggingarreits: 4910 fm.

Löð B vestan gamla Sandgerðisvegjar, hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.3. Stærð löðar: 5550m². Stærð byggingarreits: 2850 fm.

Löð C vestan gamla Sandgerðisvegjar, hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.3. Stærð löðar: 5430m². Stærð byggingarreits: 2530 fm.

Löð D austan gamla Sandgerðisvegjar, hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.3. Stærð löðar: 1930m². Stærð byggingarreits: 930 fm.

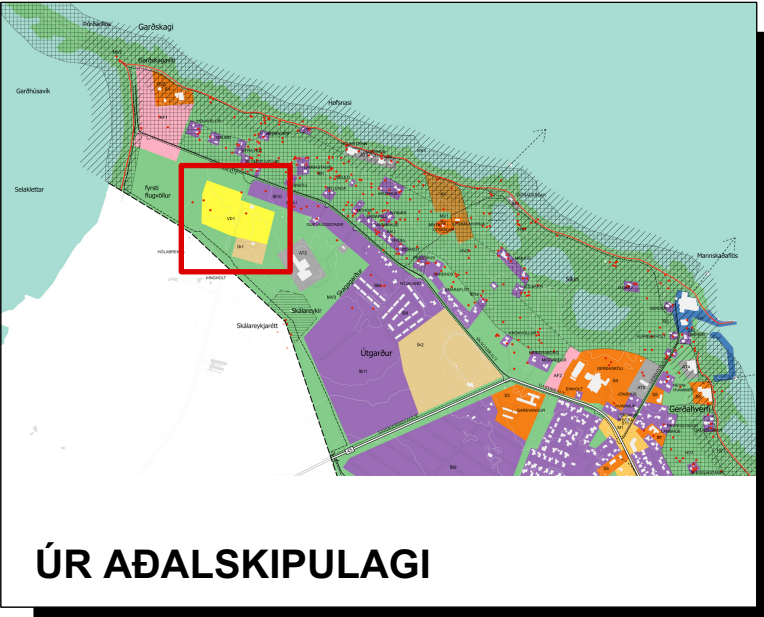
Löð E austan gamla Sandgerðisvegjar, hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.3. Stærð löðar: 2420m². Stærð byggingarreits: 1250 fm.

Löð F austan gamla Sandgerðisvegjar, hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.3. Stærð löðar: 2150m². Stærð byggingarreits: 1090 fm.

Löð G austan gamla Sandgerðisvegjar, hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.3. Stærð löðar: 2750m². Stærð byggingarreits: 1530 fm.

Löð H austan gamla Sandgerðisvegjar, hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.3. Stærð löðar: 2380m². Stærð byggingarreits: 1180 fm.

Löð I austan gamla Sandgerðisvegjar, hús á einni til tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall 0.3. Stærð löðar: 2520m². Stærð byggingarreits: 1140 fm.



Sjá jafnframt greinargerð og skilmála með deiliskipulagi sama dags. Mæliblöö munu sýna hnitsetta afmörkun löða og nákvæmar löðastærðir.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga 123-2010 var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann _____ 20__

og í bæjarstjórn þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____. 20__

með athugasemdafresti til _____. 20__

Auglýsing um gildisöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

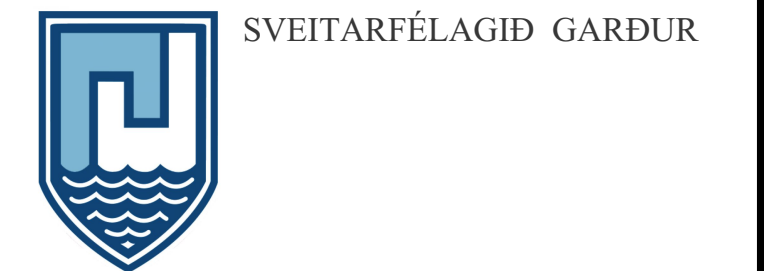
Stjórnartíðinda þann _____ 20__

ÚTGARÐUR (VP1) SVEITARFÉLAGINU GARÐI

efni:	DEILISKIPULAG
mkv:	1:1000 / 1:500
dags:	27.05.2015
uppfært:	28.09.2015

TILLAGA

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



FRUMSTÆÐI BLAÐS: A1

