

## Deiliskipulag, Sveinskotsland Garðabæ.

### Skipulagslýsing

01. september 2020

#### Inngangur

Í þessari lýsingu er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að deiliskipulagsvinnu í uppbyggingaráfanga á Sveinskotslandi og helstu forsendum hennar, í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Skipulagstillagan er unnin á vegum landeiganda, Lækjarkór ehf. í samráði við skipulagsyfirvöld Garðabæjar. Ráðgjafar við mótunina eru Arkís arkitektar. Skipulagstillagan mun byggja á aðalskipulagi Garðabæjar.

1

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að deiliskipuleggja svæði fyrir íbúðabyggð með 85-110 íbúðum. Íbúðarbyggðin verður 2-3 hæða og verður gert ráð fyrir aðkomuvegi og almenningsvæði á norð-vestur hluta lóðar, þar sem veður möguleiki á leiktækjum og samnýtanlegum bílastæðum fyrir nærliggjandi svæði.

Skipulagssvæðið er afmarkað á mynd 1 og er um 2,3 ha að stærð.



Mynd 1: Skipulagssvæðið fyrir Sveinskotland er merkt inn með rauðu.

2

#### Skipulagssvæðið er óbyggt

Saga Sveinskots er ekki löng en kotið er byggt úr landi Sviðsholts. Á lóðinn stendur eitt hús sem byggt var um 1982 ásamt útihúsum samkvæmt fasteiganskrá.

Gerð var forleifaskráning vegna deiliskipulags 2014 unnin af Ragnheiði Traustasóttur að beiðni Arinbjarnar Vilhjálmssonar skipulagsstjóra Garðabæjar. Skráning fól í sér athugun á fyrri skráningum, heimildaöflun,

vettvangsskráningu og úrvinnslu, mat á minjum innanskipulagssvæðisins, s.s hættumat, og skýrslu- og kortagerð.

Við fornleifaskráningu fundust engar sýnilegar minjar á yfirborði og ekki er búist við að finnist umfangsmiklar minjar í jörðu á svæðinu.

### Áherslur við deiliskipulagsgerðina

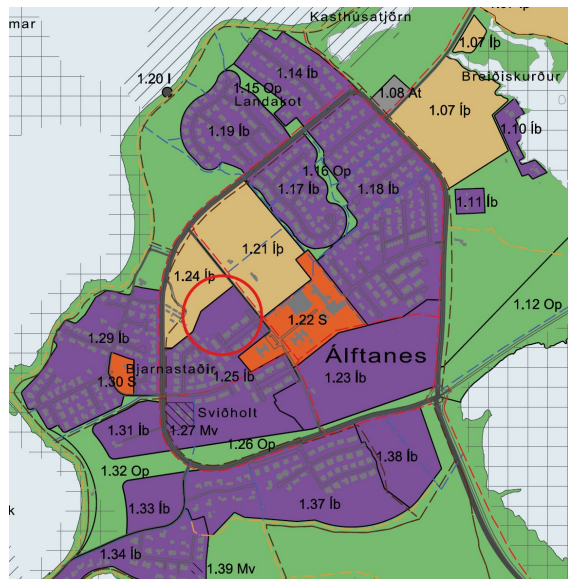
Eftirfarandi áherslur hafa verið lagðar fyrir deiliskipulagsgerðina:

- Fylgt verði leiðarljósum og áherslum aðalskipulags Garðabæjar
- Íbúðarhús verði haganlega staðsett m.t.t.nærumhverfis, sólar, skjóls og fyrirkomulags bílastæða.
- Lögð er áhersla á góðar umferðartengingar.
- Umhverfið verður gönguvænt með góðum stígum sem tengja íbúðahverfið við nærliggjandi útivistarsvæði. Grænt belti verður meðfram lóð að hesthúsahverfi.
- Hönnun húsagatna miðar að því að skapa vistleg og lifandi göturými með ákjósanlegum aðstæðum fyrir gangandi og hjólandi. Hraði bílaumferðar verði takmarkaður.
- Trjágróður verði notaður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð húsagatna.
- Hverfið einkennist af gróðri og grænum svæðum með góðum tengingum að nálægum leiksvæðum.
- Ofanvatn verður leitt um svæðið með blágrænum ofanvatnslausnum.

### Aðalskipulag Garðabæjar

Skipulagstillagan byggir á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.

Stefnur aðalskipulagsins eru hafðar að leiðarljósi og sem eitt af markmiðunum er að stuðlað að góðum tækifærum til útivistar og áhersla lögð á sterkt samspil byggðar við náttúru svæðisins.



Mynd 2: aðalskipulag

### Leiðarljós skipulagsins varða:

- Sköpun staðaranda.
- Veðurfar á norðurslóðum.

- Einkenni byggðar.
- Sjálfbærar ofanvatnslausnir.
- Útsýni.
- Hönnun gatna.

Í deiliskipulagsvinnunni verður tekið tillit til þeirra áherslna sem hafðar eru að leiðarljósi og eru hluti af eða liggja að deiliskipulagssvæðinu.

Áherslur við deiliskipulagsgerðina munu endurspeglar markmið og leiðarljós fyrir svæðið og horft verður á hvernig uppbygging innan deiliskipulagssvæðisins mætir og styður við aðliggjandi svæði.

3

### **Áherslur við deiliskipulagsgerðina**

- Við framkvæmdir sem raska eða breyta lífandi náttúru verði beitt varúðarsjónarmiði og vistkerfisnálgun þannig að neikvæðum áhrifum á vistkerfi verði haldið í lágmarki.
- Svæði á náttúruverndaráætlun.
- Friðlýst svæði.
- Svæði á náttúruminjaskrá.
- Hljóðvist og loftgæði
- Markmið Íslands er að draga úr útstreymi gróðurhúsalofttegunda.
- Almenningssamgöngur og vistvænir ferðamátar styrktir til að draga úr notkun jarðefnaeldsneytis.
- Loftmengun af völdum umferðar, iðnaðar og annarrar starfsemi verði haldið í lágmarki.
- Dregið verði markvisst úr hávaða og loftmengun frá samgöngum og þeim haldið innan viðmiðunargilda í stöðlum Evrópusambandsins.
- Eftirtaldar áætlanir og lög verða lögð til grundvallar við matið og byggja ofangreind viðmið á þeim:
- Líffræðileg fjölbreytni. Stefnumörkun Íslands um framkvæmd Samningsins um líffræðilega fjölbreytni.
- Menningarstefna í mannvirkjagerð.
- Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Áherslur 2010-2013.
- Orkustefna fyrir Ísland, skýrsla starfshóps.
- Samgönguáætlun.
- Náttúruminjaskrá.
- Lög um náttúruvernd, nr. 60/2013.
- Lög um menningarminjar, nr. 80/2012.
- Skipulagslög, nr. 123/2010.
- Lög um umhverfismat áætlana, nr. 105/2006.
- Lög um stjórn vatnamála, nr. 15/2011.
- Á skipulagssvæðinu eru engin vernduð svæði og engar þekktar fornminjar.

### **Verkáætlun**

- Deiliskipulagið verður unnið í nánú samstarfi við bæjarverkfræðing, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar. Leitað verður umsagnar eftirfarandi aðila þegar

skipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenningi, sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð. Skipulagslýsing þessi verður einnig kynnt skv. skipulagslögum:

- Heilbrigðiseftirlits vegna fráveitumála.
- Minjastofnun Íslands, vegna mögulegra áhrifa á minjar.
- Umhverfisstofnun, vegna mögulegra áhrifa á umhverfi og nálægðar við fólkvanga og svæði í friðlýsingarferli.
- Vegagerðin, vegna gatna.
- Skipulagsstofnun, m.a. vegna umhverfismats.