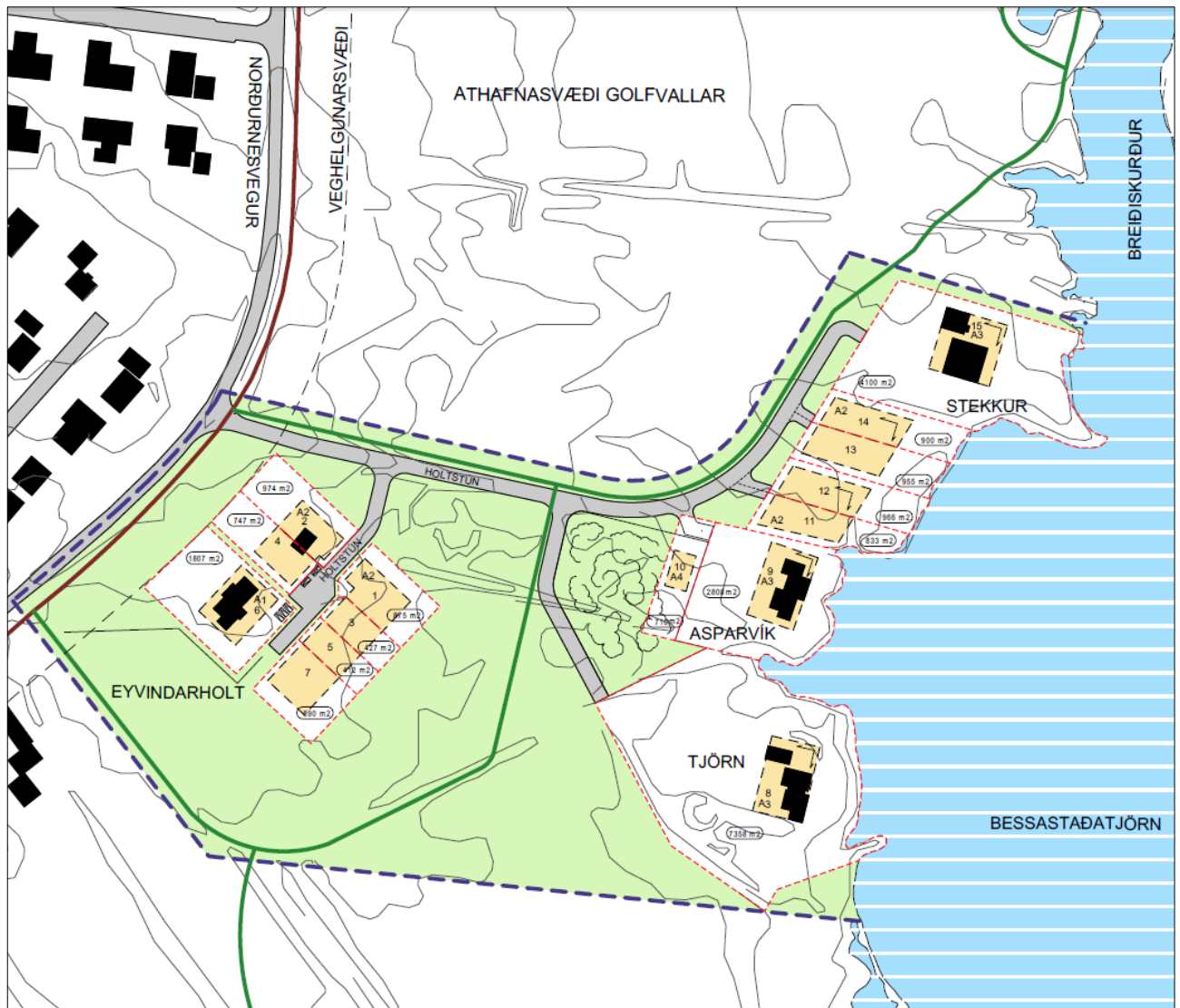




GARÐABÆR - ÁLFTANES

HOLTSTÚN – DEILISKIPULAG - TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM



ÚTGÁFA 0.0

27.02.2018

UNNIÐ FYRIR GARÐARBÆ



GARÐABÆR

Samþykktir.....	3
1 Forsendur.....	4
1.1 Aðdragandi, tilgangur og samráð	4
1.2 Almennar upplýsingar.....	4
1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður	4
1.4 Skipulagsleg staða.....	5
1.4.1 Aðalskipulag	5
1.5 Deiliskipulag.....	6
1.6 Minjar	6
1.7 Gögn deiliskipulags	7
1.8 Samráð	7
2 Deiliskipulag	8
2.1 Íbúðarsvæði við Eyvindarholt, Holtstún 1-7	8
2.1 Íbúðarsvæði við Stekk, Asparvík og Tjörn, Holtstún 8-15	8
2.2 Samgöngur.....	8
2.2.1 Gatnakerfi.....	8
2.2.2 Bílastæði.....	8
2.2.3 Stígar.....	8
2.3 Lóðir	9
2.4 Byggingarreitir	9
2.5 Veitur	9
2.5.1 Fráveita.....	9
3 Almennir skilmálar	10
3.1 Almennt	10
3.2 Breytingar á húsum, viðbyggingar og bílgeymslur	10
3.3 Hönnun og uppdrættir	10
3.4 Byggingarlist	10
3.5 Mæliblöð.....	10
3.6 Sorpgeymslur og sorpgámar.....	10
3.7 Frágangur lóða.....	10
4 Sérákvæði.....	11
4.1 Almennt	11
4.2 Holtstún 1, 3, 5 og 7.....	11
4.3 Holtstún 2-4	11

4.4	Holtstún 6 (Eyvindarholt)	11
4.5	Holtstún 11-14	12
4.6	Holtstún 8 (Tjörn), 9 (Asparvík) og 15 (Stekkur)	12
4.7	Holtstún 10, geymsla	12
5	Umhverfisáhrif	13

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010

frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann _____

Bæjarstjóri Garðabæjar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Forsendur

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð þessa deiliskipulags Holtstún, sem nær yfir lóðirnar Stekk, Asparvík, Tjörn og Eyvindarholt og nánasta umhverfi þeirra á milli Bessastaðatjarnar og Norðurnesvegjar á Álfanesi.

1.1 Aðdragandi, tilgangur og samráð

Skipulagsnefnd Garðabæjar samþykkti á fundi sínum þann 30. júní 2017 að hefja vinnu við deiliskipulag svæðisins við Bessastaðatjörn og var samþykkt þessi staðfest á fundi bæjarráðs 5. júlí 2017. Nánari afmörkun svæðisins má sjá kafla 1.3.

Í deiliskipulagi er gerð grein fyrir mögulegri uppbyggingu svæðisins til framtíðar. Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að skilgreina fyrirkomulag aðkomuleiða að lóðum og fækka tengingum við Norðurnesveg. Þá verða afmarkaðar lóðir og byggingarreitir fyrir núverandi og nýjar byggingar ásamt því að útfæra göngustíga og útivistarsvæði umhverfis lóðirnar.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni. Heimilt er að falla frá gerð skipulagslýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulags liggja fyrir í aðalskipulagi. Talið er að allar meginforsendur liggi fyrir í aðalskipulagi og því er ekki talin þörf á skipulagslýsingu við gerð deiliskipulags.

1.2 Almennar upplýsingar

Viðfangsefnið er að gera deiliskipulag sem nær yfir lóðirnar Stekk, Asparvík, Tjörn og Eyvindarholt og nánasta umhverfi þeirra. Lóðirnar munu standa við götuna Holtstún og fá húsnúmer við þá götu. Skilmálar þessir gilda fyrir skipulagssvæðið. Í deiliskipulagi verður einnig gerð grein fyrir lóðarmörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er að skilgreina í deiliskipulagi.

Verði breytingar á skilmálum þessum, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis.

1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður

Þegar eru íbúðarhús á lóðunum Stekk, Asparvík og Tjörn sem liggja að Bessastaðatjörn. Þá er íbúðarhús á lóðinni Eyvindarholt í nánd við Norðurnesveg.

Fjórar aðkomuleiðir eru að lóðunum fjórum frá Norðurnesvegi.

Skipulagssvæðið er um 6,0 ha að flatarmáli.

1.4 Skipulagsleg staða

1.4.1 Aðalskipulag

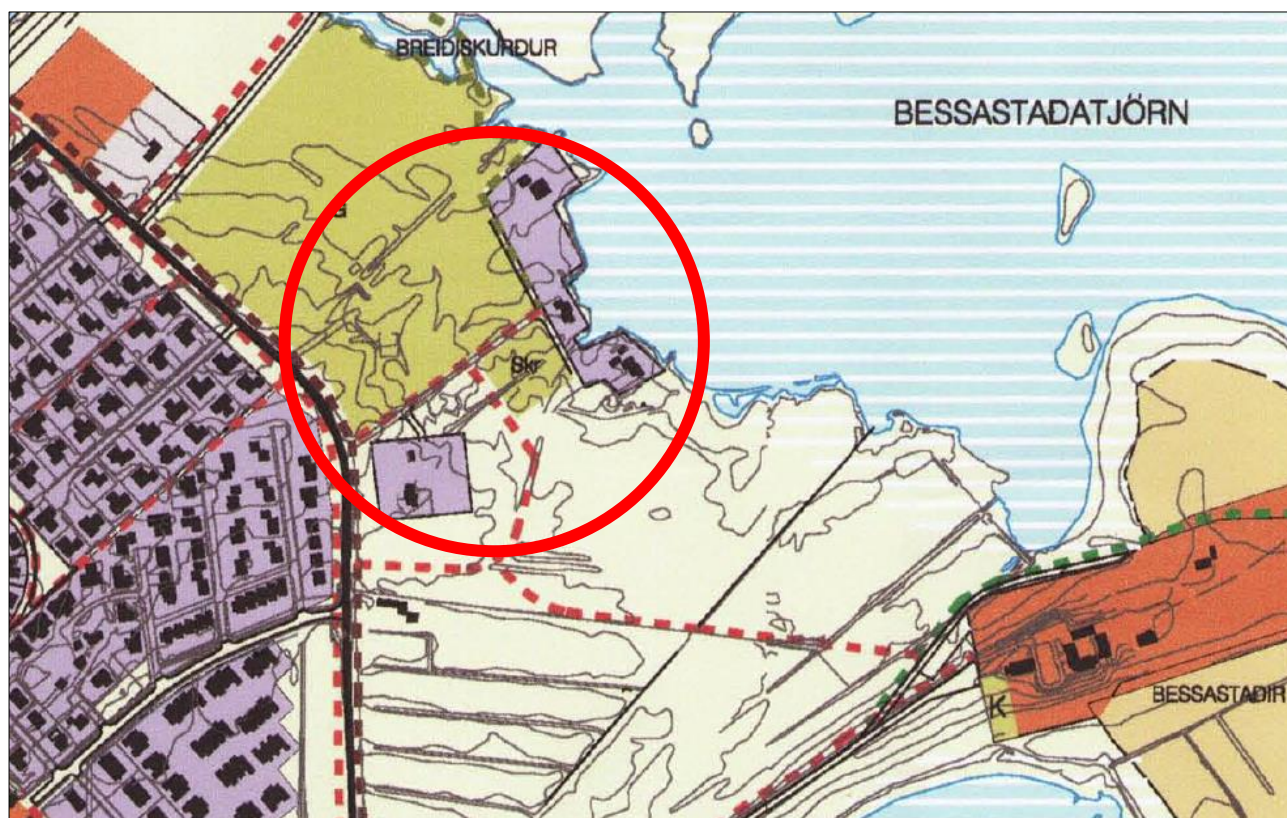
Í gildi er Aðalskipulag Álfanes 2004-2025. Lóðirnar við Stekk, Asparvík, Tjörn og Eyvindarholt eru á skilgreindum íbúðarsvæðum í aðalskipulagi en svæðin umhverfis eru skilgreind sem óbyggð svæði eða opin svæði til sérstakra nota.

Í umfjöllum um íbúðarsvæði í aðalskipulagi segir m.a. að innan hringvegar sem liggur um sveitarfélagið er stefnt að hærri byggð og þéttari en utan hans að dreifðari byggð með lægri húsum. Svæðin sem deiliskipulagið nær til er utan hringvegar og þar er því gert ráð fyrir dreifðari byggð með lægri húsum.

Í gildandi aðalskipulagi er kveðið á um að lágmarksgólfkóti nýrra íbúðarhúsa verði ekki lægri en 5,20 m.y.s., en þó er heimilt að fullbyggja þegar deiliskipulögð og byggð eldri hverfi nær sjávarkambi og með lægri gólfhæð til samræmis við gildandi skipulagsskilmála þessara hverfa.

Reiðstígur er skilgreindur meðfram Norðurvegi austanverðum og aðalstígur er skilgreindur frá Norðurnesvegi á tveimur stöðum að Bessastaðatjörn

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.

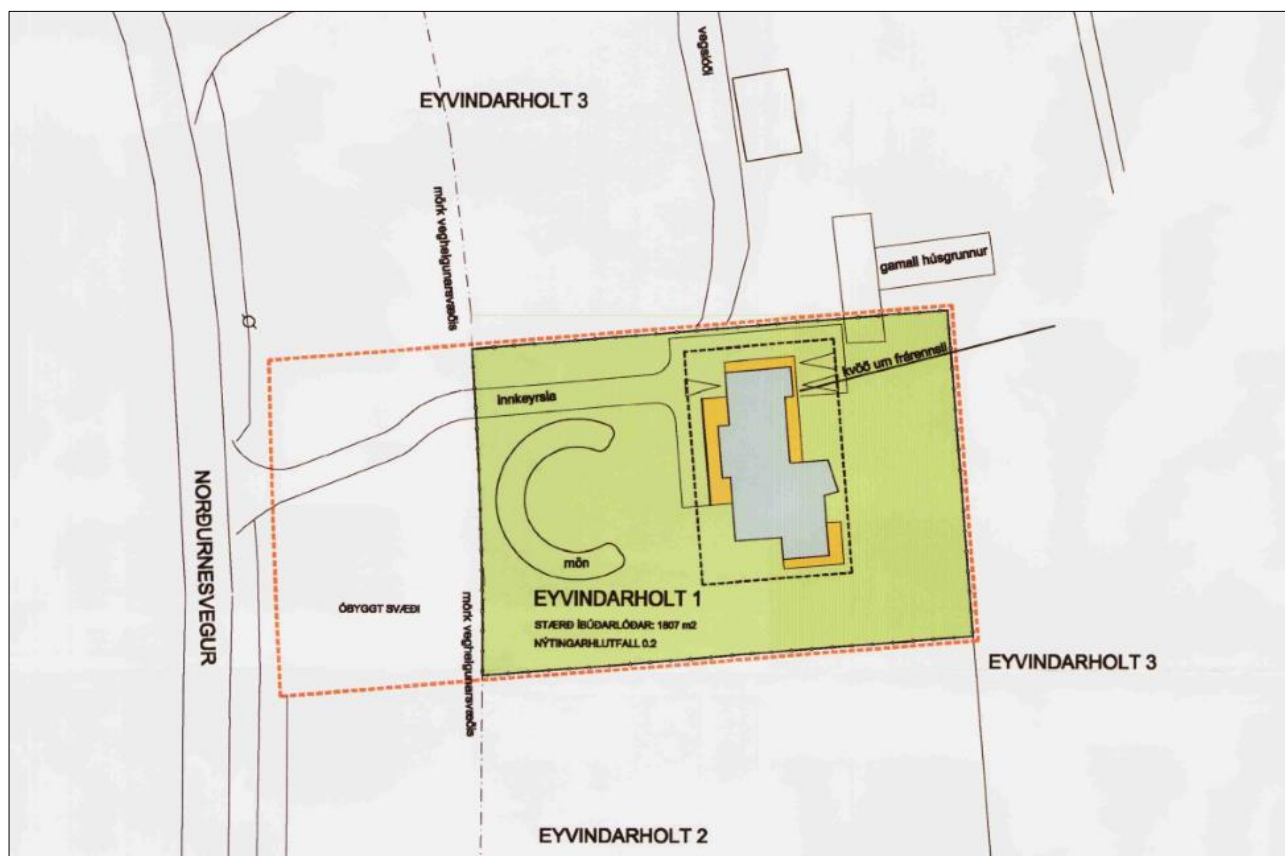


Mynd 1. Hluti Aðalskipulags Álfaness 2004-2025 (staðsetning skipulagssvæðisins sýnd með rauðum hring).

1.5 Deiliskipulag

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Innan þess svæðis sem fyrirhugað deiliskipulag nær til er í gildi deiliskipulag fyrir íbúðarlóðina Eyvindaholt 1. Í því deiliskipulagi er gert ráð fyrir lóð og byggingarreit fyrir núverandi íbúðarhús að Eyvindaholti 1.

Deiliskipulagið fyrir Eyvindaholt 1 verður felld úr gildi með gildistöku þessa deiliskipulags en skilmálar fyrir Eyvindaholt 1 eru þó teknir nær óbreyttir inn í nýtt deiliskipulag.



Mynd 2. Deiliskipulag fyrir Eyvindaholt 1, samþykkt 19. ágúst 2004.

1.6 Minjar

Deiliskráning fornleifa á völdum aðalskipulagsreitum var unnin árið 2004 í tenglum við endurskoðun aðalskipulags Álfтанess. Skv. deiliskráningu eru engar minjar innan skipulagssvæðisins (sjá nánar í úttekt Fornleifastofnunar Íslands: Skýrsla FS237-04031).

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifar í hættu, en þar segir:

„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggi undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera

Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

“Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. 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. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”

1.7 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 í A3

1.8 Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Vegagerðin
- Viðeigandi nefndir og deildir Garðabæjar
- Eigendur bygginga innan skipulagssvæðisins

2 Deiliskipulag

2.1 Íbúðarsvæði við Eyvindarholt, Holtstún 1-7

Á svæðinu er fyrir eitt íbúðarhús (Eyvindarholt 1 sem verður Holtstún 6) en húsið er ein hæð og ris. Gert er ráð fyrir nýjum íbúðarlóðum norðan og austan núverandi íbúðarhúss, fyrir parhús annarsvegar og raðhús hinsvegar, bæði á einni hæð. Fyrirhuguð ný hús ásamt Eyvindarholti 1 munu mynda þetta þyrpingu með opnu svæði umhverfis líkt og fordæmi er fyrir víða í sveitum landsins. Með þessu móti er leitast við að halda í það sérstaka yfirbragð sveitabyggðar og óspilltrar náttúru sem einkennandi er fyrir þennan hluta Álftaness.

Vestan lóða nr. 2, 4 og 6 við Holtstún er kvöð Vegagerðarinnar um veghelgunarsvæði sem liggur innan 30 metra fjarlægðar frá miðlínu Norðurnesvegar. Innan veghelgunarsvæðis er óheimilt að reisa mannvirki en notkun þess er að öðru leyti óbundin.

2.1 Íbúðarsvæði við Stekk, Asparvík og Tjörn, Holtstún 8-15

Þrjár stórar lóðir fyrir einbýlishús eru við sunnanverða Bessastaðatjörn og á þessum lóðum standa einbýlishúsin Stekkur, Asparvík og Tjörn, en við Asparvík hefur einnig verið byggð stakstæð geymsla sem gert er ráð fyrir að verði á sér lóð. Gert er ráð fyrir möguleika á stækkun núverandi húsa auk þess sem gert er ráð fyrir tveimur lóðum fyrir parhús á milli núverandi lóðar við Stekk og Asparvík.

2.2 Samgöngur

2.2.1 Gatnakerfi

Fjórar aðkomuleiðir eru frá Norðurnesvegi að núverandi lóðunum við Eyvindarholt, Stekk, Asparvík og Tjörn. Fyrirkomulag þetta er óheppilegt m.t.t. umferðaröryggissjónarmiða og því er gert ráð fyrir að aðeins ein tenging verði frá Norðurnesvegi að íbúðarlóðum á skipulagssvæðinu. Núverandi vegtenging sem liggur að Asparvík verður áfram til staðar en aðrar tengingar við Norðurnesveg verða lagðar af. Frá núverandi aðkomuvegi að Asparvík verða vegtengingar að núverandi og fyrirhuguðum íbúðarlóðum á skipulagssvæðinu.

2.2.2 Bílastæði

Á eða við lóðir fyrir einbýlis- og par-, og raðhúsa skal koma fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þá skal gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir a.m.k. einn bíl fyrir hverja íbúð.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Staðsetning bílastæða innan þegar byggðra og nýrra lóða á deiliskipulagsuppdraetti er aðeins til skýringar og er ekki bindandi.

2.2.3 Stígar

Frá Norðurnesvegi er gert ráð fyrir göngu- og hjólastíg meðfram aðkomuvegi að íbúðaróðum og áfram til norðurs við íbúðarhúsið Stekk. Þá er gert ráð fyrir göngu- og hjólastíg á núverandi aðkomuvegi frá Norðurnesvegi (sem verður lagður af) og að íbúðarlóðinni við Tjörn þar sem hann tengist inn á göngu- og hjólastígin meðfram aðkomuveginum.

Reiðstígur liggur meðfram Norðurnesvegi austanverðum innan skipulagssvæðisins.

2.3 Lóðir

Innan deiliskipulagssvæðisins eru fjórar fullbyggðar íbúðarlóðir en gert er ráð fyrir þremur nýjum lóðum fyrir parhús og einni nýrri lóð fyrir raðhús. Allar lóðirnar munu standa við götuna Holtstún og fá númer við þá götu.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti fyrir skipulagssvæðið og eru stærðir lóða skráðar. Upplýsingar um lóðarmörk og stærðir lóða eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.4 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdraetti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

Þó mega svalir, stigar, stigapallar og skyggni, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 m út fyrir húshlið og 2,0 m út fyrir byggingarreit, nema á lóðarmörkum.

2.5 Veitur

Orkuveita Reykjavíkur sér svæðinu fyrir neysluvatni og heitu vatni en HS Orka sér svæðinu fyrir rafmagni.

Samráð skal haft við Garðabæ, OR og HS Orku vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

2.5.1 Fráveita

Núverandi byggingar á skipulagssvæðinu eru tengdar við rotþrær. Gert er ráð fyrir að fráveitulögn verði lögð meðfram endurgerðum aðkomuvegi (Holtstún) sem mun tengjast í núverandi lögn meðfram Norðurnesvegi. Allar núverandi og nýjar byggingar munu tengjast inn á fyrirhugaða fráveitulögn. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum dælubrunni í nánd við Bessastaðatjörn til að koma fráveitu frá núverandi byggingum að lögn meðfram Norðurnesvegi.

Fráveitukerfið skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

3 Almennir skilmálar

3.1 *Almennt*

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 *Breytingar á húsum, viðbyggingar og bílgeymslur*

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götummyndar. Þá skal þess gætt sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

3.3 *Hönnun og uppdrættir*

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Við hönnun bygginga skal gengið út frá reglugerð um hávaða (724/2008).

3.4 *Byggingarlist*

Mannvirki skulu felld að landi á smekklegan hátt með virðingu fyrir náttúrunni. Umfang bygginga, húsgerð, form og litasetning skal vera í góðu samræmi við viðkvæmar aðstæður hverju sinni.

3.5 *Mæliblöð*

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

3.6 *Sorpgeymslur og sorpgámar*

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð (112/2012) eða samkvæmt ákvæðum sem Garðabær setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi.

3.7 *Frágangur lóða*

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær nýbyggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

Skýringarmyndir/sniðmyndir á deiliskipulagsuppdraetti sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum afstöðu byggingar til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Útlínur á skýringarmyndum/sniðmyndum sýna efstu mörk húss en þakgerð á skýringarmyndum er ekki bindandi.

Ekki er ekki gert ráð fyrir kjöllumur undir húsum.

Ekki er gert ráð fyrir fleiri en einni íbúð í hverju húsi, parhúsin og raðhúsið eru þar undanskilin.

Gólfkóti nýrra bygginga skal taka mið af gólfkóta aðliggjandi núverandi bygginga. Gólfkóti nýrra bygginga á lóðum sem liggja að Bessastaðatjörn skal ekki vera lægri en 4,0 m.y.s. Til samanburðar er núverandi gólfkóti núverandi aðliggjandi íbúðarhúsa við Bessastaðatjörn sem hér segir:

- Stekkur = 3,76 m.y.s.
- Asparvík = 2,81 m.y.s.

4.2 Holtstún 1, 3, 5 og 7

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús með fjórum íbúðum ásamt sambyggðum eða stakstæðum bílgeymslum. Húsið skal vera á einni hæð og er hámarks byggingarmagn 500 m².

Raðhúsið skal vera á með flötu eða lágreistu einhalla þaki. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,5 metrar.

Í efnis- og litavali skal taka tillit til þess að húsin falli sem mest inn í umhverfið og skeri sig ekki úr í heildarmynd svæðisins.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.3 Holtstún 2-4

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð með gólfleti að hámarki 150 m² fyrir hvora íbúð og er hámarks byggingarmagn því 300 m².

Húsin á þessum lóðum skulu vera á með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,5 metrar.

Í efnis- og litavali skal taka tillit til þess að húsin falli sem best inn í umhverfið og skeri sig ekki úr í heildarmynd svæðisins.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.4 Holtstún 6 (Eyvindaholt)

Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi hús en hámarks byggingarmagn innan lóðar er 250 m².

Viðbygging skal vera í sama byggingarstíl og það hús sem fyrir er á lóðinni.

Fráveita frá lóðinni er um frárennislögn í rotþró austanvert við húsið. Kvöð er á lóðinni um frárennislögnina.

4.5 Holtstún 11-14

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð með gólfleti að hámarki 200 m² fyrir hvora íbúð og því samtals 400 m².

Húsin á þessum lóðum skulu vera á með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,5 metrar.

Í efnis- og litavali skal taka tillit til þess að húsin falli sem mest inn í umhverfið og skeri sig ekki úr í heildarmynd svæðisins.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.6 Holtstún 8 (Tjörn), 9 (Asparvík) og 15 (Stekkur)

Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi hús en hámarks byggingarmagn innan hverrar lóðar er 300 m².

Viðbyggingar skulu vera í sama byggingarstíl og það hús sem fyrir er á lóðinni. Heimilt er að hækka þök íbúðarhúsanna Asparvík og Stekks en mænishæð skal ekki vera hærri en mænishæð íbúðarhússins Tjörn.

4.7 Holtstún 10, geymsla

Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi geymslu en hámarks byggingarmagn innan lóðar er 100 m².

Viðbygging skal vera í sama byggingarstíl og það hús sem fyrir er á lóðinni og ekki rísa hærra en sú bygging sem fyrir er.

Kvöð er um aðkomu í gegnum lóðina að íbúðarhúsinu við Holtstún 9 (Asparvík).

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana (105/2006). Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga (123/2010).

Helstu framkvæmdir og aðgerðir skv. deiliskipulagi eftirfarandi:

- Bygging parhúsa og raðhúss umhverfis núverandi byggingar.
- Fækkun aðkomuleiða akandi umferðar inn á skipulagssvæðið úr fjórum í eina.

Fyrirhuguð uppbygging íbúðarhúsa innan skipulagssvæðisins er fremur lágreist og þeir skilmálar settir að fyrirhuguð íbúðarhús falli sem mest inn í umhverfið og skeri sig ekki úr í heildarmynd svæðisins. Vegna þessa er talið að fyrirhuguð uppbyggingin muni hafa jákvæð áhrif á umhverfið því heildaryfirbragð svæðisins styrkist.

Fækkun aðkomuleiða akandi umferðar inn á skipulagssvæðið og þar með tengingum við Norðurnesveg úr fjórum í eina er talin hafa jákvæð áhrif á umferðaröryggi þeirra sem um Norðurnesveg fara.

Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagi hafi neikvæð umhverfisáhrif og frekar er talið að fyrirhuguðu uppbygging og aðgerðir hafi jákvæð umhverfisáhrif þar sem heildaryfirbragð svæðisins styrkis og umferðaröryggi eykst.