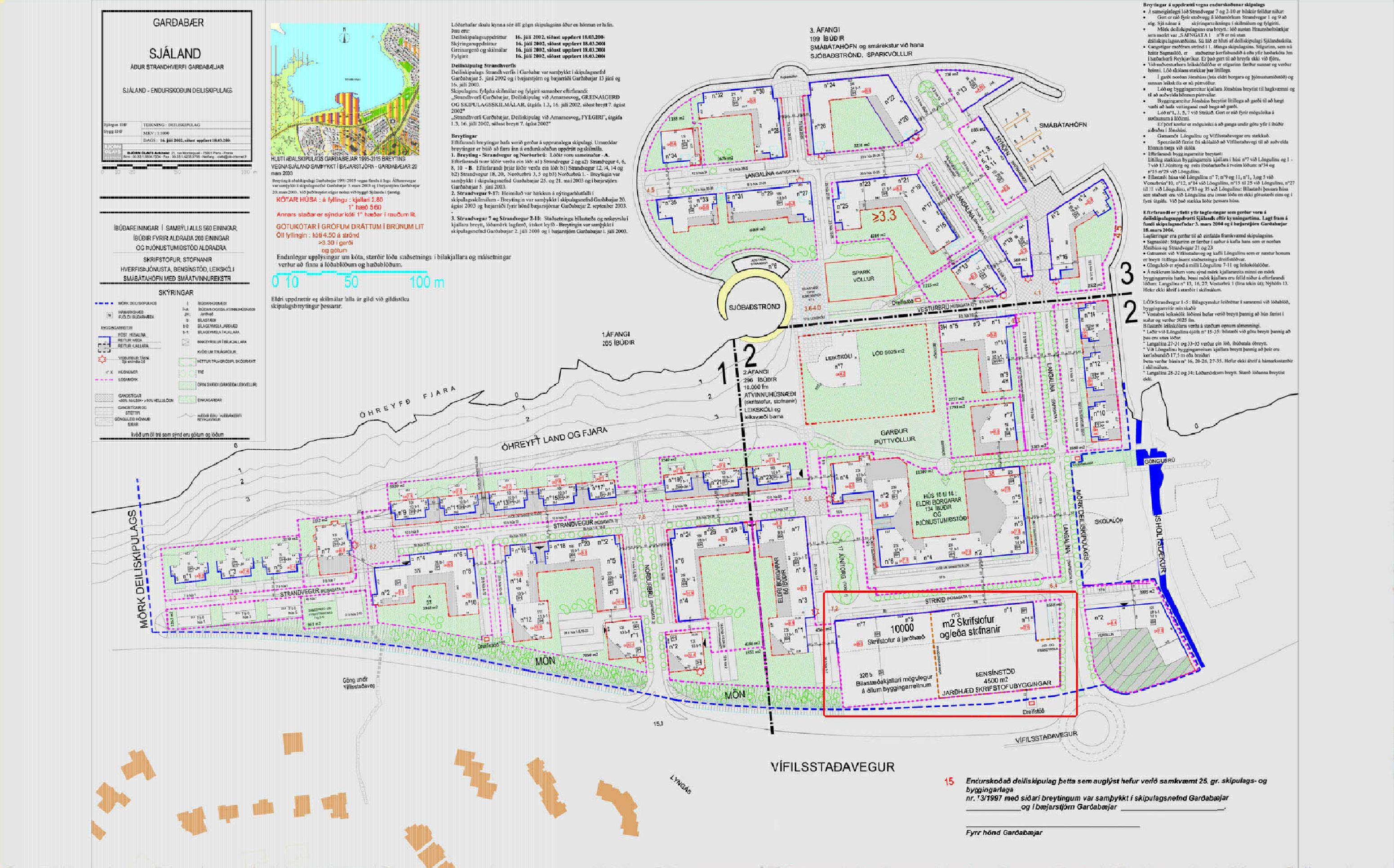
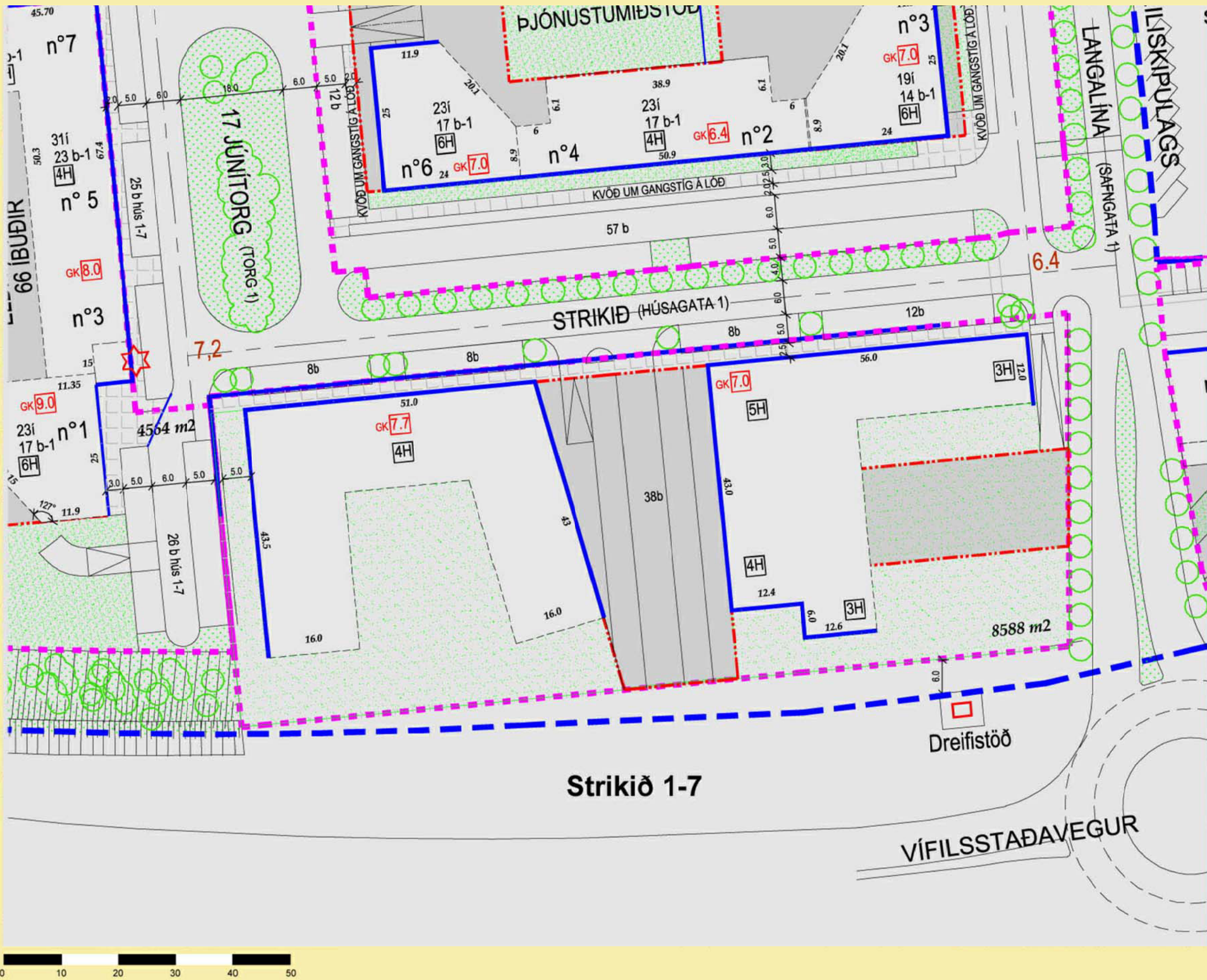
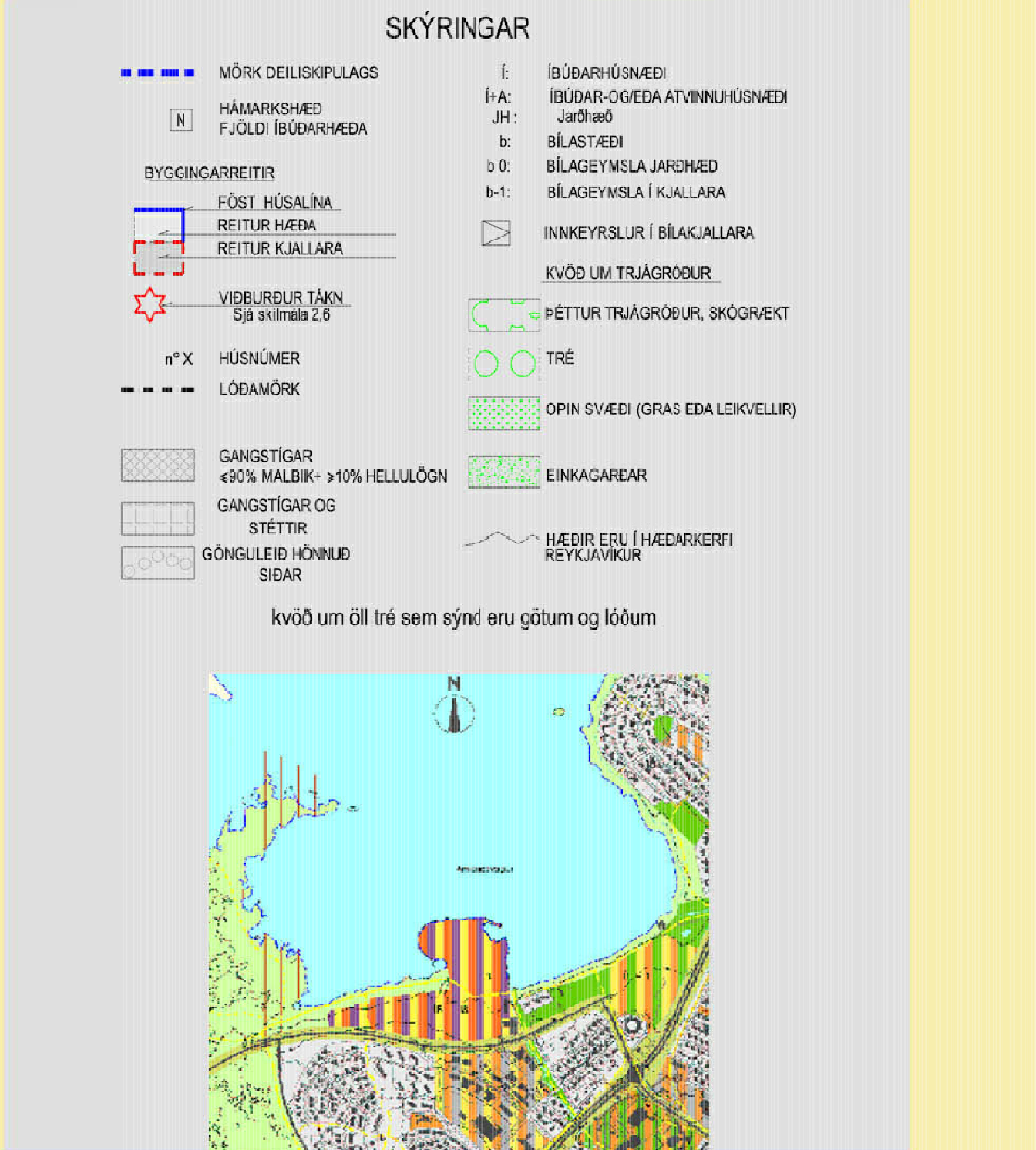
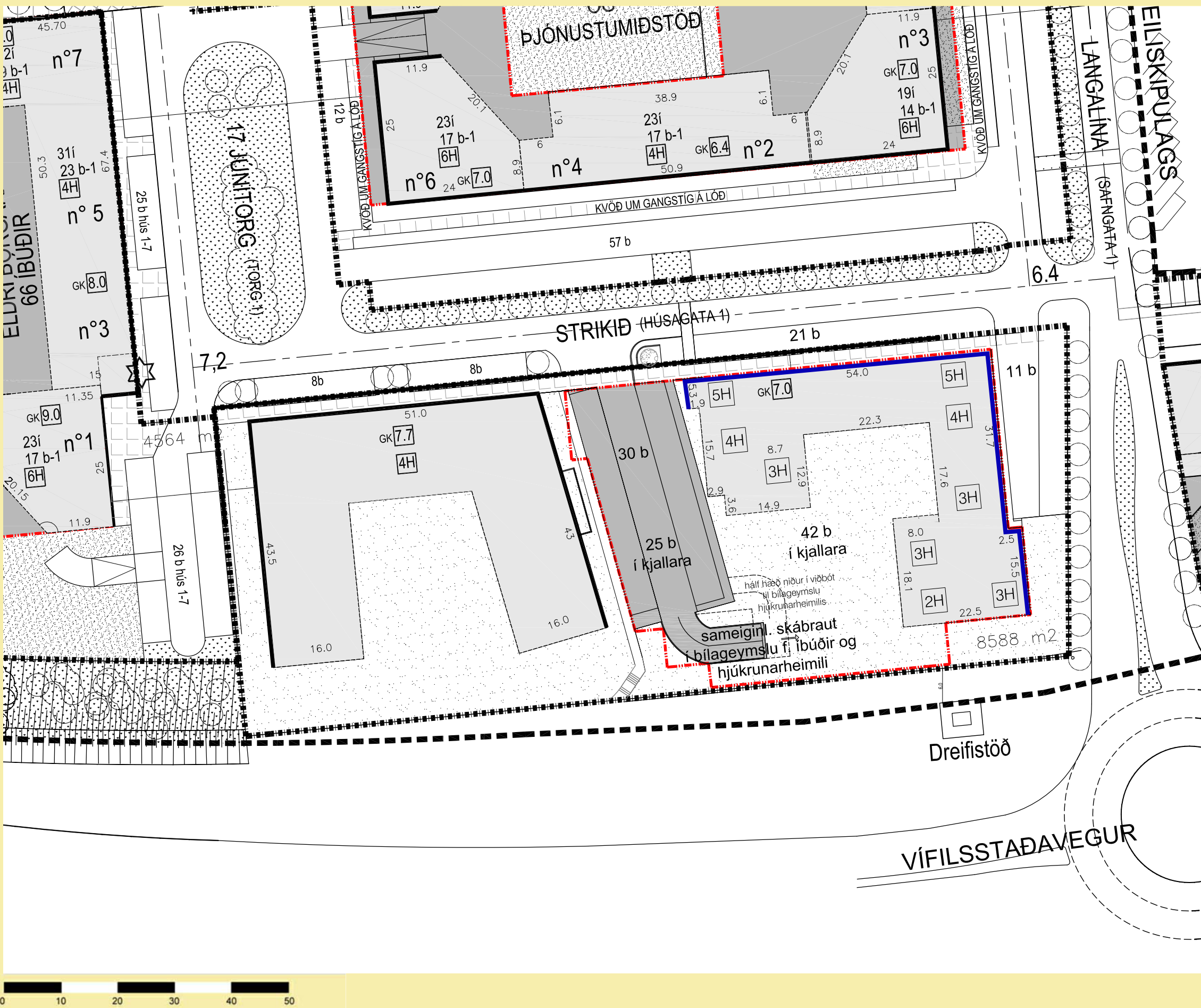




Deiliskipulag Sjálands (Strandhverfi Garðabæjar). Endurskoðað deiliskipulag Sjálands var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 3. mars 2004 og í bæjarstjórn Garðabæjar 18. mars 2004. Skipulagið var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 2. apríl 2004



Breyting 22.05.2015

Strikið 1-7

Breyting þessi verðar eingöngu notkun lóðarinnar 1-7 við Strikið.

Í fyrsta skipulagi Sjálands var gert ráð fyrir 6 hæða húsi meðfram Strikinu fyrir skrifstofur og/stofnanir. Á suðurhluta lóðarinnar var gert ráð fyrir bensinstöð og bílageymslur á tveim hæðum.

Breyting dags. 14.04.2009 gerði ráð fyrir tveim byggingum: þjónustuhúsi/hjúkrunarheimili fyrir 66 vistmenn og hinsvegar 56 þjónustubúðir, líka fyrir aldraða. Byggingarnar skyldu vera á fjórum hæðum að mestu. Hús fyrir þjónustuhúsi/hjúkrunarheimili vestanmegin á lóðinni fjórar hæðir frá aðalhæð og hefur það hús verið byggt. Hús fyrir þjónustubúðir austanmegin á lóðinni skyldi stallað frá 2 hæðum syðst og upp í 5 hæðir nyrst og austast. Breyting sú er að byggjarreitir sem gerði ráð fyrir hús álmu „vestan“megin á lóð; að hjúkrunarheimilinu færist og leggst „austan“megin á Löngulínu. Þetta opnar garð gagnvart sólaráttum og hjúkrunarheimili. Þakhæðir stallast niður til suðurs á sama mæta og áður var fyrirhugað, nema nú austanmegin, þá er í nýju skipulagi dags. 06.03.14 gert ráð fyrir 42 íbúðum, heildarflatarmáli með: 4415m², (það sem eftir var af 10.000m² en hjúkrunarheimili hafði tekið meira byggingarmagn af heild en ráðgert var í byrjun). Þá er hér óskað eftir að byggja heldur stærri/rúmbettri þjónustubúðir en fyrirhugað var.

Bílagjallar fylgja húsum. Í þeim skyldu vera minnst 66 stæði. Í breyttu skipulagi er gert ráð fyrir 25 stæðum í nýjum bílagjallara við hlíð hjúkrunarheimilis en í kjallara þjónustubúða 42 stæði eða 1 stæði pr íbúð, alls 67 stæði neðanjarðar. 38 stæði voru áætluð á lóðinni utanhúss milli húsanna, í nýju skipulagi eru þau sýnd 30 en bætt er við 11 nýjum stæðum austast, þar sem áður var rampi. Skáakstursbrautir skyldu vera tveir, við Löngulínu og húshorn hjúkrunarheimilis og eru þeir nú sameinaðir í einn, syðst á lóðinni, umvafid gröðri. Alls skyldu vera á lóðinni 104 bílastæði. Við Strikið 36 stæði (sem eru utan lóðar en talin eru með í bílastæðabókhalði fyrir lóðina). Alls skyldu vera 140 stæði fyrir húsin 2 eru nú í skipulagi dags. 06.03.14 orðin alls 144. Eldri skilgreining deiliskipulags varðandi þjónustubúðir var 1 stæði pr íbúð, 20 stæði fyrir þjónustuhúsi og stæði fyrir starfsfólk og gesti. Hér eru hinar nýju þjónustubúðir komnar með 2 stæði pr íbúð, vel umfram kröfur.

Milli stæða við götur verða 10 tré til að móta lítil bílastæðasvæði eins og sýnt er á upprætti. Hvoru húsi fylgir garður. Garður þjónustubúða verður allur þakinn gröðurmold og trjágróðri ymist í beðum eða kerjum yfir bílageymslu. Garður þjónustuhúss hefur sömu kvöð en undir honum er ekki bílagjallari. Bílastæði og garður milli húsanafylgja almennum ákvæðum deiliskipulagsskilmála.

Á suðurhluta lóðarinnar er kvöð um hluta af hljóðvarnarmön meðfram Vífilstaðavegi og skógrækt á henni. Hönnun húsa og lóðar verði í fullu samræmi við hönnun manar utan lóðar.

Skilmálar um hljóðvist: Útreikningar á hljóðstöði við væntanlegar byggingar sýna að á fyrstu hæð verður hávaði sumstaðar á bilinu 49-66 db (A) og á öðrum hæðum á bilinu 52-65db(A) Með skilmálum þessum er gerð krafa um að tryggt verði að hljóðstíg innanhúss undir 30db (B) og verður að gera ráð fyrir hljóðdæyfðum loftrásum, vélrænni loftræstingu eða öðrum sambærilegum búnaði. Íveruherbergi með opnanlegum glugga skulu jafnframt vera búnir annarri loftræstingu þar sem hávaði utan við þá fer yfir 55db (B) til að tryggja fullnægjandi loftræstingu og jafnframt möguleika á að opna glugga á þeim tímum dags þegar umferð er lítil. Við framlagningu byggingarnefndartekninga af byggingunni fylgi hljóðreikningar sem sýna fram á hvaða íveruherbergi þurfi tilskylda loftræstingu ef miðað er við hávaða yfir 55db utanhúss. Lóðarhafi skal verja útivistarsvæðið með tveggja metra háum hljóðvarnarsvegg af víðurkennndi gerð á lóðamörkum þar sem nauðsynlegt er vegna hljóðvistar. Garðabær mun gera vegg eða mön útrá lóðamörkum meðfram Vífilstaðavegi.

Sveitastjórn tekur að sér að bæta það tjön sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

SAMÞYKKTIR: Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð skv. 1.mgr. 43.gr. og 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann _____ og í bæjarstjórn Garðabæjar þann _____

f.h. Garðabæjar

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. _____ í B-deild Stjórnartíðinda.



Sjáland, Garðabær

Breyting á deiliskipulagi Dags 22.05'15

BJÖRN OLAFS architecte