

Skipulagsnúmer

Sveitarfélag

Undirnúmer

Dagsetning

8337

2503

27

4.4.2007

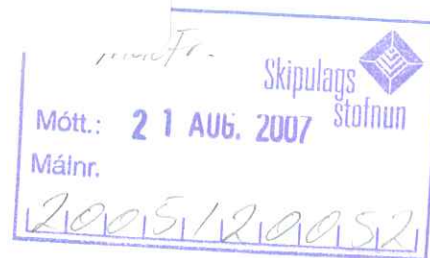


Sandgerðisbær

Nýtt íbúðahverfi sunnan Hólahverfis

Skipulagsskilmálar

Dags. 04.11.2005



Guðni Pálsson arkitekt FAÍ

EFNISYFIRLIT**NÝTT ÍBÚÐAHVERFI SUNNAN VIÐ HÓLAHVERFI 2****1 Almenn 2**

1.1.	Markmið.	2
1.2.	Skipulagssvæðið.	2
1.3.	Landslag og veðurfar.	2
1.4.	Eignarhald á landi.	2
1.5.	Aðkoma.	2
1.6.	Hringtorg.	2
1.7.	Úthlutun lóða.	3
1.8.	Ný hús.	3

2. Skipulagsskilmálar. 4

2.1.	Hönnun mannvirkja og úttektir.	4
2.2.	Húsagerðir.	4
2.3.	Hæðarsetning.	4
2.4.	Byggingareitir húsa.	4
2.5.	Frágangur húsa, lóða og gerða.	4
2.6.	Bifreiðastæði og bifreiðageymslur.	5
2.7.	Opin svæði og leiksvæði.	5
2.8.	Stígar.	5

3. Byggingarskilmálar. 6

3.1.	Einbýlishús.	6
3.2.	Parhús.	6
3.3.	Nýtingarhlutfall.	6
	Skilmálateikning 1.	7
	Skilmálateikning 2.	8

Nýtt íbúðahverfi sunnan við Hólahverfi

1 Almenn.

1.1. Markmið.

Markmið með skipulagi þessu er eftirfarandi:

- Að ljúka uppbyggingu að nýju hverfi í samræmi við gildandi aðalskipulag. Þetta er liður í uppbyggingu byggðar til austurs er tengjast mun Byggðavegi.
- Að í skipulaginu verður tekið tillit til þeirra húsa sem þegar er búið að reisa á svæðinu.
- Að reynt verði eftir fremsta megni að skapa umferðaöryggi fyrir bæði akandi og gangandi. Því eru allar íbúðagötur botnlangagötur og hringtorg verður sett á Sandgerðisveg á gatnamótum við Byggðaveg
- Að tengja byggðina vel innbyrðis með stígum.
- Að tengja byggðina vel við opin svæði og aðliggjandi íbúðasvæðum með stígum
- Að skapa aðlaðandi og fjölbreytta byggð af einbýlis- og parhúsum.

1.2. Skipulagssvæðið

Svæði það, sem deiliskipulagið nær yfir, er frá Bogabraut að vestan, Byggðavegi að austan, að Hólahverfi að norðan og Sandgerðisvegi að sunnan.

Svæðið skiptist í þrjá meginhluta:

- a. Lóðir fyrir íbúðarhús.
- b. Opið svæði til útiveru/leiksvæði.
- c. Núverandi byggð.

1.3. Landslag og veðurfar.

Skipulagssvæðið hallar frá suðri til norðurs.

Ríkjandi vindátt í Sandgerði er norðan og norðaustanátt. Áttir eru þó breytilegar frá sumri til vetrar (eftir árstíðum).

1.4. Eignarhald á landi.

Land það sem deiliskipulagið nær yfir er í eigu Sandgerðisbæjar.

1.5. Aðkoma.

Aðalaðkoma að svæðinu er frá Oddnýjarbraut að vestan og Byggðavegi að austan. Byggðavegur er ný aðkoma að Sangerðisbæ að austan samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

1.6. Hringtorg.

Við gerð tengingar Strandvegar við Byggðaveg verður sett hringtorg til að draga úr umferðahraða inn í Sandgerðisbæ.

1.7. Úthlutun lóða.

Fyrirhugað er að úthluta lóðunum til einstaklinga og/eða framkvæmdaaðila

1.8. Ný hús.

Í skipulaginu er gert ráð fyrir 12 einbýlishúsum með einni íbúð í hverju húsi, 8 parhúsum með 16 íbúð eða í allt 28 íbúðum.

2. Skipulagsskilmálar.**2.1. Hönnun mannvirkja og úttektir.**

Byggingarnefndarteikningar (aðalteikningar) skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglugerðir um hönnun bygginga.

Allar framkvæmdir lóðarhafa skulu teknar út af byggingarfulltrúa sbr. byggingarreglugerð.

2.2. Húsagerðir.

Húsgerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem lóðar-, hæðarblöð og þessir skilmálar segja til um. Gæta ber sérstaklega að því að hús falli vel að landi.

Fjöldaframleidd hús falla undir skilmála þessa. (Sjá kafla 4 í byggingarreglugerð). Ekki eru kvaðir um val á byggingarefnum, en athygli skal vakin á lágmarksfjarlægð að lóðarmörkum

2.3. Hæðarsetning.

Hæðarblöð sýna hæð götu og gangstéttar við lóðarmörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð húsa. Í vissum tilfellum geta þær verið bindnadi vegna frárennslislagna. Gólf í bifreiðageymslum má vera lægra. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vats-, og fráveitu og inntak fyrir rafmagns- og hitaveitu.

2.4. Byggingareitir húsa.

Byggingarreitir nýrra húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu hús standa innan þeirra.

2.5. Frágangur húsa, lóða og gerða.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að hann sé í samræmi við samþykktar teikningar og uppgæfnar hæðartölur.

Samráð skulu höfð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlíta úrskurði byggingarnefndar, verði ágreiningur þar um.

Þar sem hæðamunur er á milli aðliggjandi lóða, skal flái falla að jöfnu innan beggja lóða.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk án samráðs við byggingarfulltrúa.

Sandgerðisbær áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Hús ásamt bifreiðageymslu skulu vera full frágengin að utan tveimur árum eftir útgefið byggingarleyfi og lóðir þremur árum eftir dagsetningu lóðarafsals. Sandgerðisbær áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

2.6. Bifreiðastæði og bifreiðageymslur.

Á einbýlis- og parhúsalóðum er gert ráð fyrir þremur stæðum á lóð fyrir hverja íbúð, auk þess verður gert ráð fyrir gestastæðum í götu. Við einbýlishús má byggja bifreiðageymslu fyrir tvo bíla. Má hún annaðhvort vera sambyggð húsi eða fristandandi. Við parhús má reysa bifreiðageymslu fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð sambyggða húsi

2.7. Opin svæði og leiksvæði.

Vestan við skipulagssvæðið er opið svæði við Oddnýjarhól til leiks og útivistar.

2.8. Stígar.

Innbyrðis eru hinar tvær götur sem liggja norður suður tengdar með stíg í miðju hverfinu. Einnig tengist hverfið Oddnýjarbraut með göngustíg er liggur meðfram aðkomugötu frá Byggðaveg.

Stígar er tengja botlanga syðst í Hólahverfi verða fluttir lengra til suðurs og verða að göngustíg meðfram aðkomugötu frá Byggðavegi

Stígarnir eru eign Sandgerðisbæjar, sem sér um byggingu og viðhald þeirra.

3. Byggingarskilmálar.**3.1. Einbýlishús.**

Einbýlishús skulu vera einnar hæðar. Mænishæð allt að 6.5 m. Gera skal ráð fyrir 3 bifreiðastæðum á hverri lóð. Aðeins má vera ein íbúð í húsi. Sjá skilmálateikningu nr. 1.

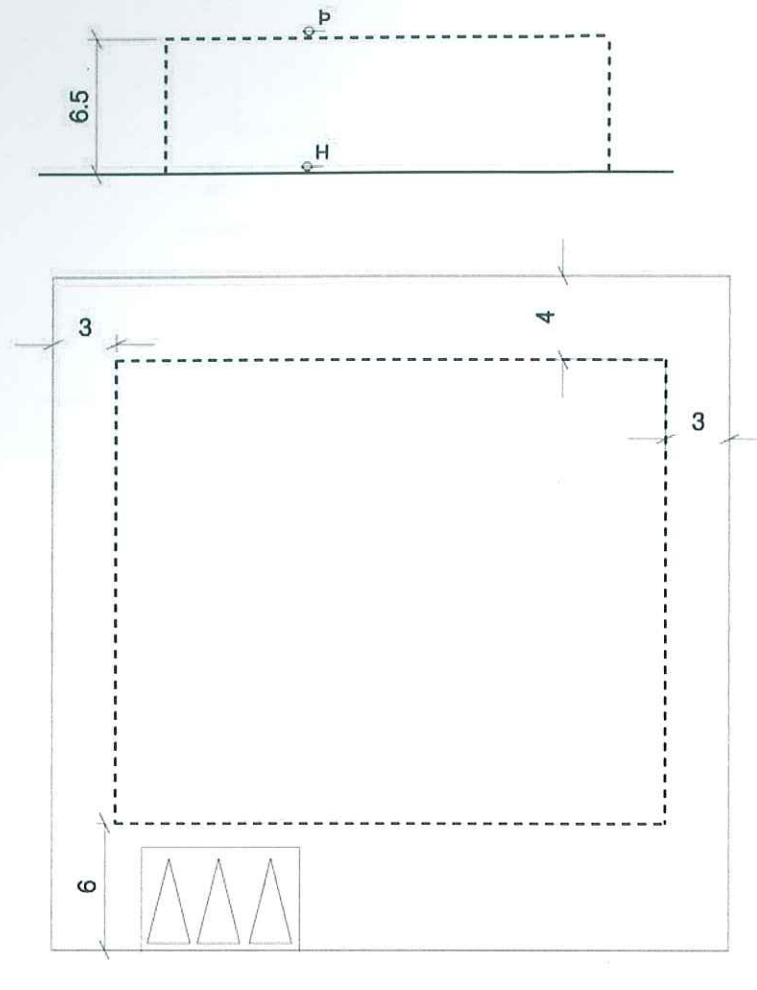
3.2. Parhús .

Parhúsin skulu vera einnar hæðar. Mænishæð allt að 5.4 m. Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu áfasta húsunum fyrir 1 bíl. Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum við hverja íbúð. Sjá skilmálateikningu nr. 2.

3.3. Nýtingarhlutfall.

Nýtingarhlutfall samkvæmt aðalskipulagi er 0.20-0.40 fyrir einbýlishús og 0.35-0.60 fyrir parhús.

Skilmálateikning 1



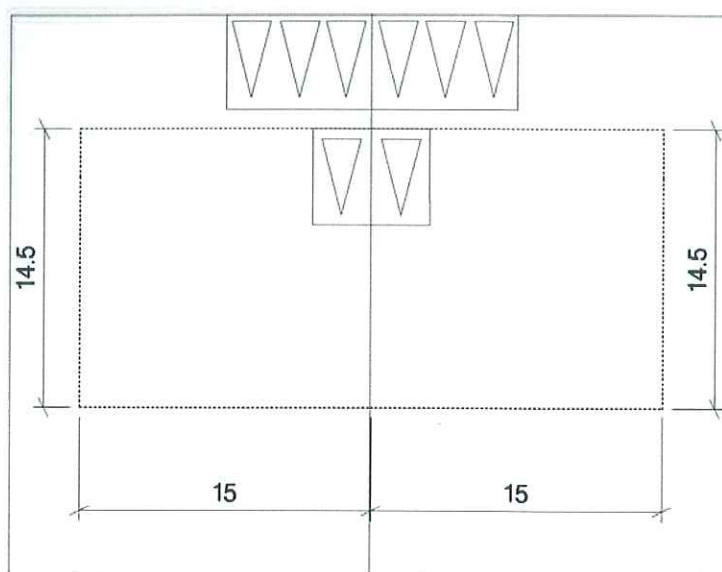
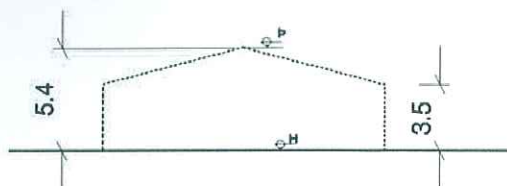
----- : byggingarlína

H : kóti aðalhæðar

P : mesta hæð á þaki

 : bílastæði

Skilmálateikning 2



..... : byggingarlína

H : kóti adalhæðar

P : mesta hæð á þaki

 : bílastæði