

NORÐURNES Á ÁLFTANESI – FORKYNNING AÐALSKIPULAGSBREYTING OG NÝTT DEILISKIPULAG KYNNINGAR-FJARFUNDUR 25. ÁGÚST 2020

Ávarp: Sigurður Guðmundsson formaður skipulagsnefndar
Skipulagsráðgjafar: Ómar Ívarsson skipulagsfræðingur og Björn Guðbrandsson arkitekt

Hægt er að senda rafrænar fyrirspurnir (komment) í gegnum Facebook á meðan á fundinum stendur eða með því að senda tölvupóst á netfangið skipulag@gardabaer.is og verður þeim svarað að lokinni kynningu.



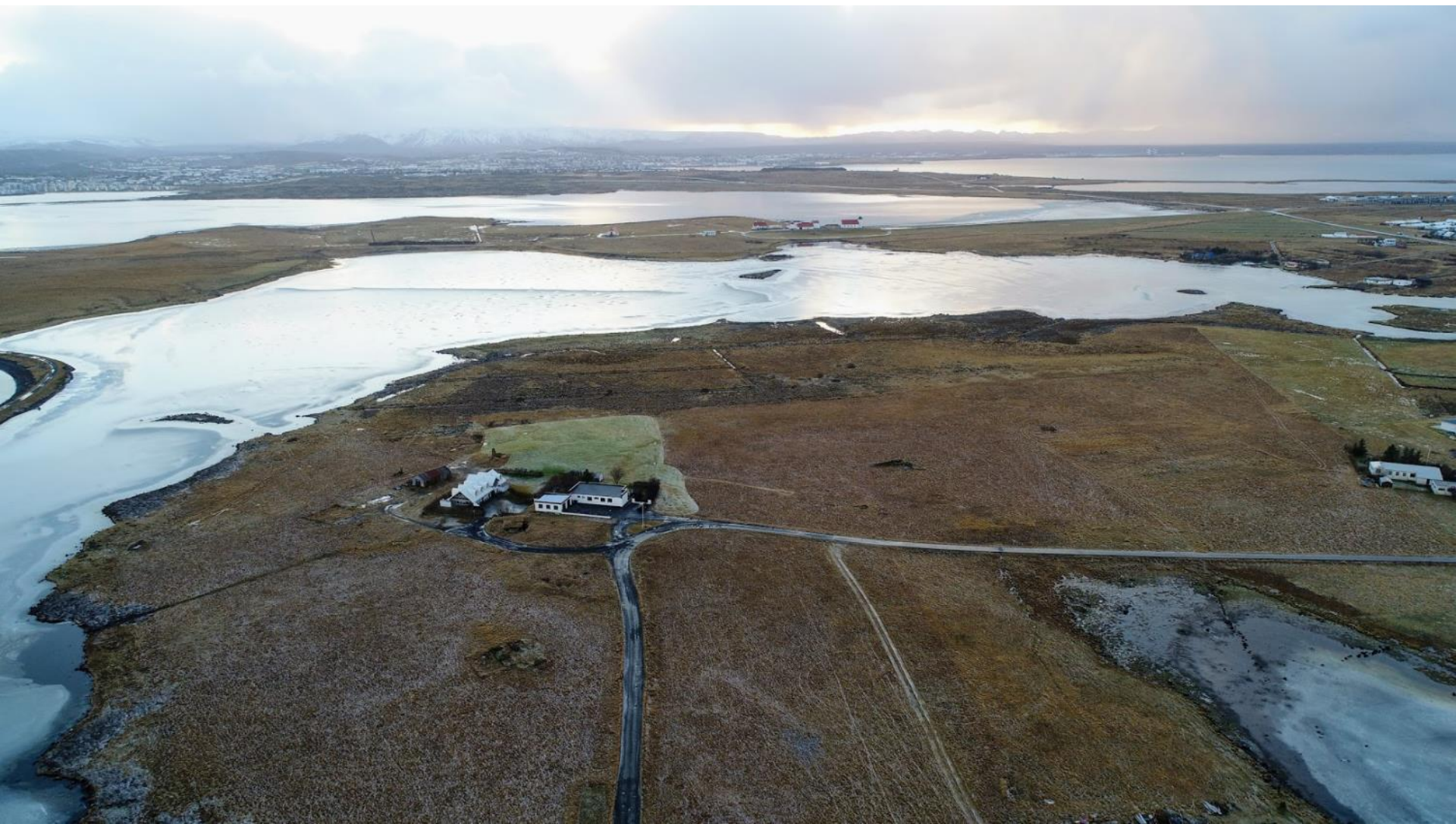
GARÐABÆR - ÁLFTANES
NORÐURNES
DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU





Norðurnes











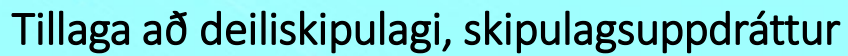


1 m hæðarlínur



5,0 m hæð yfir sjávarmáli = skyggð svæði
Lágmarksgólfkóti nýrra bygginga 5,2 m.y.s





Tillaga að deiliskipulagi, skýringaruppdráttur

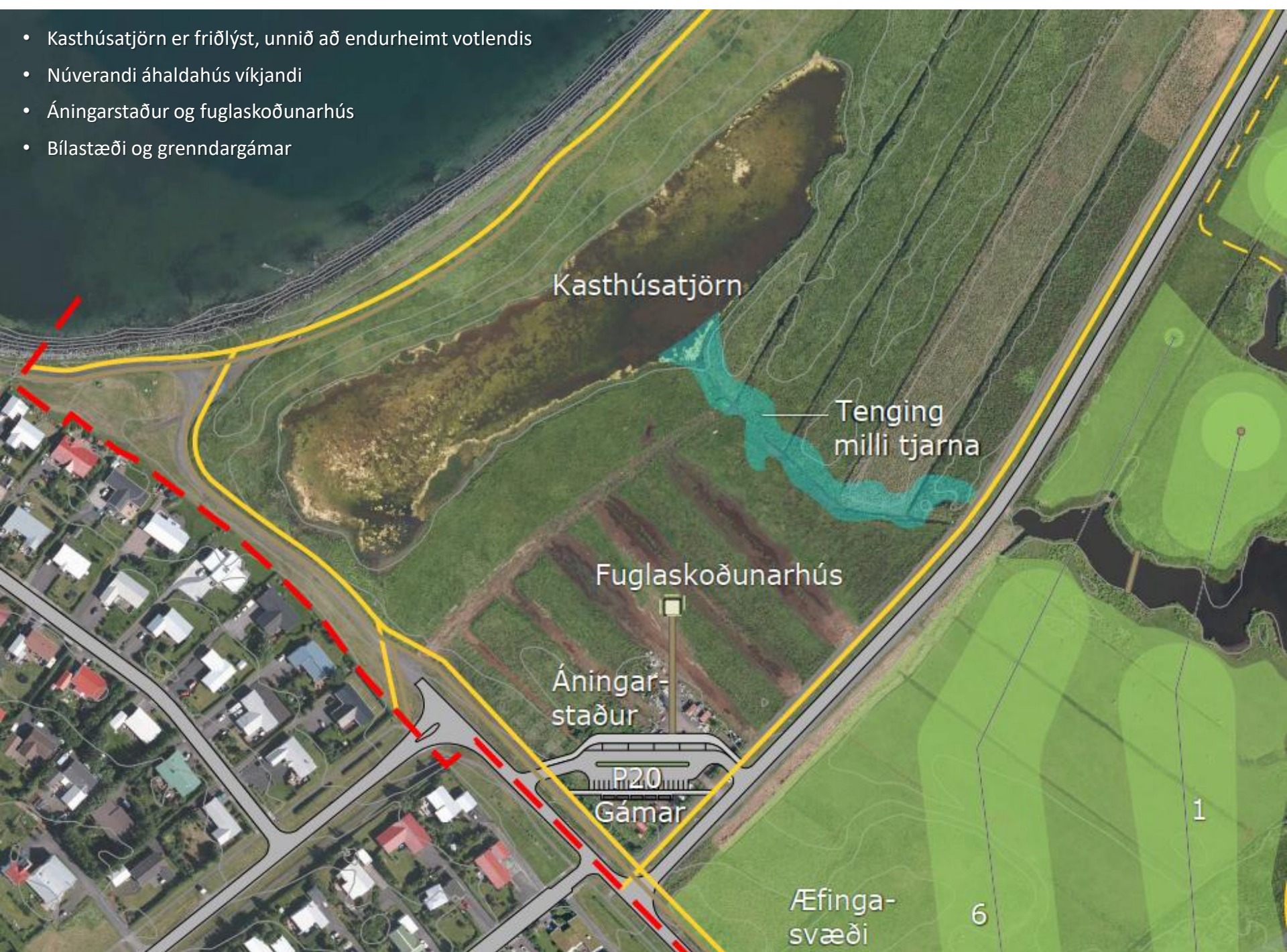






- Þrjár nýjar íbúðarlóðir við Bessastaðtjörn
- Nýr aðkomuvegur að Tjörn, Asparvík og Stekk ásamt nýjum íbúðarlóðum
- 9 holu golfvöllur umhverfis Bessastaðtjörn ásamt golfskála
- Frekari gististafsemi við Eyvindaholt
- Útivistarstígar og útivistarleið

- Kasthúsatjörn er friðlýst, unnið að endurheimt votlendis
- Núverandi áhaldahús víkjandi
- Áningarstaður og fuglaskoðunarhús
- Bílastæði og grenndargámar



- 3 nýjar íbúðarlóðir við Grund, einbýlishús á 1-2 hæðum
- 36 nýjar íbúðarlóðir umhverfis Hvol, einbýlishús á 1-2 hæðum
- 27 nýjar íbúðarlóðir umhverfis Jörfa, einbýlis- og raðhús á 1-2 hæðum
- Veitingastarfsemi austan Breiðabólstaðatjarnar



4 Sérákvæði nýbygginga

4.1 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær nýbyggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu. Nema annað sé tekið fram er staðsetning innan byggingarreits frjáls.

4.2 Byggingareitur

Hús skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til. Skyggni eða þakskegg má standa út fyrir byggingareit. Þó ekki meira en sem nemur 0,6 m. Ekki er ekki gert ráð fyrir kjöllum undir húsum.

4.3 Byggingarefni

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum og/eða hafa hlotið umhverfisvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

4.4 Litir og yfirborðsefni

Litaval skal miðast við náttúrulega litatóna. Útveggir mega vera hvítir, gráir eða í rauð-brúnleitum jarðlitatönnum. Yfirborð útveggja mega vera steipt eða múrhúðuð, sjónsteipt, steinuð eða, máluð. Einnig er heimilt að nota steinklæðningar, málmklæðningar eða viðarklæðningar.

Að minnsta kosti 75% flatra þaka skulu lögð gróðurþekju.

Hallandi þakfletir skulu klæddir málmklæðningum, torfi eða steinklæðningum.

Hallandi þakfletir klæddir málm eða steini skulu vera í dökk gráum, grænum, eða rauð-brúnleitum litatönnum. Hvít eða ljós þök eru óheimil.





YFIRLITSMYND - HÚSGERÐIR

4.5 Einbýlishús (A-1)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð með risi samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblaði.

Þakform skal vera mænispak. Hámarks hæð mænis er 8,0 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarks vegg hæð langhliða er 4,0 m miðað við kóta aðalgólfs. Kvistir með þríhyrningslögun eru heimilir á þök. Hámarkshæð kvista má að hámarki vera 30cm undir mænishæð húss. Kvistir skulu ekki nema meira en 50% lengdar viðkomandi húshliðar, miðað við neðri brún kvists.

Bindandi byggingarlína er við Jörfaveg og skal að lágmarki 50% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

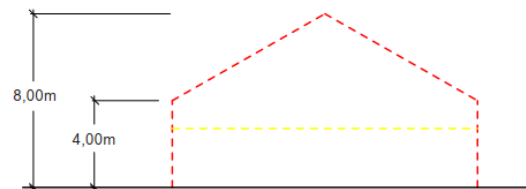
Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

Hámarks byggingarmagn er 280 m².

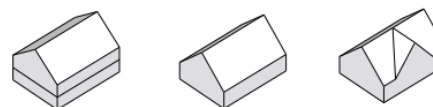
Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skilmálateikning - grunnmynd



Skilmálateikning - snið



Skýringamyndir - möguleg húsform

Skýringar

- Byggingarreitir
- Bundin byggingarlína
- Mænisás
- Möguleg 2.hæð

4.6 Einbýlishús (B-1)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblaði.

Þakform skal vera flatt (með lágmarks vatnshalla) eða einhalla samkvæmt skilmálasneiðingu og skýringamyndum. Hámarks hæð þess hluta byggingar sem er tveggja hæða er 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarks hæð einnar hæðar hluta byggingar er 4,5 m miðað við kóta aðalgólfs.

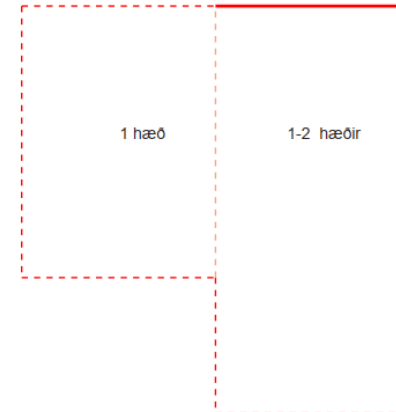
Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 50% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

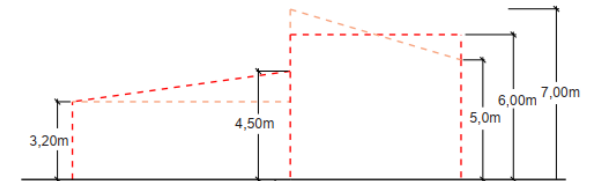
Þakverandir eru heimilar ofan á 1. hæð. Umfang þakveranda má þó ekki vera meira en sem nemur 25% viðkomandi þakflatar. Þakverönd skal að lágmarki vera í 2 m fjarlægð frá þakbrún á húshliðum sem snúa að lóðamörkum. Þó er heimilt að þakverönd nái út að þakbrún þar sem húshlið sem snýr eingöngu að dvalarsvæði viðkomandi lóðar.

Hámarks byggingarmagn er 300 m².

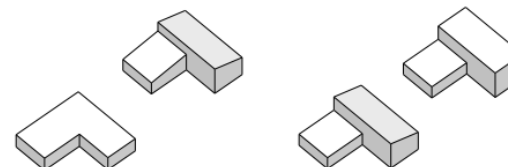
3 bílastæði skulu vera á lóðinni. Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skilmálateikning - grunnmynd



Skilmálateikning - snið



Skýringamyndir - möguleg húsform

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bindin byggingarlína
- Dæmi um þakform

4.7 Einbýlishús (B-2)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblaði.

Þakform skal vera flatt (með lágmarks vatnshalla) eða einhalla samkvæmt skilmálasneiðingu og skýringamyndum. Hámarks hæð þess hluta byggingar sem er tveggja hæða er 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarks hæð einnar hæðar hluta byggingar er 4,5 m miðað við kóta aðalgólfs.

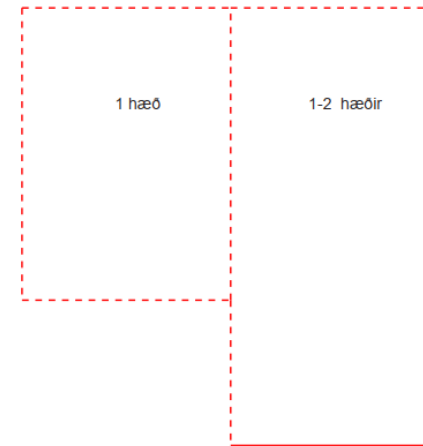
Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 25% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

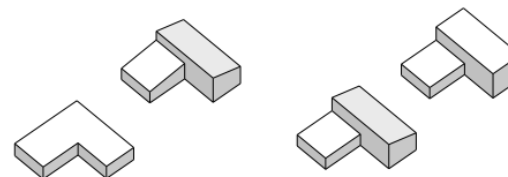
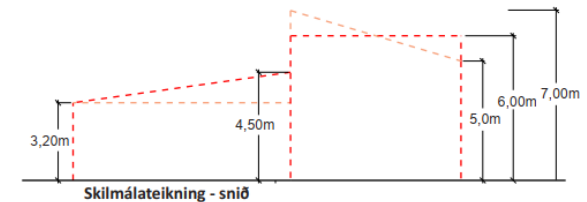
Þakverandir eru heimilar ofan á 1. hæð. Umfang þakveranda má þó ekki vera meira en sem nemur 25% viðkomandi þakflatar. Þakverönd skal að lágmarki vera í 2 m fjarlægð frá þakbrún á húshliðum sem snúa að lóðamörkum. Þó er heimilt að þakverönd nái út að þakbrún þar sem húshlið sem snýr eingöngu að dvalarsvæði viðkomandi lóðar.

Hámarks byggingarmagn er 300 m².

3 bílastæði skulu vera á lóðinni. Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skilmálateikning - grunnmynd



Skýringamyndir - möguleg húsform

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Dæmi um þakform

4.8 Einbýlishús (C-1)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblaði.

Þakform er frjálst. Hámarks hæð tveggja hæða bygginga er 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs. Hámarks hæð einnar hæðar byggingar er 4,5 m miðað við kóta aðalgólfs.

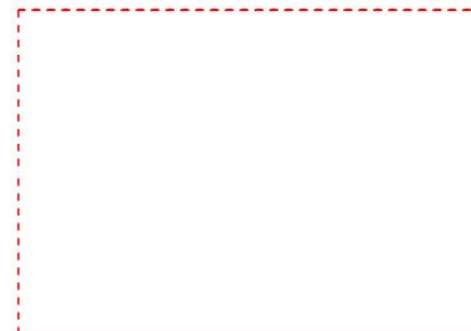
Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 25% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

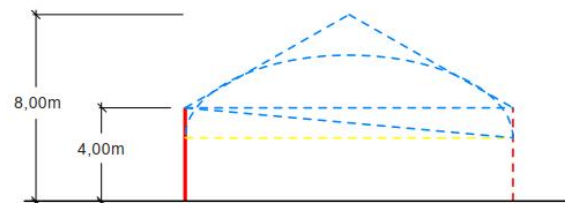
Þakverandir eru heimilar ofan á 1. hæð. Umfang þakveranda má þó ekki vera meira en sem nemur 25% viðkomandi þakflatar. Þakverönd skal að lágmarki vera í 2 m fjarlægð frá þakbrún á húshliðum sem snúa að lóðamörkum. Þó er heimilt að þakverönd nái út að þakbrún þar sem húshlið sem snýr eingöngu að dvalarsvæði viðkomandi lóðar.

Hámarks byggingarmagn er 340 m².

3 bílastæði skulu vera á lóðinni. Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skilmálateikning - grunnmynd



Skilmálateikning - snið

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Möguleg þakform
- Möguleg 2.hæð

4.9 Raðhús (R-1)

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa þriggja íbúða raðhús á 1 hæð samkvæmt skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblaði.

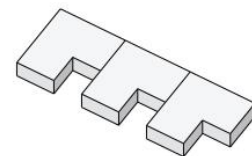
Þakform skal vera flatt (með lágmarks vatnshalla). Hámarks hæð húss er 3,8 m miðað við kóta aðalgólfs.

Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 75% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss.

Hámarks byggingarmagn er 160 m² fyrir hverja íbúð.

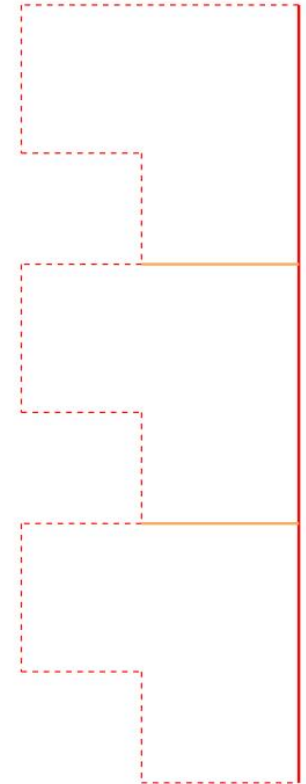
2 bílastæði skulu vera á lóð við hverja íbúð. Heimilt er að fella bílageymslu inn í bygginguna.



Skýringamynd - mögulegt húsform



Skilmálateikning - snið



Skilmálateikning - grunnmynd

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Skil milli íbúða

4.10 Holtstún

Á svæðinu eru þrjár fullbyggðar íbúðarlóðir (Tjörn, Asparvík og Stekkur) sem eru staðsettar við bakka Bessastaðatjarnar. Á svæði á milli Stekks og Asparvíkur er gert ráð fyrir fjórum nýjum lóðum fyrir tvö parhús. Þá er gert ráð fyrir einni lóð fyrir einbýlishús sunnan Tjarnar.

Í nánd við Norðurnesveg er íbúðarhús með gististarfsemi (Eyvindaholt 1) en gert er ráð fyrir að gististarfsemi geti byggst frekar upp innan lóðarinnar.

Gert er ráð fyrir að golfskáli verði staðsettur á nýrri lóð norðaustan Eyvindaholts 1.

Allar núverandi og nýjar lóðir munu standa við götuna Holtstún og fá númer við þá götu.

4.10.1 Holtstún 2 (Eyvindaholt 1) (H-1)

Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi hús en hámarks byggingarmagn innan lóðar er 600 m².

Viðbygging skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Þak skal lagt gróðurþekju. Hámarkshæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,0 metrar.

4.10.2 Holtstún 4, golfskáli (G-1)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa golfskála á einni hæð með gólfleti að hámarki 650 m².

Húsið skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Þak skal lagt gróðurþekju. Hámarkshæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,0 metrar.

4.10.3 Holtstún 6 (D-1)

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð með gólfleti að hámarki 300 m².

Húsið skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki lögðu gróðurþekju. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,0 metrar.

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

4.10.4 Holtstún 14-16 og 18-20 (P-2)

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

Húsin á þessum lóðum skulu vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 4,0 metrar.

4.10.5 Holtstún 8 (Tjörn), 12 (Asparvík) og 22 (Stekkur) (D-1)

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

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

Ef um endurbyggingu er að ræða gilda sömu skilmálar og gilda fyrir Holtstún 6 (D-1).

4.10.6 Holtstún 10, geymsla (K-1)

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

Viðbygging skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Þak skal lagt gróðurþekju og ekki rísa hærri en sú bygging sem fyrir er.

Kvöð er um aðkomu í gegnum lóðina að íbúðarhúsinu við Holtstún 10 (Asparvík).

4.11 Blikastígur - þegar byggðar lóðir (E-1)

Gert er ráð fyrir möguleika á endurbyggingu eða stækkun núverandi húsa á lóðum við Blikastíg.

Þök skulu vera risþök og gafl snúa að götu. Byggingar að vestanverðu við Blikastíg skulu vera ein hæð og ris með þakhalla 30-40 gráður. Að austanverðu við Blikastíg skal skipulag vera þannig að byggingar við götu verði hús á einni með þakhalla 14-25 gráður. Byggingar á baklóðum skulu vera ein hæð og ris, með þakhalla 30-40 gráður.

Þakform viðbygginga og hæðir skulu vera í samræmi við núverandi hús.

Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,3.

4.12 Fálkastígur 2-8 - þegar byggðar lóðir (F-1)

Gert er ráð fyrir möguleika á endurbyggingu eða stækkun núverandi húsa á lóðum við Fálkastíg innan byggingareits. Hámarkshæð viðbygginga miðast við hámarkshæð núverandi húss.

4.13 Jörfi, Seyla og Hvoll - þegar byggðar lóðir (C-1)

Heimilt er að endurbyggja hús á lóðum Jörfa, Seylu og Hvals innan byggingareits og gilda þá skilmálar fyrir húsgerð C-1.

4.14 Grund – spilda (I-1)

Verslunar- og þjónustulóð austan Breiðabólstaðatjarnar.

Heimilt er að byggja við eða endurbyggja núverandi byggingu innan byggingareits. Þakform er frjálst en hámarkshæð mænis skal ekki fara upp fyrir núverandi mænishæð. Hámarks veggshæð miðast við núverandi hámarks veggshæð.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,25.

4.15 Fuglaskoðunarhús (J-1)

Fuglaskoðunarhús í nánd við bílastæði norðan gatnamóta Norðurnesvegjar og Jörfavegar.

Húsið skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 3,2 metrar.

Hámarksstærð er 30 m².

4.16 Dreifistöð rafveitu (L-1)

Dreifistöð rafveitu sunnan Jörfavegar, á móts við Blikastíg.

Húsið skal vera með flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Heildarhæð húss mælt frá aðalgólfi skal hvergi vera meiri en 3,2 metrar.

Hámarksstærð er 40 m².

4.17 Aðstöðuhús á Eyrinni (M-1)

Aðstöðuhús við bílastæði vestan við legukants. Húsið skal vera með mænisþaki, flötu eða lágreistu, einhalla þaki. Mænishæð húss mælt frá aðalgólfi skal að hámarki vera 4,0 metrar.

Hámarkstærð er 80 m².

4.18 Uppsátur/naust (N-1)

Uppsátur/naust við Seyluna. Hús skulu vera með mænisþaki og skal gafl snúa að strönd. Hámarks veggshæð samsíða mænisás er 1,5 m og mænishæð 3,0 m.

Til viðbótar lita- og efnisvali sem heimilt er samkvæmt almennum skilmálum, er á lóðum N-1 heimilt að vinna með rauða og gula litatóna á gaflveggjum.

Hámarkstærð hvers húss er 50 m².



Nýjar tjarnir

Aðstöðuhús

P10

Viðlegukantur

- Bílastæði og aðstöðuhús
- Viðlegukantur / vatnastrætó
- Vík grafin út, aðstaða til að setja út litla báta
- Bátaskýli / naust

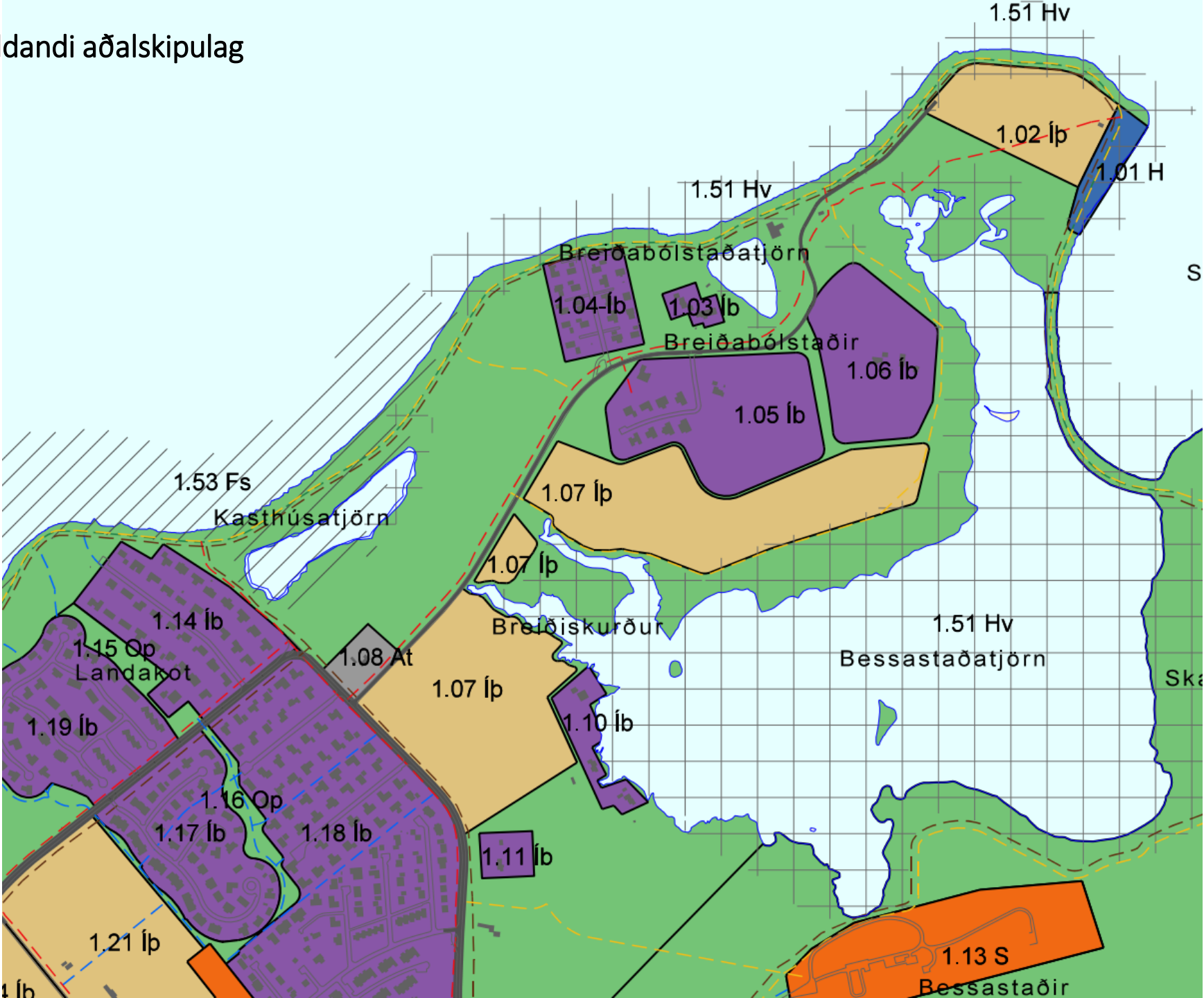
Eyrin

- Stofnstígar (appelsínugulir)
 - Útivistarstígar og útivistarleiðir (grænir)
 - Reiðstígar (brúnir)
-

- Mótivægisáðgerðir vegna skerðingar á dvalarsvæðum fugla
 - Nýir hólmar í Bessastaðatjörn
 - Nýjar tjarnir á Eyri
- Endurheimt votlendis við Kasthúsatjörn
 - Tenging milli Kasthúsatjarnar og Bessastaðatjarnar

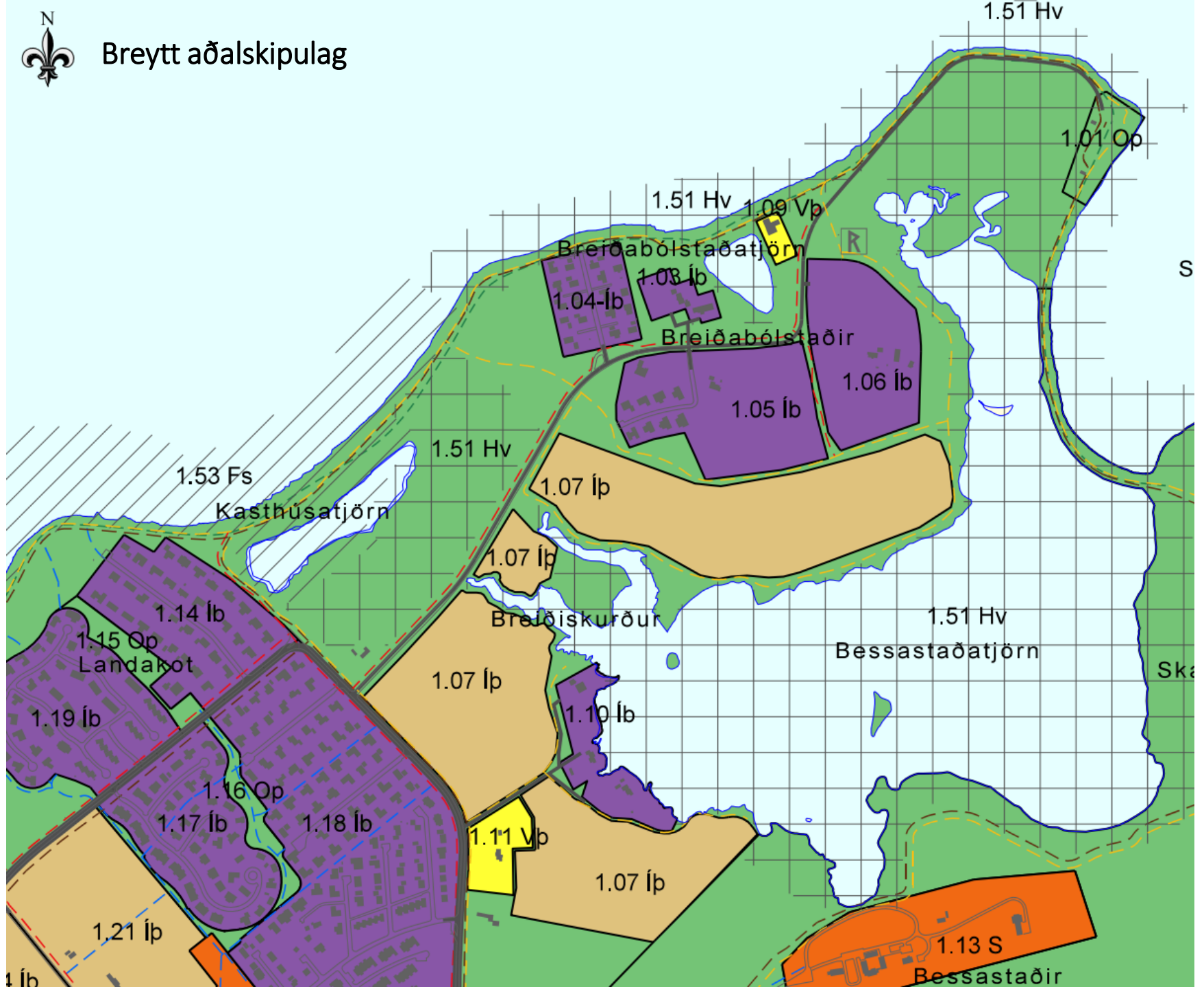


Gildandi aðalskipulag





Breytt aðalskipulag



Hægt er að senda rafrænar fyrirspurnir (komment) í gegnum Facebook á meðan á fundinum stendur eða með því að senda tölvupóst á netfangið skipulag@gardabaer.is og verður þeim svarað að lokinni kynningu.



Frestur til að skila inn ábendingum rennur út 31. ágúst 2020.

Skila skal ábendingum á bæjarskrifstofu Garðabæjar eða á netfangið skipulag@gardabaer.is