
Álftanes, Miðsvæði og Suðurnes (Svæði 1 - 5)
Deiliskipulagsskilmálar
Breiðamýri
Krókur
Helguvík
Kumlamýri
Skógtjörn

Álftanes, Miðsvæði og Suðurnes (Svæði 1 - 5)
Deiliskipulagsskilmálar

Breiðamýri
Krókur
Helguvík
Kumlamýri
Skógtjörn

GARÐABÆR

Málsnúmer:

1709351

1811131

1811132

1811133

1811134

1811135

GARÐABÆR

SIGURÐSSON ANDERSEN

VERKÍS

LANDSLAG

VIAPLAN

SKIPULAG SAMGANGNA

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR 10

1.1. Almennar upplýsingar 10
1.2. Svæðið 10
1.3. Hvað er deiliskipulag 10
1.4. Markmið 10
1.5. Gögn deiliskipulagsins 10
1.6. Aðilar að gerð deiliskipulags 12
1.7. Tillaga að deiliskipulagi 12
1.8. Fullunnið deiliskipulag 12
1.9. Gildistaka deiliskipulags 14

2. FORSENDUR 16

2.1. Almennt 16
2.2. Forsendur 16
2.3. Aðalskipulag 16
2.4. Skipulagslýsing 18
2.5. Forkynning 18
2.6. Gildandi deiliskipulag á svæðinu 18
2.7. Miðsvæði og Suðurnes Álftaness 18
2.8. Nærliggjandi svæði 22
2.9. Náttúrufar, jarðfræði og vatnafar 22
2.10. Gróðurfar og lífríki 22
2.11. Menningarminjar 24
2.12. Náttúruvá 24
2.13. Veðurfar 24
2.14. Veitur 24
2.15. Hljóðútreikningar 24

3. STEFNA 26

3.1. Yfirlit 26
3.2. Áherlsur 26
3.3. Byggðin 28
3.4. Opin græn svæði 28
3.5. Blágrænar ofanvatnslausnir 30
3.6. Umferð og samgöngur 30

4. DEILISKIPULAG 32

4.1. Megininntak deiliskipulagstillögu 32
4.2. Svæðið í heild sinni 32
4.3. Byggðin og umhverfið 32
4.4. Einkenni byggðar 32
4.5. Húsagerðir 34
4.6. Einkalóðir 34
4.7. Byggingar 34
4.8. Efnistök 36
4.9. Svæðaskipan 36
4.10. Opin græn svæði 38
4.11. Vistvæn nálgun og sjálfbærar ofanvatnslausnir ... 40
4.12. Samgöngur, vegir, stígar og bílastæði 40
4.13. Menningarminjar 42
4.14. Álftaneskaffi 42
4.15. Veitur, lagnir, spennistöðvar og annar búnaður ... 42
4.16. Sorp 42

5. ALMENNIR SKILMÁLAR 44

5.1. Hönnun mannvirkja 44
5.2. Hönnun byggðar 44
5.3. Mæli- og hæðarblöð 44
5.4. Skipulagsákvæði 44
5.5. Megininntak skipulagsins 44
5.6. Almennir skilmálar sameiginlegra aðkomusvæða . 45
5.6.1. Heildaryfirbragð og efnistök 45
5.6.2. Götur 45
5.6.3. Gangstéttar og stígar 46
5.6.4. Bílastæði 46
5.6.5. Aðstaða til hleðslu rafbíla 46
5.6.6. Hjólastæði 46
5.6.7. Leiksvæði 46
5.6.8. Smáhýsi 47
5.6.9. Lýsing 47
5.6.10. Sorp 47
5.6.11. Opin svæði 47
5.6.12. Gróður 47
5.6.13. Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum 47
5.6.14. Kvaðir á lóð 48
5.6.15. Húsfélag 48
5.7. Almennir lóðarskilmálar 48
5.7.1. Lóðarmörk 48
5.7.2. Lóð 48
5.7.3. Aðkomusvæði og lóð og forgarðar 48
5.7.4. Nærsvæði húsa og sérnotareitir 48
5.7.5. Frágangur til móts við opin græn svæði 49

5.7.6. Bílastæði á lóð 49
5.7.7. Skjólveggir og girðingar 50
5.7.8. Stoðveggir 50
5.7.9. Sorpgeymslur 50
5.7.10. Gróður 50
5.7.11. Meðhöndlun ofanvatns 50
5.7.12. Kvaðir á lóð 50
5.8. Almennir byggingarskilmálar 50
5.8.1. Byggingarleyfi 50
5.8.2. Byggingarreitir 50
5.8.3. Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum 50
5.8.4. Tegund bygginga og starfsemi 50
5.8.5. Gólfkóti 51
5.8.6. Fjöldi íbúða, umfang og stærð byggðar 51
5.8.7. Lögun bygginga 51
5.8.8. Þakform 51
5.8.9. Fjöldi hæða 51
5.8.10. Útlitshönnun bygginga 51
5.8.11. Staðarandi 52
5.8.12. Inngangar og aðgengi 52
5.8.13. Kjallarar 52
5.8.14. Hæð 52
5.8.15. Breidd 52
5.8.16. Lengd 52
5.8.17. Bílakjallarar 52
5.8.18. Lyftur í fjölbýli 53
5.8.19. Stigahús í fjölbýli 53
5.8.20. Sólstofur 53
5.8.21. Svalir 53
5.8.22. Þaksvalir 53
5.8.23. Svalagangar 53
5.8.24. Pallar og útisvæði 53
5.8.25. Skyggni 53
5.8.26. Reykháfar 53
5.8.27. Gervihnattadiskar 54
5.8.28. Byggingarefni, áferð og litir 54

6. SÉRSKILMÁLAR 56
6.1. Svæði 4 - Kumlamýri 58

7. VIÐAUKI 72

8. HEIMILDIR 72

9. MYNDASKRÁ 73

SVEIT Í BORG

Það sem er heillandi og einkennandi fyrir sveit í borg eru andstæðurnar milli byggðar og landslags. Þar má sjá smáar, þéttar þyrpingar af húsum, býli sem hreiðra sig saman, mynda skjól fyrir veðri og vindum og sem um leið eru lítil samfélög íbúa sem hittast og þekkja hvern annan. Það er sveit í borg.

Hugmyndin að baki skipulagstillögunni fyrir Álftanes byggir á nálgun um að þróa byggð í klösum og dreifa þeim um opin svæði með náttúrulegu yfirbragði þannig að menningarlandslag svæðisins fái að njóta sín og flæða á milli húsaþyrpinganna. Nútímalegt sveitaþorp með áherslu á samspil íbúðabyggðar og umhverfis.



YFIRLITSMYND

1. INNGANGUR

1.1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Greinargerð þessi ásamt tilheyrandi uppdráttum er deiliskipulag fyrir tiltekinn hluta af svæði sem kallast Miðsvæði og Suðurnes Álftaness, þar sem lýst er fyrirhugaðri uppbyggingu á svæðinu.

1.2. SVÆÐIÐ

Miðsvæði og Suðurnes Álftaness og nær frá Lambhúsatjörn í austri til Helguvíkur í vestri og frá Skógtjörn í suðri til Klukkuholts í norðri. Heildarsvæðið er um það bil 87 ha að stærð. Heildarsvæðinu er skipt upp í fimm deiliskipulagssvæði sem í grundvallaratriðum lúta sömu skipulagslögmálum. Svæðin sem um ræðir eru:

Mynd 01 - Loftmynd



- *SVÆÐI 1 – BREIÐAMÝRI: 13,3 HA*
- *SVÆÐI 2 – KRÓKUR: 7,3 HA*
- *SVÆÐI 3 – HELGUVÍK: 12,4 HA*
- *SVÆÐI 4 – KUMLAMÝRI: 9,1 HA*
- *SVÆÐI 5 – SKÓGTJÖRN: 44,5 HA*

Alls: 86,6 ha

1.3. HVAÐ ER DEILISKIPULAG

Deiliskipulag nær til afmarkaðs svæðis sem myndar heildstæða einingu – hverfis, hverfishluta, götureits eða húsaþyrpingar. Þar eru sett ákvæði um byggingarheimildir og útfærslu bygginga og frágang umhverfis. Í deiliskipulagi eru settir skilmálar um mótun byggðar og umhverfis, svo sem um stærðir, staðsetningu og notkun húsa. Einnig um yfirbragð byggðar, svo sem nánar um útfærslu og hönnun bygginga og efnisnotkun. Þá er í deiliskipulagi sett ákvæði um lóðir og almannarými eins og götur, torg, leiksvæði og almenningsgarða.

Deiliskipulag þetta byggir á áður unnu rammaskipulagi fyrir svæðið í heild sinni þar sem leitast hefur verið við að tryggja heildstæða stefnumörkun um helstu skipulagssjónarmið fyrir Miðsvæði og Suðurnes Álftaness og tengsl þess við aðliggjandi svæði. Rammaskipulagið var unnið á grundvelli 1. verðlaunartillögu í skipulagssamkeppni.

1.4. MARKMIÐ

Markmið deiliskipulags þessa er ætlað að setja fram skýra heildarsýn fyrir framtíðaruppbyggingu á svæðinu og tryggja innri tengsl og heildaryfirbragð yfir fimm mismunandi deiliskipulagssvæði.

1.5. GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Gögn deiliskipulags samanstanda af greinargerð þessari með tilheyrandi deiliskipulagsuppdráttum, skýringarmyndum, tilvísunarmyndum og viðauka. Greinargerð þessari er skipt upp í eftirfarandi kafla:



Mynd 02 - Gildandi deiliskipulag

- *INNGANGUR*
- *FORSENDUR*
- *STEFNA*
- *DEILISKIPULAG*
- *SKIPULAGSSKILMÁLAR*
- *SÉRSKILMÁLAR*
- *VIÐAUKI*

Í kafla 1) Inngangur er gerð grein fyrir tilgangi, viðfangsefni og framsetningu deiliskipulagsins og aðdraganda þess.

Í kafla 2) Forsendur er gerð grein fyrir staðháttum á svæðinu, sem og gildandi áætlunum.

Í kafla 3) Stefna eru sett fram helstu markmið og áherslur bæjarfélagsins fyrir uppbyggingu á svæðinu.



Mynd 03 - Álftanes

Í kafla 4) Deiliskipulag koma fram helstu ákvæði deiliskipulagsins fyrir svæðið.

Í kafla 5) Skipulagsskilmálar fyrir svæðið koma fram formleg ákvæði varðandi byggð og umhverfi.

Í kaflanum 6) Sérskilmálar koma fram sérstök ákvæði varðandi einstakar byggingar á svæðinu.

Í kafla 7) Viðauki má finna ítargögn varðandi ýmsa þætti skipulagsins, greinargerði varðandi vatn, veitur, umferð, fornminjar, tilvísanir í ýmis skipulagsákvæði, heimildir, tilvísun í myndir og annað.

1.6. AÐILAR AÐ GERÐ DEILISKIPULAGS

Helstu ráðgjafar við gerð deiliskipulags eru:

- *ANDERSEN & SIGURDSSON – SKIPULAGSHÖNNUN*
- *LANDSLAG – RÁÐGJÖF OG AÐSTOÐ VIÐ LANDSLAGS HÖNNUN*
- *VERKÍS, RÁÐGJÖF VEGNA UMHVERFISMATS, VEITUKERFA, OFANVATNSLAUSNA OG HLJÓÐVISTAR*
- *VIAPLAN, RÁÐGJÖF VEGNA GATNAHÖNNUNAR*

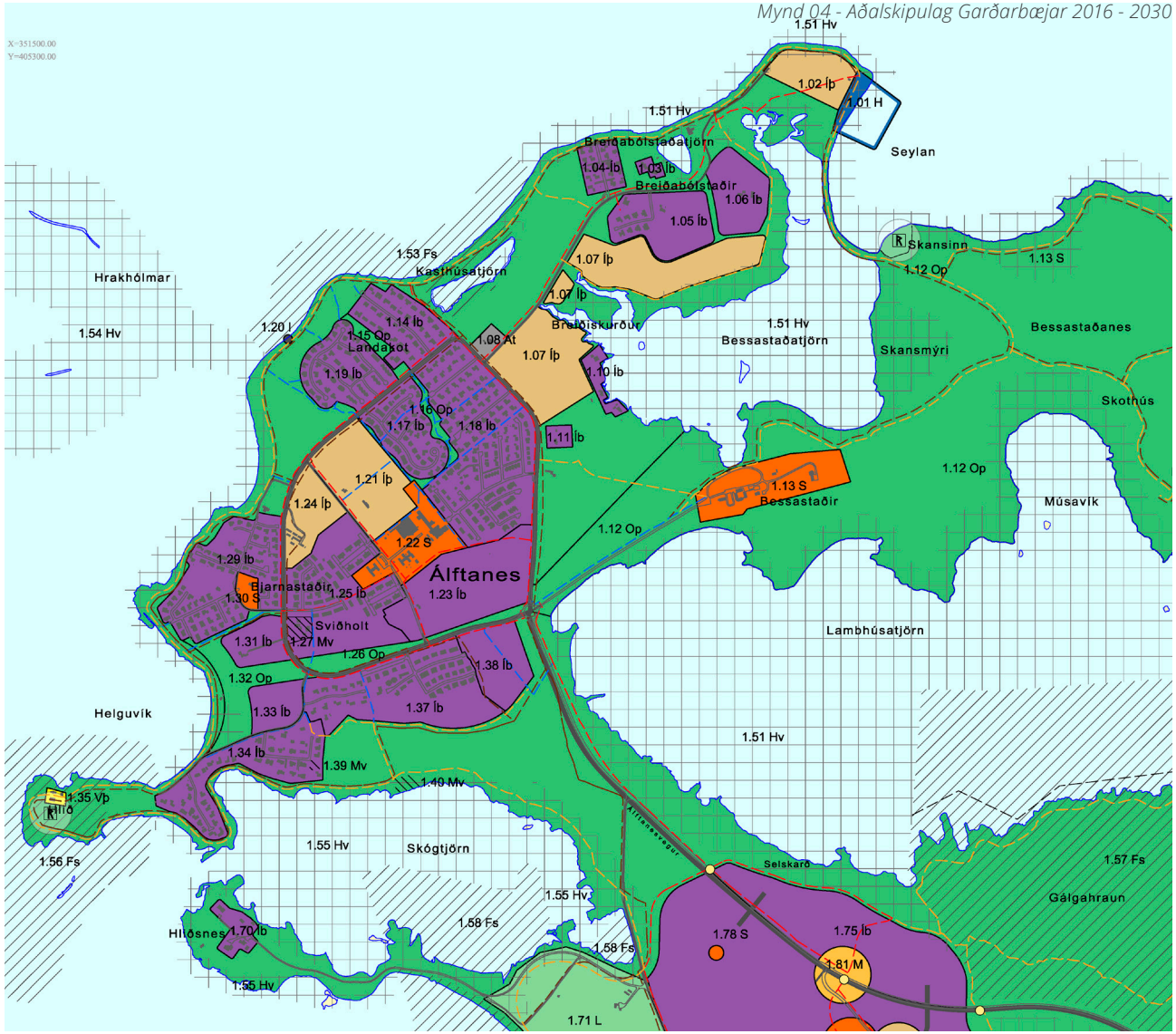
1.7. TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

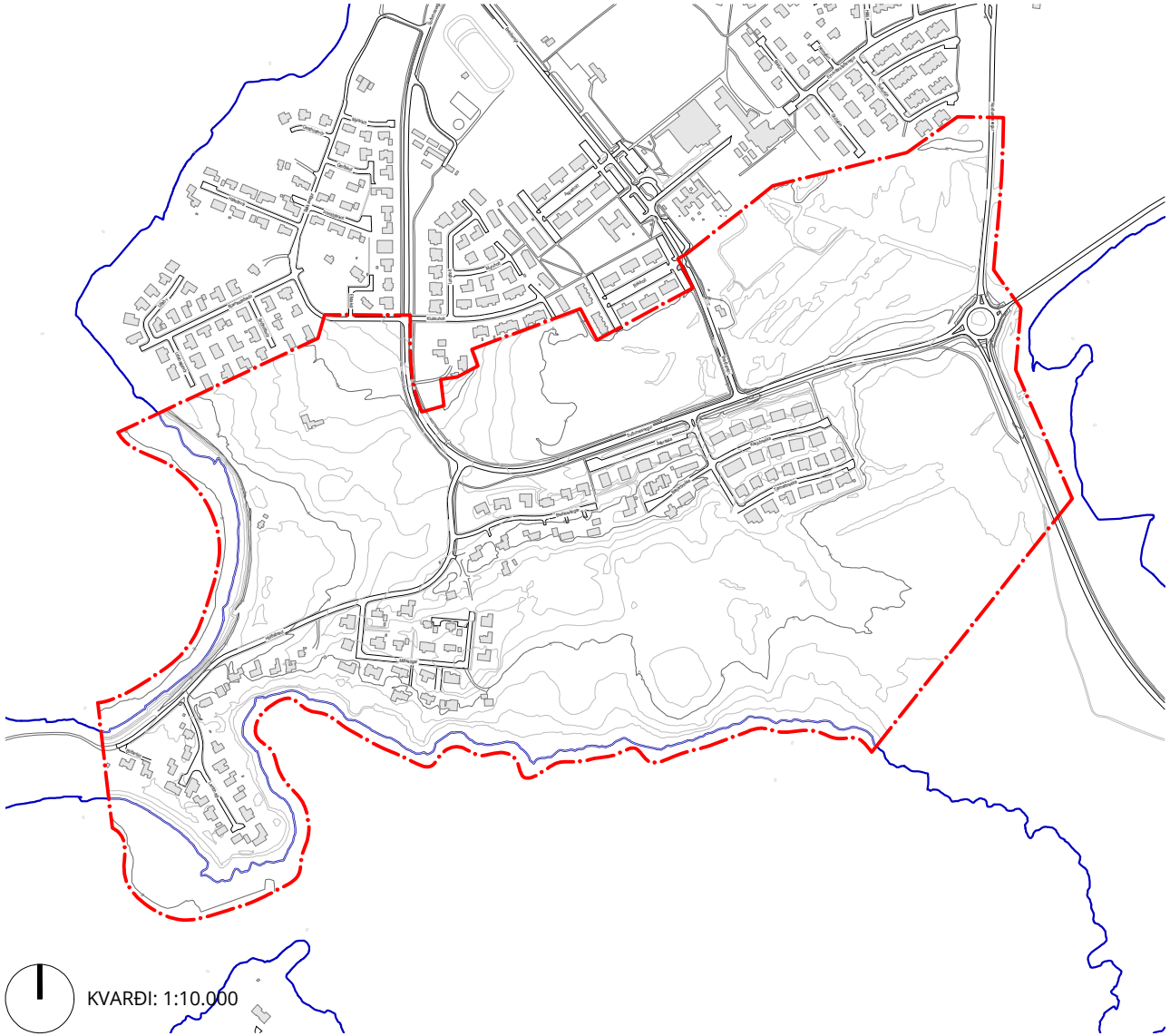
Deiliskipulagstillaga er unnin í samræmi við lýsingu skipulagsverkefnisins og með hliðsjón af þeim ábendingum sem borist hafa frá almenningi og umsagnaraðilum á fyrri stigum. Við gerð deiliskipulags eru umhverfisáhrif metin og niðurstöður umhverfismatsins nýttar við endanlega mótun skipulagstillögunnar. Deiliskipulagstillaga er unnin í samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Þegar skipulagstillaga er fullgerð er hún samþykkt af sveitarstjórn til formlegrar auglýsingar og hefur almenningur þá tækifæri til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum.

1.8. FULLUNNIÐ DEILISKIPULAG

Þegar frestur til athugasemda er liðinn tekur skipulagsnefnd afstöðu til athugasemda og leggur fram endanlega tillögu til samþykktar í sveitarstjórn. Deiliskipulagið ásamt fylgiskjölum

Mynd 04 - Aðalskipulag Garðarbæjar 2016 - 2030





SKIPULAGSSVÆÐI

SKIPULAGSSVÆÐI

STRANDLÍNA

er síðan sent Skipulagsstofnun til yfirferðar.

1.9. GILDISTAKA DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn og auglýst í B–deild Stjórnartíðinda.

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41.grein skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulags-nefnd Garðabæjar þann 29.03. 2019.

Og í bæjarstjórn Garðabæjar þann 04.04. 2019.

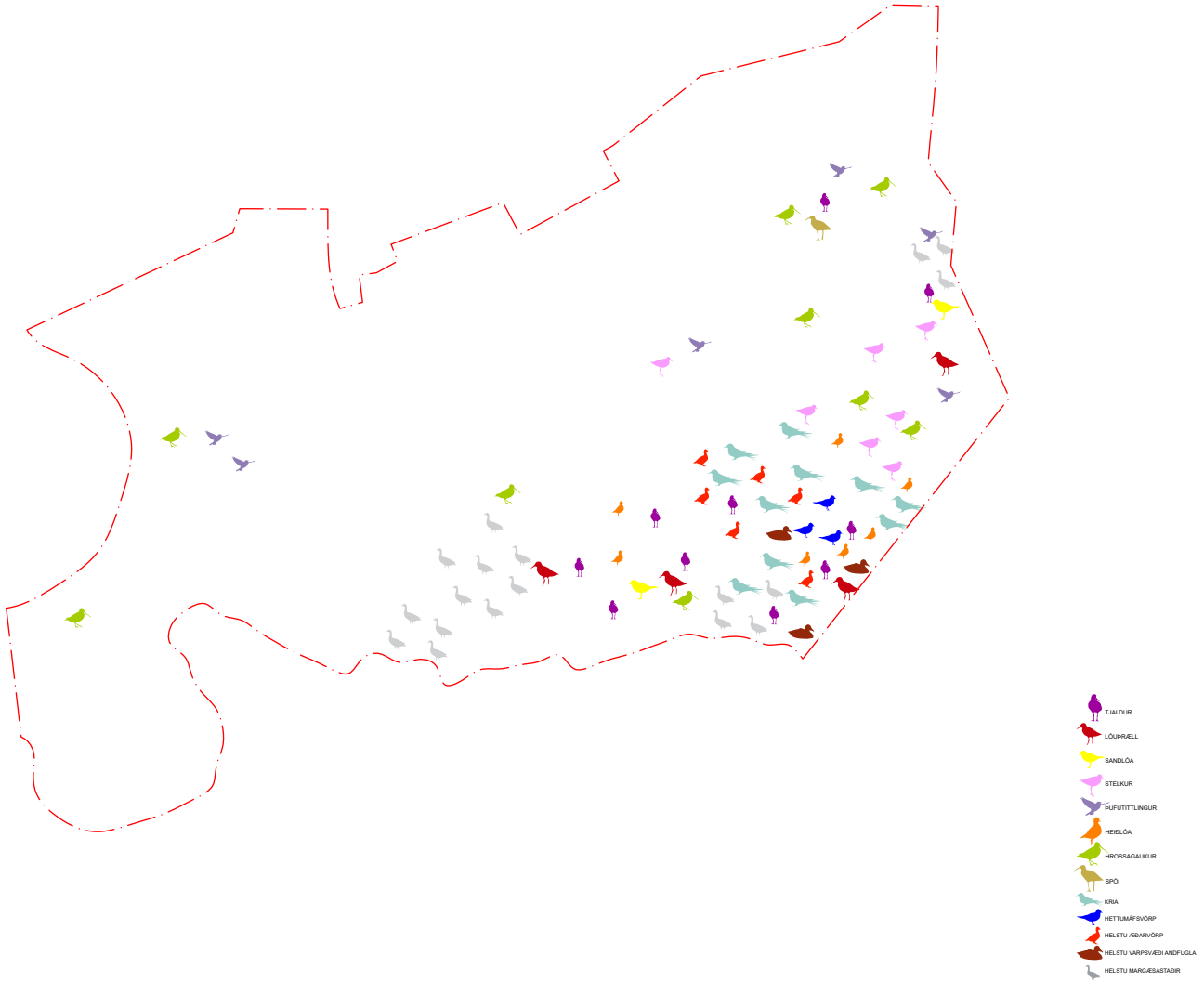
Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr.

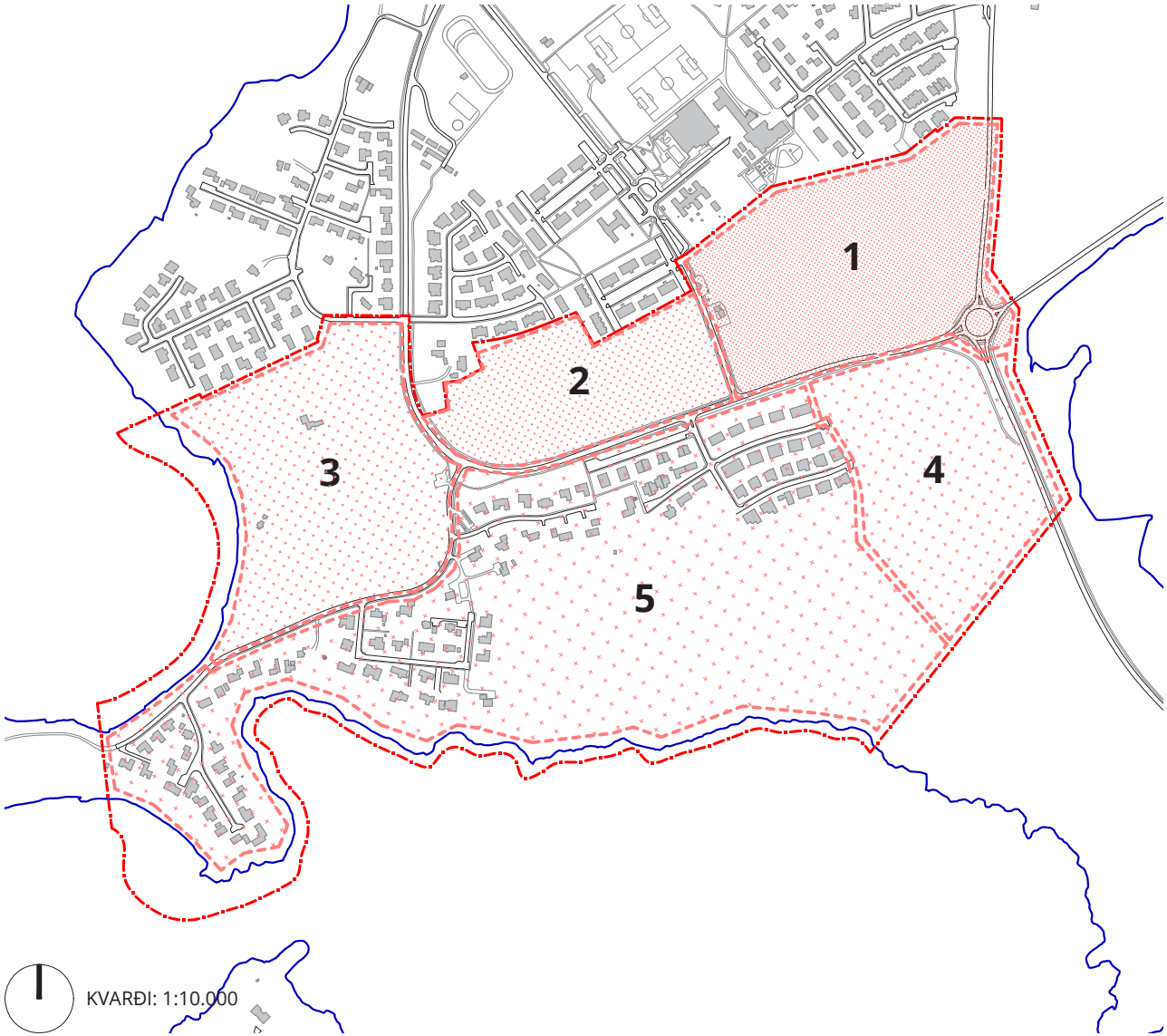
..... í B-deild Stjórnartíðinda.

Mynd 05 - Álftanes



Mynd 06 - Fuglalíf á Álftanesi





SVÆÐASKIPTING

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- (1) BREIÐAMÝRI - 13,3 ha
- (2) KRÓKUR - 7,3 ha
- (3) HELGUVÍK - 12,4 ha
- (4) KUMLAMÝRI - 9,1 ha
- (5) SKÓGTJÖRN - 44,5 ha

ALLS - ca. 86,6 ha

2. FORSENDUR

2.1. ALMENNT

Með sameiningu Álftaness og Garðabæjar 1. janúar 2013 hafa ýmsar forsendur sem lágu til grundvallar gildandi deiliskipulagi á svæðinu breyst. Nýtt aðalskipulag Garðabæjar 2016 – 2030 tók gildi 4. maí 2018.

Vorið 2017 var haldin arkitektasamkeppni um tillögu að nýju deiliskipulagi á Álftanesi. Markmiðið með samkeppninni var að kalla eftir hugmyndum að skipulagi keppnissvæðis sem samræmist hugmyndum Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030.

Í keppnislýsingu samkeppninnar um nýtt deiliskipulag var lögð

Mynd 07 - Grásteinn





Mynd 08 - Fjara

áhersla á nýja byggð í samræmi við umhverfi og þá byggð sem fyrir er á nesinu og hugmyndir íbúa um Álftanes sem „sveit í borg“. Í því samhengi var ekki síst lögð áhersla á hið fjölskrúðuga vistkerfi fugla og plantna og sérstöðu svæðisins með tilliti til útivistar, fræðslu og náttúruskoðunar.

2.2. FORSENDUR

Meginforsendur deiliskipulags fyrir svæðið er aðalskipulag Garðabæjar 2016 – 2030 ásamt vinningstillögu Andersen & Sigurdsson Arkitekta frá 2017 um nýtt deiliskipulag á Álftanesi.

Verkefnið er fólgið í því að skipuleggja nýja blandaða íbúðabyggð á miðsvæði og suðurnesi Álftaness í góðum tengslum við aðra hluta Álftaness, með umhverfisgæði svæðisins að leiðarljósi. Verkefnið er unnið í framhaldi af framkvæmdasamkeppni um nýtt deiliskipulag á Álftanesi sem fram fór vorið 2017 þar sem tillaga Andersen & Sigurdsson arkitekta varð hlutskörpust.

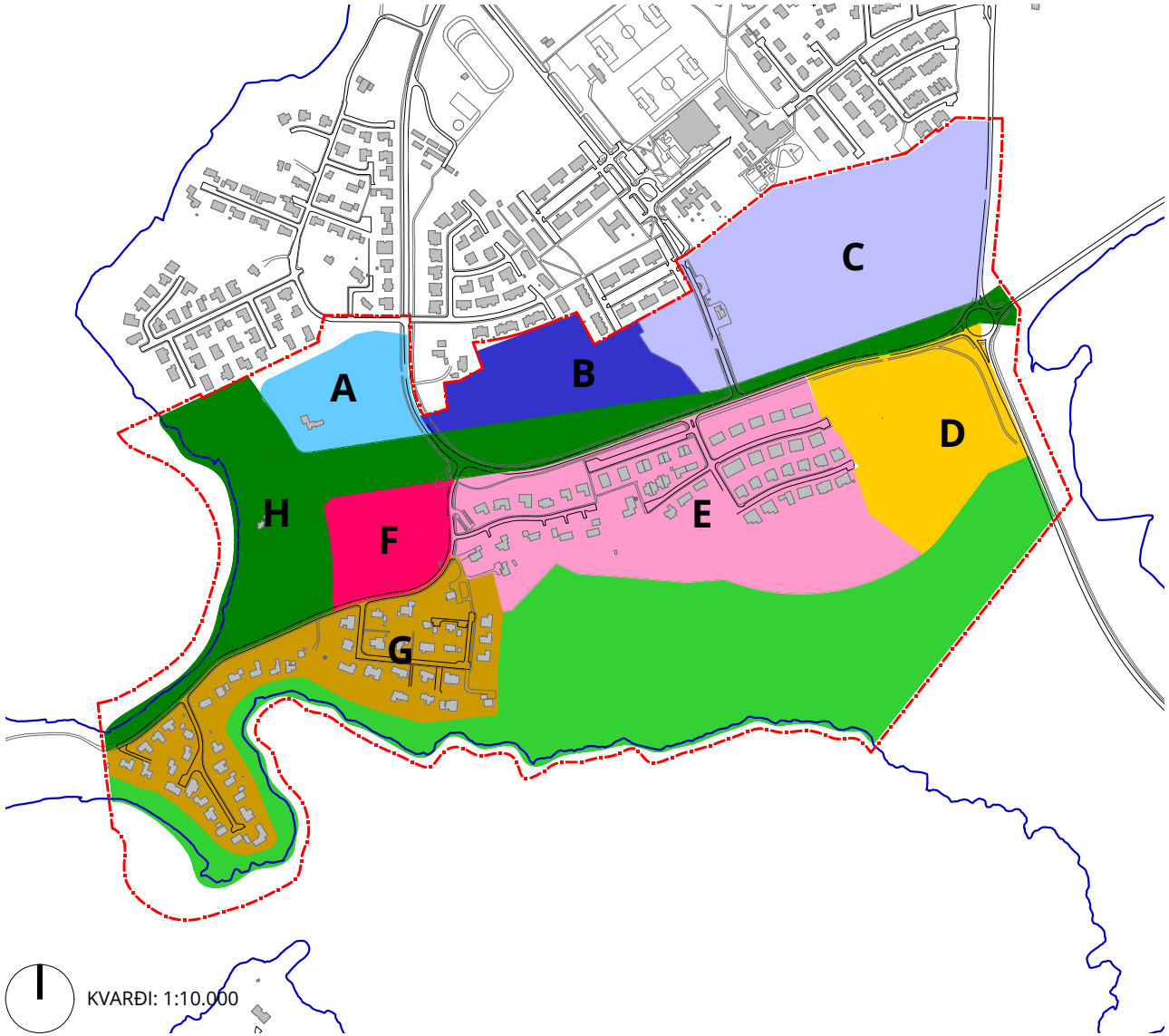
Tryggja skal að svæðið geti nýst fyrir íbúðabyggð, léttan atvinnurekstur og þjónustu með tilheyrandi sameiginlegum svæðum og opnum grænum svæðum. Markmið deiliskipulags er að tryggja að ný byggð á svæðinu undirstriki hugmyndina um sveit í borg á Álftanesi þannig að útsýni, skjóli og birtu ásamt aðgengi að grænum útivistarsvæðum sé gert hátt undir höfði.

2.3. AÐALSKIPULAG

„Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 sem tók gildi 4. maí 2018 er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á miðsvæði og breytingum á afmörkun íbúðarsvæða á Álftanesi. Stefnubreyting er um miðsvæði Álftaness og er þar nú stefnt að blandaðri íbúðarbyggð í stað miðbæjar. Á Álftanesi eru nokkur óbyggð svæði, sem þegar hafa verið skilgreind sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi. Nokkrar breytingar eru gerðar á afmörkun þeirra frá fyrra aðalskipulagi auk þess sem bætt er við íbúðarsvæðum við Haukshús og Þórukot. Miðað er við að halda opnum sjónlínum til sjávar eftir því sem kostur er. Á miðsvæði Álftaness, innan hringleiðar Suðurnesvegar og Norðurnesvegar er gert ráð fyrir tiltölulega lágreistri byggð, blöndu sérbýlishúsa og allt að þriggja hæða fjölbýlishúsa. Utan hringsins verði ný byggð með

Mynd 09 - Græn svæði





SVÆÐASKIPAN

- SVÆÐI - A (1.31 Ib) - 2,9 ha
- SVÆÐI - B (1.25 Ib) - 13,3 ha
- SVÆÐI - C (1.23 Ib) - 11,4 ha
- SVÆÐI - D (1.38 Ib) - 4,0 ha
- SVÆÐI - E (1.37 Ib) - 13,5 ha
- SVÆÐI - F (1.33 Ib) - 2,7 ha
- SVÆÐI - G (1.34 Ib) - 8,8 ha
- SVÆÐI - H (1.26 & 1.32 Op) - 8,6 ha
- OPIN SVÆÐI - ca. 20 ha

ALLS - ca. 85,2 ha

sama yfirbragði og svipuðum þéttleika og núverandi byggð.“

2.4. SKIPULAGSLÝSING

Bæjarstjórn Garðabæjar hefur í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr.123/2010 samþykkt skipulagslýsingu á gerð deiliskipulagsins Miðsvæði og Suðurnes Álftaness. Skipulagslýsing var tekin fyrir í skipulagsnefnd Garðabæjar þann 8. febrúar 2018 og bæjarstjórn þann 15. febrúar 2018. Skipulagslýsing var í auglýsingaferli frá 27. febrúar 2018 til 15. mars 2018. Óskað var umsagna frá umsagnaraðilum og bárust umsagnir frá Skipulagsstofnun (6. mars 2018), Vegagerðinni (6. mars 2018), Umhverfisstofnun (6. mars 2018), Minjastofnun (28. mars 2018) og HHK (26. febrúar 2018). Engar ábendingar bárust.

Mynd 10 - Fuglaskoðun





Mynd 11 - Fyrirmynd bygginga

2.5. FORKYNNING

Drög að deiliskipulagi voru kynnt fyrir skipulagsnefnd 12. apríl 2018 og bæjarstjórn þann 3. maí 2018. Drögin voru auglýst frá 20. apríl til 11. maí 2018 og var íbúafundur með kynningu að drögum deiliskipulags haldinn 26. apríl 2018. Í framhaldinu bárust ábendingar frá íbúum.

2.6. GILDANDI DEILISKIPULAG Á SVÆÐINU

Í gildi er deiliskipulag fyrir eftirtalda hluta svæðisins (sjá yfirlitsmynd):

Skipulagsnúmer 9159 – Miðsvæði, Grænn miðbær á Álftanesi, unnið af Gassa arkitektar og tók gildi 25.06.2008.

Brekka, Miðsvæðisreitur, unnið af Árna Þór Helgasyni arkitekt og tók gildi 18..03.2003.

Kirkjubrú, Miðsvæðisreitur, unnið af GP arkitektar og tók gildi 25.08.2005.

Þar að auki er neðangreind deiliskipulagstillaga lögð að grunni við áframhaldandi skipulag á svæðinu:

Skipulagsnúmer 10229, Skipulag í landi Skógtjarnar, unnið af AOK arkitektar, tók ekki gildi en fyrir liggur tillaga dagsett 23.01.2009.

Þörf er á að endurskoða deiliskipulag fyrir svæði 9159. Við gildistöku hins nýja deiliskipulags munu fyrri áætlanir falla úr gildi. Einnig hefur verið unnin deiliskipulagstillaga að Vestri Skógtjörn sem ekki hefur hlotið staðfestingu. Sú tillaga og stefna hennar verður að mestu leyti fellt inn í nýtt deiliskipulag.

2.7. MIÐSVÆÐI OG SUÐURNES ÁLFTANESS

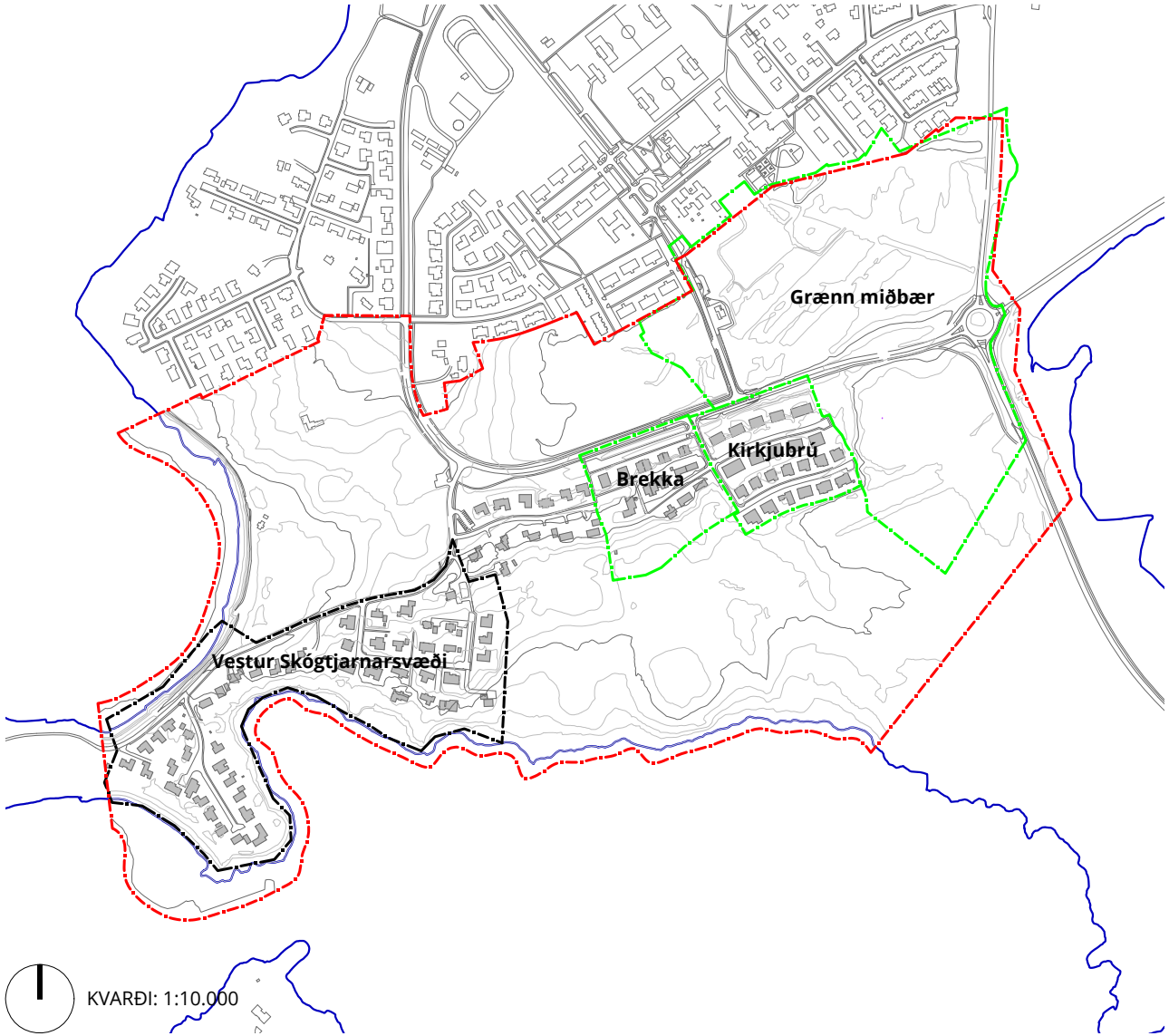
Deiliskipulagssvæðið einkennist af framræstu engi, votlendi, túnum og tjörnum sem er undirstaða hins sérstæða fuglalífs á Álftanesi. Svæðið er að mestu óbyggt og þar má finna 9 holu golfvöll, landbúnaðarsvæði, opin svæði, fornminjar og tengingar við umlykjandi byggð. Svæðið er um 87 ha að stærð.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir samhangandi grænu svæði á milli deiliskipulagsreita eins og komu fram í vinningstillögu í samkeppni um deiliskipulag á svæðinu eftir Andersen & Sigurdsson Arkitekta frá 2017.

Heildarsvæðið tengist saman af stígum sem tengir byggð saman

Mynd 12 - Tjarnir



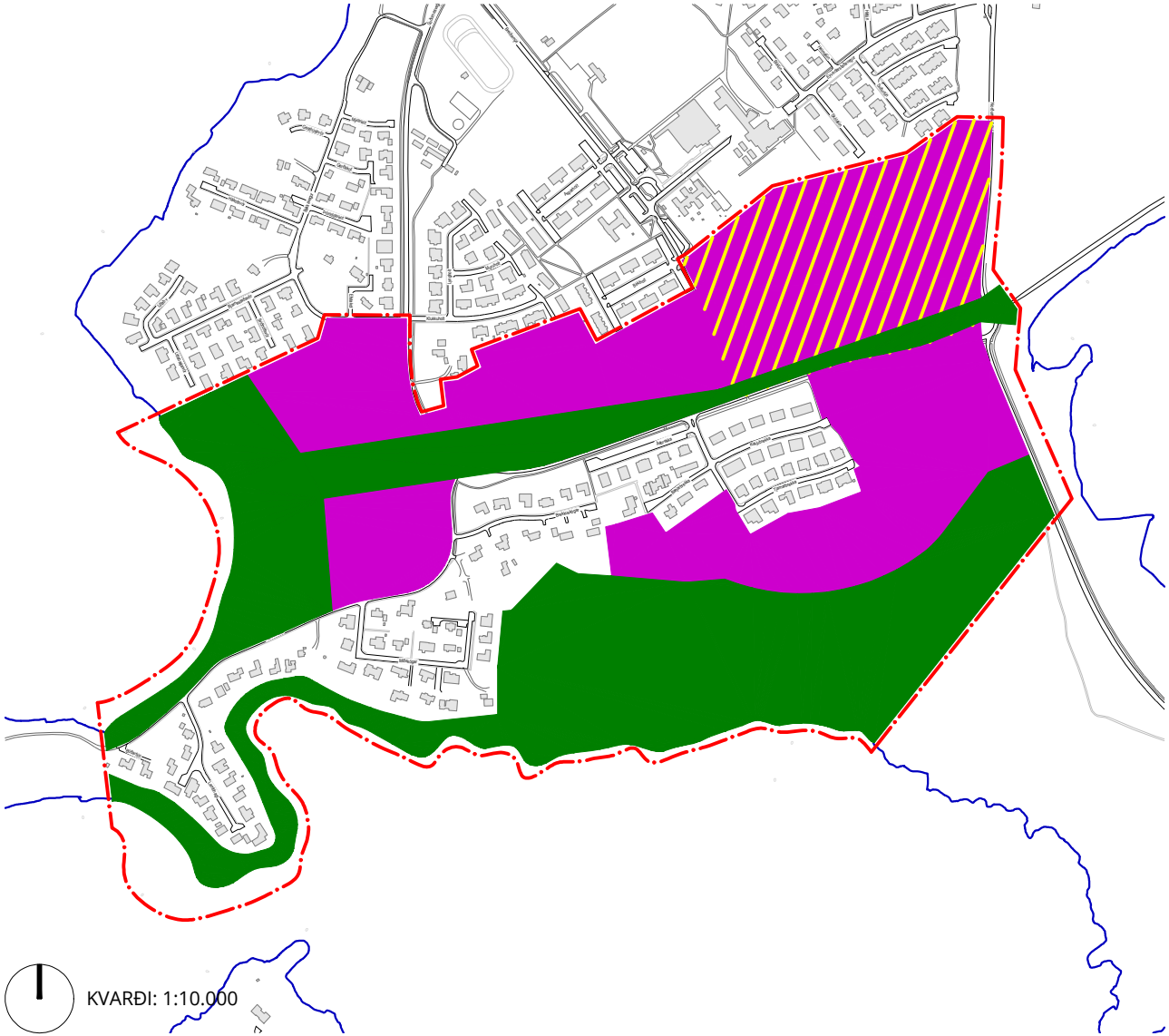


DEILISKIPULAG Á SVÆÐINU

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- GILDANDI DEILISKIPULAG
- TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



Mynd 13 - Aðkoma að Álftanesi



LANDNOTKUN

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- OPIN SVÆÐI
- ÍBÚÐABYGGÐ
- ÞJÓNUSTA



Mynd 14 - Fyrirmynd bygginga

og tryggir gott aðgengi að skóla og íþróttasvæði. Stígar tengjast fornminjum, tjörnum og útivistarsvæðum eins og leikvöllum og svæðum með bekkjum.

2.8. NÆRLIGGJANDI SVÆÐI

Miðsvæði Álftaness er opið grænt svæði, sem nær frá Lambhúsatjörn í austri til Helguvíkur í vestri og Skógtjörn í suðri. Auk nándar við strönd, er hér útsýni í allar áttir eins langt og augað eygir. Í norðurátt tengist svæðið við skóla, leikskóla og íþróttasvæði. Stór hluti svæðisins hefur áður verið nýttur til landbúnaðar en auk þess tilheyrir hluti af svæðinu golfvelli, sem gert er ráð fyrir að víki.

Byggð svæði umhverfis deiliskipulagssvæðið eru að norðan til Varir, Holt og Tún og að sunnan Skógar og Brekka.

Byggingar í umhverfinu eru að mismunandi að gerð og stærð. Þar má finna einbýli, tvíbýli, raðhús og fjölbýlishús. Einnig er skóli og leikskólar í nágrenninu svo ekki sé minnst á Bessastaði, aðsetur forseta Íslands. Á sjálfu skipulagssvæðinu er Álftaneskaffi.

2.9. NÁTTÚRUFAR, JARÐFRÆÐI OG VATNAFAR

Álftanes er lágreist nes (innnes Faxaflóa) sem myndað er úr þremur jökulgörðum frá síðasta jökulskeiði. Milli jökulgarðanna eru mýrarflákar og tjarnir. Tjarnirnar eru ýmist opnar í sjó fram eða lokaðar. Gróðurflákar á opnum svæðum, miklar fjörur og grunnar tjarnir eru undirstaða sérstæðs fuglalífs á Álftanesi. Umhverfið er athyglisvert og hefur mikið verndargildi, ekki síst fyrir íbúa höfuðborgarsvæðisins (Skýrsla Náttúrufræðistofnunarinnar sem vísað er til í viðauka III) en einnig sem mikilvægur viðkomustaður farfugla (margæs og rauðbrystingur).



Mynd 15 - Gegndræpt yfirborð

Berggrunnur svæðisins er Reykjavíkurgrágrýti sem er að mestu leyti hulið lausum jarðlögum. Þvert yfir Álftanes liggur svokallaður Álftanesgarður sem er jökulgarður frá lokum síðustu ísaldar. Jökulgarðurinn skiptir nesinu nokkurn veginn í tvennt meðfram Suðurnesvegi. Hæð lands er í kringum 4 metra en hækkar til vesturs og er hæst um 12 metrar yfir sjávarmáli við Sviðsholt.

Stór hluti af óbyggðu landi skipulagssvæðisins er útræst votlendi. Skurðir eru margir í slæmu ásigkomulagi og því mikið um deiglendi. Afrennsli austan við Sviðsholt er um framræs-



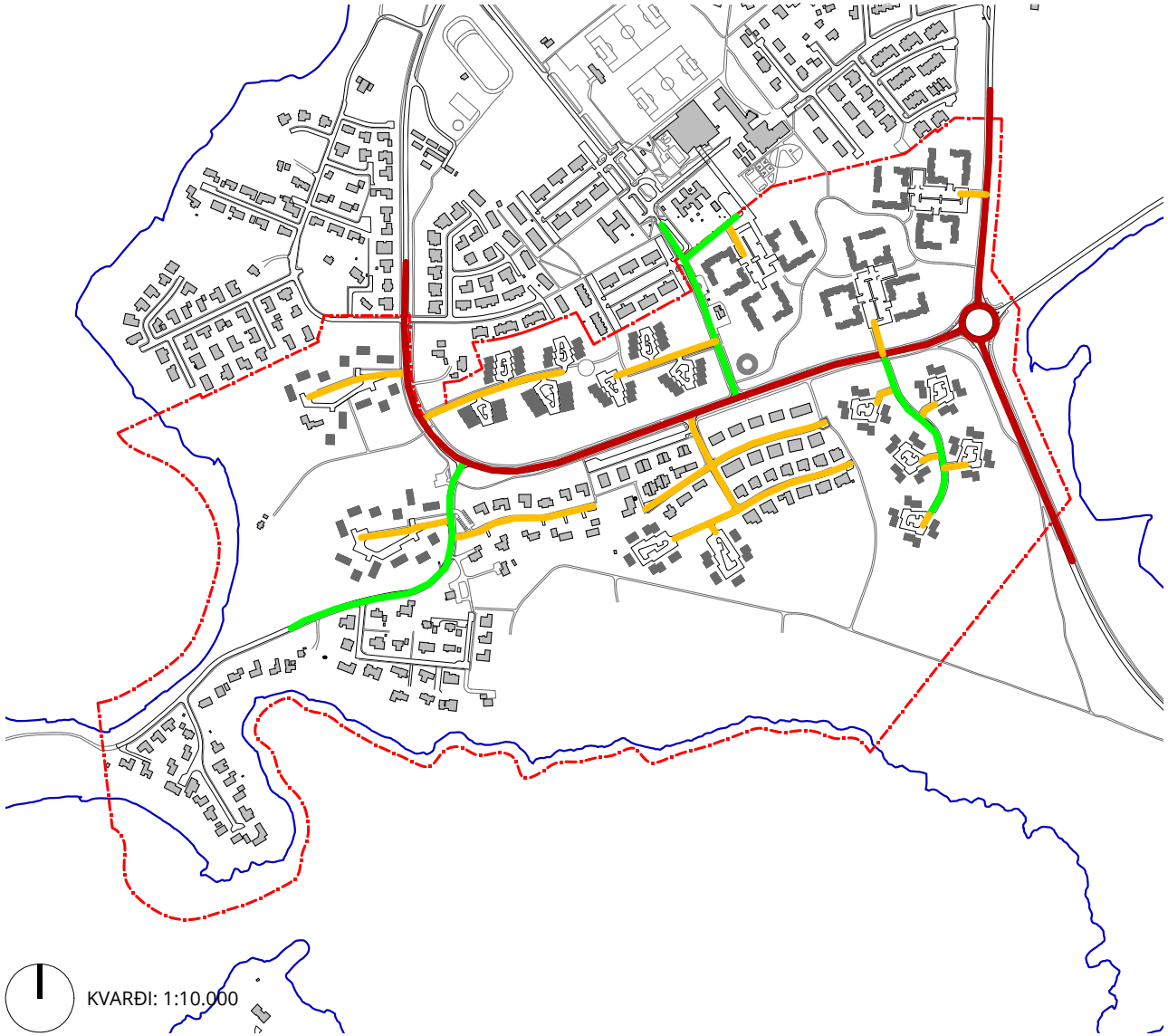
Mynd 16 - Votlendi

luskurði í gegnum vegræsi undir Norðurnesveg og Álftanesveg út í Bessastaðatjörn og Lambhúsatjörn. Afrennsli vestan við Suðurnesveg er til vesturs að Helguvík. Núverandi landnotkun þar eru tún og golfvöllur og er landhalli víðast um 2-4%.

2.10. GRÓÐURFAR OG LÍFRÍKI

"Á Álftanesi er einstaklega auðugt náttúrulíf. Þar eru fágæt fuglasvæði þar sem verpa um 30 fuglategundir auk þeirra þúsunda farfugla sem nýta svæðið til áningar og fæðuöflunar á ferðum sínum milli Evrópu og heimskautasvæða á Grænlandi og í Kanada vor og haust. Fjöldi fugla dvelur einnig á Álftanesi veturlangt og sækir viðurværi í hinar víðáttumiklu og gjöfulu fjörur.

Álftanesið er allt vel gróið og gróður tiltölulega fjölbreyttur miðað við að landslag á nesinu er flatt, þar eru t.d. engar hæðir og hvorki ár né lækir. Enn má finna villtan gróður og sumstaðar er gróður að ná sér upp eftir langa beit. Samtals voru skráðar 140 tegundir háplantna, auk ættkvíslar túnfífla á rannsóknasvæðinu." (Náttúrufræðistofnun Íslands, Gróður og fuglalíf á Álftanesi, júní 2004).



GÖTUR

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- TENGIBRAUT
- SAFNGATA
- HÚSAGATA

2.11. MENNINGARMINJAR

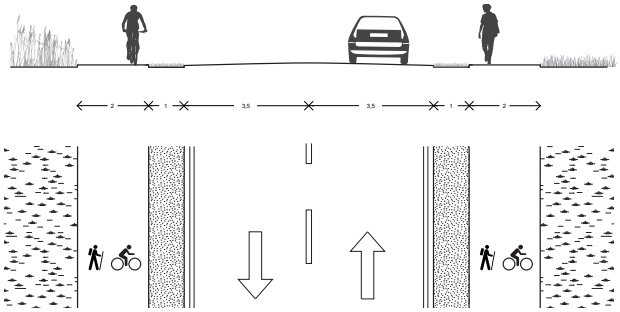
Nokkuð er um fornminjar á svæðinu og er nú unnið að skráningu þeirra. Ekki er gert ráð fyrir að þekktar fornminjar verði fyrir umtalsverðu raski við fyrirhugaðar framkvæmdir, en leitast er við að gera fornminjar aðgengilegar með því að tengja göngustíga við helstu fornminjar. Sjá nánar greinargerð um fornminjar í fylgiskjali með þessari greinargerð.

2.12. NÁTTÚRUVÁ

Gera þarf viðeigandi ráðstafanir til að lágmarka hættu af

Mynd 17 -Tengsl byggðar við íþróttamiðstöð og skóla





Mynd 18 -Dæmigert götusnið

loftslagsbreytingum á lágsvæðum. Mótun lands innan lóða og hönnun mannvirkja þarf að taka mið af hættu af sjávarflóðum. Þannig mega gólfkótar húsa í nýrri byggð ekki vera neðar en 5,2 metrar yfir sjávarborði samkvæmt ákvæðum aðalskipulags Garðabæjar. Viðkvæmur búnaður þarf að vera þannig staðsettur að áhætta vegna mögulegra flóða verði í lágmarki.

2.13. VEÐURFAR

Á Álftanesi er veður svipað og annars staðar við sjávarsíðuna á höfuðborgarsvæðinu. Norðan- og austanáttir eru tíðar vindáttir, sem og suðaustan og vestanátt en norðvestanátt er sjaldgæf á svæðinu. Suðaustanátt er algengasta úrkomuáttin. Eins og annars staðar við sjávarsíðuna á höfuðborgarsvæðinu, eru vetur fremur snjóléttir og eilítið umhleypingasamir.

2.14. VEITUR

Vatns- og hitaveita á Álftanesi er í eigu og umsjón Orkuveitu Reykjavíkur. Stofnlagnir eru meðfram Suðurnesvegi, Norðurnesvegi og Breiðamýri og er gert ráð fyrir tengingum dreifikerfa inn á núverandi stofnlagnir fyrir nýja uppbyggingu. Sunnan Suðurnesvegar er dælustöð hitaveitu og þarf að endurmeta stærð og staðsetningu hennar með tilliti til nýrra vegtenginga og uppbyggingu á svæðinu.

Tvær dreifistöðvar rafmagnsveitu HS-Veitna eru staðsettar innan deiliskipulagssvæðisins, við Álftaneskaffi við Breiðumýri og sunnan við Suðurnesveg.

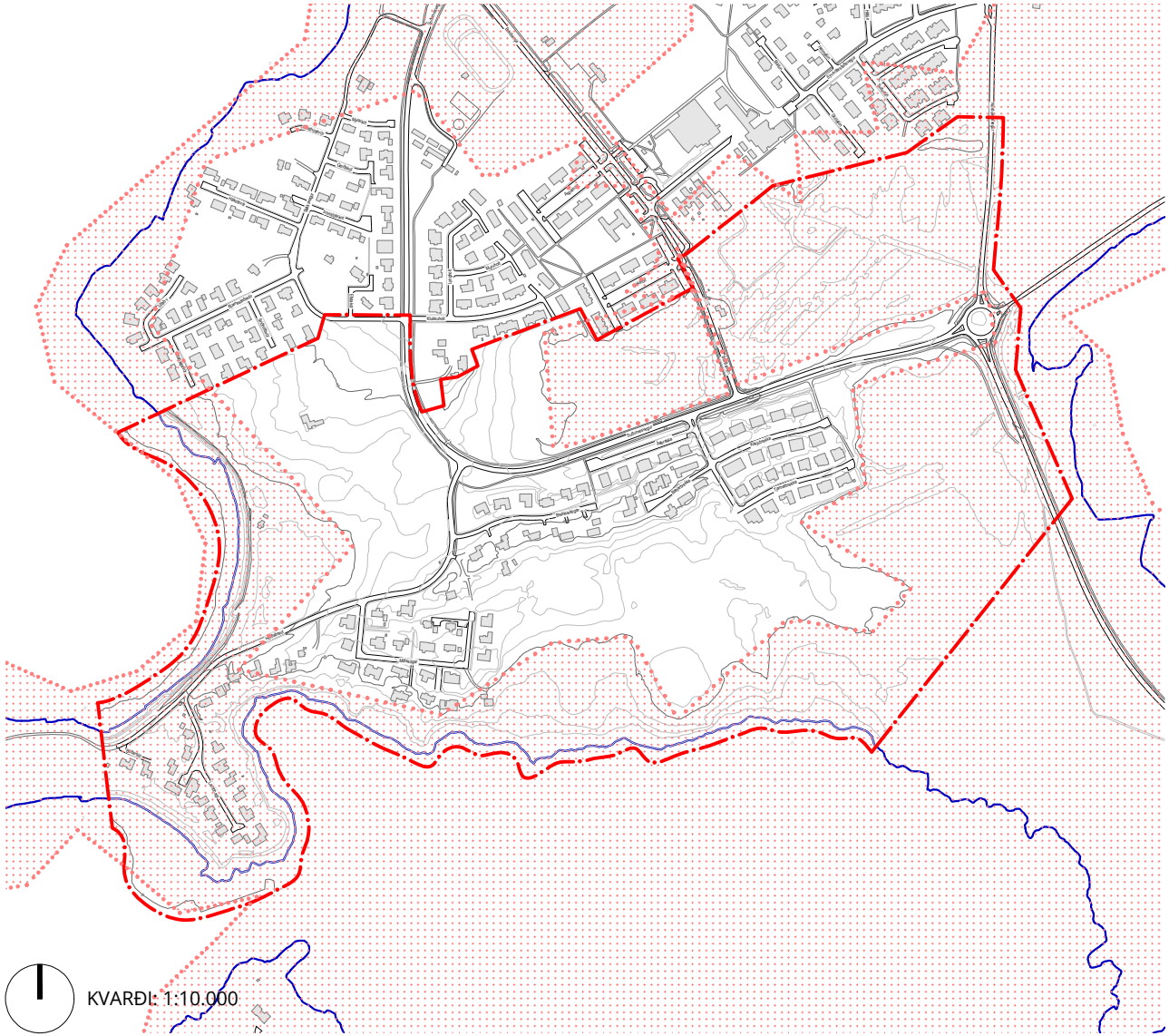
Dælustöð fráveitu fyrir hluta af Álftanesi er staðsett innan deiliskipulagssvæðisins og þarf að færa hana vegna uppbyggingar á miðsvæðinu. Skólpi verður veitt í stofnlögn fráveitu í Breiðumýri eða í dælustöð.

Regnvatnskerfi verður uppbyggt með hliðsjón af náttúrulegu afrennsli svæðisins. Vegna þess hve lágt miðsvæðið situr í landi og hárri grunnvatnsstöðu verður ekki gert ráð fyrir hefðbundnum regnvatnstengingum inn á lóðir. Leitast verður eftir því að útbúa ofanvatnsrás í gegnum miðsvæðið sem getur tekið við jarðvatnslögnum og náttúrulegu grunnvatnsrennsli að núverandi vegræsum til þess að lágmarka breytingar á vatnafari svæðisins. Notast verður við blágrænar ofanvatnslausnir þar sem við á og afrennsli haldið á yfirborði eftir grænum yfirborðsrásum. Þakrennur og göturæsi verða ekki tengd hefðbundnu regnvatnslögnum heldur hleypt út í græn svæði, blágrænar ofanvatnslausnir eða drenkerfi sem hleypt verður út í miðlæga ofanvatnsrás.

Bílakjallarar þurfa að geta þolað háa grunnvatnsstöðu allt að 3,5 m.y.s. því ekki er gert ráð fyrir að hægt sé að lækka grunnvatnsstöðu meira heldur en núverandi vatnafar gefur til kynna. Afrennsli af yfirborðum ofan á bílakjöllurum þarf að leysa með blágrænum ofanvatnslausnum eða yfirborðsrásum í átt að miðlægri ofanvatnsrás sem liggur um opin svæði.

2.15. HLJÓÐÚTREIKNINGAR

Vegna breytingar á íbúðabyggð verður aukning á umferð sem felur í sér aukningu á umferðarhávaða. Til að uppfylla viðmið um hljóðstig skv. Byggingarreglugerð verður fyrst og fremst notast við landmótun. Hljóðútreikningar sýna að aðeins á nokkrum stöðum er hljóðstig svo hátt að úrræða sé þörf.



SJÁVARFLÓÐAHÆTTA

SKIPULAGSSVÆÐI
STRANDLÍNA
UNDIR 5 METRUM

3. STEFNA

3.1. YFIRLIT

Heildarskipulag svæðisins miðar að því að framtíðarbyggð verði í sem bestu samræmi við umhverfið og taki mið af hugmyndum íbúa á svæðinu um Álftanes sem „sveit í borg“. Þannig er gert ráð fyrir lifandi og fjölbreyttri byggð í góðum tengslum við skóla og útivistarsvæði. Hugmyndin um sveit í borg miðar að því að tryggja sem flestum íbúum beint aðgengi að grænu umhverfi og tryggja um leið gæði og aðgengi að útivistarsvæðum fyrir íbúa sem þegar búa á Álftanesi.

3.2. ÁHERLSUR

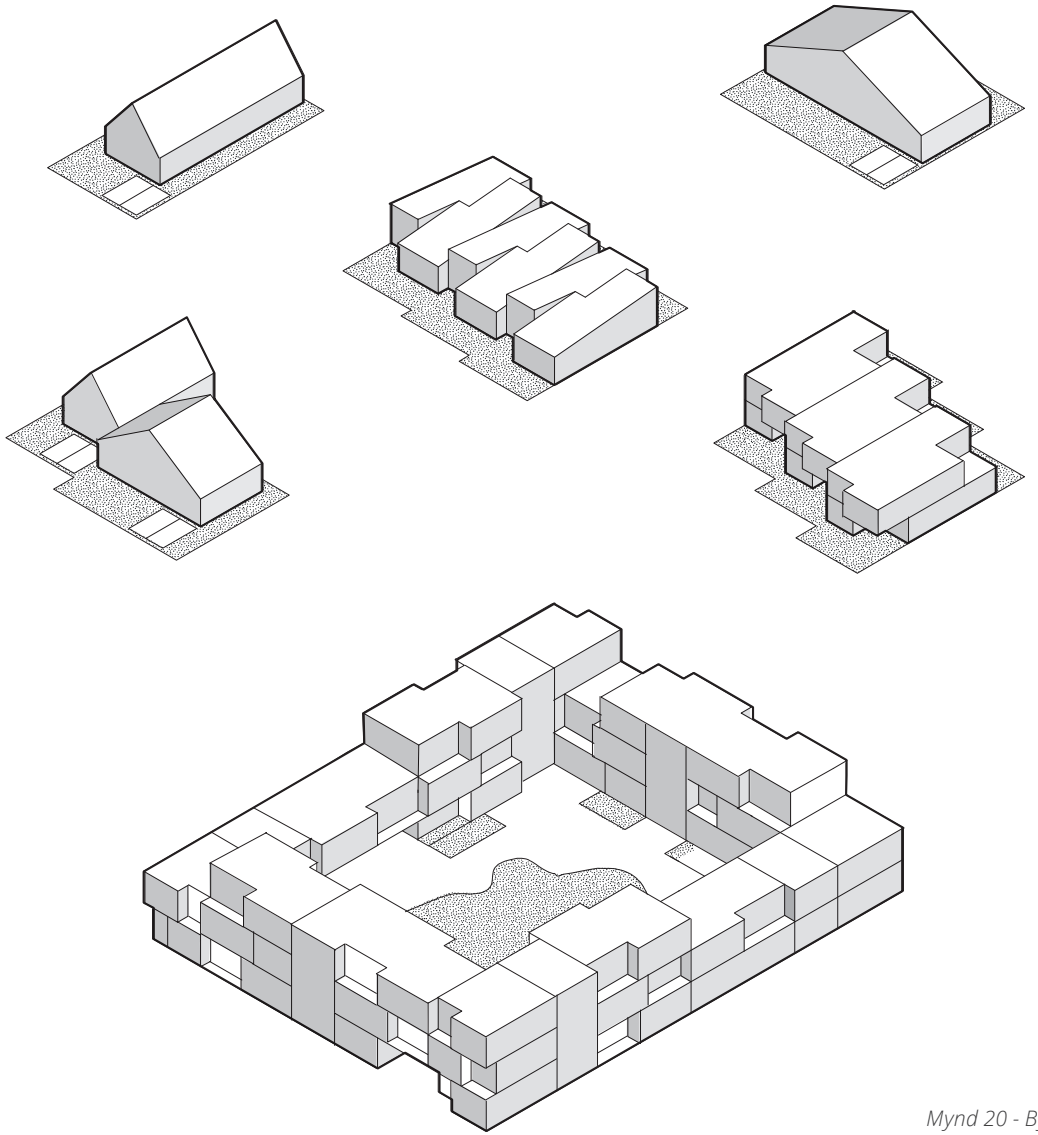
Heildarskipulagið á að tryggja að miðsvæði og suðurnes Álftaness verði fjölbreytt og lifandi byggð með aðlaðandi íbúðum fyrir fjölbreyttan markhóp með eigindi þar sem áhersla er lögð á:

- *BYGGÐ OG UMHVERFI*

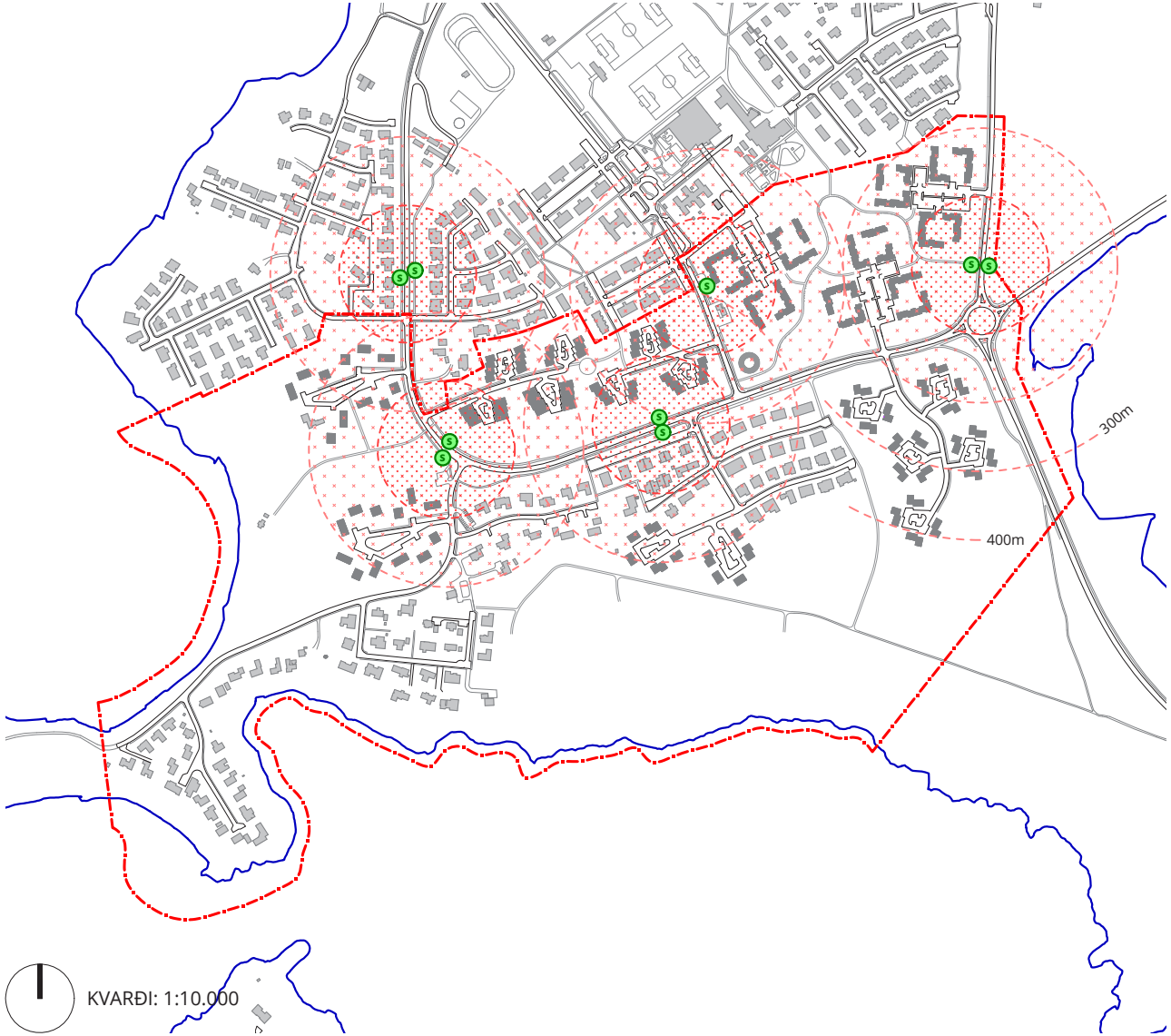
Að þróun byggðar og bygginga eigi sér stað með virðingu fyrir og í samspili við umlykjandi græn svæði og náttúru og að land og landgæði verði leiðandi afl í þróun byggðar á svæðinu.

Mynd 19 - Tjarnir og votlendi





Mynd 20 - Byggðarmynstur



STRÆTÓ

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- STRÆTÓSTOPPISTÖÐ
- 200m RADÍUS
- 100m RADÍUS



Mynd 21 - "Græn bílastæði"

- *UMFANG BYGGÐAR*

Að byggð verði nýstárleg, þétt og lágreist um leið og stærð og umfang bygginga verði lágmarkað með því að brjóta þær upp í minni einingar.

- *FJÖLBREYTILEIKI*

Ný byggð á skipulagssvæðinu verður skipulögð með íbúðir af blönduðum toga. Þar verður gert ráð fyrir fjölbýli, einbýli, parhúsum og raðhúsum. Byggingarnar verða staðsettar á mismunandi svæðum skipulagsins og þeim hreiðrað saman í þyrpingar.

- *GÆÐI ÍBÚÐA*

Að tryggja góð húsakynni sem eru fjölbreytileg í gerð og stærð með góðu útsýni og tengslum við umlykjandi opin græn svæði.

- *UMFERÐARÖRYGGI*

Að huga sérstaklega að umferðaröryggi með því að takmarka umfang umferðaæða og samgöngumannvirkja um leið og gangandi, ríðandi og hjólandi vegfarendum eru tryggð góð og örugg skilyrði.

Að hugað skuli að bættu aðgengi að Álftanesskóla í tengslum við nýja byggð.

- *OPIN GRÆN SVÆÐI*

Að hámarka stærð svæðis til útivistar og um leið að styrkja og bæta útivistarmöguleika á svæðinu.

Að tryggja menningarleg verðmæti á svæðinu.

- *UMHVERFISVÆNAR LAUSNIR*

Að huga að vistvænum lausnum, bæði hvað varðar umhverfi, auðlindir ásamt heilbrigðis- og félagslegum þáttum.

Að huga að líffræðilegum fjölbreytileika á svæðinu. Gróður, fuglalíf, tjarnir.

3.3. BYGGÐIN

Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreytileika í húsagerðum sem dreifast um skipulagssvæðið eftir reitum þess. Boðið er upp á blandaða byggð fyrir bæði yngri og eldri, einstaklinga og fjölskyldur.

- *HÚSAGERÐIR*

Á heildarsvæðinu verða fjölbýli, raðhús, parhús og einbýli. Íbúðirnar eru af fjölbreyttum gerðum og hvort sem um er að ræða fjölbýli, raðhús, parhús eða einbýli er þeim hreiðrað saman í klasa sem hver um sig mynda eina samfélagslega heild.

Mynd 22 - Gróðurrækt



- *ÖNNUR STARFSEMI*

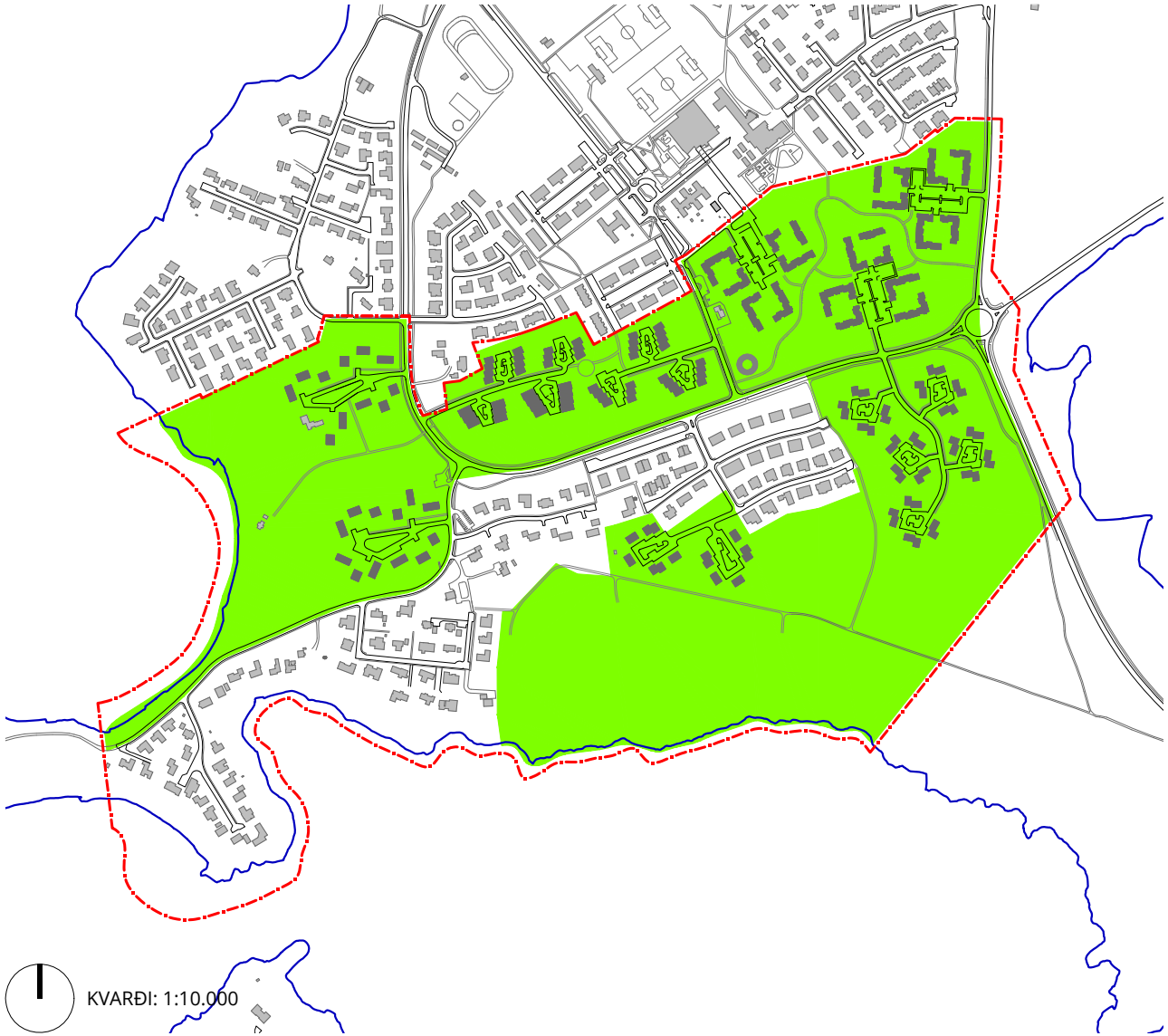
Breiðamýri (svæði 1) er eina svæðið þar sem möguleiki er á starfsemi sem ekki er íbúabyggð. Nú þegar fyrirfinnst Álftaneskaffi á reitnum og er gert ráð fyrir því að sú eða sambærileg starfsemi geti þróast á nýjum byggingarreit. Komi slíkt til mun núverandi Álftaneskaffi verða fjarlægt sem og sá byggingarreitur. Þá er gert ráð fyrir möguleika á léttum atvinnurekstri og þjónustu á fyrstu hæð fjölbýlishúsabyggðar. Einkum er horft til byggðar við Lambamýri.

- *STAÐARANDI*

Byggð á Álftanesi er fjölbreytt og byggingar af mismunandi gæðum og gerðum. Við gerð nýrrar byggðar á svæðinu er leitað í fyrirmyndir á Álftanesi til að renna stoðum undir staðaranda nýrrar byggðar. Þannig er meðal annars gert ráð fyrir að fuglar og gróður Álftaness gefi tóninn í litavali og að efnisval taki mið af þeim litum þar koma fram. Þannig geta hin mismunandi svæði í skipulaginu haft mismunandi ásýnd, ekki bara í lögun og gerð, en einnig í lit og efni sem grundvallast á náttúru – og dýralífi á svæðinu.

3.4. OPIN GRÆN SVÆÐI

Í nýju skipulagi er gert ráð fyrir að allar íbúðir séu í nánum tengslum við umlykjandi græn svæði. Huga ber að því að styrkja og þróa fyrirliggjandi gæði á svæðinu og tengja íbúðabyggð saman með sameiginlegum opnum grænum svæðum. Á grænum svæðum verða stígar sem liðast í gegnum byggðina og tryggja gangandi og hjólandi tryggt og gott aðgengi á nýju skipulagssvæði. Á þessum svæðum skal koma fyrir leikvöllum, bekkjum, reiðhjólastæðum og huga skal að möguleika á götugögnum til hvíldar og jafnvel líkamsræktar þar sem við á. Á svæðinu má finna menningarminjar og það er við hæfi að þar sem stígar koma að þeim svæðum verði komið fyrir upplýsingaskiltum um jarðfræði, minjar, gróður og dýralíf. Á stígum skal koma fyrir viðeigandi lýsingu sem veitir öryggi um leið og ljósmengun gagnvart umlykjandi byggð er takmörkuð.



OPIN GRÆN SVEÐI

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- GRÆN SVÆÐI



Mynd 23 - Dæmi um vistlega götumynd

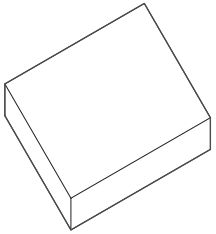
3.5. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Ofanvatnslausnir skulu meðhöndlaðar með fjölbreyttum hætti í göturýmum og á opnum svæðum. Miðsvæði Álftaness er mýri og það fyrirfinnast nú þegar skurðir sem eitt af sérkennum svæðisins. Ofanvatnsrásir skulu mótaðar í landslagi og fléttaðar inn í byggð og á milli húsanna. Á stöku stað geta þær orðir að litlum, grunnum tjörnum þar sem hugsanlega er hægt að koma fyrir útikennslurými fyrir skóla og skautasvelli að vetri til.

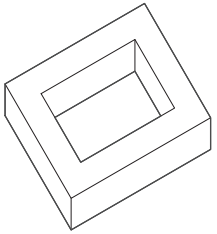
3.6. UMFERÐ OG SAMGÖNGUR

Lítil breyting verður á aðalsamgönguæðum á Álftanesi í nýju skipulagi. Hins vegar skal huga að aðgerðum á Suður- og Norðurnesvegi sem tekur mið af aukinni byggð á svæðinu. Unnið verður með þrengingar á þessum tveimur vegum sem hefur í för með sér lækkun á umferðarhraða um leið og tryggja skal góðar og öruggar gönguþveranir yfir vegina. Þá skal leggja stíga sem tengja ný hverfi við núverandi stígakerfi og um opin græn svæði þannig að öruggt aðgengi verði fyrir gangandi og hjólandi að íþróttamannvirkjum og skóla ásamt bættu aðgengi að strætóstoppistöðvum. Við húsaþyrpingar skulu göturými vera vistleg og skjólgóð og huga skal að gróðursetningu. Þessar götur skulu vera aðlaðandi og útbúnar sem vistgötur þar sem bílaumferð víkur fyrir gangandi og hjólandi.

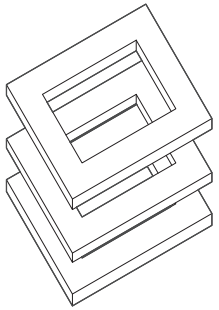
Mynd 24 - Mótun fjölbýlis



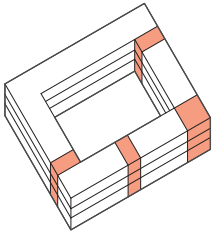
UMFANG



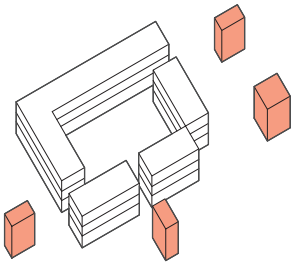
INNGARÐUR



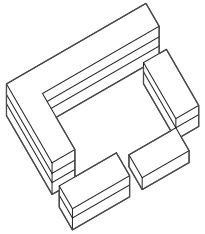
HÁM. 3 HÆÐIR



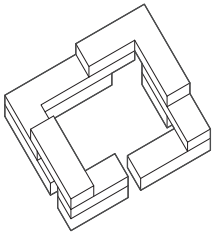
ÚRTAK



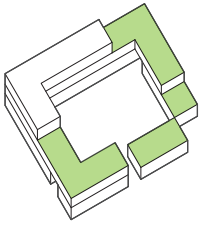
OPNUN



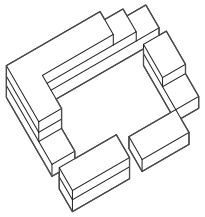
UPPBROT



MÖGULEG ÚTFÆRSLA



GRÆN ÞÖK



STÖLLUN BYGGINGAR



Mynd 25 - Fyrirmynd stígakerfis

4. DEILISKIPULAG

4.1. MEGININNTAK DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Heildarskipulag á svæðinu gerir ráð fyrir uppskiptingu svæðisins í 5 deiliskipulagssvæði sem tengjast saman af götum, stígum og opnum grænum svæðum.

Á svæðinu er fyrst og fremst gert ráð fyrir fjölbreyttri íbúðabyggð með möguleika á léttum atvinnurekstri og þjónustu á einu af svæðunum fimm.

4.2. SVÆÐIÐ Í HEILD SINNI

Áætlað er að skipuleggja byggð á svæðinu í áföngum og er byggðinni skipt upp í fimm deiliskipulagssvæði. Svæðin sem um ræðir og götur þeirra heita:

- *BREIÐAMÝRI*

Hestamýri

Grásteinsmýri

Lambamýri

- *KRÓKUR*

Svanamýri

Gæsamýri

- *HELGUVÍK*

Þórukot

Halakot

- *KUMLAMÝRI*

Kumlamýri

- *SKÓGTJÖRN*

Dalsbrekka (ný gata)

Öll önnur byggð á þessu svæði

Fyrirhugað er að uppbygging á svæðinu hefjist við Breiðamýri og í framhaldi af því á Króki og Helguvík þegar nýr golfvöllur hefur verið gerður norðar á Álftanesi.

4.3. BYGGÐIN OG UMHVERFIÐ

Húsaþyrpingar, mismunandi að stærð og gerð, eru staðsettar frjálslega á opnum landsvæðum svo aðgengi allra að grænum útivistarsvæðum sé tryggt. Á milli húsaþyrpinganna myndast sameiginlegt landrými sem byggir á núverandi landgæðum, engi, mýri, tún og melar, og er leitast við að styrkja og byggja áfram á eiginleikum eins og þeir koma fyrir frá náttúrunnar hendi, tjarnir og lækir sem framkalla vistfræðilegan fjölbreytileika.

Þéttbýlisþróun, samfélagsgerð, fjölskyldumynstur og íbúðakostnaður er á mikilli hreyfingu á Íslandi. Framboð húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu er takmarkað og hefur íbúðarverð hækkað mikið á síðustu árum. Þessar breytingar hafa óhjákvæmilega leitt af sér umtalsverða umræðu um íbúðabyggð; stærð, gerð, staðsetningu og gæði.

Margir óska sér húsnæðis í námunda við vinnustað, en um leið gott aðgengi að útivistarsvæðum þar sem hægt er að draga sig til hlés frá ys og þys sem einkenna bæi og borgir, sem og trygg og örugg svæði fyrir unga sem aldna.

Álftanes hefur ákveðna sérstöðu hvað þetta varðar; að geta boðið upp á náND við þéttbýliskjarna höfuðborgarinnar,

Mynd 26 - Votlendi að vetri til





Mynd 27 - Landslag og byggð

náttúruperlur og sveitasælu.

Því er leitast við að tryggja hugmyndina um sveit í borg svo að land og landgæði verði leiðandi afl við þróun byggðar á Álftanesi.

4.4. EINKENNI BYGGÐAR

Fyrirhugaðri byggð á skipulagssvæðinu er dreift um 5 svæði Mið- og Suðurnes Álftaness. Svæðið er um 1,2 km á breidd í austur – vestur átt og um 600 m á lengd í norður – suður átt. Á þessu svæði eru skipulagðar húsaþyrpingar af mismunandi gerðum.

Þyrpingar eru í eðli sínu þétting byggðar. Sú aðferðarfræði hefur í för með sér að aukið landrými myndast til almenningsnota og þar af leiðandi er mögulegt að varðveita og styrkja á sem bestan hátt landslagsgæði á Álftanesinu. Burðarás deiliskipulagsins er tengslin við náttúrlegt yfirbragð umhverfisins á svæðinu og þau gæði sem sveitarfélagið hefur að bjóða íbúum sínum í því tilliti og miðar að því að styrkja þá sérstöðu enn frekar.

Hver þyrping er takmörkuð að stærð sem gefur góða möguleika á að íbúðasamfélag geti myndast umhverfis sameiginlegt rými í miðju hverrar þyrpingar. Lögð er rík áhersla á að miðjurýmin sé græn og gróin og ýti undir útiveru og samveru íbúanna í þægilegu og vernduðu umhverfi. Með því að blanda stærð íbúða og íbúðagerð er mögulegt að höfða til ólíkra hópa; fjölskyldna, einstaklinga, para, ungra sem aldinna. Þannig er íbúum gert



LANDHÆÐ

- 0 M
- 1 M
- 2 M
- 3 M
- 4 M
- 5 M
- 6 M
- 7 M
- 8 M
- 9 M
- 10 M
- 11 M
- 12M
- 13M
- STRANDLÍNA



Mynd 28 - Umhverfisvæn nálgun

kleyft að búa áfram í hverfinu þó svo að fjölskyldustærð eða fjárhagsaðstæður breytist.

Þungamiðja svæðisins er næst skóla og íþróttasvæðinu þar sem flestar íbúðir á skipulagssvæðinu eru staðsettar í fjölbýli. Íbúðirnar eru af ólíkum toga þannig að þær geti hentað ungu fólki sem er að hefja búskap, barnafjölskyldum sem óska eftir nánd við skólann og eldri borgurum sem óska eftir að vera nálægt sundlaug Álftaness og þjónustu fyrir eldri borgara sem má koma fyrir í fjölbýlishúsaklösunum. Þetta getur verið heppilegur kostur íbúa á Álftanesi sem vilja minnka við sig og fara úr stærra húsnæði í minna. Skipulagið miðar að því að á þessum stað sé mikill fjölbreytileiki í íbúagerð með blönduðum hópi íbúa sem getur boðið upp á fjölbreytt mannlíf í byggðinni.

Hinar ólíku húsaþyrpingar miða að því að mynda aðlaðandi umgjörð um samfélag íbúa í nánd við hvorn annan. Inngangar íbúða standa andspænis hvor öðrum þar sem fólk getur mæst á förnum vegi, til og frá vinnu og daglegra gjörninga. Að öðru leyti geta íbúar dregið sig til hlés og notið útsýnis og útivistar á engjum og túnum sem ná nánast upp að sérnotareitum íbúðanna. Sveit í borg.

4.5. HÚSAGERÐIR

Á svæðunum verður skipulögð fjölbreytt byggð með ólíkum gerðum húsa. Íbúðagerðir eru einbýlishús, nokkrar gerðir raðhúsa og parhúsa og ólíkar gerðir af íbúðum í fjölbýli.

4.6. EINKALÓÐIR

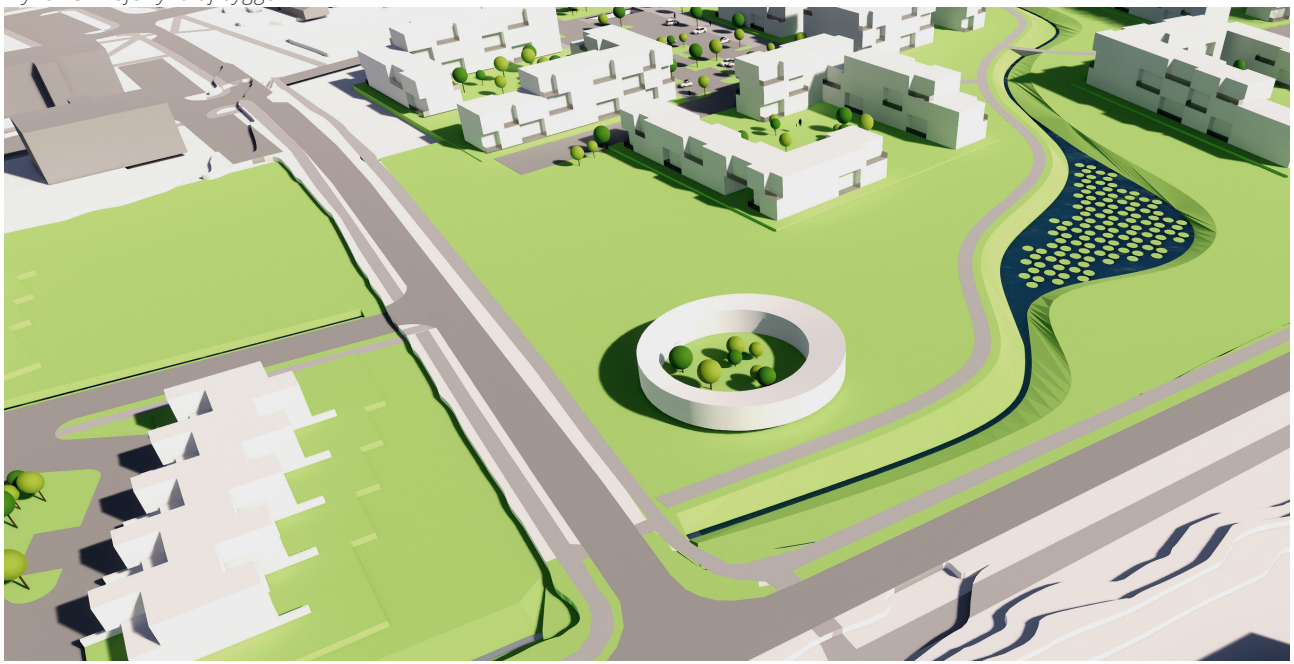
Almennt eru lóðir húsanna ekki stórar og eru þær háðar ákveðnum skilmálum. Með því að takmarka stærðir einkalóða stendur eftir stærra opið grænt svæði til ánægju og yndisauka fyrir sem flesta á Álftanesi.

4.7. BYGGINGAR

Byggð skal hafa heildstæða arkitektóníska ásýnd, bæði í formi og efnisvali, um leið og tryggja skal fjölbreytileika byggðar.

Byggingar eru mismunandi að gerð, stærð og lögun. Almennt er byggingum stillt saman í þyrpingar með sameiginlegum svæðum og beinni tengingu út í umlykjandi ósnortið umhverfi. Til að undirstrika umlykjandi græn svæði og til að styrkja hugmyndina um sveit í borg er ekki gert ráð fyrir viðamiklum girðingum og skjólveggjum umhverfis byggingar. Þannig er gert ráð fyrir að sérnotareitir bygginga verði almennt hannaðir sem hluti af mannvirki og sérnotareitir því minni en gengur og gerist. Allar íbúðir á fyrstu hæð hafa sérnotareiti og er þeim gert nánari skil á skýringarmyndum. Leitast er við að koma til móts við sjónarmið um stór og opin útivistarsvæði í þágu almennings með því að takmarka stærðir sérnotareita. Litið er til sögunnar með tilliti til þess hvernig byggingar og lóðir hafa verið samofnar náttúru með landslagsmótun umhverfis. Mörk sameignar og

Mynd 29 - Loftmynd af byggð



UMFERÐ


Ný gatamót
Vinstri beygju vasi
3ja metra blandaður göngu- og hjólastígur
Miðeyja til að hægja á umferð
2ja metra göngustígur
Gangbraut / möguleg upphækkun
Reiðstígur
Göngustígur
Vistgata
Strætó



Mynd 30 - Fyrirmynd bygginga

sveitarfélags verða þannig skilgreind með því að vinna með landmótun, þar sem stórum hluta lands á skipulagssvæðinu verður lyft enda er þetta land að miklu leyti undir mörkum hvað sjávarflóðahættu varðar.

- *EINBÝLI*

Einbýlishús verða við Þórukot, Halakot og Dalsbrekku. Einbýlishúsin eru löguð sem byggingar með mæni þar sem möguleiki er á að nýta aðra hæð/ris. Sérnotarými eru felld inn í ytri hjúp bygginga. Stærðir einbýlis eru áætlaðar frá 170 til 225 m2.

- *RAÐHÚS*

Raðhús eru staðsett á landsvæðinu Krókur, við Gæsamýri og Svanamýri. Raðhús eru ýmist á einni eða tveimur hæðum. Raðhúsin eru oftast staðsett saman sem 6 til 8 húslengjur sem mynda eina þyrpingu. Stærðir raðhúsa eru áætlaðar frá 140 til 225 m2.

- *PARHÚS*

Parhús eru staðsett við Kumlamýri og eru þau áþekk einbýlishúsum í útliti með mæni og nýtanlegu risi/eftir hæð. Húsapörin eru ólík í gerð og útliti. Parhúsin eru staðsett 8 saman í einni heild og með sameiginlegu miðsvæði. Stærðir parhúsa eru áætlaðar frá 160 til 210 m2.

- *FJÖLBÝLI*

Fjölbýlishús verða við Breiðamýri og verða þar íbúðir af ólíkum stærðum og gerðum. Fjölbýli eru litlar randbyggðir sem saman mynda nokkra klasa. Fjölbýli eru brotin upp og geta verið frá einni til þriggja hæða. Íbúðir geta haft aðgengi frá stigahúsi, eða verið sérbýli með aðgengi beint frá lóð. Íbúðir á fyrstu hæð hafa lítinn afmarkaðan sérnotareit, en þar fyrir utan er sameiginleg fjölbýlishúsalóð í miðju hverrar randbyggðar. Íbúðir eru áætlaðar frá 50 til 200 m2 að stærð og þær geta verið á einni, tveimur eða þremur hæðum. Lögð er áhersla á að fjölbýli séu ólík og með skilmálum varðandi útlit sem koma í veg fyrir endurtekningar í ásýnd. Sjá nánar leiðbeiningar varðandi staðaranda.

4.8. EFNISTÖK

Byggingarefni skal velja með kostgæfni svo hjúpfletir bygginga hafi ekki i för með sér útskolun skaðlegra efna út í umhverfið. Byggingarefni geta verið af ýmsu tagi þar sem litir og áferð ákvarðast af leiðarvísi staðaranda fyrir sérhvert svæði sem fram kemur í deiliskipulagsgögnum. Sjá einnig kafla 3.3 Byggðin.

4.9. SVÆÐASKIPAN

- *SVÆÐI 1 - BREIÐAMÝRI:*

Hestamýri, Grásteinsmýri og Lambamýri, fyrst og fremst íbúðabyggð í fjölbýli og/eða sérbýli (allt eftir útfærslu bygginga/klasa) ásamt því að gert er ráð fyrir að hægt sé að hafa léttan atvinnurekstur (t.d. skrifstofur) á fyrstu hæð í fjölbýli og þjónustu við eldri borgara við Lambamýri.

Mynd 31 - Fyrirmynd leiksvæða





Mynd 32 - Dæmi um smáhýsi

Álftaneskaffi er staðsett í sjálfstæðri byggingu og gerir deiliskipulag ráð fyrir að sú starfsemi verði þar áfram. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hægt sé að ráðast í nýbyggingu fyrir þá starfsemi, auk þess sem gert er ráð fyrir að Álftaneskaffi geti fengið aðgengi að landsvæði umhverfis nýbyggingu til ræktunar matjurta.

- *SVÆÐI 2 - KRÓKUR:*

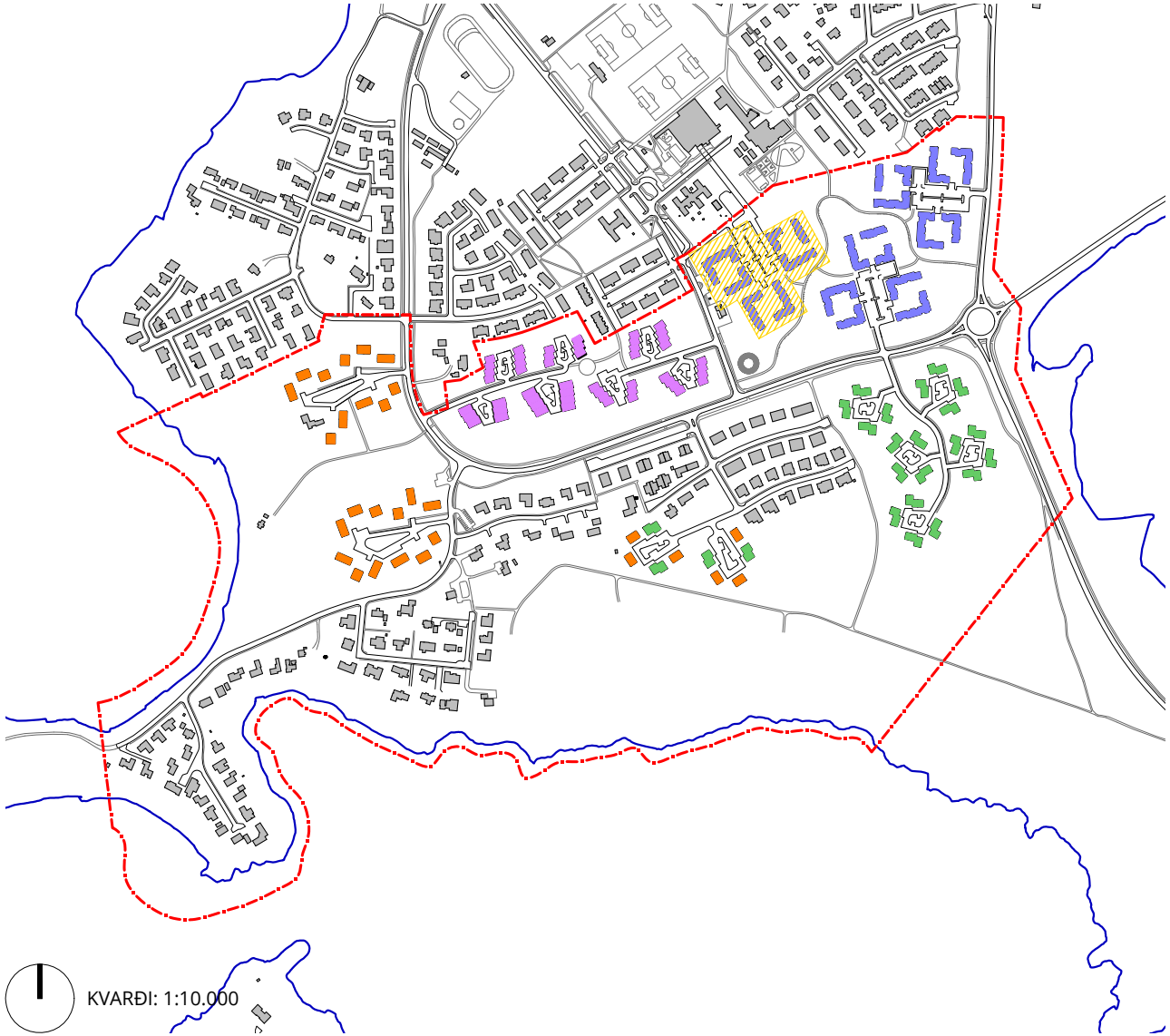
Gæsamýri og Svanamýri, íbúðabyggð í raðhúsum

- *SVÆÐI 3 - HELGUVÍK:*

Þórukot og Halakot, íbúðabyggð í einbýli

- *SVÆÐI 4 - KUMLAMÝRI:*

Íbúðabyggð í parhúsum



ÍBÚÐIR OG ÞJÓNUSTA

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- EINBÝLI
- RAÐHÚS
- FJÖLBÝLI
- PARHÚS
- ÞJÓNUSTA

- *SVÆÐI 5 - SKÓGTJÖRN:*

Dalsbrekka, íbúðabyggð í einbýli og sérbýli

Auk þess:

Íbúðabyggð fyrirliggjandi, deiliskipulagstillaga að Vestri Skógtjörn sem ekki hefur hlotið staðfestingu. Sú tillaga og stefna hennar verður að mestu leyti fellt inn í nýtt deiliskipulag.

Svæði sem eru fyrir utan reiti íbúðarbyggðar má einungis nýta sem útivistarsvæði og gilda skilmálar um opin svæði um þau.

4.10. OPIN GRÆN SVÆÐI

Opin svæði mynda samfelldan vef grænna svæða með náttúrulegu yfirbragði. Þau lúta lögmálum vatnsstreymis í kerfi ofanvatnsrása með halla frá vestri til austurs. Tekið verður tillit til menningarminja og á markvissum stöðum í byggðarmynstrinu verður komið fyrir leiksvæðum.

Mynd 33 - Dæmi um gegndræpt yfirborð





Mynd 34 - Fyrirmynd landmótunar

Miðað er við að stærstur hluti svæðisins verði sem næst því að hafa yfirbragð óspilltrar náttúru.

Við landmótun verður tekið mið af núverandi landgæðum, ekki síst er varðar gróður og lífríki. Þannig verður hugað að því að vistkerfi verði sem fjölbreytilegast þannig að fjölskrúðugt dýralíf og gróður fái áfram að njóta sín og auðgast.

Mismunandi svæði deiliskipulagssvæðis verða fléttuð saman með stígakerfi sem tengist núverandi stígum. Leitast er við að tryggja umferðaröryggi með góðum reiðhjóla- og göngustígum milli núverandi og nýrrar byggðar til skólasvæðis. Meginstígur nýrrar byggðar mun tengjast skóla og liggja í gegnum fjölbýlishúsahverfi, raðhús og sérbýli og niður að Helguvík. Stígar munu liggja framhjá byggð, leikvöllum, Álftaneskaffi, Grásteini, fornminjum og síðast en ekki síst strandlengjunni og Bláþræðinum og Helguvík.

- *LANDMÓTUN*

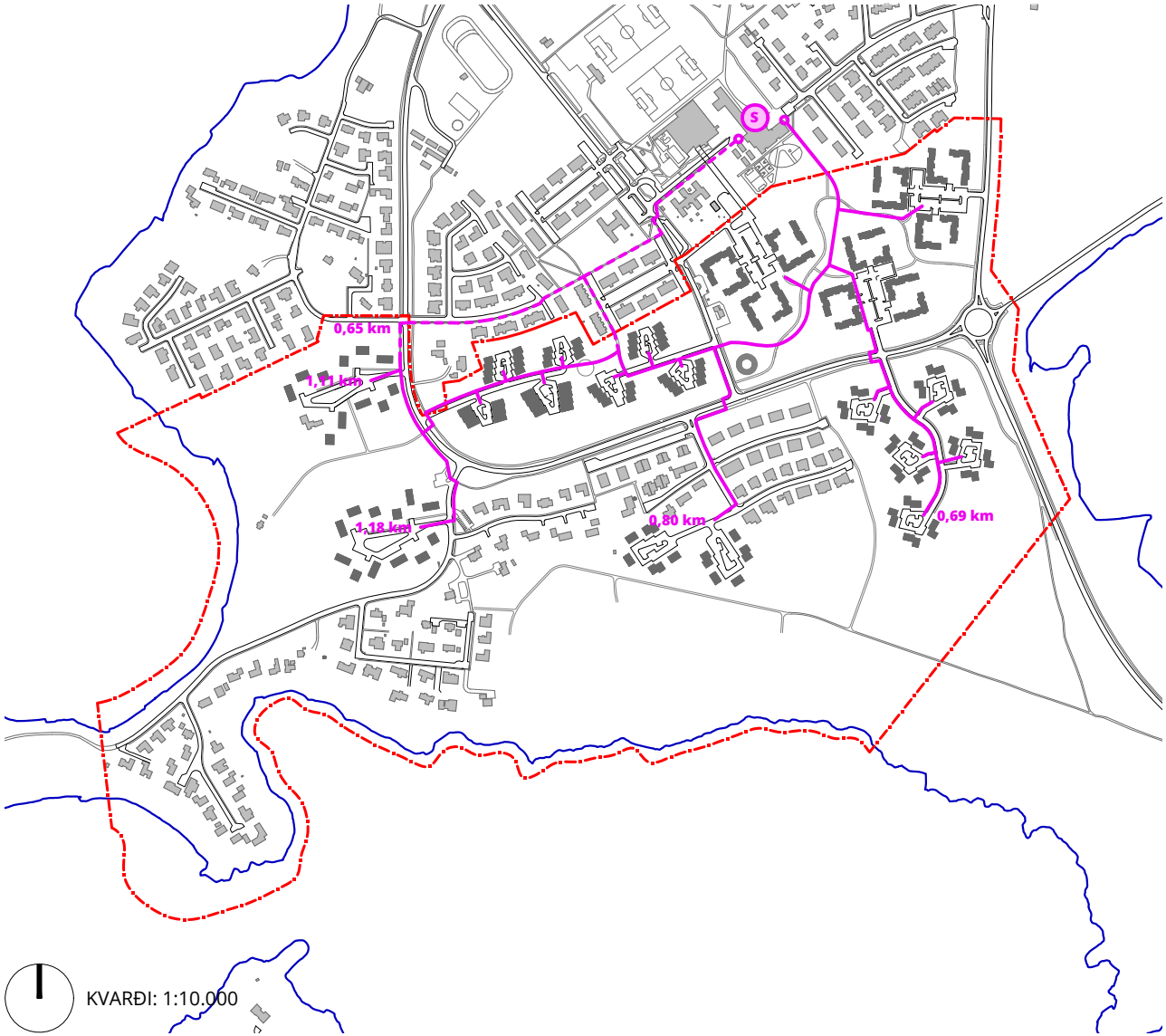
Landslag umhverfis byggingar skal aðlagað að umhverfi og götum þegar byggingarframkvæmdir eiga sér stað. Kóti lands er mismunandi eftir svæðum og skal land aðlagað og samræmt fyrirhuguðum ofanvatnslausnum. Huga skal að landhæð vegna sjávarflóðahættu og skulu mörk bæjarlands og einkalóða vera skilgreind með stöllun í landslagi og ekki með girðingum.

- *LEIKSVÆÐI*

Gert er ráð fyrir að meðfram stígum verði komið fyrir áfangaeða áningarstöðum. Þar verði útbúnir staðir með mismunandi yfirbragði t.d. bekkur í skjóli gróðurs, útsýnisaðstaða fyrir fuglaskoðun, staður fyrir útileikfimi og þess háttar. Þá er einnig gert ráð fyrir leikvöllum af mismunandi gerð og sem henta aðstæðum og umhverfi á hverjum stað. Auk leiksvæðis í bæjarlandi skal gera ráð fyrir sameiginlegum leiksvæðum í inngörðum fjölbýlishúsa.

- *RÝMI Á MILLI HÚSANNA*

Leitast skal eftir að rými á milli húsanna séu aðlaðandi og með hægfara umferð. Göturnar Halakot, Þórukot, Gæsamýri og Svanamýri skulu útfærðar sem vistgötur. Vistagata þýðir að heimilt er að dveljast og vera að leik á götunni sjálfri og ökutæki þurfa að sýna sérstaka tillitssemi og varúð. Hámarkshraði er



GENGIÐ OG HJÓLAÐ Í SKÓLA

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- SKÓLI
- NÝR STÍGUR
- NÚVERANDI STÍGUR



Mynd 35 - Fyrirmynd bygginga

15 km á klst. Hvað varðar bílastæði að þá er óheimilt að leggja ökutækjum nema á sérstaklega merktum svæðum. Vanda þarf sérstaklega til útfærslu á götunum til þess að tryggt sé að þær endi ekki eingöngu sem hefðbundin bílastæði.

Miðjusvæði í slíkum götum eru sameiginleg og þar eru til dæmis möguleikar að hafa hænsnahús, matjurtargarða, gestastæði, hjólastæði, sorpgeymslu, leiksvæði og trjá- og runnagróður.

4.11. VISTVÆN NÁLGUN OG SJÁLFBÆRAR OFANVATNSLAUSNIR

Rigningarvatn verður meðhöndlað með fjölbreyttum hætti í keðju blágrænna ofanvatnslausna sem setja sterkan svip á umhverfið og er hluti af vistvænni nálgun í skipulagi nýrrar byggðar. Almennt verður ekki gert ráð fyrir hefðbundnum heimaæðum regnvatnslagnakerfa inn á lóðir heldur miðast við að leiða afrennsli af þökum, inngörðum, innkeyrslum og götum á yfirborði í regnlautir og ofanvatnsrásir á opnum svæðum. Sjá nánar greinargerð í viðauka varðandi opin græn svæði og blágrænar ofanvatnslausnir. Ofanvatnslausnirnar hreinsa rigningarvatnið, hleypa vatni niður í jarðlög og leiða ofanvatn frá lóðum og götum á náttúrulegan hátt til sjávar. Bílastæði og leiksvæði verða úr gegndræpum yfirborðsefnum þar sem því verður við komið. Leitast verður við að yfirbragð opinna svæða verði sem náttúrulegast og í anda sveitar í borg, bæði í tegundavali og viðhaldsstigi. Ofanvatnslausnir fá bæði fræðslu- og sjónrænt gildi sem hluti af leik og dvalarsvæðum á skipulagssvæðinu.

4.12. SAMGÖNGUR, VEGIR, STÍGAR OG BÍLASTÆÐI

Mikilvægt er að huga að umferðaröryggi, ekki síst gangandi og hjólandi barna á leið til og frá skóla.

Gatnakerfið á Álftanesi er einfalt, með einungis einn aðkomuveg, Álftanesveg sem kvíslast í Norðurnesveg og Suðurnesveg sem mynda hringakstur um nesið.

Búast má við umferðaraukningu á Álftanesi þegar byggð eykst (sjá skýrsluna Umferðargreining), en afkastageta gatna fyrir framtíðarbyggð á svæðinu er nægileg eins og hún er í dag.

Með því að breyta yfirbragði Suðurnesvegar er hægt að hægja á umferð um veginn og með viðeigandi fjölda gönguþverana má tryggja gott umferðaröryggi fyrir gangandi, ríðandi og hjólandi vegfarendur.

Mynd 36 - Fjölbýli





Mynd 37 - Dæmi um leiksvæði

- *ALMENNT*

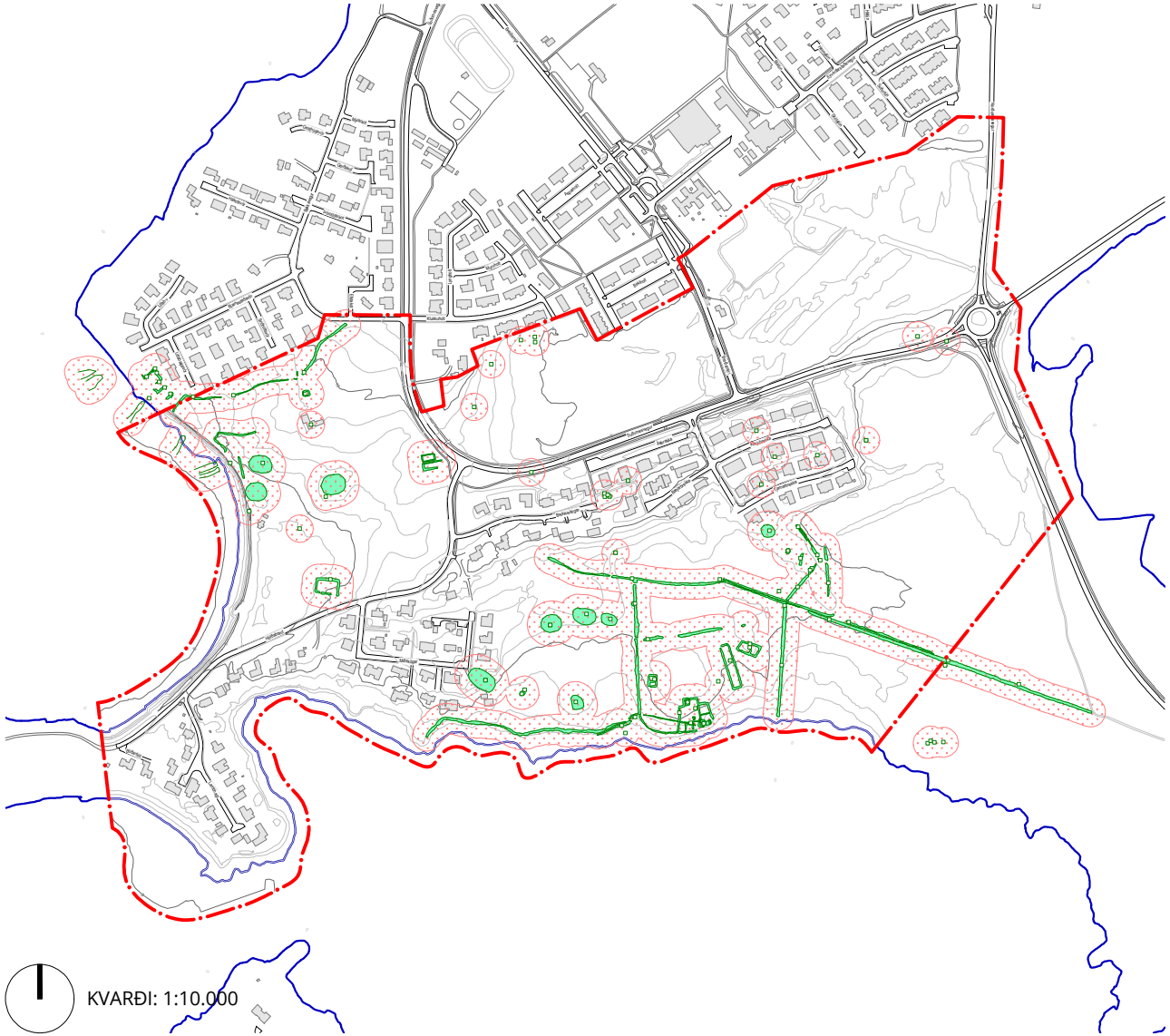
Almennt er ný byggð skipulögð þannig að hún valdi sem minnstu raski á núverandi gatnakerfi. Aðkoma að nýrri byggð tengist Suðurnesveg, Norðurnesveg, Breiðamýri og Höfðabraut. Þá er gert ráð fyrir að nýtt stígakerfi tengist stígum og gangbrautum sem fyrir eru.

- *BÍLASTÆÐI*

Bílastæði eru bæði í bæjarlandi og á lóðum bygginga. Stæði í bæjarlandi eru í eigu Garðabæjar og eru slík stæði til sameiginlegra afnota fyrir allt hverfið. Á öllum svæðum skal gera ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða samkvæmt byggingarreglugerð ásamt viðeigandi fjölda aðstöðu fyrir hleðslu rafmagnsbíla. Bílastæði skulu vera reituð upp í minni fleti með gegndræpu yfirborði, t.d. grasstein eða hellulögn. Þá skulu einnig gerð hjólastæði á sameiginlegum svæðum við allar götur og inngörðum við fjölbýli og nálægt biðstæðum strætó.

- *ALMENNINGSSAMGÖNGUR*

Svæðinu er þjónað með almenningssamgöngum en strætisvagn nr 23 ekur nú þegar hring umhverfis miðsvæði Álftaness um Suðurnesveg, Breiðamýri og Norðurnesveg. Þegar svæðið



FORNMINJAR

- FORNLEIFAR
- RÚSTIR
- VERNDARSVÆÐI 20m

er orðið fullbyggt og íbúum hefur fjölgað ber að endurskoða leiðir almenningsvagna um svæðið. Setja skal upp biðskýli með bekki við allar biðstöðvar til að skýla fyrir veðri og vindum.

4.13. MENNINGARMINJAR

Á skipulagssvæðinu má finna ýmsar fornminjar eins og fram kemur í fornleifakönnun sem gerð hefur verið. Sýnilegustu minjar á svæðinu eru við Skógtjörn og við Haukshús. Gert er ráð fyrir að stígakerfi leiði að þessum minjum og að komið verði upp upplýsingaskiltum og bekkjum þar sem við á.

4.14. ÁLFTANESKAFFI

Gert er ráð fyrir lóð fyrir veitingahús á horni Suðurlandsvegar og Breiðumýrar, sjá nánar í sérákvæðum fyrir svæði 1. Vegna þess er gert ráð fyrir að núverandi starfsemi sé víkjandi á svæðinu.

4.15. VEITUR, LAGNIR, SPENNISTÖÐVAR OG ANNAR BÚNAÐUR

Dælustöðvar, spennistöðvar og sambærileg mannvirki á deiliskipulagssvæðinu skulu lúta sömu ákvæðum um ásýnd og aðrar byggingar, það er að segja í efnisvali og litum og hugsanlegum gróðri þannig að þær verði hluti af heildstæðri mynd byggðarinnar.

Mynd 38 - Dæmi um djúpgáma





Mynd 39 - Blágrænar ofanvatnslausnir

Stofnlagnir veitukerfa eru meðfram Suðurnesvegi, Norðurnesvegi og Breiðamýri og er gert ráð fyrir tengingum dreifikerfa út frá núverandi stofnlagnakerfi fyrir nýja uppbyggingu deiliskipulagsins. Allar aðveituleiðslur skulu vera neðanjarðar. Tvær dreifistöðvar rafmagnsveitu HS-Veitna eru staðsettar innan deiliskipulagssvæðisins, við Álftaneskaffi við Breiðumýri og sunnan við Suðurnesveg. Dælustöð fráveitu fyrir hluta af Álftanesi er staðsett á svæði 1 og þarf að færa hana vegna uppbyggingar á svæðinu.

4.16. SORP

- *ALMENNT*

Huga þarf vel að frágangi á sorpgeymslum þannig að hægt sé að mæta nýjum óskum og kröfum varðandi sorphirðu. Þá er mikilvægt að sveigjanleiki sé fyrir hendi til að mæta aukinni þörf á flokkun sorps. Sorp við íbúðabyggð á skipulagssvæðinu er þrenns konar. Gert er ráð fyrir að sorp við fjölbýli verði í djúpgámum á meðan sorp í sérbýli almennt verði áfast byggingum og hannað samhliða þeim og í sama efni, eða þá sem sameiginlegar sorpgeymslur á sameignarsvæðum hinna ólíku húsaþyrpinga. Undir öllum kringumstæðum verða í sérskilmálum settar fram kröfur um að umgjörð sorps á svæðinu verði hluti af heildstæðri mynd byggðar.

- *GRENNDARGÁMAR*

Grenndargámar eru á tveimur stöðum á Álftanesi, við Höfðabraut og Norðurnesveg.



HÆÐIR BYGGINGA

- SKIPULAGSSVÆÐI
- STRANDLÍNA
- HÁMARK 3 HÆÐIR
- HÁMARK 2 HÆÐIR
- HÁMARK 1 HÆÐIR

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

Í þessum kafla eru almenn ákvæði varðandi deiliskipulagið skilgreind. Almennir skilmálar taka til sameignarsvæða, sérnotareita og einstakra byggingarreita. Í síðari kafla er að finna sérskilmála varðandi einstakar lóðir skipulagsins. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum gilda sérskilmálar.

5.1. HÖNNUN MANNVIRKJA

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

5.2. HÖNNUN BYGGÐAR

Lóðarteikningar skulu lagðar fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarnefndarteikningum. Á lóðarteikningum skal gera grein fyrir fyrirhuguðum yfirborðs-frágangi, s.s staðsetningu bílastæða, frágangi á lóðarmörkum og gróður- og grassvæðum. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir ytri frágangi mannvirkja, húss, lóðar og lita- og efnistökum samkvæmt kröfum byggingarreglugerðar og uppfylla skal allar kvaðir um aðgengi samkvæmt byggingarreglugerð.

Byggingar sem eru samtengdar (þ.e. ein heild eins og eitt fjölbýli, raðhúsalengja eða parhús) skulu hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Þróunaraðilar og hönnuðir skulu hafa samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og áherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferils. Leggja skal teikningar fyrir skipulagsyfirvöld, sem getur leitað umsagnar skipulagshönnuðar vegna breytinga/frávika frá deiluskipulagi þessu.

5.3. MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Skilmálateikningar sem fylgja deiliskipulagi þessu eru til leiðbeiningar þar til gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð skulu ávallt sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymsla, sérnotareiti, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð fyrir sig. Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er sama og lóðarhæð á þessum mörkum. Þau skulu sýna lóðarhæðir á lóðamörkum baklóðar (L), ásamt gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð skulu einnig sýna staðsetningu og hæð á frárennslis- og vatnslögnum, sem og kvaðir um inntök veitustofnana ásamt því að bindandi hæðir húsa skulu koma fram.

5.4. SKIPULAGSÁKVÆÐI

Á sérskilmálateikningum einstakra bygginga koma fram skilmálar varðandi, sameign, einstakar lóðir og byggingar, hámarksbyggingarmagn ofanjarðar annars vegar og byggingarmagn neðanjarðar hins vegar. Jafnframt skilgreina skilmálar hæðafjölda, áætlaðan íbúðafjölda, hámarks hæðarkóta bygginga, þakgerð, fjölda bílastæða, fjölda hjólastæða, gróður, kvaðir og aðra skilmála sem kunna að eiga við.

5.5. MEGININNTAK SKIPULAGSINS

Deiliskipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi fyrir Mið- og Suðursvæði Álftaness.

Mynd 40 - Fyrirmynd bygginga





Mynd 41 - Fyrirmynd inngarða

- *SVÆÐI 1 – BREIÐAMÝRI.*
- *SVÆÐI 2 – KRÓKUR*
- *SVÆÐI 3 – HELGUVÍK*
- *SVÆÐI 4 – KUMLAMÝRI*
- *SVÆÐI 5 - SKÓGTJÖRN*

- *SVÆÐI 1 – BREIÐAMÝRI.*

Svæðið afmarkast af götunum Norðurnesvegi, Suðurnesvegi og Breiðamýri og opnu svæði í norðurátt til móts við skóla- og tómstundasvæði Álftaness. Svæðið er skipulagt sem íbúabyggð í fjölbýli ásamt möguleikum á blandaðri atvinnustarfsemi, þjónustu og byggingum til sérstakra nota.

Byggðin einkennist af þremur klösum við göturnar Hestamýri, Grásteinsmýri og Lambamýri. Í hverri götu eru þrjú fjölbýlishús sem eru löguð sem randbyggð sem mynda skýrt afmarkaða götumynd á milli húsanna. Byggðin er fyrst og fremst til íbúðarbyggðar með möguleikum á þjónustu við Lambamýri á neðstu hæð sem snýr að götu. Í skipulagi þessu er gert er ráð fyrir fjölbreyttri gerð íbúða af mismunandi stærð í fjölbýli sem getur hentað ólíkum aldurshópum og fjölskyldumynstri. Bílastæði eru á milli fjölbýlishúsa í hverjum klasa og skjólgóðir og gróðursælir garðar innan randbyggðar. Áætluð heildarstærð byggðar eru 30.000 m2 í allt að 252 íbúðum.

- *SVÆÐI 2 – KRÓKUR*

Svæðið afmarkast af götunum Suðurnesvegi, Breiðamýri og byggð við Klukkuholt og Birkiholt. Svæðið er skipulagt sem íbúðabyggð í raðhúsum.

Byggðin samanstendur af aðkomugötunum Svanamýri og Gásamýri sem liggja í suður-/norðurátt eftir svæðinu. Botnlangar ganga annars vegar í austur og vestur frá aðkomugötunum og eru raðhús á einni og tveimur hæðum staðsett sitt hvoru megin við botnlanga með sameiginlegu götu- og íverurými þar á milli. Áætluð heildarstærð byggðar er 9.200 m2 í 51 raðhúsum.

- *SVÆÐI 3 – HELGUVÍK*

Svæðið afmarkast af götunum Suðurnesvegi og Höfðabraut, byggðinni við Varir og strandlengju Helguvíkur. Svæðið er skipulagt sem íbúðabyggð í einbýli.

Um er að ræða tvær götur, Þórukot og Hauksholt, sem tengjast Suðurnesvegi og beinast í vestur í átt að Helguvík. Einbýlishúsum er almennt raðað þremur saman um sameiginlegt aðkomusvæði. Þrjú og þrjú hús saman mynda botnlanga með sameiginlegu svæði í miðjunni og mynda þannig eina heild í götumyndinni. Áætluð heildarstærð byggðar er 4.500 m2 í alls 23 einbýlishúsum.

- *SVÆÐI 4 – KUMLAMÝRI*

Svæðið afmarkast af götunum Suðurnesvegi og Álftanesbraut, byggð við Kirkjubrekku og Tjarnarbrekku og Holt sunnan skipulagðar byggðar. Svæðið er skipulagt sem íbúðabyggð í parhúsum.

Ný gata, Kumlamýri liggur í suðurátt frá Suðurnesvegi og frá henni kvíslast 5 botnlangar í austur og vesturátt. Parhúsum er hreiðrað saman í klasabyggð með sameiginlegu götu- og íverusvæði í miðjunni. Áætluð heildarstærð byggðar er 7.900 m2 í alls 40 parhúsum.

- *SVÆÐI 5 – SKÓGTJÖRN*

Svæðið er að mestu leyti byggt. Gert er ráð fyrir nýrri byggð á einni hæð í einbýlis- og parhúsum, alls 14 íbúðir sem eru um það bil 2.000 m2 að stærð. Ný byggð er frítt liggjandi í grænu menningarlandslagi og tengist saman af stígum sem liðast um grænt svæðið þar sem sjálfbærar ofanvatnslausnir eru áberandi hluti af landslagshönnuninni.

5.6. ALMENNIR SKILMÁLAR SAMEIGINLEGRA AÐKOMUSVÆÐA

Skipulag svæðisins grundvallast í klasabyggð sem dreift er um opið grænt menningarlandslag. Hver klasi hreiðrast umhverfis sameignarsvæði þar sem vanda skal til yfirbragðs rýma svo umgjörð hvers klasa verði heildstæð í ásýnd og upplifun með vistvænar áherslur. Greinargerð um þessi svæði lýsir innviðum, sameiginlegum rýmum, götum, stígum, gróðri og fleiru á þessum sameignarsvæðum.

5.6.1. Heildaryfirbragð og efnistök

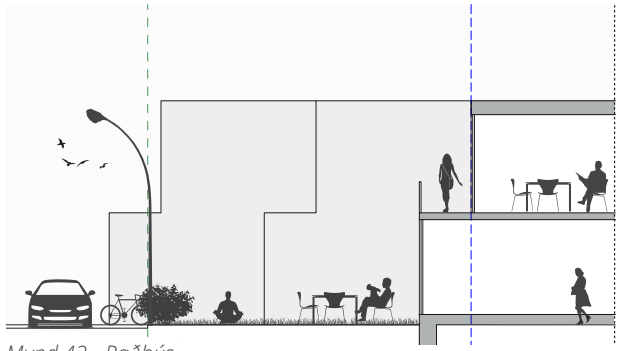
Rými á milli bygginga skulu í efnistökum og áferð taka mið af stefnu eða þema hvers svæði fyrir sig þannig að frágangur á svæðunum undirstriki heildarmynd byggðar. Unnið skal með efnistök og litróf með tilvísun í staðaranda hvers svæði fyrir sig þannig að samfella sé á milli frágangs innviða og byggðar.

5.6.2. Götur

Núverandi götur í heildarskipulaginu sem verða fyrir áhrifum

Mynd 42 - Umhverfi og byggð





Mynd 43 - Raðhús

af nýju skipulagi eru tengibrautirnar Álftanesvegur, Norðurnesvegur og Suðurnesvegur og safngöturnar Breiðamýri og Höfðabraut, ásamt húsagötunni Tjarnarbrekku. Nýjar götur í heildarskipulaginu er tengibrautin Kumlamýri, húsagöturnar Hestamýri, Grásteinsmýri, Lambamýri, Svanamýri, Gæsamýri, Þórukot, Halakot og Dalsbrekka.

Götur skal hanna með það að leiðarljósi að skapa örugg og lifandi göturými með góðum aðstæðum fyrir gangandi og hjólandi.

Göturnar Halakot, Þórukot, Gæsamýri og Svanamýri skulu útfærðar sem vistgötur. Vistgata þýðir að heimilt er að dveljast og vera að leik á götunni sjálfri og ökumenn þurfa að sýna sérstaka tillitssemi og varúð. Hámarkshraði er 15 km á klst. Hvað varðar bílastæði þá er óheimilt að leggja ökutækjum nema á sérstaklega merktum svæðum. Vanda þarf sérstaklega til útfærslu á götunum til þess að tryggt sé að þær endi ekki eingöngu sem hefðbundin bílastæði.

Vanda skal til efnisvals og tryggja fjölbreytileika í efnisvali með aðlaðandi og endingargóðu yfirborði sem jafnframt tekur mið af aðgengi fyrir alla. Gróðurbelti skulu skipulögð sem hluti af heildarmynd aðlaðandi göturýmis.

5.6.3. Gangstéttar og stígar

Gangstéttar og stíga skal reita upp í fleti til að mynda með hellum og steinum og með gegndræpu yfirborði þar sem við á. Hjólastíga skal malbika. Huga skal vel að öllum frágangi og leggja skal til lausnir þar sem hlúð er vel að frágangi á köntum og samskeytum þar sem skipt er um efni, til dæmis þar sem aðgreina þarf gangandi og hjólandi og eins og þegar steinn og malbik mætast.

5.6.4. Bílastæði

Aðgreina skal bílastæði frá götum með því að skipta um efni þar sem bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. grasstein. Huga skal að frágangi og köntum þar sem skipt er á milli yfirborðsefna. Nota skal gróðurbelti til að ramma bílastæði inn og skipta þeim upp í smærri einingar. Samsíða bílastæði skulu aldrei vera fleiri en 8 áður en gróðurbelti er komið fyrir.

5.6.5. Aðstaða til hleðslu rafbíla

Á lóðum skipulagssvæðisins skal útbúa aðstöðu til þess að hlaða rafbíla. Aðstaðan skal vera fyrir alla íbúa hvers reits

Mynd 44 - Dæmi um deilifrágang





Mynd 45 - Fyrirmynd bygginga

fyrir sig. Hægt er að staðsetja aðstöðuna í miðju hvers klasa, og við fjölbýli getur slík aðstaða annað hvort verið utanhúss og/eða í bílageymslu.

5.6.6. Hjólastæði

Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar um hjólageymslur innan byggingarreits. Staðsetja skal þar að auki hjólastæði i inngarði við fjölbýli og nálægt biðstæðum almenningsvagna. Þá skal einnig koma upp hjólastæðum við opin græn svæði.

5.6.7. Leiksvæði

Innan deiliskipulags er að finna leiksvæði sem annars vegar eru í bæjarlandi og hins vegar innan einstakra lóða. Leiksvæði skulu vera með leiktækjum fyrir börn á mismunandi aldri. Gera skal grein fyrir staðsetningu og gerð/innihaldi (í hverjum klasa). Gerð og viðhald leiksvæða í bæjarlandi er á vegum sveitarfélagsins. Við fjölbýli skal gera ráð fyrir sameiginlegum leiksvæðum innan lóða og er útfærsla þeirra á ábyrgð lóðarhafa. Skila skal uppdráttum af leiksvæðum til samþykktar, samhliða því að lagðir eru inn aðaluppdrættir til samþykktar. Við fjölbýli skal staðsetja leiksvæði í inngörðum og skulu þau vera aðgengileg öllum íbúum viðkomandi lóðar.

5.6.8. Smáhýsi

Heimilt er að reisa smáhýsi á sameignarsvæðum utan byggingarreita samkvæmt nánari skilmálum sem fram koma í ákvæðum húseigendafélaga um sameignarsvæði. Smáhýsi geta verið allt að 15 m2 og skulu þau uppfylla reglur og ákvæði byggingarreglugerðar. Smáhýsi skulu taka mið af aðliggjandi byggingum í útliti og laga skal hönnun, efnisval og liti að þeim.

5.6.9. Lýsing

Útilýsing við byggðina þjónar margvíslegu hlutverki. Lýsing skal auka umferðaröryggi og öryggisupplifun vegfarenda, styðja við aðgengi og ratvísi og stuðla að góðri tengingu á milli svæða. Lýsing hefur einnig sjónræn áhrif á umhverfið og getur þannig verið til yndisauka með því að styrkja ákveðin einkenni og aukið vellíðan. Því er lögð áhersla á að lýsing sé fjölbreytileg og styðji hugmyndina um falleg og góð bæjarrými. Vanda skal til vals á lýsingu þannig að hún auki þægindi, gefi góða yfirsýn og auðveldi aðkomu um svæðið um leið og hún valdi íbúum í byggð sem minnstu ónæði.

5.6.10. Sorp

Meðhöndlun sorps á deiliskipulagssvæðunum skal fylgja umhverfisstefnu Garðabæjar og gildandi reglum og samþykktum varðandi meðhöndlun úrgangs. Gera skal ráð fyrir flokkun sorps og huga skal að möguleikum á aukinni flokkun sorps.

Mynd 46 - Dæmi um smáhýsi



Á Álftanesi eru grenndargámar staðsettir annars vegar við Norðurnesveg og hins vegar við Höfðabraut.

Sorpgeymslur skulu staðsettar innan lóðarmarka, annars vegar innan sérnotareita og hins vegar lóða sameignar. Gott aðgengi skal vera fyrir íbúa sem og fyrir starfsfólk sorphirðu, án þess að sorpgeymslur séu í vegi fyrir daglegri umferð vegfaranda.

Sorpgeymslur geta ýmist verið sem innbyggður hluti mannvirkis eða sem sorpskýli á lóð og jafnvel á sameignarsvæðum. Sorpgeymslur skal hanna sem hluta af heildarmynd umhverfis og bygginga hvort sem um er að ræða geymslu sem er áföst byggingum eða á lóð.

Í fjölbýli skal sorpi komið fyrir í djúpgámum og tryggja skal gott og öruggt aðgengi sorphreinsunarbíla. Sjá nánari ákvæði á uppdráttum.

5.6.11. Opin svæði

Opin svæði á skipulagsreitunum tilheyra að sumu leyti bæjarlandi. Þar er gert ráð fyrir að viðhalda megin einkennum núverandi menningarlandslags með því náttúrulega yfirbragði sem fyrirfinnst. Opin svæði sameignar sem tengja saman einkalóðir og bæjarland skulu hönnuð með það fyrir augum að slík tenging verði sem náttúrulegust og látlausust. Yfirbragð þessara svæða mótast af ofanvatnsrásum sem falla að landslagsmótun, stígum og tjörnum.

5.6.12. Gróður

Innan klasanna skal gróðursetja til að styrkja rýmismynd og skjólmyndun á svæðinu. Við götur og bílastæði skal gróðursetja til að gefa göturýmum vistlegt yfirbragð og til að gefa ofanvatnsrásum á þessum svæðum náttúrulegt yfirbragð sem fellur vel að umhverfinu. Notast skal við ólíkar tegundir sem blómstra á mismunandi tíma til að undirstrika ólíkar árstíðir og fjölbreytileika vistkerfis. Ekki skal gróðursetja á opnum svæðum milli klasanna þar sem menningarlandslaginu er ætlað að njóta sín.



Mynd 47 - Gróður á Álftanesi

5.6.13. Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum

Sjálfbærar ofanvatnslausnir eru mikilvægur þáttur í deiliskipulagi þessu. Þær eru sýnilegar og áberandi hluti af landslagshönnun og stígakerfi og tengjast þannig bæði bæjarlandi, lóðum og sérnotareitum.

Blágrænar lausnir gera kleift að takmarka eða sleppa alveg hefðbundnu lagnakerfi til flutnings á ofanvatni. Með því að hægja á rennsli ofanvatns og leiða það eftir opnum rásum skapast skilyrði sem gera það mögulegt fyrir regnvatn annars vegar að gufa upp á leiðinni eða að síga niður í jarðveginn.



Mynd 48 - Dæmi um hjólastíga

Grænir húsagarðar, gegndræpt yfirborð á bílastæðum og götum og þök með gróðuryfirborði mynda ákjósanleg skilyrði fyrir sjálfbærar ofanvatnslausnir. Með slíkum lausnum er hægt að viðhalda og styrkja eiginleika svæðisins sem votlendi með opnum sýnilegum rásum og jafnvel grunnum tjörnum með því að forma landsvæðið á milli húsanna með hæðum og dældum sem stígar slöngvast eftir. Votlendið myndar góðar aðstæður fyrir ýmsar lífverur og dýr og stuðlar að líffræðilegri fjölbreytni í miðri byggð.

Ofanvatnsrásir taka á móti vatni frá Lambamýri, Grásteinsmýri og Hestamýri. Rásirnar liðast í gegnum svæðið, frá Breiðamýri að Norðurnesvegi þar sem vatn fer í gegnum ræsi og er leitt áfram út í sjó.

5.6.14. Kvaðir á lóð

Eigendum og verkkaupum ber að leita upplýsinga yfir þinglýstar kvaðir á lóðum, sem geta haft áhrif á verklegar framkvæmdir og hafa samband við viðeigandi veitufyrirtæki áður en jarðvinna hefst. Tryggja skal umferð og aðgengi að sorpi þar sem það á við, sem og aðgengi almennings að opnum svæðum.

5.6.15. Húsfélag

Þar sem við á skal stofna húseigendafélag sem sér um rekstur og viðhald á sameign íbúa. Dæmi um sameign getur verið stigahús, þaksvalir, garðar, aðkomusvæði, sorpaðstaða, smáhýsi, reiðhjólageymslur o.fl.

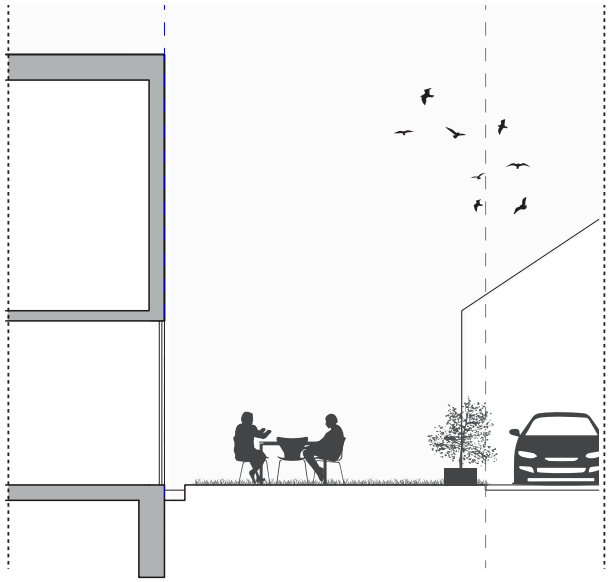
5.7. ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Sérhver lóð á mörk að sameiginlegum aðkomusvæðum húsaklasa og bæjarlandi. Vanda skal til frágangs við einstakar lóðir svo þær verði hluti af heildarmynd klasabyggðar og sameignarsvæðum. Greinargerð þessi skilgreinir frágang á einstökum lóðum, byggingarreitum og tengsl lóðar við aðliggjandi svæði, lóðir og byggingar.

5.7.1. Lóðarmörk

Lóðarmörk koma fram á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblaði. Lóðarfrágangi skal lýst á lóðaruppdrætti í mælikvarðanum 1:200 eða 1:100 þegar sótt er um byggingarleyfi. Á þessum uppdrætti skal gera grein fyrir skipulagi og frágangi lóðar,

Mynd 49 - Einbýli / parhús





Mynd 50 - Opin græn svæði

hæðarsetningu, efnistökum, gróðurvali, lýsingu, frágangi vegna ofanvatnslausna, sérnotareitum, aðgengi, leiksvæði, bílastæði, hjólastæði, aðkoma slökkviliðs og sorphirðu.

5.7.2. Lóð

Lóðir bygginga skiptast almennt í aðkomusvæði, nærsvæði við byggingar og svæði sem opnast út til móts við opin svæði í bæjarlandi. Á þessum ólíku svæðum lóða hvíla mismunandi kvaðir sem nánar verður gert grein fyrir.

5.7.3. Aðkomusvæði og lóð og forgarðar

Aðkoma að húsum um forgarða skal vera aðlaðandi og falla vel að byggingu. Samræma skal forgarða samliggjandi bygginga, raðhús, parhús og fjölbýli í frágangi og efnisvali svo þeir myndi heildræna ásýnd. Vanda skal til lýsingar með látlausu yfirbragði um leið og aðgengi að inngörðum og lýsing við aðalinngang sé skýr.

5.7.4. Nærsvæði húsa og sérnotareitir

Eitt af megineinkennum deiliskipulagsins er að takmarka stærðir einkalóða og láta núverandi menningarlandslag njóta sín eins og mögulegt er til sameiginlegra hagsbóta fyrir sem flesta íbúa á svæðinu. Til þess að undirstrika þessa nálgun eru útivistarsvæði á einkalóðum og sérnotareitum almennt felld inn í hjúp bygginga eða staðsett sem næst byggingum. Kvaðir



Mynd 51 - Dæmi um gróðurumlykna sérnotareiti

á lóðir bygginga eru því almennt á þann veg að mögulegt er að hafa skjólvegg, girðingar og gróðursetningu næst byggingu. Stærð og gerð slíkra svæða kemur fram á sérskilmálum fyrir byggðina. Einkalóðir utan nærsvæðis bygginga eru opin svæði sem falla eðlilega að opnum grænum svæðum.

Íbúðum í fjölbýli fylgir mörgum hverjum sérnotareitur sem hluti af lóð eða þakgarði. Slíkir sérnotareitir mega ná allt að 5 metra inn í inngarð og 5 metra út til móts við opin græn svæði eftir aðstæðum. Heimilt er að afmarka slíka sérnotareiti með skjólveggjum á 2 hliðum, þ.e. þeim hliðum sem snúa að aðliggjandi sérnotaflötum. Slíkir veggir mega vera allt að 1,6 metra háir. Til afmörkunar á sérnotareitum samsíða úthliðum húsa (til móts við inngarð og opin græn svæði) má notast við gróðurbelti og ker í allt að 0,8 metra hæð til afskermunar.

Almennt skal leitast eftir að vinna með gróðurbelti við skjólveggi.SJá nánar skýringarmyndir af sérnotareitum og girðingum.

Sérnotafletir skulu að lágmarki hafa 50% gróðurþekju og a.m.k. einn berjarunna.

5.7.5. Frágangur til móts við opin græn svæði

Sérnotareitir snúa annars vegar til móts við göturými og hins vegar til móts við opin græn svæði sem eru hluti af einkalóðum. Vegna sjávarflóðahættu er þörf á að hækka yfirborð lands undir byggingar miðað við núverandi legu. Þetta skal gert með því móti að lyfta lóðum bygginga upp svo lágmarkshæð gólfa í byggingum verði 5,2 metra yfir sjávarmáli. Hæðarmun einkalóða og opinna grænna svæða skal hanna sem stall í landslagi, annað hvort sem grænan fláa eða með grjóthleðslu, sem skilgreinir mörk á milli þessara svæða. Íbúðir með samliggjandi lóðir skulu samræma slíkan frágang. Lóðir á milli sérnotareita og opinna grænna svæða skulu standa auðar.

5.7.6. Bílastæði á lóð

Bílastæði eru ýmist í borgarlandi, á sameignarsvæðum bygginga eða á einkalóðum bygginga. Stæði í borgarlandi eru í eigu Garðabæjar og eru slík stæði til sameiginlegra afnota fyrir allt hverfið. Kröfur til bílastæða eru mismunandi eftir svæðum, en almennt gildir að bílastæði skulu reituð upp í minni einingar og sjónrænt aðskilin frá götum, þau skulu vera með gegndræpu yfirborði, t.d. grasstein eða hellulögn.

Í hverfinu gilda eftirfarandi bílastæðakrafa:

Mynd 52 - Byggð og opin græn svæði





Mynd 53 - Fyrirmynd bygginga

- *SVÆÐI 1 - BREIÐAMÝRI*

Að lágmarki 1.3 stæði fyrir hverja íbúð ásamt gestastæðum. Gera skal ráð fyrir tilskyldum fjölda bílastæða fyrir ökutæki hreyfihamlaðra. Mögulegt er að koma fyrir fleiri stæðum við fjölbýli og skulu þau þá staðsett í bílakjallara. Koma skal fyrir bílakjallara við Lambamýri.

- *SVÆÐI 2 - KRÓKUR*

2 stæði fyrir hverja íbúð ásamt gestastæðum. Gera skal ráð fyrir tilskyldum fjölda bílastæða fyrir ökutæki hreyfihamlaðra.

- *SVÆÐI 3 – HELGUVÍK*

2,0 stæði fyrir hverja íbúð ásamt gestastæðum. Gera skal ráð fyrir tilskyldum fjölda bílastæða fyrir ökutæki hreyfihamlaðra.

- *SVÆÐI 4 - KUMLAMÝRI*

2 stæði fyrir hverja íbúð ásamt gestastæðum. Gera skal ráð fyrir tilskyldum fjölda bílastæða fyrir ökutæki hreyfihamlaðra.

- *SVÆÐI 5 – SKÓGTJÖRN*

2 stæði fyrir hverja íbúð ásamt gestastæðum. Gera skal ráð fyrir tilskyldum fjölda bílastæða fyrir ökutæki hreyfihamlaðra.

Á skipulagssvæðinu skal gera ráð fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða samkvæmt byggingarreglugerð.



Mynd 54 - Á ferð um Álftanes

Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir reiðhjól á öllum 5 svæðum skipulagssvæðisins og skulu þau staðsett á sameignarsvæðum. Að jafnaði skal gera ráð fyrir 2 hjólastæðum fyrir hverja íbúð. Hjólastæði við fjölbýli skulu vera yfirbyggð. Þá skal einnig koma fyrir stæðum fyrir reiðhjól í námunda við biðskýli og í námunda við útivistarsvæði sem tengjast göngustígum á svæðinu.

Bílastæði í götum skulu aðgreind frá akbraut með gegndræpu yfirborði.

5.7.7. Skjólveggir og girðingar

Skjólveggir eru heimilaðir við nærsvæði húsa. Þeir mega ná mislangt út fyrir byggingarreit eftir aðstæðum, allt að 5 metrum og kemur það nánar fram á skilmálateikningum einstakra bygginga. Skjólveggir skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingu og í sama efni og áferð og byggingarnar. Skjólveggir skulu vera innan sérafnotareits og mega ekki vera hærri en 1,6 metrar og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

5.7.8. Stoðveggir

Stoðveggir eru heimilaðir þar sem landmótun og landhalli kallar á slíkt. Staðsetning og hönnun þeirra skal vera þannig að þeir falli vel að byggingu og landslagi. Stoðveggir skulu vera steinsteyptir eða byggðir upp með náttúrugrjóti. Huga skal sérstaklega að jarðvegi og þrýstingi við hæðarmun í landi og þar sem slíkar framkvæmdir eiga sér stað á lóðarmörkum skulu eigendur samliggjandi lóða eiga samráð um frágang vegna hæðar og gróðursetningu.

5.7.9. Sorpgeymslur

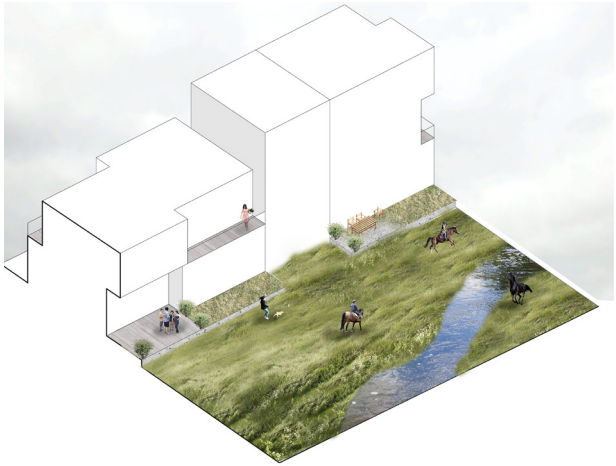
Sorpgeymslur geta ýmist verið sem innbyggður hluti mannvirkis eða sem sorpskýli á lóð og jafnvel á sameignarsvæðum. Sorpgeymslur skal hanna sem hluta af heildarmynd umhverfis og bygginga hvort sem um er að ræða geymslu sem er áföst byggingum eða á lóð.

Í fjölbýli skal sorpi komið fyrir í djúpgámum og tryggja skal gott og öruggt aðgengi sorphreinsunarbíla.

5.7.10. Gróður

Sjá Almenna skilmála sameiginlegra aðkomusvæða.

Mynd 55 - Byggð og opin græn svæði



5.7.11. Meðhöndlun ofanvatns

Sjá Almenna skilmála sameiginlegra aðkomusvæða.

5.7.12. Kvaðir á lóð

Eigendur og verkkaupar ber að kynna sér hvort fyrir séu þinglýstar kvaðir, sem geta haft áhrif á verklegar framkvæmdir og hafa samband við viðeigandi veitufyrirtæki áður en jarðvinna hefst. Tryggja skal umferð og aðgengi að sorpi þar sem það á við, sem og aðgengi almennings að opnum svæðum.

5.8. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

5.8.1. Byggingarleyfi

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir umfangi, skipulagi, ásýnd og ytri frágangi húsa, lóð, efnistökum og öðru samkvæmt kröfum byggingarreglugerðar ásamt byggingarlýsingu.

5.8.2. Byggingarreitir

Á skipulags- og skilmálateikningum er gerð grein fyrir hámarksstærð á byggingarreit, mögulegar hliðranir, inndregnar hæðir, bílageymslur og bundinni byggingarlínu. Ákvæði varðandi lengdir, breiddir, hæðir og uppbrot koma fram á í þessari greinargerð og í sérskilmálum.

5.8.3. Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

Sé fjarlægð húsa frá lóðarmörkum og fjarlægð á milli húsa minni en lágmarksfjarlægð sem getið er um í byggingarreglugerð, skal bregðast því þannig að skilyrði byggingarreglugerðar verði uppfyllt.

5.8.4. Tegund bygginga og starfsemi

- *SVÆÐI 1 BREIÐAMÝRI*

Á deiliskipulagssvæðinu eru fjölbýlishús, veitingastaður og bygging fyrir veitur. Á sérskilmálateikningum er gerð nánari grein fyrir starfsemi í einstökum byggingum. Í fjölbýlishúsi eru fyrst og fremst íbúðir, en á fyrstu hæð við Lambamýri er heimilt



Mynd 56 - Himinn og haf

að starfrækja ýmsan rekstur, þjónustu og félagsstarfsemi sem nánar verður gert grein fyrir.

Íbúðir:

Þjónustustarfsemi:

Félagsstarfsemi:

Veitingarekstur:

- *SVÆÐI 2 – KRÓKUR*

Íbúðabyggð í eins og tveggja hæða raðhúsum.

- *SVÆÐI 3 – HELGUVÍK*

Íbúðabyggð í einbýli, ein hæð og ris.

- *SVÆÐI 4 – KUMLAMÝRI*

Íbúðabyggð í parhúsum, allt að tvær hæðir.

- *SVÆÐI 5 – SKÓGTJÖRN*

Núverandi byggð í sérbýli. Ný byggð í einbýli og parhúsum á einni hæð.

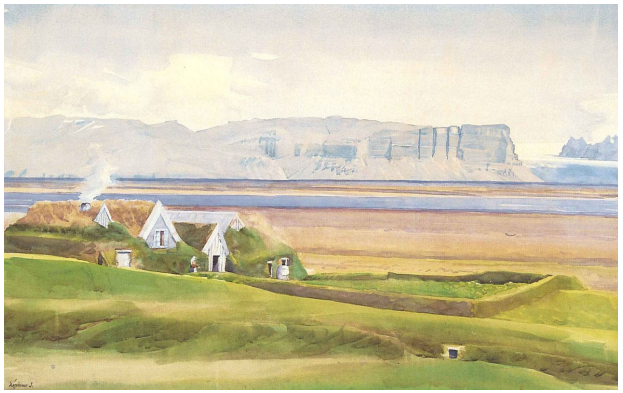
5.8.5. Gólfkóti

Gólfkóti skal að lágmarki vera 5,2 metrar sökum sjávarflóðahættu. Viðkvæmur búnaður, s.s. rafbúnaður, skal staðsettur þannig að áhætta vegna mögulegra flóða verði í lágmarki. Gólfkóti einstakra bygginga kemur fram á lóða- og hæðarblöðum.

5.8.6. Fjöldi íbúða, umfang og stærð byggðar

- *SVÆÐI 1 – BREIÐAMÝRI.*

Samanlagður hámarks fermetrafjöldi byggðar er 30.000 m2 auk bílakjallara undir fjölbýlishúsum. Stærð íbúða í fjölbýli skal vera fjölbreytilegt. Alls er heimilt að reisa allt að 84 íbúðir í hverjum klasa, eða að hámarki 28 íbúðir í hverri randbyggð.



Mynd 57 - Sögulegt fordæmi um byggingu og landslag

- *SVÆÐI 2 – KRÓKUR*

Stærð byggðar um 9.200 m2 í 51 raðhúsum á einni og tveimur hæðum.

- *SVÆÐI 3 – HELGUVÍK*

Um 4.500 m2 byggð í 23 einbýlishúsum á einni hæð með risi.

- *SVÆÐI 4 – KUMLAMÝRI*

Byggð í 40 parhúsum á tveimur hæðum, alls um 7.900 m2.

- *SVÆÐI 5 – SKÓGTJÖRN*

Núverandi byggð á svæðinu, ásamt nýrri byggð í 14 sérbýlum í blandaðri byggð einbýlis- og parhúsa sem nema um 2.000 m2.

Nánari ákvæði varðandi stærðir, gerðir og starfsemi koma fram á sérskilmálateikningum.

5.8.7. Lögun bygginga

Lögun bygginga er almennt hornrétt í grunnfleti. Fjölbreytileiki í lögun byggingar er ýmist undirstrikaður við inn- eða útdregna byggingarhluta. Eði þessara frávika er mismunandi eftir því hvort um er að ræða fjölbýli, raðhús, parhús eða sérbýli. Sjá nánar sérskilmálateikningar.

5.8.8. Þakform

Þakform eru ýmist einhalla, flöt eða mænisþök og er gerð nánari grein fyrir þeim í sérskilmálum hverrar húsgerðar.

5.8.9. Fjöldi hæða

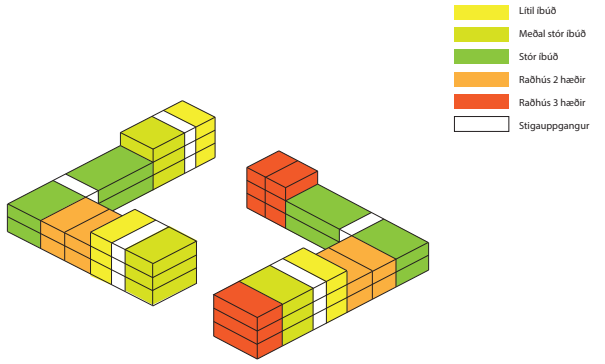
Fjöldi hæða á byggingum á heildarsvæðinu er breytileg eftir einstökum svæðum, almennt ein til tvær hæðir og að hluta til 3 hæðir á svæði 1, Breiðamýri. Er því gert nánari skil á sérskilmálateikningum.

5.8.10. Útlitshönnun bygginga

Fjölbýlishús skal hanna sem randbyggð að hámarki 3 hæðir og að lágmarki 2 hæðir. Á hverri lóð (götu) eru þrjú fjölbýli og skulu þau vera ólík í útliti.

Raðhús eru á einni og tveimur hæðum með annars vegar flötum og einhalla þökum.

Mynd 58 - Dæmi um mögulega uppbyggingu fjölbýlis/sérbýlis





Mynd 59 - Lífríki

Einbýli og parhús eru byggingar á einni hæð með risi/efri hæð og með mænisþök með mismunandi halla.

Leitast er við að skapa fjölbreytta byggð með skírskotun og tengsl við helstu einkenni Álftaness. Sjá nánar leiðarvísi og sérskilmála varðandi uppbyggingu bygginga.

5.8.11. Staðarandi

Hver gata er skilgreind með nafni sem vísbending um efnistök og litaval og sem gefur til kynna staðaranda byggðarinnar. Sjá nánar undir sérskilmálum fyrir einstakar byggingar.

5.8.12. Inngangar og aðgengi

Inngangar í sérbýli skulu snúa að götu og aðkomurými, sjá nánar skilmálateikningar. Slíkir inngangar geta verið inndregnir og felldir inn í hjúp bygginganna.

Í fjölbýli skulu inngangar að íbúðarhúsnæði vera frá inngörðum eða bílastæðum og skulu þeir vera inndregnir til að veita skjól. Inngangar að atvinnu- og þjónusturýmum á fyrstu hæð fjölbýlishúsa skulu snúa að götu og bílastæðum. Í slíkum tilfellum skulu gluggar að jafnaði vera gólfsíðir.

5.8.13. Kjallarar

Kjallarar eru einungis heimilaðir sem bílageymslur við fjölbýli. Viðkvæmur búnaður í kjallara skal staðsettur þannig að áhætta vegna mögulegra flóða verði í lágmarki Lágmarks gólfkóti íbúða er 5,2 metrar.

5.8.14. Hæð

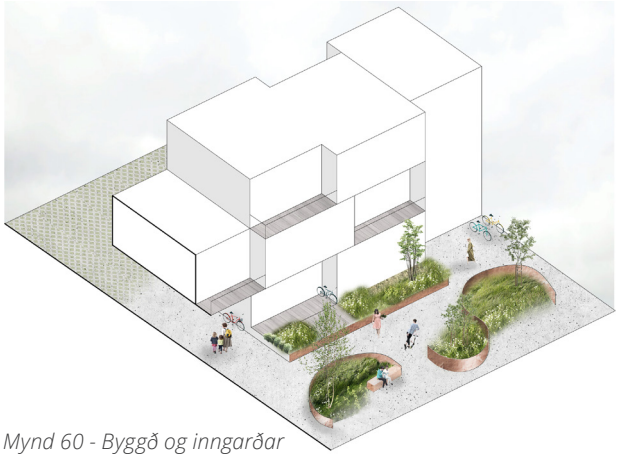
Hæðir bygginga á svæðinu eru breytilegar eftir einstökum svæðum og er því gerð nánari grein fyrir hæðum á sérskilmálateikningum einstakra bygginga. Ýmis tæknibúnaður, reykháfar og sambærilegir byggingarhlutar mega fara upp fyrir heimilaða hámarkshæð bygginga, enda uppfylli sá frágangur skilyrði sem fram koma varðandi lyftur í fjölbýli.

5.8.15. Breidd

Hámarks dýpt bygginga er breytileg eftir einstökum svæðum sem nánar er gert ráð fyrir viðeigandi á sérskilmálateikningum.

5.8.16. Lengd

Óbrotin hámarkslengd úthliða kemur fram í sérskilmálum. Ákvæði þess efnis eiga sérstaklega við um svæði B (raðhús)



Mynd 60 - Byggð og inngarðar



Mynd 61 - Dæmi um sérnotareiti við fjölbýli

og svæði C (fjölbýli) og koma þau fram á sérskilmálablöðum. Úrtök í úthliðar bygginga hafa þann tilgang að tryggja skjól og næði með lágmarks innsýn í sérafnotarými íbúða. Hliðrun á veggsvölum á fjölbýlishúsum er til að tryggja fjölbreytileika í ásýnd byggingar.

5.8.17. Bílakjallarar

Bílakjallarar eru heimilaðir við fjölbýli á svæði 1 Breiðamýri. Aðgengi að bílakjallara skal vera um skábraut og má finna leiðbeinandi staðsetningu skábrautar á deiliskipulagsuppdrætti. Skábraut skal vera lokuð og falla vel að umhverfi. Ennfremur skal bílakjallari vera lokaður með innkeyrsludyr. Staðsetning bílakjallara er getur verið undir fjölbýli, eða undir bílastæðum á milli fjölbýlishúsa. Huga skal vel að frágangi vegna ofanvatnslausna og gróðursetningu á svæðinu. Heimilt er að láta stigahús og lyftur ganga ofan í bílakjallara og skal virða kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Koma skal upp aðstöðu fyrir hleðslu rafmagnsbíla í kjallara, sem og tilteknum fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði, geymslum og annarri sameiginlegri aðstöðu í bílakjallara , en hann skal staðsettur þannig að áhætta vegna

mögulegra flóða verði í lágmarki. Huga skal að aðgangsstýringu, gönguleið og reiðhjólastíg um skábraut.

5.8.18. Lyftur í fjölbýli

Um lyftur gilda ákvæði 201. gr. byggingarreglugerðar. Þar sem þörf er á lyftuhúsi í fjölbýli má lyfta og annar tæknibúnaður ganga allt að 1,2 metra upp fyrir hámarkshæð húss að því gefnu að þær slíkar upphækkanir séu að lágmarki 2 metra frá úthlið byggingar. Slíkur búnaður skal vera hannaður sem hluti af viðkomandi byggingu.

5.8.19. Stigahús í fjölbýli

Aðkoma að íbúðum í fjölbýli skal almennt vera um inngarð þeirra. Á það einnig við ef um sérbýli sé að ræða í fjölbýlishúsa-byggingum. Aðkoma beint frá bílastæði er einnig möguleg.

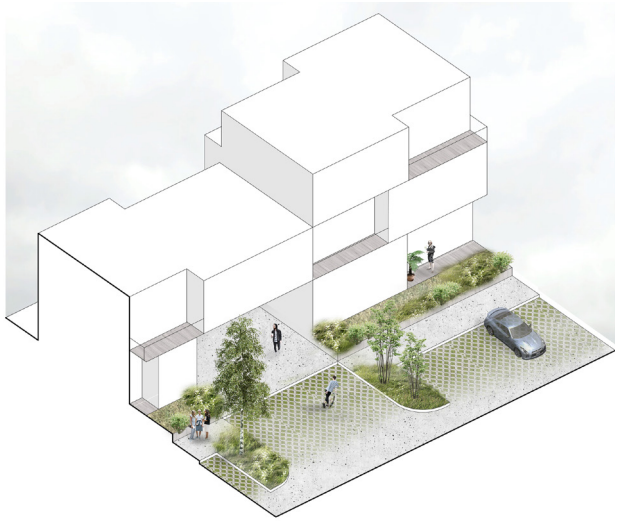
Stigahús skulu svoleiðis almennt snúa inn í inngarða. Þau geta verið upphituð innanhúss mannvirki eða að hluta til óupphituð útirými. Í hvoru tilfelli fyrir sig skal stigahús rúmast innan byggingarreits og fellt inn í hjúp byggingar og hannað sem hluti af heildarmynd mannvirkis. Frítt standandi og utanáliggjandi stigar eru almennt ekki heimilaðir.

5.8.20. Sólstofur

Heimilt er að hafa sólstofur í byggingum, enda séu þær innan

Mynd 62 - Byggð og inngarðar





Mynd 63 - Byggð og bílastæði

byggingarreits og hluti af sérafnota rými íbúðar. Á þetta við um íbúðir í fjölbýli, raðhúsum, parhúsum og sérbýlum. Sólstofa skilgreinist sem óupphitað rými úr gleri.

5.8.21. Svalir

Svalir eru heimilaðar á öllum byggingum og lýtur hönnun þeirra mismunandi lögmálum eftir gerð bygginga. Svalir skal fella að hjúp bygginga og skulu þær rúmast innan byggingarreits hvort sem um sérbýli, raðhús, parhús eða fjölbýli er að ræða. Svalalokanir eru heimilaðar svo fremi sem þær eru felldar inn í heildarhjúp byggingar og ekki utanáliggjandi.

5.8.22. Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilaðar á þaki bygginga með flöt þök. Ávallt skal draga útbrún þaksvala að lágmarki 1,5 metra frá úthliðum til að tryggja friðhelgi nágranna. Um frágang handriða, sjá kafla 5.8.28. Ákvæði varðandi þaksvalir koma nánar fram á sérskilmálateikningum einstakra bygginga.

5.8.23. Svalagangar

Svalagangar í fjölbýli eru almennt ekki heimilaðir.

5.8.24. Pallar og útisvæði

Svæði bygginga til útivistar skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingu og almennt í sama efni og áferð og byggingarnar. Þar sem útvistarsvæði eru inndreginn hluti af bygginu, er heimilt að yfirbyggja þessi svæði í öðrum efnum en þakefni, t.d. listaklæðning eða gler en engu að síður sem heildstæður hluti af byggingu. Sjá nánar á skilmálateikningum.

5.8.25. Skyggni

Útstandandi skyggni eru ekki heimil. Gert er ráð fyrir að skyggni og skjólmyndun, þar sem byggingarhlutar eru útdregnir. Sjá nánar sérskilmálateikningar.

5.8.26. Reykháfar

Reykháfar eru heimilaðir þar sem við á og lýtur hönnun þeirra almennum skilmálum bygginga og skulu sem slíkir vera hannaðir sem hluti af heildarásýnd byggingar.

Mynd 64 - Votlendi



5.8.27. Gervihnattadiskar

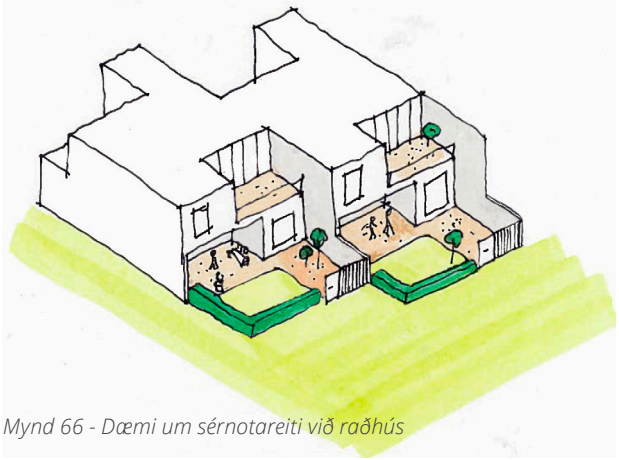
Gervihnattadiskar og sambærilegur búnaður er ekki heimilaður á úthliðum bygginga. Heimilt er að koma fyrir slíkum búnaði á þaki þriðju hæðar, enda lúti hann þá sömu lögmálum og lyftuhús og annar tæknibúnaður.

5.8.28. Byggingarefni, áferð og litir

Byggingarefni, áferð og litir skulu taka mið af leiðarvísi fyrir staðaranda hverrar götu eða hvers hverfis fyrir sig. Gæta skal hófs við val á efnum og skal miðað við að úthliðar bygginga séu með tveimur til þremur efnum/litum auk glugga og hurða. Leitast skal við að fella glugga og hurðir inn sem innbyggðan hluta af ytri hjúp bygginga. Efnis- og litaval skal koma fram á aðaluppdráttum. Við val á byggingarefnum skal huga að umhverfissjónarmiðum hvað varðar líftíma bygginga og byggingarefna og gæta skal þess við val á byggingarefnum að þau hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og að ekki sé hætta á útskolun skaðlegra efna út í umhverfið.

Mynd 65 - Dæmi um sérnotareiti





Mynd 66 - Dæmi um sérnotareiti við raðhús

- *VEGGIR*

Útveggir bygginga geta verið af mismunandi toga. Mögulegt er að vinna með fleiri en eitt efni/lit og þar sem það er gert skal huga vel að hlutföllum, samsetningu og deilifrágangi. Útveggir geta verið úr steinsteypu (sjónsteypa, einingar, mismunandi áferð og litir), náttúrustein (íslenskur steinn, mismunandi tegundir, litbrigði, stærð og yfirborðsáferð), flísar (innbrenndar eða gler), málmklæðningar (mismunandi áferðir, litir og lögun) og viðarklæðningar (dökkar, ljósar, málaðar, ómeðhöndlaðar, lakkaðar, olíubornar). Útveggi má mála í litum samkvæmt leiðarvísi um staðaranda og heimilt er að vinna með "græna veggi" þar sem unnið er með klifurplöntur og/eða annan gróður á úthliðum.

- *ÞÖK*

Þök eru ýmist einhalla, mænisþök eða flöt þök. Þar sem um lágreista byggð er að ræða eru þök almennt sýnileg og því skal vanda til verka. Flöt þök skulu hulin þakgróðri, torfi, hrjúfri möl, timbri, hellum eða náttúrusteini. Sýnilegir þakdúkar og þakpappi eru óheimilaðir. Mænisþök og hallandi þök má klæða á sambærilegan hátt og flöt þök, auk þess sem heimilt er að klæða þau með læstri klæðningu í lit sem samsvarar leiðbeiningum í leiðarvísi um staðaranda.

- *GLUGGAR OG HURÐIR*

Ytra byrði glugga skal vera úr áli eða við og fella ber glugga, hurðir og bílskúrshurðir inn í ytri hjúp byggingar sem hluti af heildarmynd hennar. Plastgluggakarmar eru ekki heimilaðir.

- *SVALIR OG HANDRIÐ*

Svalir og handrið skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og skulu þau hönnuð sem hluti af heildarmynd byggingar. Þau geta verið úr steinsteypu, málmi, gleri eða við og eiga sömu skilyrði við um frágang og lit á þeim og við útveggi.

- *LÝSING*

Lýsing utanhúss skal vera með afskermuð til að tryggja óbeina, glýjulausa lýsingu.

Mynd 67 - Dæmi um limgerði og girðingu



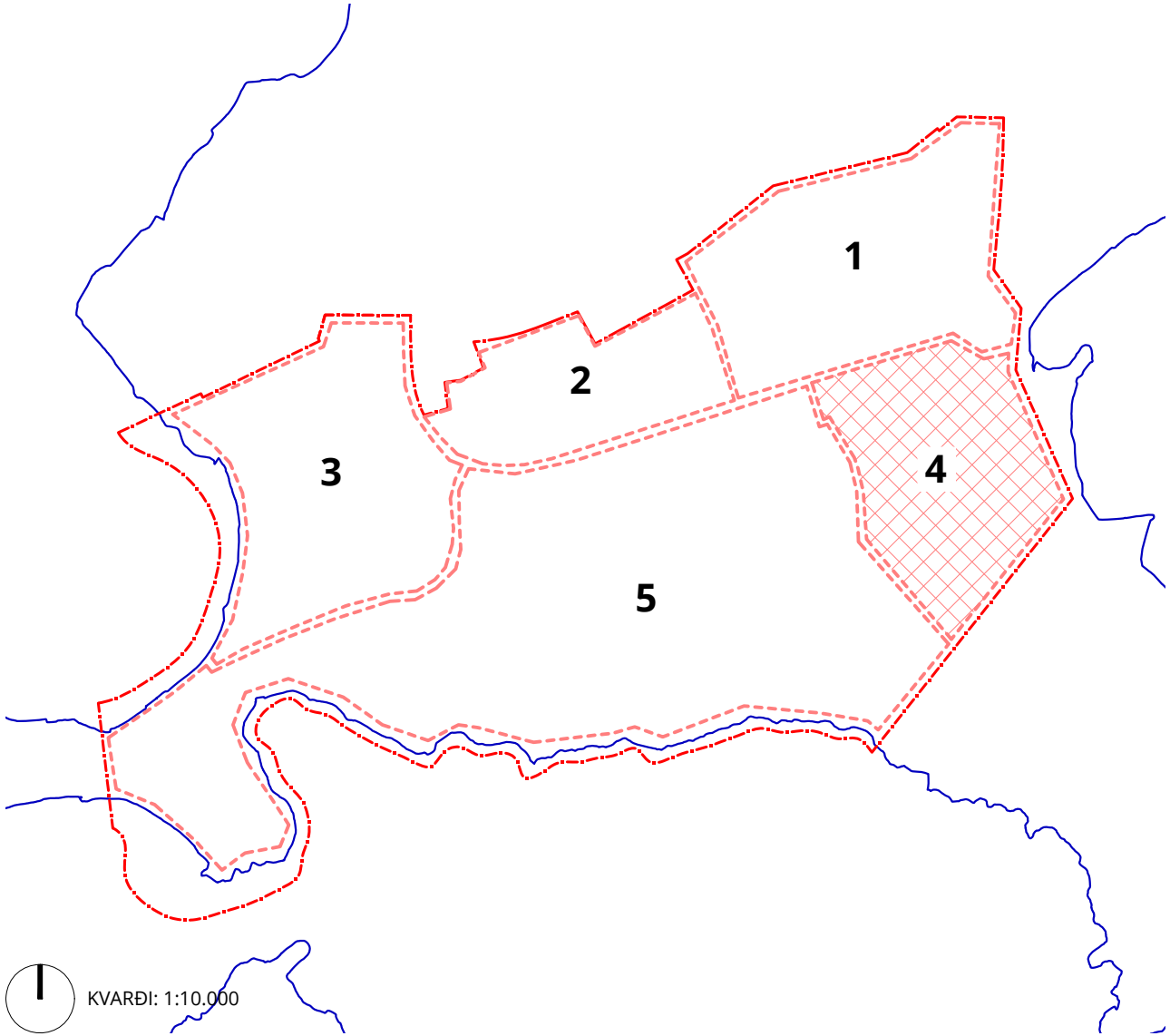
Mynd 68 - Dæmi um inngarð við fjölbýli



6. SÉRSKILMÁLAR



6.1. SVÆÐI 4 - KUMLAMÝRI





GARÐABÆR

Kumlamýri 1 - 32 og 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48


Suðurnesvegur
Hringtorg
Norðurnesvegur
Bessastaðavegur
Bakkatjörn
Grástekkur
Kirkjubraut
Tjarnarbraut
Dalsbraut
Klettavegur
Svæðaskipting 1:15000





GARÐABÆR

LÓÐARSKILMÁLAR

Lóðarmörk: *Sérhver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Gerðar eru kröfur um gróður og frágang á lóðarmörkum. Sjá almenna lóðarskilmála og frágang utanhúss.*

Bílastæði: *2 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Bílastæði og gönguleið að aðalinngangi skulu vera upphituð.*

Aðkoma og lóð/forgarður: *Forgarðar skulu vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt. Íbúar samliggjandi húsa skulu hafa samráð um frágang lóða.*

Girðingar: *Sjá almenna lóðarskilmála*

Nærsvæði bygginga: *Fella skal nærsvæði vel að byggingu og landslagi, sjá nánar almenna skilmála.*

Frágangur til móts við græn svæði: *Sjá almenna skilmála*

Skjólveggir: *Sjá almenna lóðarskilmála*

Stoðveggir: *Sjá almenna lóðarskilmála*

Sorpgeymsla: *Er heimil utan byggingarreitar, en skal vera útfærð sem hluti af byggingu. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum að lágmarki. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags.*

Smáhýsi: *Eru heimil á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags.*

Ofanvatn: *Gera skal ráðstafanir vegna frágangs á ofanvatni sem fylgir heildarstefnu deiliskipulagsins.*

Kvaðir á lóð: *Sjá almenna lóðarskilmála*

BYGGINGARSKILMÁLAR

Tegund byggingar: *Íbúðir í parhúsum*

Fjöldi íbúða: *20*

Stærð: *190 - 205 m2*

Stærð lóðar: *Breytileg*

Byggingarreitur: *Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi lögun byggingar og kvaðir varðandi uppbrot*

Byggingarlína: *Byggingarlína bundin skv. skilmálablaði, hlutar byggingar inndregnir og innan bundinnar byggingarlínu*

Inngangur: *Skal vera á götuhlið parhúss*

Skyggni: *Sjá almenna byggingarskilmála*

Gervihnattadiskar: *Sjá almenna byggingarskilmála*

Þakform: *Mænisþak.*

Svalir: *SJá almenna byggingarskilmála*

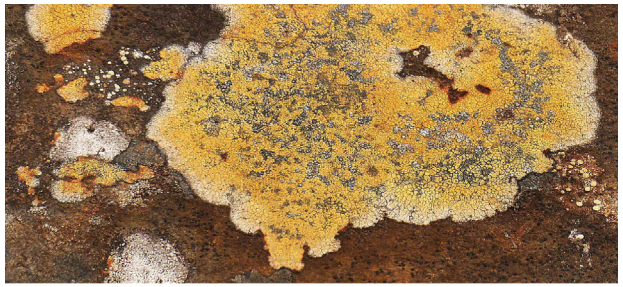
Fjöldi hæða: *1 hæð og ris*

Kjallari: *Ekki heimilað*

Bílageymsla: *Valkvætt*

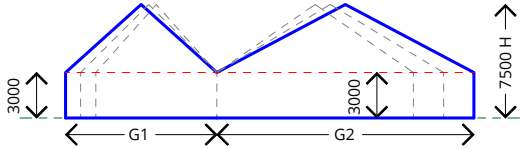
Byggingarefni, áferðir og litir: *Sjá almenna byggingarskilmála*

STAÐARANDI

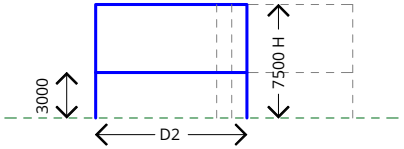




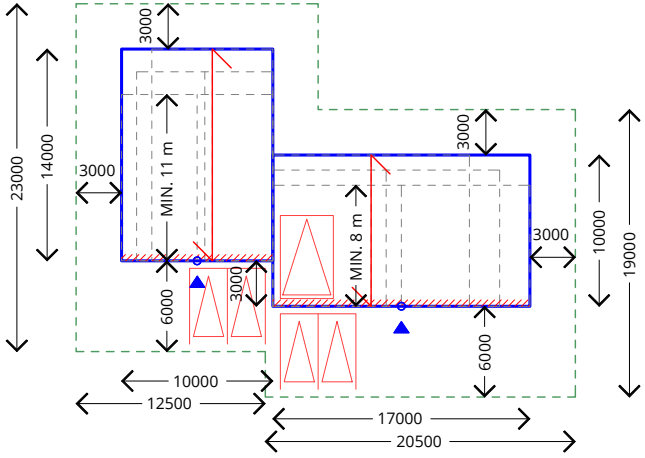
Kumlamýri
2, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 15, 18, 20, 21, 23, 26, 28, 29, 31, 34, 36, 42 og 44



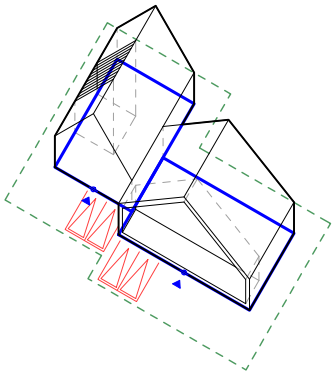
GAFL



ÚTHLIÐ



GRUNNMYND



VALKOSTUR

- STAÐSETNING BYGGINGAR
- MÆNIS STEFNA
- BYGGINGARREITUR
- SÉRNOTAREITUR
- SÖKKULL
- BUNDIN BYGGINGALÍNA
- SALARHÆÐ
- (H) MÆNIR - HÆÐ
- (G) GAFL - BREIDD
- (D) DÝPT BYGGINGAR

GARÐABÆR

LÓÐARSKILMÁLAR

Lóðarmörk: *Sérhver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Gerðar eru kröfur um gróður og frágang á lóðarmörkum. Sjá almenna lóðarskilmála og frágang utanhúss.*

Bílastæði: *2 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Bílastæði og gönguleið að aðalinngangi skulu vera upphituð.*

Aðkoma og lóð/forgarður: *Forgarðar skulu vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt. Íbúar samliggjandi húsa skulu hafa samráð um frágang lóða.*

Girðingar: *Sjá almenna lóðarskilmála*

Nærsvæði bygginga: *Fella skal nærsvæði vel að byggingu og landslagi, sjá nánar almenna skilmála.*

Frágangur til móts við græn svæði: *Sjá almenna skilmála*

Skjólveggir: *Sjá almenna lóðarskilmála*

Stoðveggir: *Sjá almenna lóðarskilmála*

Sorpgeymsla: *Er heimil utan byggingarreitar, en skal vera útfærð sem hluti af byggingu. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum að lágmarki. Ennfremur er hægt að koma fyrir sorpgeymslu á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags.*

Smáhýsi: *Eru heimil á sameignarsvæði að frumkvæði húseigendafélags.*

Ofanvatn: *Gera skal ráðstafanir vegna frágangs á ofanvatni sem fylgir heildarstefnu deiliskipulagsins.*

Kvaðir á lóð: *Sjá almenna lóðarskilmála*

BYGGINGARSKILMÁLAR

Tegund byggingar: *Íbúðir í parhúsum*

Fjöldi íbúða: *20*

Stærð: *190 - 205 m2*

Stærð lóðar: *Breytileg*

Byggingarreitur: *Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi lögun byggingar og kvaðir varðandi uppbrot*

Byggingarlína: *Byggingarlína bundin skv. skilmálablaði, hlutar byggingar inndregnir og innan bundinnar byggingarlínu*

Inngangur: *Skal vera á götuhlið parhúss*

Skyggni: *Sjá almenna byggingarskilmála*

Gervihnattadiskar: *Sjá almenna byggingarskilmála*

Þakform: *Mænisþak.*

Svalir: *SJá almenna byggingarskilmála*

Fjöldi hæða: *1 hæð og ris*

Kjallari: *Ekki heimilað*

Bílageymsla: *Valkvætt*

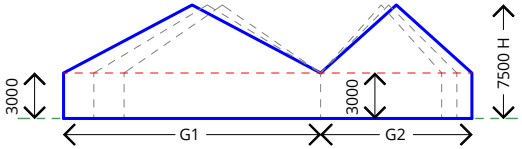
Byggingarefni, áferðir og litir: *Sjá almenna byggingarskilmála*

STAÐARANDI

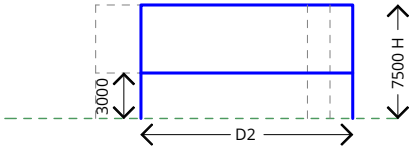




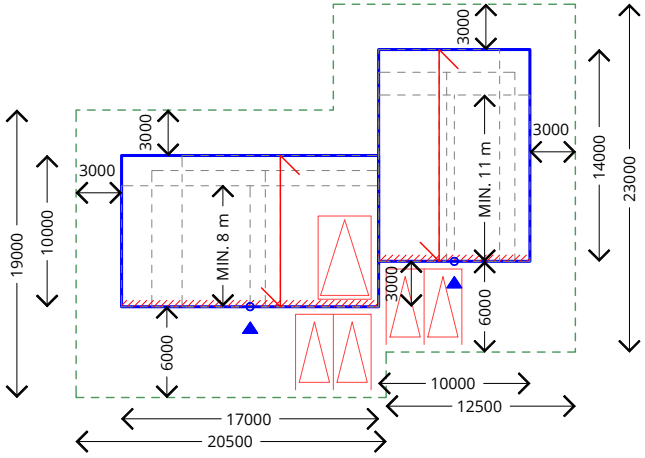
Kumlamýri
1, 3, 6, 8, 9, 11, 14, 16 17, 19, 22, 24, 25, 27, 30, 32, 38, 40, 46 og 48



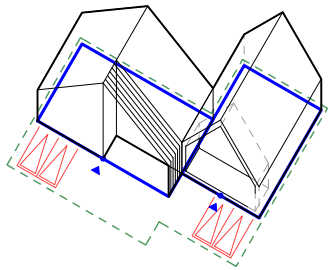
GAFL



ÚTHLIÐ



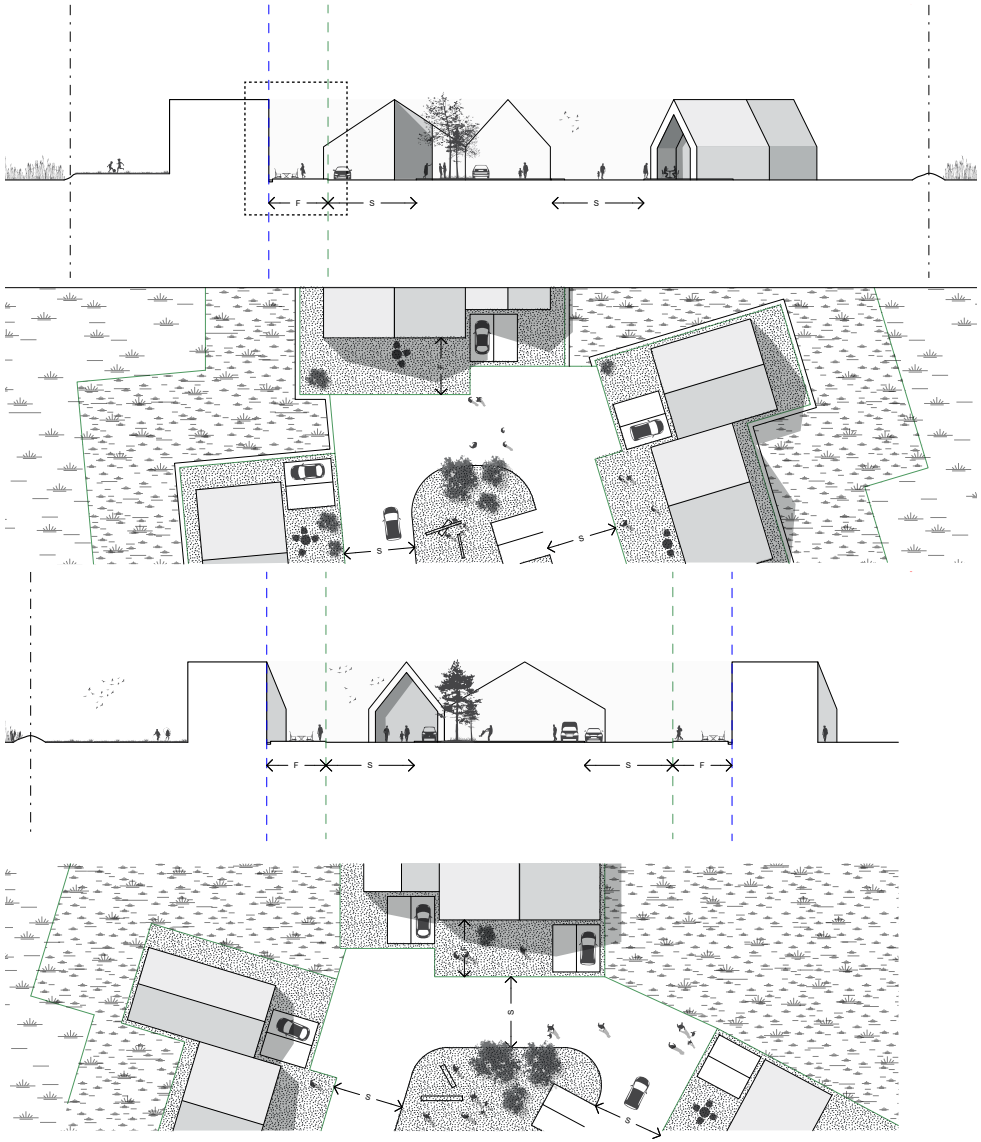
GRUNNMYND



VALKOSTUR

- STAÐSETNING BYGGINGAR
- MÆNIS STEFNA
- BYGGINGARREITUR
- SÉRNOTAREITUR
- SÖKKULL
- BUNDIN BYGGINGALÍNA
- SALARHÆÐ
- (H) MÆNIR - HÆÐ
- (G) GAFL - BREIDD
- (D) DÝPT BYGGINGAR




F
S
S
S
S
F
S
S
F
S
S
S

SKUGGAVARP, SVÆÐI 4

20. mars 2018



kl. 10:00



kl. 14:00

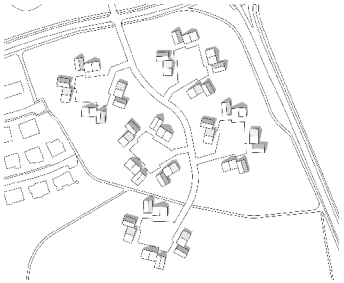


kl. 17:00

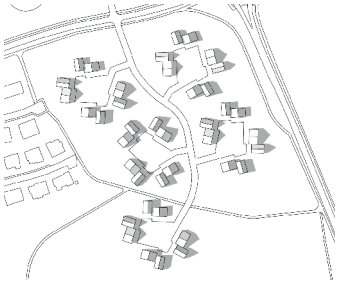
21. júní 2018



kl. 10:00



kl. 14:00



kl. 17:00

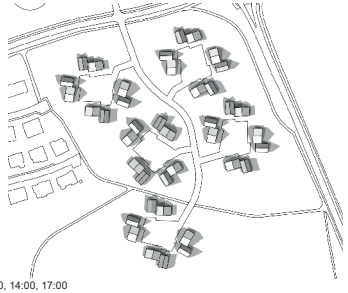
SKUGGAVARP HEILÐ, SVÆÐI 4

20. mars 2018



kl. 10:00, 14:00, 17:00

21. júní 2018



kl. 10:00, 14:00, 17:00

GARÐABÆR

YFIRLIT

	SVÆÐI 1 BREIÐAMÝRI	SVÆÐI 2 KRÓKUR	SVÆÐI 3 HELGUVÍK	SVÆÐI 4 KUMLAMÝRI	SVÆÐI 5 SKÓGTJÖRN	
	HESTAMÝRI *GRÁSTEINSMÝRI* *LAMBAMÝRI*	*SVANAMÝRI* *GÁSAMÝRI*	*ÞÓRUKOT* *HALAKOT*	*KUMLAMÝRI*	*DALSBREKKA*	*ALLS*
Íbúðagerð	*Fjölbýli/raðhús/sérbýli*	*Raðhús*	*Einbýli*	*Parhús*	*Einbýli og parhús*	
Fjöldi íbúða	*Hámark 252*	*51*	*23*	*40*	*14*	*380*
Áætluð stærð íbúða	*50 - 200*	*140 - 210*	*170 - 225*	*190 - 225*	*120 - 160*	*50 - 225*
Áætluð heildarstærð	*30.000*	*9.200*	*4.500*	*7.900*	*2.000*	*53.600*
Fjöldi hæða	*1 - 3*	*1 - 2*	*1 - 2*	*1 - 2*	*1*	*1 - 3*



7. VIÐAUKI

TEIKNINGAR:

T0 – Yfirlitsteikning

T1 – Svæði 1

T2 – Svæði 2

T3 – Svæði 3

T4 – Svæði 4

T5 – Svæði 5

T11 – Skurðmynd 1

T12 – Skurðmynd 2

T13 – Skurðmynd 3

T14 – Skurðmynd 4

T15 – Skurðmynd 5

VIÐAUKI:

V1 – Umhverfisskýrsla

V2 – Umferðargreining

V3 – Hljóðvist

V4 – Vatnafar, veitur m.m.

V5 - Greinargerð Landslags varðandi opin svæði og blágrænar

8. HEIMILDIR

Skipulagslög nr. 123/210

Aðalskipulag Garðabæjar 2016 – 2010

Keppnislýsing Álftanes miðsvæði og suðurnes, 15. febrúar 2017

Vinningstillaga í framkvæmdasamkeppni um deiliskipulag – Andersen & Sigurdsson Arkitektar

Niðurstaða dómnefndar. Álftanes miðsvæði og suðurnes, 15. Júni 2017

9. MYNDASKRÁ

Myndir í þessari greinargerð eru til innblásturs og útskýringa. Fjölmargar myndir eru sóttar á veraldarvefinn og eru ekki hönnun né eign höfunda þessarar greinargerðar.

Mynd 1 - Loftmynd
Mynd 2 - Gildandi deiliskipulag
Mynd 3 - Álftanes
Mynd 4 - Aðalskipulag Garðabæjar 2016 - 2030
Mynd 5 - Álftanes
Mynd 6 - Fuglalíf á Álftanesi
Mynd 1 - Grásteinn
Mynd 8 - Fjara
Mynd 9 - Græn svæði
Mynd 10 - Fuglaskoðun
Mynd 11 - Fyrirmynd bygginga
Mynd 12 - Tjarnir
Mynd 13 - Aðkoma að Álftanesi
Mynd 14 - Fyrirmynd bygginga
Mynd 15 - Gegndræpt yfirborð
Mynd 16 - Votlendi
Mynd 17 - Tengsl byggðar við íþróttamiðstöð og skóla
Mynd 18 - Dæmigert götusnið
Mynd 19 - Tjarnir og votlendi
Mynd 20 - Byggðarmynstur
Mynd 21 - "Græn bílastæði"
Mynd 22 - Gróðurrækt
Mynd 23 - Dæmi um vistlega götumynd
Mynd 24 - Mótun fjölbýlis
Mynd 25 - Fyrirmynd stígakerfis
Mynd 26 - Votlendi að vetri til
Mynd 27 - Landslag og byggð
Mynd 28 - Umhverfisvæn nálgun
Mynd 29 - Loftmynd af byggð
Mynd 30 - Fyrirmynd bygginga
Mynd 31 - Fyrirmynd leiksvæða
Mynd 32 - Dæmi um smáhýsi
Mynd 33 - Dæmi um gegndræpt yfirborð
Mynd 34 - Fyrirmynd landmótunar
Mynd 35 - Fyrirmynd bygginga
Mynd 36 - Fjölbýli
Mynd 37 - Dæmi um leiksvæði
Mynd 38 - Dæmi um djúpgáma
Mynd 39 - Blágrænar ofanvatnslausnir
Mynd 40 - Fyrirmynd bygginga
Mynd 41 - Fyrirmynd inngarða
Mynd 42 - Umhverfi og byggð
Mynd 43 - Raðhús
Mynd 44 - Dæmi um deilifrágang
Mynd 45 - Fyrirmynd bygginga
Mynd 46 - Dæmi um smáhýsi
Mynd 47 - Gróður á Álftanesi
Mynd 48 - Dæmi um hjólastíga
Mynd 49 - Einbýli / parhús
Mynd 50 - Opin græn svæði
Mynd 51 - Dæmi um gróðurumlykna sérnotareiti
Mynd 52 - Byggð og opin græn svæði
Mynd 53 - Fyrirmynd bygginga
Mynd 54 - Á ferð um Álftanes
Mynd 55 - Byggð og opin græn svæði
Mynd 56 - Himinn og haf
Mynd 57 - Sögulegt fordæmi um byggingu og landslag
Mynd 58 - Dæmi um mögulega uppbyggingu fjölbýlis
Mynd 59 - Lífríki
Mynd 60 - Byggð og inngarðar
Mynd 61 - Dæmi um sérnotareiti við fjölbýli
Mynd 62 - Byggð og inngarðar
Mynd 63 - Byggð og bílastæði
Mynd 64 - Votlendi
Mynd 65 - Dæmi um sérnotareiti
Mynd 66 - Dæmi um sérnotareiti við raðhús
Mynd 67 - Dæmi um limgerði og girðingu
Mynd 68 - Dæmi um inngarð við fjölbýli

Álftanes, Miðsvæði og Suðurnes (Svæði 1 - 5)

Deiliskipulagsskilmálar

Breiðamýri

Krókur

Helguvík

Kumlamýri

Skógtjörn