



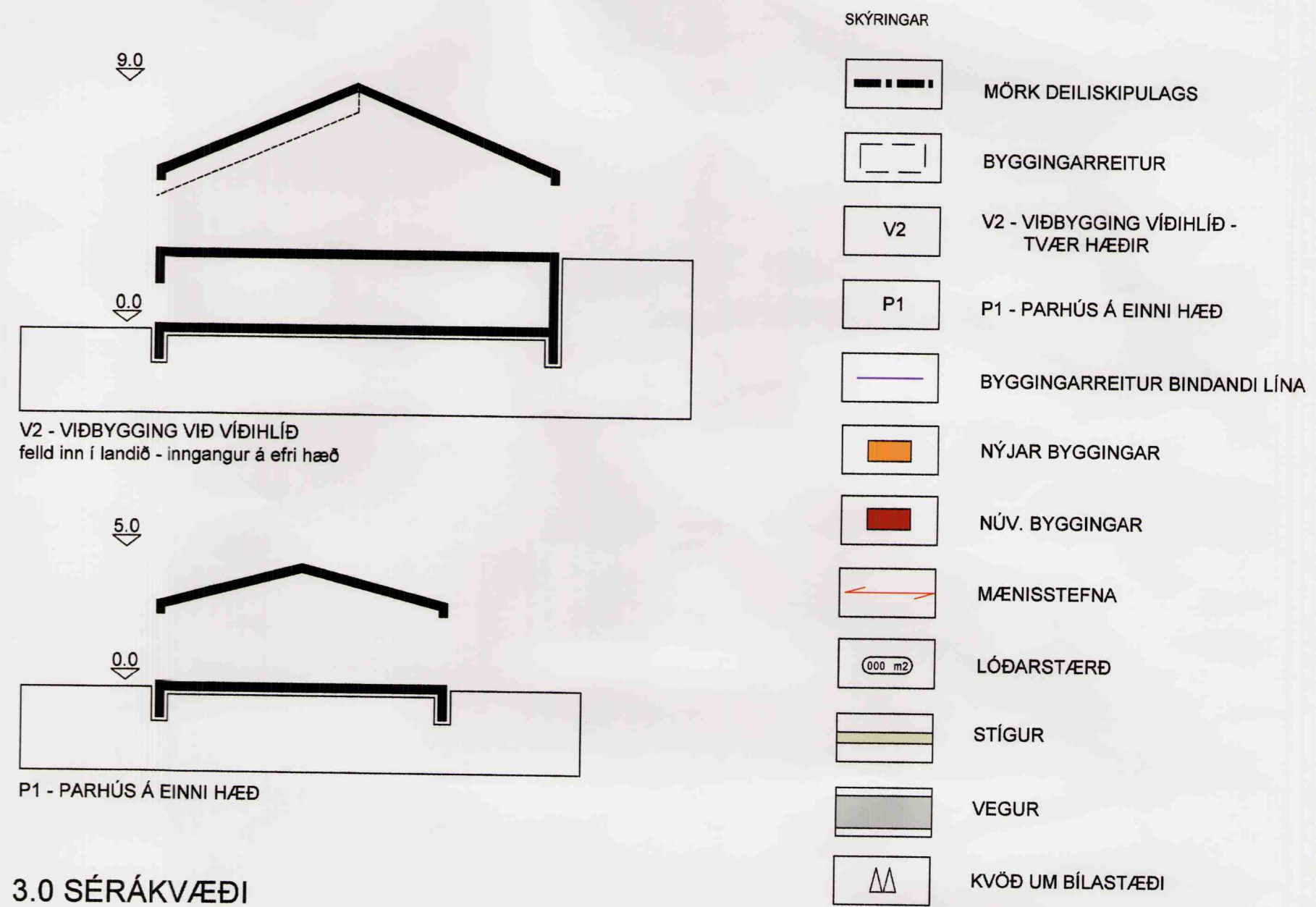
DEILISKIPULAG 1:1000



SKÝRINGARMYND 1:1000



Tilaga að breyttu aðalskipulagi 2000 - 2020 mkv. 1:10000 sem auglýst er samhliða deiliskipulagi þessu



3.0 SÉRÁKVÆÐI

3.0 Almenn.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð. Æskilegt er þar sem innangengt er í bílageymslu að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Bílageymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara. Útlínur á skýringarmyndum sýna efstu mörk húss. Byggingarreitur er bundin þar sem heildregin lína er á hlið byggingarreits að götu. Minns 50% framhliðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu. Mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

3.1 V2 - Viðbygging við Víðihlið.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa viðbyggingu við VÍÐIHLÍÐ á 2 hæðum. Hæðarmunur í landi er tekinn upp í byggingunni eins og í núverandi byggingu, þ.e. byggingin er 1 hæð að norðanverðu en 2 hæðir að sunnanverðu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50sm undir uppgefni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingafulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 9.0 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sjá jafnframt skýringarmynd hér til hliðar.

3.1 P1 - Parhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 1 hæð ásamt bílageymslu. Bílageymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara frá götu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,6. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1,6m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6m² að stærð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50sm undir uppgefni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingafulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 5.0 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, sjá jafnframt skýringarmynd hér til hliðar.

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMPYKKT AF BÆJARSTJÓRN GRINDAVÍKUR
DANN. 10.12.03
BÆJARSTJÓRI GRINDAVÍKUR

Br. 01.10.2003. Leiðrétt skv. ábendingum Skipulagsstofnunar
GRINDAVÍK VERK: 0202/00002
DEILISKIPULAG KVARDI: 1:1000
VÍÐIHLÍÐ DAGS: 03.07.03
TILLAGA TEIKN: 806/ER
SAMP:

ÚTI INNI

ARKITEKTASTOFA

BALDUR Ó. SVAVARSSON FAI
JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON FAI
RINGHOLTSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 552 7880 & 562 7880 FAX 552 7881
VEFFANG: WWW.LANDSLAG.IS NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS

LANDSLAG TILT
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
RINGHOLTSTRÆTI 27, 101 REYKJAVÍK, SÍM: 552 5300, FAX: 552 5301
VEFFANG: WWW.LANDSLAG.IS NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS

GRINDAVÍK VÍÐIHLÍÐ DEILISKIPULAG

SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almennar upplýsingar
Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar íbúðarlódir fyrir lítil parhús við hjúkrunarheimilið Víðihlið í Grindavík, ásamt skilmálum fyrir viðbyggingu við Víðihlið. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess. Deiliskipulagið er í samræmi tillögu að breytingu á aðalskipulagi Grindavíkur, sem auglýst er samhliða deiliskipulaginu.

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis.
Deiliskipulagssvæðið nær til lóða á nýbyggingarsvæði norðan við núverandi dvalarheimili

1.2 Hjúkrunarheimilið Víðihlið
VÍÐIHLÍÐ er hjúkrunarheimili með rými fyrir 30 vistmenn. Á dagvöktum starfa 20-25 starfsmenn á hjúkrunarheimilinu, en færri á næturvöktum. Með stækkun heimilisins er gert ráð fyrir rými fyrir allt að 30 vistmenn til viðbótar en nánast óbreyttum starfsmannafjölda. Þó gæti orðið grundvöllur fyrir félagsstarfi eldri borgara á stofnuninni.

1.3 Göngustígar
Gert er ráð fyrir göngustíg milli Víðihliðar og parhúsabyrpingar. Jafnframt er göngustígur milli lóða og meðfram aðkomugötu.

1.4 Fjöldi íbúða.
Samtals er gert ráð fyrir um 20 nýjum íbúðum í 10 parhúsum innan deiliskipulagsins.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR.

2.0 Almenn.

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

2.1 Hönnun og uppdrættir.
Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöß, hæðarblöß, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, líta- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og skipulags- og byggingarnefnd Grindavíkur hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.
2. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegrar aðalteikningar, sbr. 18 grein í byggingareglugerð nr. 441/1998.

Íbúðir parhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílageymslu. Samtengd parhús skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

2.2 Mæliblöß og hæðarblöß.

Mæliblöß sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjöldi bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblößum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotlinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarblöß sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gölfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöß sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frærensli- og vatnsloðnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Svalir, léttar byggingar og kjallarar.
Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til og lega lagna leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá slíkum rýmum liggja þau neðan við ráðgerðar fráveitulagnir. Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra út fyrir byggingarreit.

2.4 Sorpgæmslur.
Sorpgæmslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

2.5 Bílastæði og bílageymslur.
Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingareglugerðar (441/1998). Á lóðum parhúsa skal koma fyrir tveimur bílastæðum við hvert hús. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílageymslu fyrir hverja íbúð.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

2.6 Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafia 3 í byggingareglugerð (441/1998). Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblößum, og bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð aapeirra, nema f1 þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágrenna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.