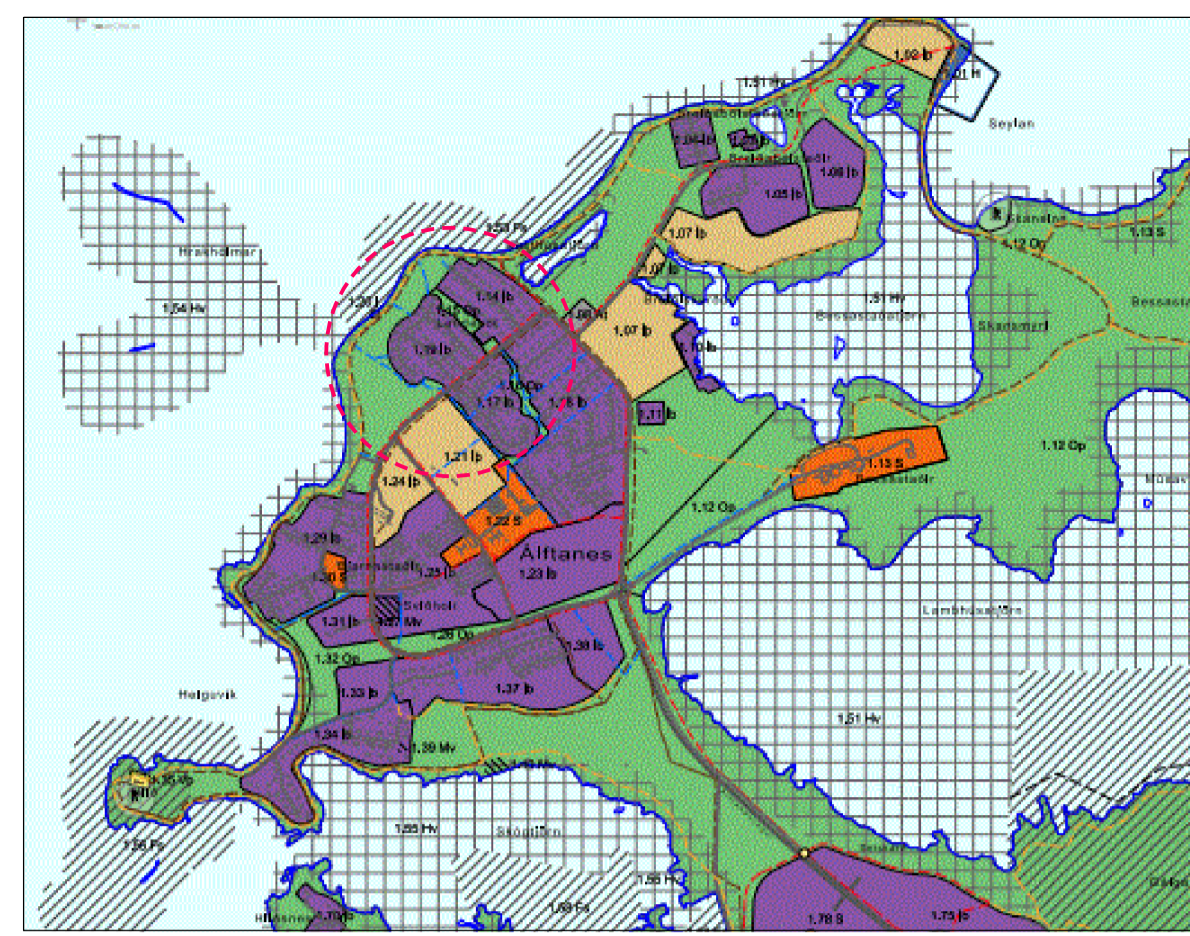




Gildandi deiliskipulag samþykkt 13.10.1998, mkv. 1:2000

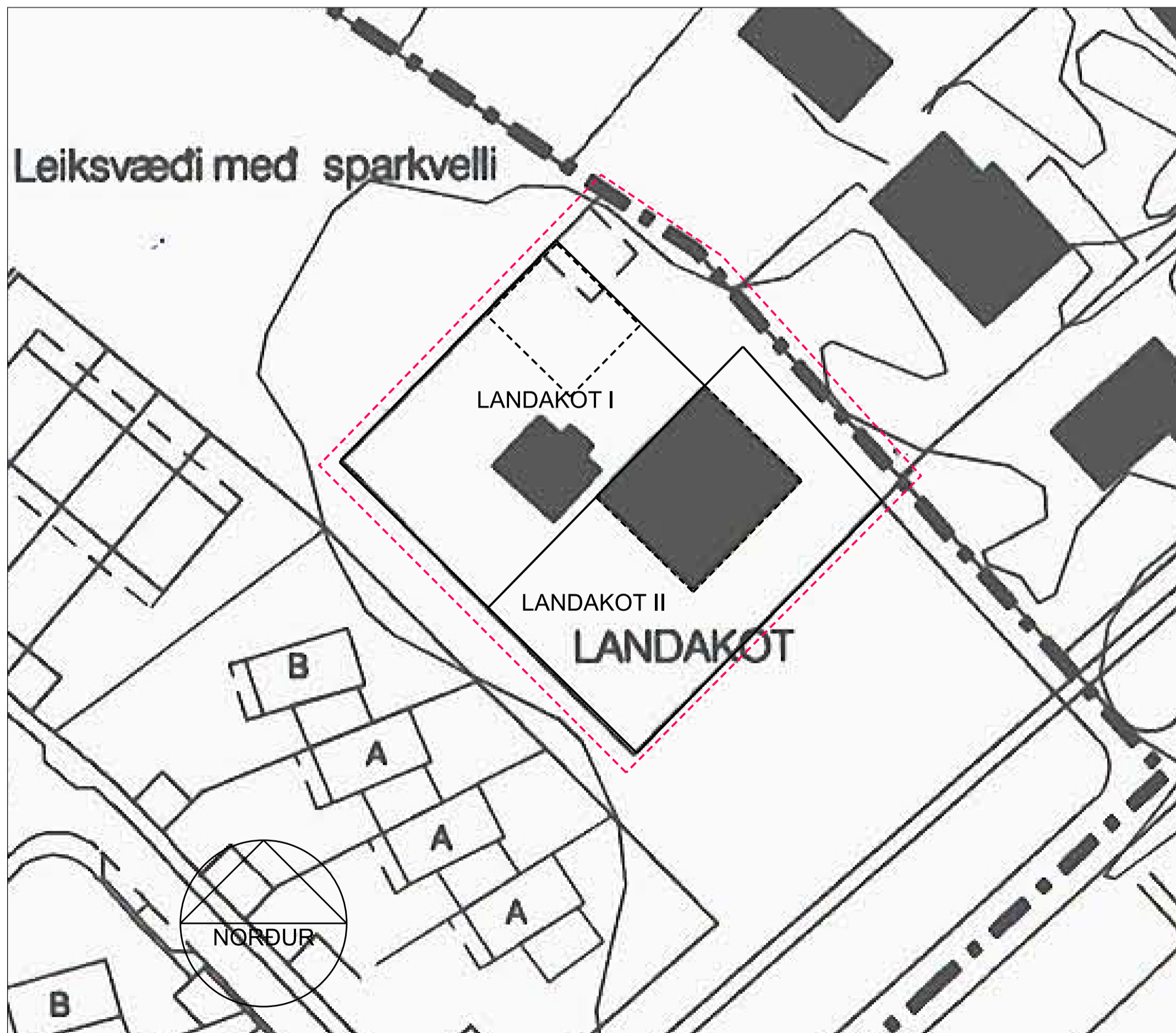


Tillaga að breyttu deiliskipulagi, mkv. 1:2000



Aðalskipulag Garðabæjar 2016 - 2030 - hlutamynd Norðuruppdráttur

- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Mörk gildandi deiliskipulags
- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar



Tillaga að breyttu deiliskipulagi, mkv. 1:500

DEILISKIPULAG DEILDAR OG LANDAKOTS (HÓLMATÚN) Á ÁLFTANESI Í GARBABÆ

Greinargerð

Gildandi deiliskipulag Deildar og Landakots (Hólmátún) var samþykkt af hreppsnefnd Bessastaðahrepps þann 13. október 1998.

Árið 2009 létu eigendur Landakots vinna tillögu að breytingu ofangreinds deiliskipulags sem samþykkt var í bæjarstjórn Álftanes 29. júní 2010 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 8. júlí 2011. Þann 1. janúar 2011 tóku ný skipulagslög gildi. Þar sem auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins birtist of seint samkvæmt ákvæðum nýrra laga óðlaðist tillagan ekki gildi. Ekki reyndi á gildi deiliskipulagsins um árabíl en þegar þessi formgalli uppgötvaðist nýlega hafði sveitarfélagið Álftanes sameinast Garðabæ.

Umrædd tillaga að breyttu deiliskipulagi náði einvörðungu til lóðarinnar Landakots innan gildandi deiliskipulags og hafði tvenns konar tilgang. Lóðinni Landakot hafði þá þegar verið skipt í tvær lóðir Landakot I og II en skiptingin hafði ekki verið staðfest í deiliskipulagi. Á lóðinni Landakot I er íbúðarhús en á Landakoti II eru svo kölluð útihús. Nýju deiliskipulagi var annars vegar ætlað að festa lóðarskiptinguna í sessi og hins vegar að skilgreina heimildir og skilmála fyrir báðar lóðir.

Nú er tillaga að breytingu gildandi deiliskipulags lögð fram að nýju, í þetta sinn á vegum Garðabæjar. Tilgangur breytingarinnar er eins og áður fyrst og fremst að færa skiptingu Landakots í tvær lóðir inn á skipulag og skilgreina heimildir fyrir báðar lóðirnar.

Samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 2030 eru lóðirnar Landakot I og II á íbúðarsvæði.

Skilmálar

Deiliskipulag þetta nær yfir lóð sem merkt er með heitinu Landakot í gildandi deiliskipulagi Deildar og Landakots. Lóðinni hefur verið skipt í tvær lóðir Landakot I og II. Á lóðinni Landakot I stendur íbúðarhús með tveimur íbúðum en á lóðinni Landakot II stendur bygging sem nefnd er útihús.

Landakot I

Ekkert er fjallað um íbúðarhúsið á óskiptri Landakotslóðinni í gildandi deiliskipulagi en heimild er fyrir tvöfaldrí bilageymslu innan byggingarreits sem afmarkaður er í norðvesturhorni lóðarinnar. Í tillögu að breyttu skipulagi stendur íbúðarhúsið á lóðinni Landakot I. Skilmálar eru óbreyttir fyrir íbúðarhúsið. Skulu þeir vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti sem liggja fyrir og sýna fyrirhugað áform lóðarhafa á lóðinni Landakot I, sjá skýringaruppdrátt. Áðurnefndur byggingarreitur fyrir tvöfalda bilageymslu á óskiptri lóð, sem fyrir er í gildandi deiliskipulagi, lendir að hluta til utan lóða við skiptingu lóðarinnar samkvæmt samþykktum lóðarblöðum frá árunum 1986 og 2020. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er þessi byggingarreitur færður inn á lóðina Landakot I. Stærð hans skal vera eins og fram kemur á lóðarteikningu sem samþykkt var í nóvember 2020, sjá skýringaruppdrátt. Heimilt er að byggja tvöfalda bilageymslu innan reitsins, eina fyrir hvora íbúð. Vegghæð má vera allt að 2,7 metrar frá gólfplötu og mesta hæð þaks má vera 3,5 metrar yfir gólfplötu. Þakform er frjálst. Lóðin Landakot I er skráð 1.000 m² að stærð.

Landakot II

Á lóðinni Landakot II stendur bygging sem nefnd er útihús samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Ekki kemur þar fram í hvaða tilgangi heimilt sé að nota útihúsin en þau munu hafa hýst geymslur, verkstæði og vinnustofur eigenda ásamt áhaldahúsi Bessastaðahrepps á þeim tíma sem gildandi deiliskipulag var samþykkt. Lóðin er skráð 1.131,3 m² að stærð. Heimilt er að breyta útihúsum í íbúðarhús með vinnustofum listamanna og tilheyrandi geymslum. Í húsinu mega vera allt að þrjár íbúðir og tvær vinnustofur, verkstæði, bilageymsla auk annarra geymslna, samtals um 550 m². Heimilt er að byggja kvísti í þak og bæta við gluggum í útveggi. Gera skal ráð fyrir sjö bílastæðum á lóðinni. Heildarflötur húsnæðis á lóðinni má vera allt að 550 m² þegar allt er talið. Ekki er fyrirhugað að stækka umfang húsakosts á lóðinni miðað við það sem nú er en fermetrafföldi eykst frá núgildandi skráningu vegna aukningar gólfplatara innan núverandi útveggja (byggingarreits). Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður samkvæmt þessu um 0,49 sem er í góðu samræmi við viðmiðunargildi aðalskipulags þar sem gert er ráð fyrir nýtingarhlutfalli af stærðinni 0,25 - 0,60 fyrir par- og raðhús.

Að öðru leyti gilda upprunalegir skilmálar gildandi deiliskipulags dags. 13. október 1998.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á

þann _____ 20 ____.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20 ____.

með athugasemdarfresti til _____ 20 ____.

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

Endurskoðun:	Dags:	Teikn:	Yfir:
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B:			
A:			

LANDAKOT, Álftanesi, Garðabæ
breyting á deiliskipulagi

VERKKAUPI: Garðabær
KENNITALA VERKKAUPLA: 570169-6109

SKIPULAGSUPPDRATTUR NÚMÉR 1 AF 2

EFNI: DEILISKIPULAGSBREYTING

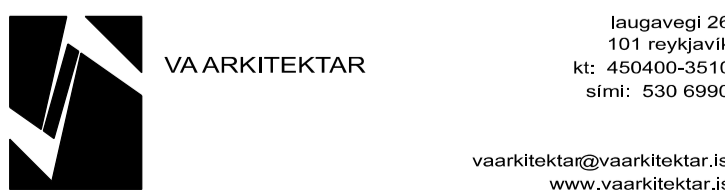
MÆLIKVARÐI: 1:2000, 1:500

FRUMSTÆRD BLADS: A1

TEKNAÐ: RÖB, SHF VERKNR: 926

YFRIFARID: RÖB TEKNR: 001

DAGSETNING ÚTGÁFU: 01.11.2022 ENDURSK.: _____



VAARKITEKTAR
Isaugavegi 26
101 Reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990

ÚTGEFANDI: Richard Ólafur Briem KT: 210850-4499

Teikning þessi er gefin út af undirritaðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Töskinguna má ekki aftira með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.