

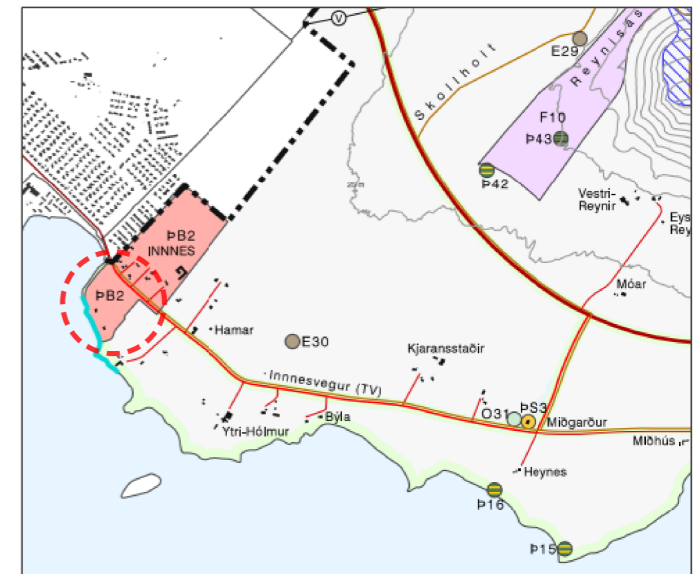
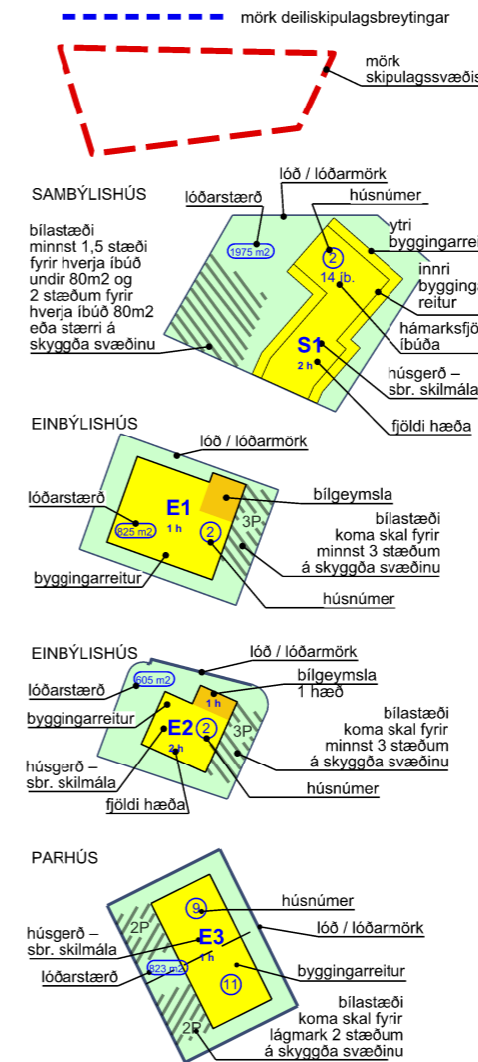


Núgildandi deiliskipulag



Tillaga að breytingu í mkv. 1:1000

SKÝRINGAR



Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2008- 2020

**SAMPYKKTIR**

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

**ALMENNT**

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi skv. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, m.s.br. í gildi er deiliskipulag samþykkt af bæjarstjórn þann 18.10.2005 og öðlaðist gildi við auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.10.2005. Breytingin tekur til nokkurra lóða við Garðavelli.

**TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR**

Samkvæmt Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008-2020 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði (Í2) á þéttbýlisuppdrætti. Í stefnumörkun aðalskipulags er þéttleiki íbúðabygðar á íbúðarsvæði Krosslands (Í2) að hámarki 20 íbúðir á hvern hektara og hús séu mest tvær hæðir. Staðsetning svæðisins er talin hagstæð þar sem það er austanmegin við sveitarfélagsmörk Akranes. Byggingarland innan Akranes er að mestu þegar byggt.

**FORSENDUR BREYTINGA**

Til stendur að breyta einbýlisahúslóðum (E2) við Garðavelli 1, 3, 5, 7 og 9 í parhúsaloðir (E3). Hluti af hverfinu er þegar byggt og búið er að leggja götuna, Garðavelli 2 og 10 eru þegar byggðar. Með þessari breytingu er verið að auka val og fjölbreytni í húsnaðiskostum hvaðvarðar stærðir og tegundir húsnaðis innan hverfisins. Fjöldi mun verða um eina íbúð og munu númer húsa breytast í samræmi við það.

**BREYTING**

Breytingin er gerð á uppdrætti og í greinargerð. Breyting á skilmálum í greinargerð felst í því að bæta við kafla og breyta texta í ákveðnum köflum.

Í kafla 3. Almennir skipulagsskilmálar bætis við texti um parhúsaloðir:

**3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir.**

Þar sem húsín eru parhús skal samræma þakform, lita- og efnisval. Parhús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Úthlutað verður parhúsaloðum til eins eða tveggja aðila en teikningar af húsunum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða.

**3.4 Byggingarreitur.**

Á parhúsaloðum eru heildregnir reitir, en bilgeymslur eru staðsettar innan þeirra.

**3.6 Bilastæði.**

Á lóðum parhúsa skal komið fyrir lágmarki 2 bilastæðum.

Í kafla 4.2. Einbýlishús E2 stendur nú:

„Einbýlishúsin eru 12 á jafnmörgum lóðum við Ásvelli og Garðavelli.“

Tillaga að breyttum texta í kafla 4.2 Einbýlishús E2 er eftirfarandi:

Einbýlishúsin eru 7 á jafnmörgum lóðum við Ásvelli.

Eftirfarandi kafla er bætt við greinargerðina:

**4.7 Parhús E3**

Byggingarreitur fyrir parhús eru 3 á 6 lóðum við Garðavelli. Húsunum er ætlað að móta samstæða heildarmynd.

Húsin eru á einni hæð og hámarksstærð parhúss er 340 m<sup>2</sup>, að sambyggðri bilageymslu meðtalinni, og skulu húsín vera innan byggingarreits eins og hann er sýndur á skipulagsuppdrætti og mæliblaði.

Mesta hæð (þaks) má vera 4,5 m yfir kóta aðalgólfs en annars skal mesta hæð (veggja/þaks) ekki vera yfir 3,5 m yfir kóta aðalgólfs.

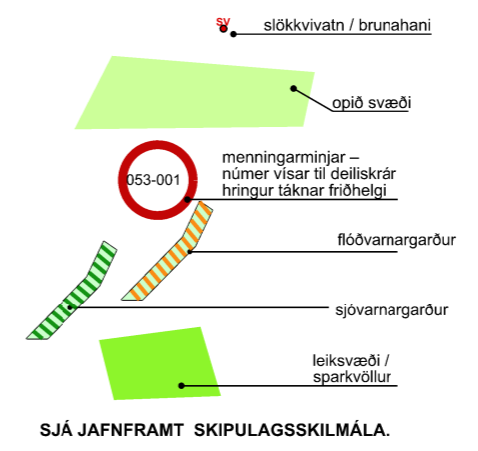
Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöd, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Ein lóð (Garðavelli 11) liggur að opnu svæði. Haga skal umgengni og lóðarfrágangi í samræmi við það.

Að öðru leyti gilda skilmálar eldra deiliskipulags sem samþykkt var þann 03.08.2005 m.s.br.

**UMHVERFISÁHRIF**

Áhrif breytingarinnar eru talin lítil eða engin þar sem ekki er verið að falla frá stefnumótun sem er í gildandi skipulagi. Talið er að breytingin geti haft jákvæð áhrif á ásynd þar sem verið er að falla frá tveggja hæða húsum og heimila aðeins einnar hæða hús.



**HVALFJARÐARSVEIT**

**GARÐAVELLIR 1-9**

**BREYTING Á DEILISKIPULAGI**

DSK-breyting.dgn	Mælikvæði 1:1000	Bilastærð A3	Útgáfa V01
Unnið fyrir Stefán Bjarka Ólafsson	Dagur 27.11.2017	Teikning nr. 001	Teknað af KDG

**EFLA** VERKFRÆÐISTOFA