



GARÐABÆR

Hesthúsahverfi í Breiðumýri

Greinargerð með deiliskipulagi

SKIPULAGSSKILMÁLAR

23.11.2022

ÚTGÁFA 0.2



ARKÍS

Vesturvör 7, 200 Kópavogur

EFNISYFIRLIT

0.1	Samþykktir.....	4
0.2	Breytingar.....	4
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	5
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu.....	5
1.2	Inngangur.....	5
1.3	Markmið deiliskipulagsins.....	5
1.4	Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.....	6
1.5	Skipulagsferlið.....	6
2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	7
2.1	Skipulagsforsendur.....	7
2.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir.....	7
2.3	Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand.....	7
2.3.1	Núverandi landnotkun.....	8
2.3.2	Landslag, gróðurfar og lífríki.....	9
2.3.3	Veðurfar.....	9
2.3.4	Náttúruvá - sjávarhæð.....	9
2.4	Minjar og verndarsvæði.....	9
2.5	Veitur.....	10
2.6	Mat á umhverfisáhrifum.....	10
2.7	Samgöngur.....	10
2.8	Reiðleiðir á Álftanesi.....	10
3	ALMENNIR SKILMÁLAR	11
3.1	Almennt.....	11
3.2	Stutt lýsing á deiliskipulagi.....	11
3.3	Götu-, göngu- og reiðstígar.....	11
3.4	Mæli- og hæðarblöð.....	11
3.5	Byggingarreitir.....	11
3.6	Byggingar og nýting lóða.....	12
3.6.1	Hæð bygginga.....	12
3.6.2	Efnis- og litaval.....	12
3.6.3	Þak og þakform.....	12
3.7	Bílastæði.....	12
3.8	Lóðir – Landmótun.....	13
3.8.1	Frágangur innan hesthúsasvæðis.....	13
3.8.2	Gerði.....	13
3.9	Gámastæði – Sorp.....	13
3.9.1	Almennur úrgangur.....	13
3.9.2	Haughús - taðhús.....	13
3.9.3	Taðgerði - taðþrær.....	13
3.9.4	Hey – birgðageymslur.....	14
3.10	Gróður.....	14
3.11	Veitur og lagnir.....	14
3.12	Mengunarvarnir.....	14
3.13	Minjar.....	14
3.14	Verkhraði.....	14
3.15	Viðurlög.....	15
4	SÉRSKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR OG LÓÐIR	16
4.1	Almennt.....	16
4.2	Hesthús, Suðurnesvegur 1-6.....	16
4.3	Reiðskemma.....	16
4.4	Dómarahús/félagsheimili.....	16
5	UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR	17
5.1	Deiliskipulagsuppdráttur.....	19
6	FYLGIGÖGN	20

MYNDASKRÁ

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.....	6
Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030.....	7
Mynd 3. Hestús á skipulagssvæðinu.....	8
Mynd 4. Horft yfir svæðið í átt til suðurs að fjölbýlishúsum.....	8
Mynd 5. Horft til norðurs í átt að Gesthúsafjöru.....	9
Mynd 6. Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, reiðleiðir og aðrir stígar.....	10
Mynd 7. Skýringarmynd – kennisnið fyrir ný hestús.....	12
Mynd 8. Skýringarmynd af hestúsahverfi.....	15

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Bílastæðakröfur, hámark:.....	12
--	----

SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

0.2 Breytingar

Verði breytingar á skilmálum þessum verður þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytinga sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breytingar á texta og viðbætur verða feitletraðar og skásettar.

0.2.1 Breyting 01 - Útgáfa 0.1.

Dags. 27.09.2022 leggur skipulagsnefnd Garðabæjar til eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- Nýjar hestúsalóðir færast norðar um 3 metra frá núverandi hestúsalóðum og bætt við samhliða bílastæðum við eldri hestagerði.

0.2.2 Breyting 02 - Útgáfa 0.2.

Dags. 23.11.2022 leggur skipulagsnefnd Garðabæjar til eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- Gerður er byggingarreitur á deiliskipulagsuppdrátt fyrir núverandi hestús með möguleika á að stækka um 2 m innan lóðar að hestúsagerðum. Uppdráttur uppfærast í 5.1 kafla.
- Bætt er aftan við kaflaheiti 3.6 Byggingar og verður það nú **3.6 Byggingar, byggingarmagn og nýting lóða**. Í kaflann bætist svo setningin **Hámarksbyggingarmagn allra lóða er 0,45**.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er í eigu Garðabæjar og hefur verið nýtt undir hestúshabyggð um árabíl. Ráðgjafar við mótunina eru Arkís arkitektar. Skipulagstillagan byggir á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030.

1.2 Inngangur

Skipulagstillagan felur í sér gerð deiliskipulags á svæði þar sem nú er hestúshabyggð. Ekki er deiliskipulag í gildi á svæðinu.

Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030 m.s.br.

Fornleifaskráning er til fyrir svæðið, unnin af Ragnheiði Traustadóttur, Sveinskot á Álftanesi dagsett 03.07.2014.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti.

1.3 Markmið deiliskipulagsins

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að móta framtíðar uppbyggingu hestúshaverfisins með því að skapa góða aðstöðu fyrir hestaípróttir á svæðinu sem fellur vel að nærliggjandi íbúðarbyggð. Áhersla er lögð á grænt yfirbragð með gróðri og landmótun.

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru:

- Að gera grein fyrir landnotkun og áframhaldandi uppbyggingu hestúshabyggðar.
- Að skilgreina byggingarmagn og afmarka byggingarreiti á skilgreindum lóðum og setja fram samræmda skilmála.
- Að skilgreina og setja fram kvaðir einstakra lóða og opinna svæða.
- Að gera grein fyrir gatnakerfi, stígum, reiðstígum, gönguleiðum og tengingum.
- Að skilgreina sorpgerði.
- Að skilgreina yfirbragð og hollustuhætti.

1.4 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Deiliskipulagið nær yfir svæði sem er um 3,3 ha að stærð. Svæðið afmarkast af Breiðumýri til norðausturs og Suðurnesvegi til norðvesturs. Að sunnan nær svæðið að íbúðarbyggð við Lyngholt og fyrirhugaðu byggð í Víðiholti. Aðkoma að svæðinu er um Suðurnesveg að vestan.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.

1.5 Skipulagsferlið

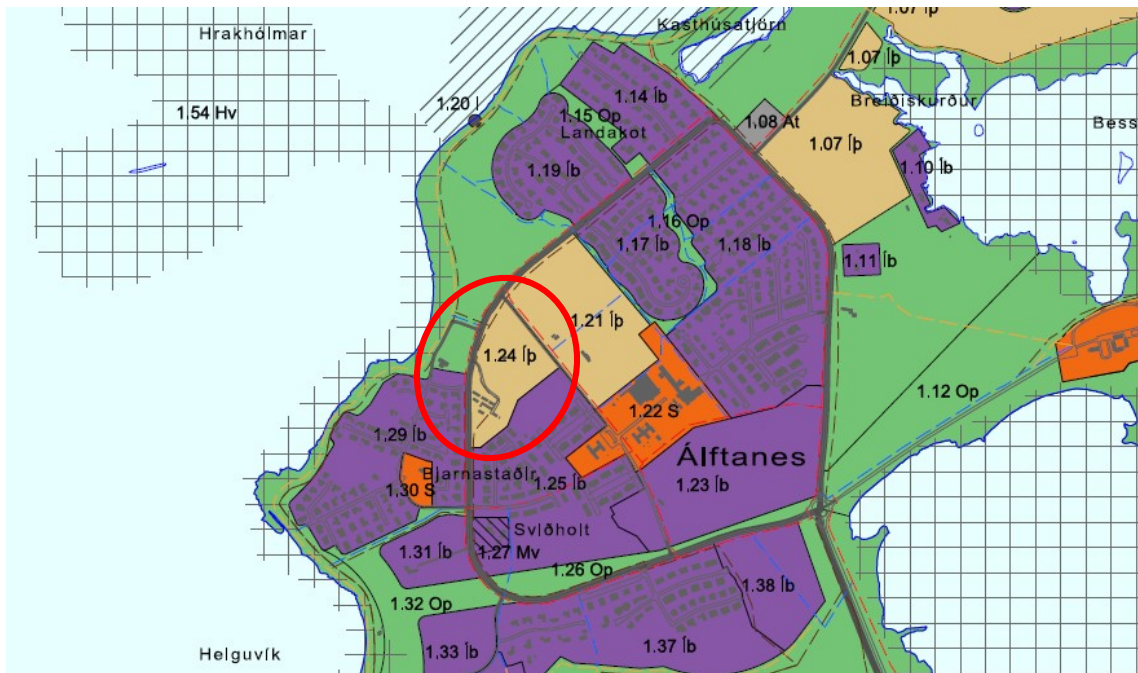
Deiliskipulagið verður unnið í nánú samstarfi við tækni- og umhverfissvið Garðabæjar, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar. Leitað verður umsagna eftirfarandi aðila þegar skipulagstillagan liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenning, sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð.

Eftirfarandi hagsmunaaðilum verður kynnt tillagan:

- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar, Garðabæjar og Kópavogs.
- Minjastofnun Íslands.
- Umhverfisstofnun.
- Vegagerðin.
- Skipulagsstofnun.
- Hestamannafélagið Sóti.
- Ungmennafélag Álftaness.
- Íbúar.
- Nefndir og ráð bæjarins.

2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Skipulagsvæðið er skilgreint sem íþróttasvæði, svæði 1.24 íþ. Íþróttasvæði (íþ) er svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð.



Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030.

2.1 Skipulagsforsendur

Deiliskipulagið nær yfir svæðið sem hefur ekki verið deiliskipulagt áður. Með breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 – 2030, staðfest 06.04.2018 var svæðið 1.24 íþ. minnkað til suðurs þar sem svæði 1.25 fyrir íbúðarbyggð var stækkað til norðurs.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir:

- Deiliskipulag skóla- og íþróttasvæðis á Álfanesi, samþykkt þann 22.05.2008 m.s.br.
- Deiliskipulag Breiðumýrar og norðanverðs Sviðhólts, samþykkt þann 21.05.2002 m.s.br.

2.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Samhliða deiliskipulagstillögu hesthúsahverfis í Breiðumýri er tillaga að deiliskipulagi fyrir íbúðarbyggð í Víðiholti kynnt. Með þessum tillögum er verið að draga fram skýra mynd af því hvernig hesthúsabyggð og íbúðarbyggð geti dafnað saman.

2.3 Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand

Skipulagssvæðið er frekar láglent, frá 4-8 m hæð yfir sjávarmáli. Svæðið er að mestu fullbyggt. Dýpt á burðarhæfan jarðveg er talin vera á bilinu 0-4 metrar frá óhreyfðu jarðvegsyfirborði. Samkvæmt jarðfræðikorti er berggrunnur svæðisins Reykjavíkurgrágrýti sem að mestu leyti er hulið lausum jarðlögum. Þvert yfir nesið (SV-NA stefnu) liggur Álfnesgarður sem er jökulgarður frá lokum síðustu ísaldar.

2.3.1 Núverandi landnotkun

Hestúsaðbygging er á skipulagssvæðinu og eru þar í dag 6 hestús. Auk þess er þar félagsheimili og dómarahús, 800 m² reiðskemmi/reiðhöll, reiðvöllur, hestagerði og reiðstígar. Gert er ráð fyrir að þessi mannvirki haldist óbreytt. Frá hestúsaðbyggingu liggja reiðleiðir innan Álftaness. Stórt grasvaxið votlendi er norðan við svæðið sem lengst af hefur verið nýtt sem beitiland.



Mynd 3. Hestús á skipulagssvæðinu

Íbúðarbygging liggur að skipulagssvæðinu að hluta, Kot til vesturs og Holt til suðurs ásamt skóla- og íþróttasvæði í Breiðumýri. Byggingar í umhverfinu eru mismunandi að gerð og stærð. Þar má finna einbýli, raðhús og þriggja hæða fjölbýlishús. Skóli, leikskólar og sundlaug eru í nágrenninu. Til norðurs er Gestúsaðfjara með útsýni eins langt og augað eygir.



Mynd 4. Horft yfir svæðið í átt til suðurs að fjölbýlishúsum

2.3.2 Landslag, gróðurfar og lífríki

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).



Mynd 5. Horft til norðurs í átt að Gesthúsafjöru

Álftanes er mikilvægur viðkomustaður farfugla (margæs og rauðbrystingur) og hefur mikið verndargildi samkvæmt alþjóðlegum samþykktum sem Ísland er aðili að (m.a. friðun Skerjafjarðar).

2.3.3 Veðurfar

Á Álftanesi er veður svipað og annars staðar við sjávarsíðuna á höfuðborgarsvæðinu. Norðan- og austanáttir eru tíðar, 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.

2.3.4 Náttúruvá - sjávarhæð

Lágmarksgólfkóti nýbygginga á Álftanesi er 5,20 m og skal ekki gera ráð fyrir byggð nær strönd en 50 m, sjá nánar Aðalskipulag Garðabæjar.

2.4 Minjar og verndarsvæði

Ekki er vitað um fornminjar eða menningarverðmæti á svæðinu. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir þeim stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“ s.b. 2. mgr. 24. gr laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Með verndarsvæðum er átt við svæði sem verndarkvaðir hvíla á, t.d. vegna náttúruverndar eða söguminja. Í aðalskipulagi er gerð grein fyrir svæðum á náttúruminjasrá og fjallað um jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 eða hverfisverndar vegna náttúruverndar. Ekki eru skráð nein verndarsvæði innan skipulagssvæðisins.

2.5 Veitur

Vatns- og hitaveita á Álfanesi er í eigu og umsjón Veitna. Stofnlagnir eru meðfram Suðurnesvegi og Breiðumýri og er gert ráð fyrir tengingum dreifikerfa inn á núverandi stofnlagnir fyrir nýja uppbyggingu.

Skolpi frá allri byggð innan skipulagssvæðisins verður veitt inn í fráveitukerfi bæjarins sem liggur um núverandi þrýstilagnakerfi til sjávar um úthlaup norðan við eiðið út í Hrakhólma. Stefna Garðabæjar varðandi fráveitumál á Álfanesi er að byggja upp fráveitukerfið með einni hreinsistöð á landi við Hrakhólma og leggja af hreinsun með þróm.

Samráð skal haft við Garðabæ, veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna. Við hönnun alls dreifikerfis á skipulagssvæðinu verður haft náið samráð við Veitur við tilhögun framkvæmda.

2.6 Mat á umhverfisáhrifum

Deiliskipulag þetta er ekki matsskytt samkvæmt lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 þar sem kveðið er á um það að meta skuli umhverfisáhrif þeirra framkvæmda sem taldar eru geta haft í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið, s.s. lífríki, vatn, loft, jarðmyndanir, landslag, minjar og mannlíf. Umfang hesthúsasvæðisins er engu að síður töluvert og mikilvægt að tryggja góða umgengni og fullnægjandi mengunarvarnir.

Ný hesthúabyggð skal tengd fráveitukerfi Garðabæjar og þannig komið í veg fyrir að lífræn efni sleppi út í grunnvatnið.

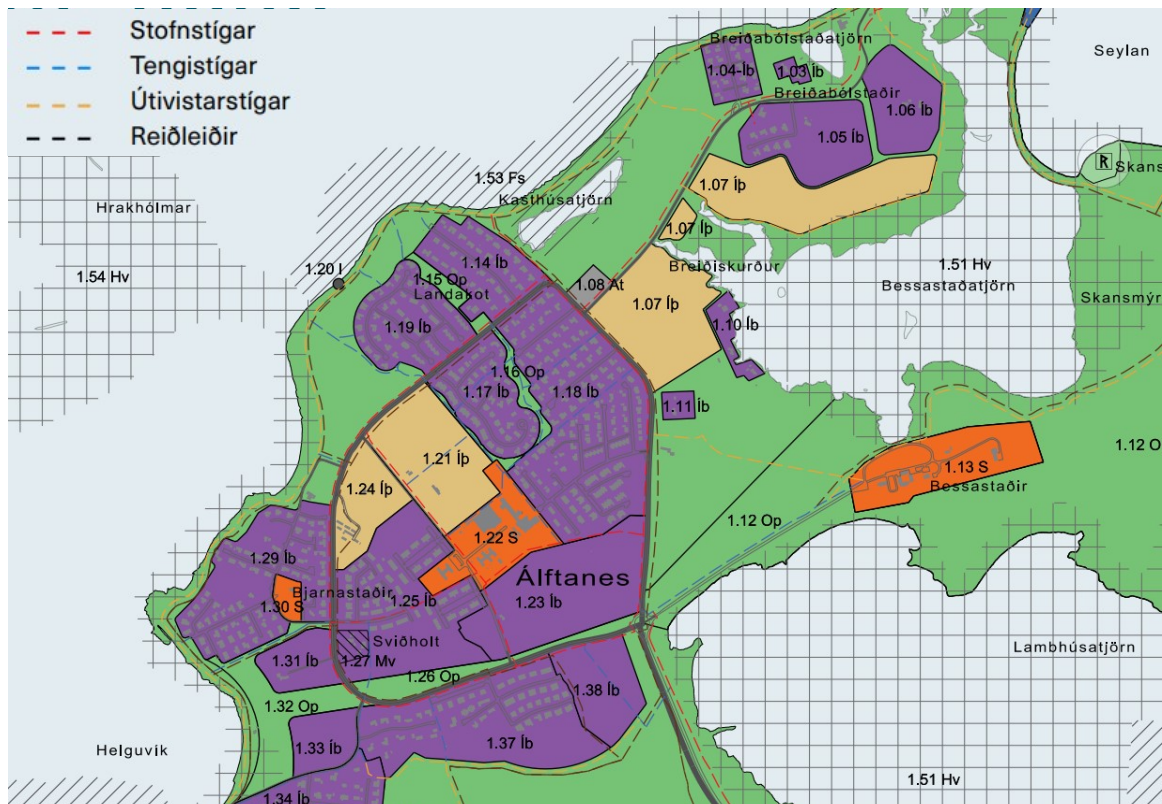
Um eftirlit og framkvæmd samþykktar þessarar fer samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, með síðari breytingum.

2.7 Samgöngur

Aðkoma að svæðinu er frá Suðurnesvegi. Í kafla 2.8 er fjallað um reiðleiðir. Svæðið er vel tengt göngustígakerfi Garðabæjar.

2.8 Reiðleiðir á Álfanesi

Reiðleiðir innan Álfaness nokkuð eru fjölbreyttar. Hægt að fara ríðandi nokkra hringi á nesinu en á Mynd 6 má sjá nokkrar reiðleiðir.



Mynd 6. Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, reiðleiðir og aðrir stígar.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Almennt

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirlönd varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi lóð.

Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum.

Hestús og mannvirki skulu byggð og þeim viðhaldið í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags. Hönnun, frágangur húsa og búnaðar og öll umhirda skal vera í samræmi við gildandi reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns og lögum 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, sjá nánar kafla 2.6.

3.2 Stutt lýsing á deiliskipulagi

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 3 nýjum hestúsum með hestagerði.

Reiðvallasvæðið nær til núverandi reiðvalla. Halli áhorfendabrekku skal vera á bilinu 1:3-1:4. Reiðstígur er utan skeiðvallar. Heimilt að koma fyrir keppnisvelli, upphitunavelli og skeiðbraut, sjá Mynd 8. Hluti svæðisins sem er ætlaður fyrir bíla og hestakerrur er sýndur á uppdrætti, sjá nánar kafla 3.7.

3.3 Götu-, göngu- og reiðstígar

Huga þarf að greiðri og öruggri aðkomu um svæðið fyrir gangandi, hesta og reiðmenn, ekki síst á bílastæði. Við skipulag akstursvega skal markvisst huga að aðgerðum til að draga úr ökuhraða, auka umferðaröryggi gangandi vegfarenda og reiðmanna ásamt því að gera umhverfið vistlegt.

3.4 Mæli- og hæðarblöð

Garðabær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags sem sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

Mæliblöð sýna m.a. götunafn og númer húss, afstöðu húsa og lóða, byggingarreit húsa, kjallara, bindandi/leiðbeinandi byggingarlínu, fjölda bílastæða, hnitaskrá og landnúmer, inntök veitustofna og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna m.a. hæðarkótann (tölu) sem er oftast táknuð (GK, G eða H), þ.e. hæð aðalgólfs sem snýr að götu eða innkeyrslu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og götuhæðir bæjarlands að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæðir á mörkum baklóða.

3.5 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsuppdrætti. Byggingar skulu vera að öllu leyti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

Byggingarreitur er táknaður með þykkri dökkblárrí brotalínu sem afmarkar meginform hússins. Reiturrinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu.

Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd sem sýnir lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

Byggingarreitur kjallara er táknaður með ljósblárrí slitinni línu og er fyrir neðanjarðar haughús.

Sjá nánar á deiliskipulagsuppdrátt og mæliblöð viðkomandi lóða.

3.6 Byggingar, byggingarmagn og nýting lóða

Stuðlað er að samræmi í byggðinni í skilmálum varðandi byggingar, með ákvæðum um meginform húsa, þakform og halla, þakfrágang, efnisval og lit. Óheimilt er að gera milliloft í byggingum. Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru í almennum skilmálum.

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

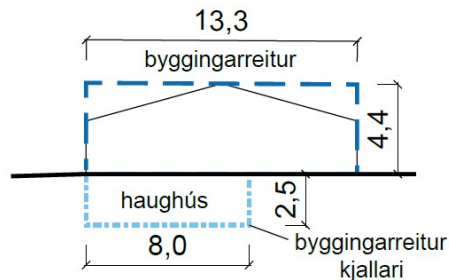
Hámarksbyggingarmagn allra lóða er 0,45.

Hesthús skulu hafa steiptan grunn og botnplötu. Heimilt er að gera kjallara eða haughús milli nýrra hesthúsa á svæðinu. Óheimilt er að hafa taðprær utan byggingarreits. Hvert hesthús skal hafa aðgang að haughúsi eða steiptu gámastæði fyrir gám undir hrossatað og moð sem fellur til á lóð í samræmi við ákvæði deiliskipulags, sjá nánar kafla 3.9.3.

Spón skal geyma innandyra eða í sérstökum spónageymslum sem hlotið hafa staðfestingu byggingarfulltrúa. Óheimilt er að losa spón á þann hátt að valdið geti óþrifum.

3.6.1 Hæð bygginga

Hæðir bygginga eru uppgefnar í metrum. Hámarkshæðir bygginga skulu fylgja sömu hæð og á núverandi hesthúsum. Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðarblöðum.



Mynd 7. Skýringarmynd – kennisnið fyrir ný hesthús

3.6.2 Efnis- og litaval

Tryggja skal samræmi innan deiliskipulagssvæðisins á lit og efnisvali.

3.6.3 Þak og þakform

Gert er ráð fyrir hallandi mænispökum á skipulagssvæðinu. Staðsetning hallandi þaka og mænisstefna er bindandi en útfærsla húsa er leiðbeinandi.

3.7 Bílastæði

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir bílastæðum utan lóða á sameiginlegum bílastæðum, til að stuðla að samnýtingu bílastæða og hagræðingu í notkun þeirra.

TAFLA 1. Bílastæðakröfur, hámark:

Hesthús	1 stæði á hverja 100 m ²
Reiðskemmi	1 stæði á hverja 300 m ²
Félagsheimili	1 stæði á hverja 100 m ²

(miðað er við birt flatarmál).

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi bygginga.

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og 5,0 m að lengd með 7 x 2,5 m akstursrými fyrir aftan stæðin.

Á bílastæðum sem eru sameiginleg fyrir fleiri en eitt hesthús og á almennum bílastæðum utan lóðamarka hesthúsa er óheimilt að geyma númerslausar bifreiðar, kerrur, dráttarvélar, heyrinnslutæki, byggingarefni, heyrúllur, heyrþagga og aðra lausamuni. Bílastæði við hvert hesthús eru eingöngu ætluð fyrir bifreiðar og hestakerrur á skráningarnúmerum.

Hestakerrur skulu vera lagðar í þar til gerð stæði inni á svæðinu.

3.8 Lóðir – Landmótun

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð hvernar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mælibleðum. Þar sem misræmis gætir gildir mælibleað.

Með aðaluppdráttum skal fylgja lóðaruppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar og skal hann liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Á lóðaruppdrætti skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar og frágangur bílastæða.

Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Lausaganga hesta er bönnuð. Óheimilt er að láta hunda valsa lausa um svæðið sbr. samþykkt nr. 154/2000 um hundahald.

3.8.1 Frágangur innan hesthúsasvæðis

Frágangur nýrra lóða skal vera sýndur og í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og skv. fyrirmælum byggingarreglugerðar. Þar sem lóðarmörk liggja að göngustígum skal laga þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Jaðar lóða að opnum svæðum skal laga að landhæð. Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum.

3.8.2 Gerði

Gerði skulu malarborin og þau girt vönduðum girðingum. Halda skal undirlagi í gerðum snyrtilegu og endurnýja reglulega. Taðmenguðu efni úr gerðum skal fargað á viðurkenndum móttökustöðvum.

3.9 Gámastæði – Sorp

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorpgeymslna, sorpgáma eða sorpiláta.

Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum áætlana Garðabæjar hverju sinni. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun og fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi. Garðabær áskilur sér rétt til að gera breytingar á þeim reglum sem í gildi eru hverju sinni. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegu rými þannig að það samræmist verklagsreglum Garðabæjar.

Urðun eða brennsla úrgangs á svæðinu er bönnuð.

3.9.1 Almennur úrgangur

Almennum úrgangi skal komið í þar til gerða gáma sem staðsettir eru á svæðinu sbr. deiliskipulag. Hættulegum úrgangi (spilliefnum) s.s. fúavarnarefni, málningu, skordýra- og meindýraeitri, útrunnum lyfjum og lyfjaleifum skal halda aðskildum frá öðrum úrgangi og skila inn til móttökustöðvar fyrir spilliefni. Við förgun á heyrúllu- eða heybaggplastu skal fylgja gildandi reglugerðum á hverjum tíma.

3.9.2 Haughús - taðhús

Haughús í eða við hesthús skulu vera lekaheld. Húseigandi ber ábyrgð á því að haughús í eða við hesthús séu lekaheld. Hætt skal notkun haughúsa sem ekki uppfylla þetta skilyrði og skal frágangur vera með þeim hætti að hvorki stafi af hætta né óþrif.

3.9.3 Taðgerði - taðþrær

Taðgámar skulu vera snyrtilegir og lekaheldir. Önnur uppsöfnun taðs er stranglega bönnuð á svæðinu. Gera skal stundaskrá hvenær losun skal fara fram.

Hesthúsa eigendur skulu fjarlægja tað og moð reglulega úr húsum sínum og tryggja að gámar eða taðgeymslur yfirfyllist ekki. Allt hrossatað skal fjarlægt eftir að hross eru komin í haga, þó eigi síðar en 1. júlí ár hvert. Í taðgám má einungis setja hrossatað og moð en ekki annan úrgang. Umgengni um taðgeymslur og taðgáma, hreinsun þeirra og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti að ekki verði af óþrifnaður.

Óheimilt er að farga taði og moði á svæðinu. Tað og moð skal flutt til viðurkenndrar förgunar eða því fargað eins og reglur um góða búskaparhætti kveða á um sbr. reglugerð nr. 804/1999 um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri.

Taði sem mengað er af sorpi, umbúðum eða plastefnum skal fargað sem heimilissorpi á kostnað húseiganda.

3.9.4 **Hey – birgðageymslur**

Geymsla á heyi skal vera innandyra eða á svæðum sem sérstaklega eru til þess ætluð.

3.10 **Gróður**

Til að skapa græna ímynd byggðar og umhverfis á svæðinu er lagt til að styrkja hana með nýrri gróðursetningu og landmótun. Trjágróður sem þarf að víkja vegna framkvæmda á svæðinu skal færa til, eftir því sem hægt er og nýta annars staðar innan skipulagssvæðisins í samráði við sveitarfélagið.

Gróður og önnur gróðurþekja styrkja líffræðilega fjölbreytni sem er til grundvallar fyrir þjónustu vistkerfa og stuðla að orkusparnaði.

3.11 **Veitur og lagnir**

Ný hús skulu tengd fráveitu bæjarfélagsins áður en þau eru tekin í notkun. Eldri hesthús skulu tengjast fráveitu bæjarfélagsins þegar fráveitulögn er komin í hverfið og húseigendum hefur verið gert að tengja hús sín. Sama gildir um sigvatn frá hesthúsum, taðþróm og gámasæðum sem leiða skal í felligildrur og þaðan í fráveitukerfi bæjarfélagsins.

Hönnuðir ákvarða stærð heimæðar m.t.t. vatnsþarfa í samráði við Veitur og hlíta skilmálum Veitna um staðsetningu inntaka og heimtauga. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

Skólpi verður veitt í stofnlögn fráveitu í Breiðumýri eða í dælustöð. Regnvatnskerfi verður uppbyggt með hliðsjón af náttúrulegu afrennsli svæðisins. Vegna þess hve lágt svæðið situr í landi og hárrí grunnvatnsstöðu verður ekki gert ráð fyrir hefðbundnum regnvatnstengingum inn á lóðir.

Samráð skal haft við Garðabæ, veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna. Við hönnun alls dreifikerfis á skipulagssvæðinu verður haft náið samráð við Veitur við tilhögun framkvæmda.

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á skipulagssvæðinu tengist fráveitukerfi Garðabæjar og fylgi reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

3.12 **Mengunarvarnir**

Á svæðinu skal aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér. Lóðarhafar og framkvæmdaaðilar á skipulagssvæðinu skulu kynna sér vandlega þær reglugerðir og skilgreiningar sem við eiga vegna allra framkvæmda innan þess. Leiki vafi á því hvort um mengandi starfsemi er að ræða skal leita umsagnar og eftir atvikum samþykkis Heilbrigðiseftirlits.

3.13 **Minjar**

Fornleifaskráning er til fyrir skipulagssvæðið, sjá kafla 2.4.

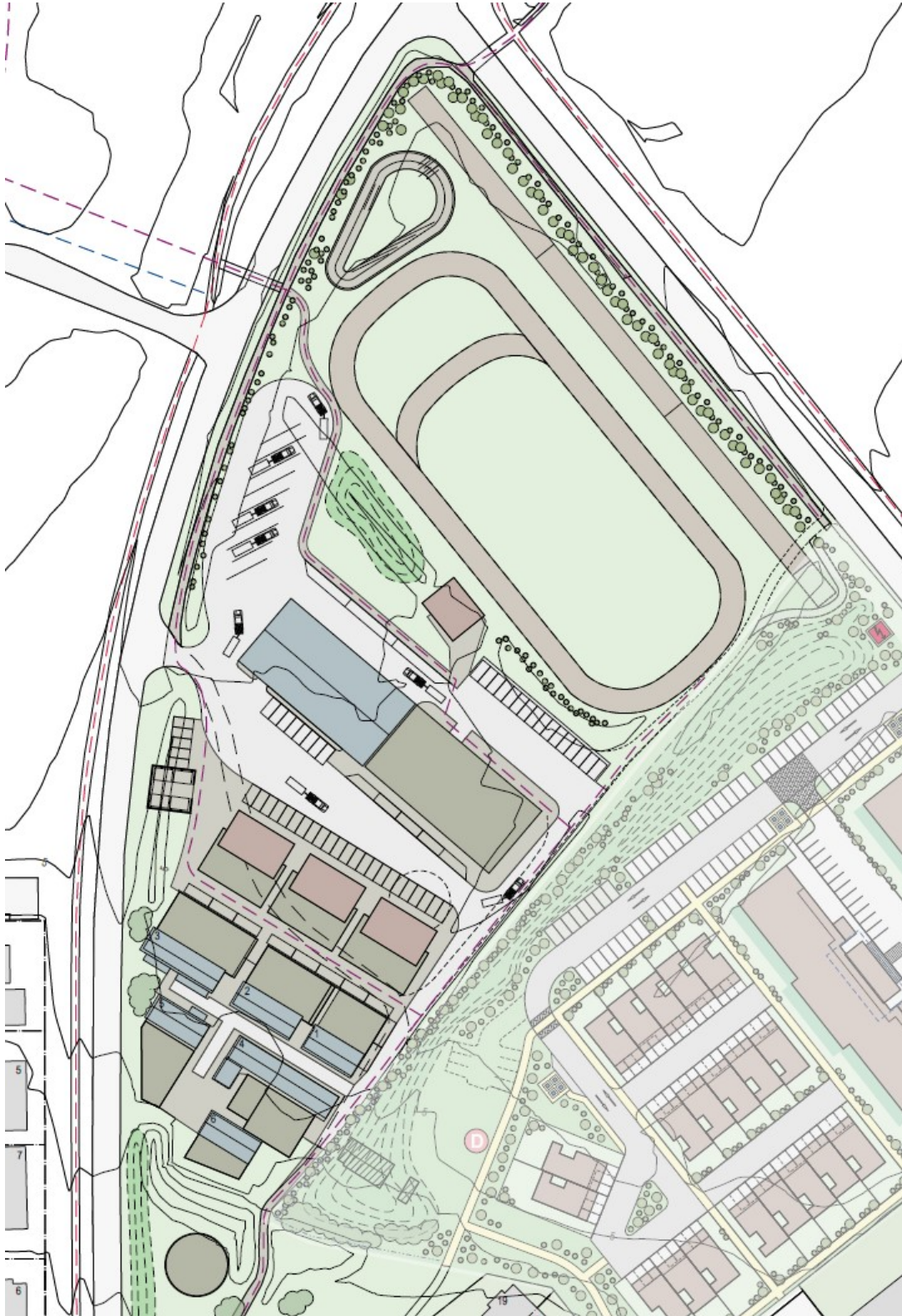
3.14 **Verkhraði**

Sökklum skal lokið innan hálfis árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal vera fokheld innan árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða og ljúka að fullu innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Lóð skal jafna og ganga frá jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (malbikuð plön og bifreiðastæði, þökulagning, hellulögn, plöntun o.þ.h.) innan þess tíma.

3.15 Viðurlög

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið eftir gildandi Skipulagslögum hvað varðar úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, þvingunarúrræði og viðurlög ásamt gildandi byggingarreglugerð. Óheimilt er að taka byggingu í notkun eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út lokaúttektarvottorð.



Mynd 8. Skýringarmynd af hestúshverfi.

4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR BYGGINGAR OG LÓÐIR

4.1 Almennt

Við efnisval og formun bygginga skal leggja áherslu á vandaðan frágang bygginga og lóða. Samræmi skal vera á milli forma, notagildis og efnisvals.

4.2 Hestús, Suðurnesvegur 1-6

Ef núverandi byggingar verða fjarlægðar er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar byggingarnefndarteikningar hjá byggingarfulltrúa Garðabæjar. Hámarks byggingarmagn er það sama.

4.3 Reiðskemma

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er leyfilegt að byggja samskonar hús með sama grunnfleti og þakhalla, sjá samþykktar byggingarnefndarteikningar hjá byggingarfulltrúa Garðabæjar. Hámarks byggingarmagn er það sama.

4.4 Dómarahús/félagsheimili

Ef núverandi bygging verður fjarlægð er afmarkaður nýr byggingarreitur með sveigjanleika fyrir nýja byggingu skv. deiliskipulagi þessu. Heimilt er að reisa 120 m² byggingu að grunnfleti.

5 UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR

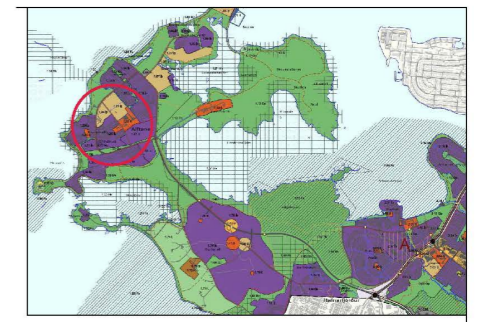
Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu byggingarreita til götu og lóða. Skýringarmynd inn á deiliskipulagsuppdrætti sýnir afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða.

Deiliskipulagsuppdráttur (90)1.01 er í mælikvarða 1:1000, dags. 05.11.2021, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins. Skýringarmynd er í mælikvarða 1:1500 sem gefur til kynna hvernig byggð gæti litið út.

5.1 Deiliskipulagsuppráttur



Skýringarmynd, mkv. 1:1500



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

23.11.2022 Deiliskipulagsuppráttur lagfærður ásamt skilmálum eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar.
27.09.2022 Deiliskipulagsuppráttur lagfærður ásamt skilmálum eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa.

Hestúsaðverfi í Breiðumýri
Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Garðabær
Áfangi: Deiliskipulag
Mælikvarði: 1:1000
Verkunúmer: 18-042
Dagsetning: 05.11.2021
Útgáfa: 1 af 1
Teikning:

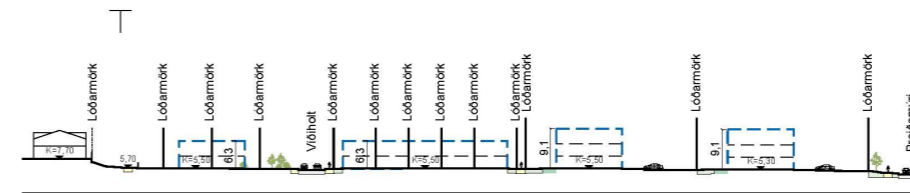


Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

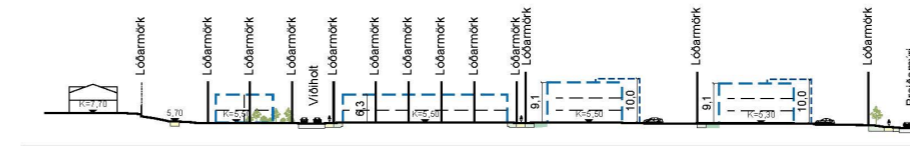
6 FYLGIGÖGN



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:1000



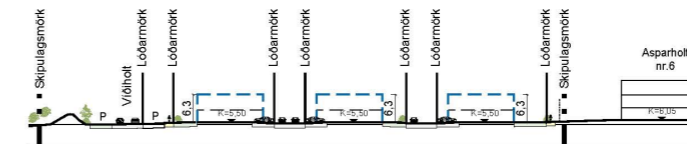
Snið A, mkv. 1:1000



Snið B, mkv. 1:1000

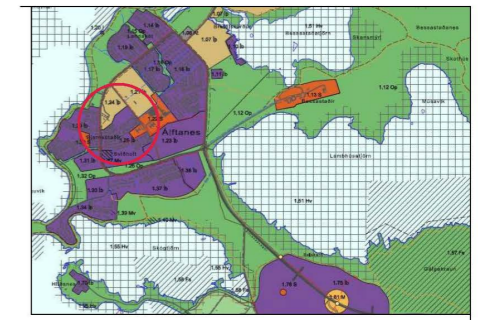


Snið C, mkv. 1:1000



Snið D, mkv. 1:1000

- SKÝRINGAR:**
- Skipulagsmörk
 - Lóðarmörk utan skipulags
 - Eldri lóðarmörk felld niður
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Ytri byggingarreitur
 - Byggingarreitur, miðkjarni
 - Sérfræðiflötur
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar verða fjarlægðar
 - Göngustígur
 - Kvöð um aðgengi
 - Húsagata
 - Upphækkad yfirborð, gata
 - Bilastæði
 - Sorp/djúpgámur
 - Hjólástæði / hjólagæmsla á lóð
 - Leiksæði innan lóðar
 - Dvalar- og leiksæði
 - Spennistöð
 - Grænt svæði
 - Núverandi gróður
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Mön, leiðbeinandi
 - Grindverk á lóðarmörkum til að hindra aðgengi inn á hesthúsahefni
 - Stofnstígur
 - Tengistígur
 - Útivistígur
 - Reiðstígur



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistoku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

27.09.2022 Skýringaruppráttur lagfærður ásamt skilmálum eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa.

Deiliskipulagstillaga Víðiholt
Deiliskipulagsuppráttur

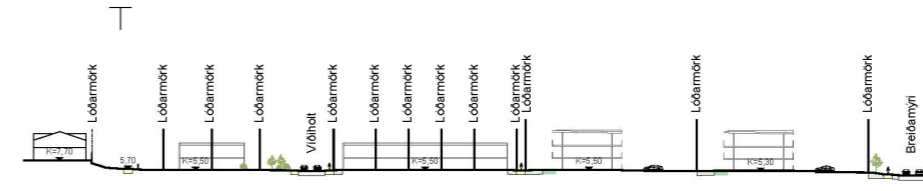
Sveitarfélag: Garðabær
 Áfangi: Deiliskipulag
 Mælikvarði: 1:1000
 Verkinúmer: 18-042
 Dagsetning: 05.11.2021
 Útgáta:
 Teikning: 1 af 2



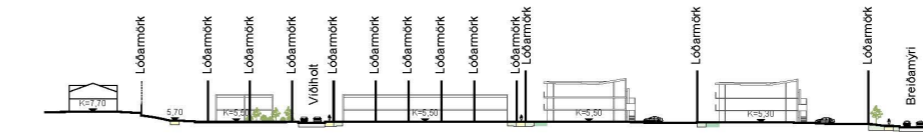
Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is



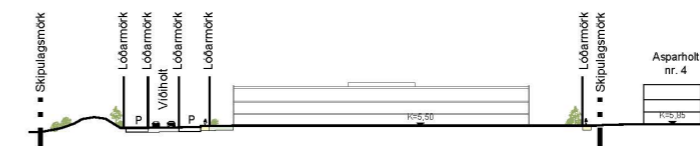
Skýringaruppráttur mkv. 1:1000



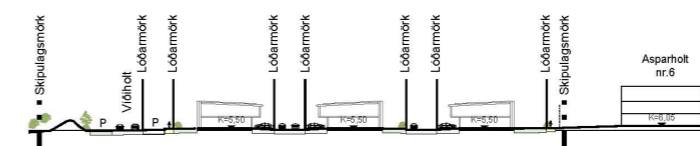
Snið A, mkv. 1:1000



Snið B, mkv. 1:1000



Snið C, mkv. 1:1000



Snið D, mkv. 1:1000

- SKÝRINGAR:**
- Skipulagsmörk
 - Lóðarmörk utan skipulags
 - Eldri lóðarmörk felld niður
 - Sérfróttafötur
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar verða fjarlægðar
 - Nýbyggingar, leiðbeinandi
 - Göngustigur
 - Göngleió innan lóðar
 - Kvóð um aðgengi
 - Húsagata
 - Upphækkad yfirborð, gata
 - Bilastæði
 - Sorp/djúpgámur
 - Hjólástæði / hjólagæymsla á lóð
 - Leiksvæði innan lóðar
 - Dvalar- og leiksvæði
 - Spennistöð
 - Grænt svæði
 - Núverandi gróður
 - Gróður, leiðbeinandi
 - Mön, leiðbeinandi
 - Grindverk á lóðarmörkum til að hindra aðgengi inn á hestúshúsvæði
 - Stofnstigur
 - Tengistigur
 - Útivistigur
 - Reiðstigur

27.09.2022 Skýringaruppráttur lagfærður ásamt skilmálum eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa.

Deiliskipulagstillaga Veiðholt
Skýringaruppráttur

Sveitarfélag: Garðabær
Deiliskipulag: Deiliskipulag
Mæstvará: 1:1000
Veiknúmer: 18-042
Dagsetning: 05.11.2021
Útgáfa: 2 af 2
Tekning:

Skipulagshöfundar:

ARKÍŚ
arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is