

Sandgerðisbær

Lækjarmót

Deiliskipulag

Skipulagsskilmálar

Dags. 16.09.02

Þann 31.01.2003 voru skilmálar lagfærðir samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar.

Guðni Pálsson arkitekt FAÍ
Suðurlandsbraut 4
108 Reykjavík

EFNISYFIRLIT

LÆKJAMÓT	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. Úthlutun lóða.	2
1.7. Ný hús.	3
2. Skipulagsskilmálar.....	3
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 A.....	6
3.3. Parhús B.....	6
3.4. Parhús C.	6
3.5. Raðhús.....	6
3.6. Nýtingarhlutfall.....	7
Skýringarteikning 1	8
Skýringarteikning 2	9
Skýringarteikning 3	10
Skýringarteikning 4	11
Skýringarteikning 5	12
Skýringarteikning 6	13

Þann 07.02.2003 voru skilmálar lagfærðir samkvæmt ábendingu skipulagsstofnunar.

Lækjamót

1 Almennt.

1.1. Markmið.

Markmið með skipulagi þessu er eftirfarandi:

- Að ljúka uppbyggingu við Holtsgötu og Heiðarbrautar með nýrri götu Lækjamót. 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 götur botnlanggötur.
- Að tengja byggðina vel innbyrðis með stígum.
- Að tengja byggðina vel við opin svæði umhverfis með stígum
- Að skapa aðlaðandi og fjölbreytta byggð af rað-, par- og einbýlishúsum.

1.2. Skipulagssvæðið

Svæði það, sem deiliskipulagið nær yfir, er frá Heiðarbraut og Holtsgötu að vestan, Byggðavegi að norðan og austan og að opnu svæði 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 austri til vesturs.

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 og einkaaðila.

1.5. Aðkoma.

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

1.6. Úthlutun lóða.

Fyrirhugað er að úthluta lóðunum til einstaklinga og/eða framkvæmdaaðila.

1.7. Ný hús.

Í skipulaginu er gert ráð fyrir 29 einbýlishúsum með einni íbúð í hverju húsi. Einnig er gert ráð fyrir 10 parhúsum með 20 íbúðum og 4 raðhúsum með 13 íbúðum eða í allt 62 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 frjálssar 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 eru sýndar hæðir á frágenginni lóð á lóðamörkum fjær götu (L) og eru þær bindandi miðað við yfirborð lóðar. 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 uppgefnar 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-, par- og raðhúsalóðum 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 frístandandi. Við par- og raðhús má reysa bifreiðageymslu fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð sambyggða húsi.

2.7. Opin svæði og leiksvæði.

Sunnan og norðan við skipulagssvæðið er opið svæði til og útivistar.

2.8. Stígar.

Frá Holtsgötu, Heiðarbraut og Lækjamótum liggja stígar að opnu svæði sunnan við skipulagssvæðið. Úr botnlöngum eru stígatengsl til norðurs. Einnig eru allir botnlangarnir tengdir saman með stíg. Stígarnir eru eign Sandgerðisbæjar, sem sér um byggingu og viðhald þeirra.

3. Byggingarskilmálar.

3.1. Einbýlishús.

Einbýlishús skulu vera einnar hæðar og má gera ráð fyrir nýtanlegri þakhæð. Mænishæð allt að 6.0 m, sjá skýringarteikningu nr 1. Gera skal ráð fyrir 3 bifreiðastæðum á hverri lóð.

Sjá skýringarteikningu nr. 1.

Þar sem lóðarhalli leyfir má byggja neðri hæð sem er að hluta niðurgrafinn. Annaðhvort að götu B eða frá götu A. Mænishæð er frá aðalgólfi.

Sjá skýringarteikningu nr. 2.

3.2. Parhús A.

Parhúsin skulu vera einnar hæðar og má gera ráð fyrir möguleika á nýtanlegri þakhæð. Mænishæð allt að 6.5 m. Ytri byggingarlína er brotin og er 2.5 m frá innri byggingarreyt. Leyfilegt er að byggja 1/3 af lengd veggjar við innri byggingarreit út í ytri byggingarreit.

Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu áfasta húsunum fyrir 1 bíl.

Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum við hverja íbúð.

Sjá skýringarteikningu nr. 3.

3.3. Parhús B.

Parhúsin skulu vera einnar hæðar. Mænishæð allt að 4.5 m. Ytri byggingarlína er brotin og er 2.5 m frá innri byggingarreyt. Leyfilegt er að byggja 1/3 af lengd veggjar við innri byggingarreit út í ytri byggingarreit. Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu áfasta húsunum fyrir 1 bíl.

Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum við hverja íbúð.

Sjá skýringarteikningu nr. 4.

3.4. Parhús C.

Parhúsin skulu vera einnar hæðar. Mænishæð allt að 4.5 m. Ytri byggingarlína er brotin og er 2.5 m frá innri byggingarreyt. Leyfilegt er að byggja 1/3 af lengd veggjar við innri byggingarreit út í ytri byggingarreit. Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu áfasta húsunum fyrir 1 bíl.

Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum við hverja íbúð.

Þar sem lóðarhalli leyfir má byggja neðri hæð við hús frá götu sem er að hluta niðurgrafinn. Mænishæð er frá aðalgólfi

Sjá skýringarteikningu nr. 5.

3.5. Raðhús.

Raðhúsin skulu vera einnar hæðar með möguleika á nýtanlegri þakhæð. Mænishæð allt að 6.5 m. Ytri byggingarlína er brotin og er 2.5 m frá innri byggingarreit. Leyfilegt er að byggja 1/3 af lengd veggjar við innri byggingarreit út í ytri byggingarreit.

Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu áfasta húsunum fyrir 1 bíl.

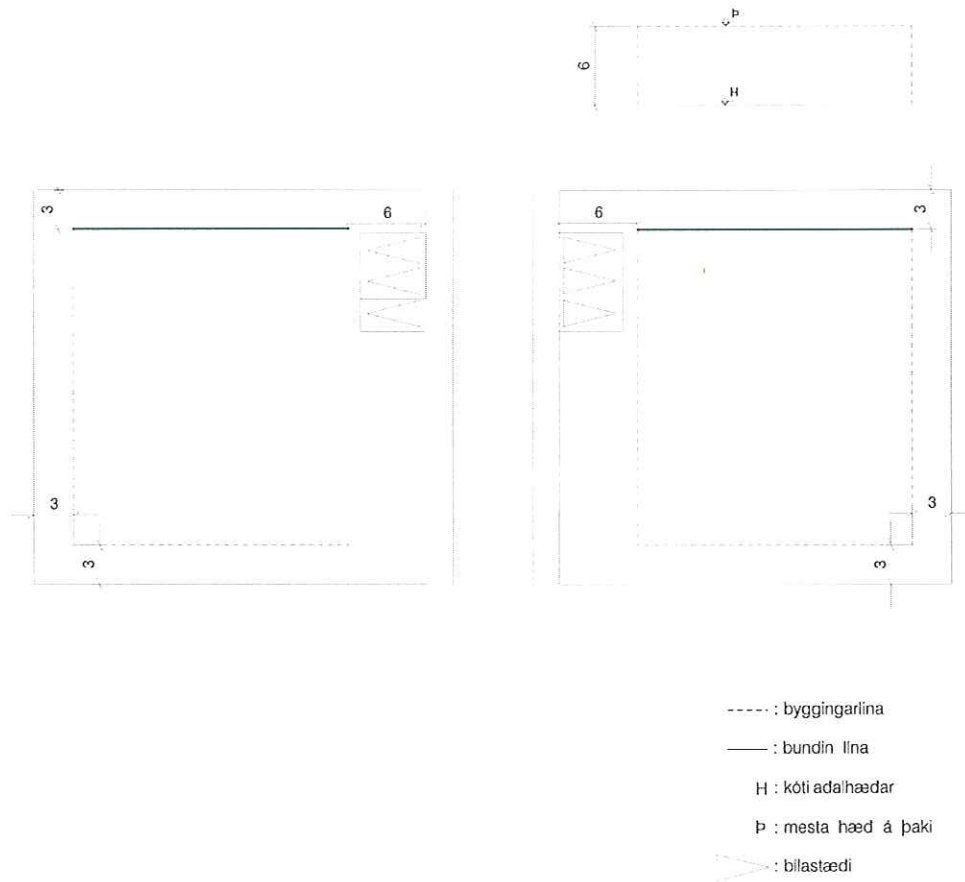
Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum við hverja íbúð.

Sjá skýringarteikningu nr. 6.

3.6. Nýtingarhlutfall.

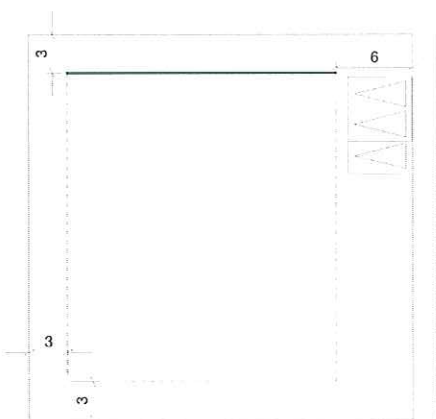
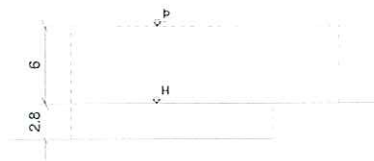
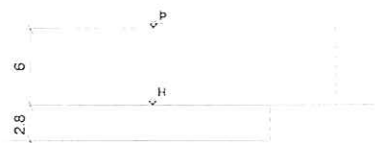
Nýtingarhlutfall samkvæmt aðalskipulagi er 0.20-0.40 fyrir einbýlishús og 0.35-0.60 fyrir rað- og parhús.

Skýringarteikning 1 Einbýlishús

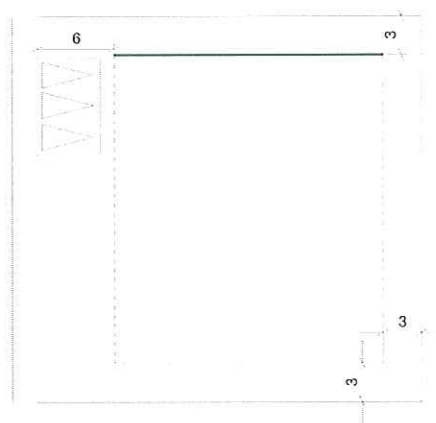


Skýringarteikning 2

Einbýlishús með leyiflegri aukahæð



A, hús nedan götu



B, hús ofan götu

----- : byggingarlína

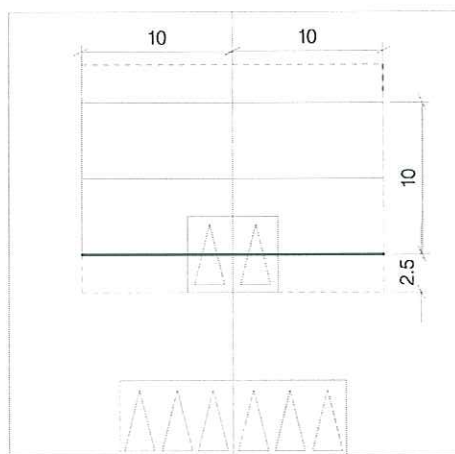
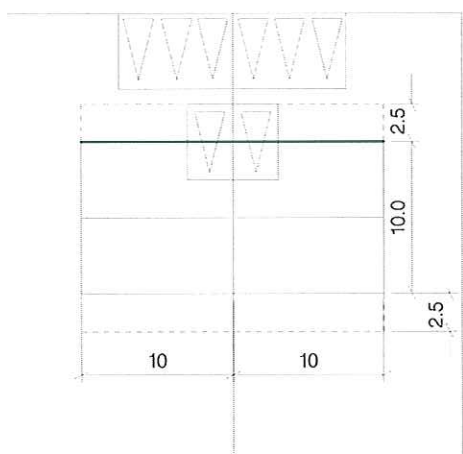
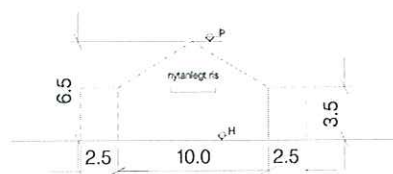
— : bundin lína

H : kóti adalhæðar

p : mesta hæð á þaki

 : bilastæði

Skýringarteikning 3 Parhús A



----- : byggingarlína

----- : ytri lína

— : bundin lína

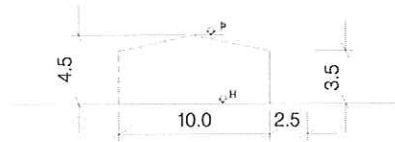
H : kóti aðalhæðar

P : mesta hæð á þaki

△ : bílastæði

Skýringarteikning 4

Parhús B



----- : byggingarlina

: ytri lina

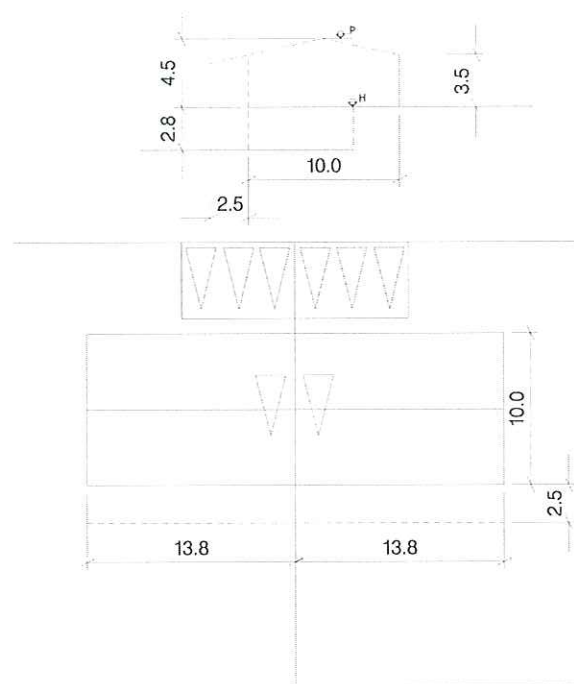
— : bundin lina

H : kóti aðalhæðar

þ : mesta hæð á þaki

 : bilastæði

Skýringarteikning 5 Parhús C



----- : byggingarlína

..... : ytri lína

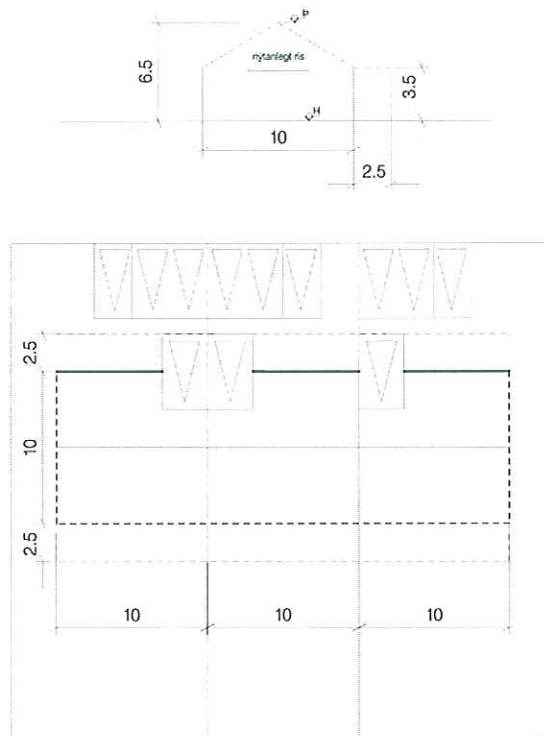
——— : bundin lína

H : kóti adalhæðar

þ : mesta hæð á þaki

△ : bílastæði

Skýringarteikning 6 Raðhús



----- : byggingarlína

----- : ytri lína

— : bundin lína

H : kóti aðalhæðar

P : mesta hæð á þaki

△ : bilastæði