

Í Aðalskipulagi Grindavíkur 2000 - 2020 er skipulagsreitirinn skilgreindur sem svæði fyrir íbúðir. Samkvæmt tillögu að breyttu Aðalskipulagi er stækkun á íbúðarsvæði til norðurs að heilgarnarsvæði vegagerðarinnar fyrir Suðurstrandarveg.

1.2 Skipulagssvæðið; afmörkun og lýsing

Skipulagssvæðið afmarkast af opnu svæði að vestan og austan, Hópsbrautar að sunnan og væntanlegum Suðurstrandarvegi að norðan. Þá hefur verið sett inn væntanlegt hringtorg við gatnamótin Hópsbraut / Austurhóp og innkomu nýja íbúðarsvæðisins til þess að auka umferðaröryggi. Gerðar hafa verið breytingar á auglýstu skipulagi í samræmi við athugasemdir frá skipulagsstofnun 8.11.2006. Deiliskipulagstillagan skaraðist við gildandi skipulag, þar sem göngustíg hafði verið bætt við fyrir neðan Hópsbraut. Breytingar sem fyrirhugaðar eru á nágildandi skipulagi verða auglýstar sérstaklega.

Meginhluti skipulagssvæðisins er í 18-24 m hæð yfir sjávarmáli. Aðilgjandi götur eru í um 16-24 m hæð yfir sjávarmáli. Svæðið hækkar til norðurs og norðausturs og hallar landið þar af leiðandi að mestu til vesturs og suðvesturs.

Veikar vísbendingar eru um sprungur og niðurföll yfir hraunhellum eða hrauntröð vestan skipulagssvæðisins. Komi í ljós að þarna séu sprungur í hrauninu verða gerðar ráðstafanir til að lágmarka tjón á mannvirkjum vegna hugsanlegra hreyfinga á sprungunum. Ef ástæða þykir til, verða byggingareitir færðir eða þeim sleppt. Umrætt svæði er staðsett á álagssvæði þar sem reikna skal með hönnunarhröðuninni 0,20g vegna jarðskjálta, sbr. Eurocode 8 og viðeigandi þjóðarskjölum (FS ENV 1998 - 1 - 1:1994). Fyllt verður í hella eða stór holirými, ef ástæða þykir til.

Fyrirhugað er að Suðurstrandarvegur verði færður norðar og fjar íbúðarbyggð, en samkvæmt útreikningum frá Línuhönnun, þar sem miðað er við núverandi hönnun Suðurstrandarvegur, er ekki talin þörf á að gera sérstakar ráðstafanir vegna umferðar um Suðurstrandarveg. Sjá nánar í meðfylgjandi skýrslu frá Línuhönnun um hjóðvíst við Suðurstrandarveg.

1.3 Markmið

Við gerð skipulagsins voru meginmarkmið Aðalskipulags Grindavíkur 2000 - 2020 höfð að leiðarljósi. Stefnt er að því að fullbyggja skipulagssvæðið með aðlaðandi íbúðarbyggð af blönduðum sérbyggishúsum, sem taki tillit til núverandi bygðar, landslags, tenginga við útivistarsvæði, útsýnis og sólarlags. Gert er ráð fyrir göngustígum á milli hverfa.

1.4 Aðkoma

Aðkoma er um Hópsbraut að sunnan, en Hópsbraut tengist aðalega við Víkurbraut að vestan og væntanlega Austurvegi að austan.

1.5 Tölulegt yfirlit

Meðalnýtingarhlutfall einkalóða svæðisins, m.v. hámarksnýtingu svæðisins er 0,40%

Stærð skipulagssvæðisins	54.570 m ²
Samantöguð stærð einkalóða íbúðarbyggðar	27.722 m ²
Bæjarland (götur, stígar og opin svæði)	26.848 m ²

1.6 Fjöldi íbúða

Samtals er gert ráð fyrir um 31 íbúðum, þar af eru 23 íbúðir í einbýlishúsum á einni hæð og 8 íbúðir í einbýlishúsum á tveimur hæðum.

2 Skipulags- og byggingarskilmálar

2.0 Almenn atvði

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 frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

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 nr. 441/1998 með síðari breytingum.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreitir húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir af einhverju eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína er óbundin þar sem lína er auðkennd með brotinni línu á mæliblöðum og sýna lámarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarblöð sýna gangstéttartæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gölfkóta (gölfkóta) þess hluta húss, sem snýr að götu (GK). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM), er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna ennifremur staðsetningu og hæðir á frærmisli- og vatnslögunum svo og kvæðir um inntök veitustofnana.

2.3 Sorpgæmslur

Sorpgæmslur skulu vera í samræmi við 84. grein byggingarreglugerðar (nr. 441/1998) í hverju tilviki.

2.4 Bílastæði og bílagæmslur

Bílastæði skulu vera í samræmi við 64. grein byggingarreglugerðar (nr. 441/1998).

Á lóðum skal koma fyrir tveimur bílastæðum við hvert hús. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílagæmslu fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu ekki vera stýrti en 8 metrar framan við bílagæmslur, en 6 metrar að öðrum kosti.

2.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við 3. kafla í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Á aðaluppdráttum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fíða, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Leitast er við að lóðarhafar haldi í óhreyft land eins og kostur er.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktu uppdrætti 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 veggi innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðveg eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og skal bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með hússveg eða stóðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðilgjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöðlun á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurð byggingamefndar í því máli.

3. Sérákvæði

3. Almenn.

Hér er lýst sérstöku skilmálum fyrir hverja húsgerð í deiliskipulagi þessu. Skýringar sem fylgja skilmálum lýsa í meginatriðum afstöðu þeirra bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hvern lóð.

Æskilegt er þar sem innangengt er í bílagæmslu frá íbúð, að gölfkóti bílagæmslu sé lægri en gölfkóti íbúðar. Hæðarmunur skal vera í samræmi við eðlilega hæð þreps (h) innanhúss samkvæmt byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Byggingarreitir er óbundinn og þar með staðsetning húsa frjálss innan byggingarreits. Mænistefna og þakform eru frjálss.

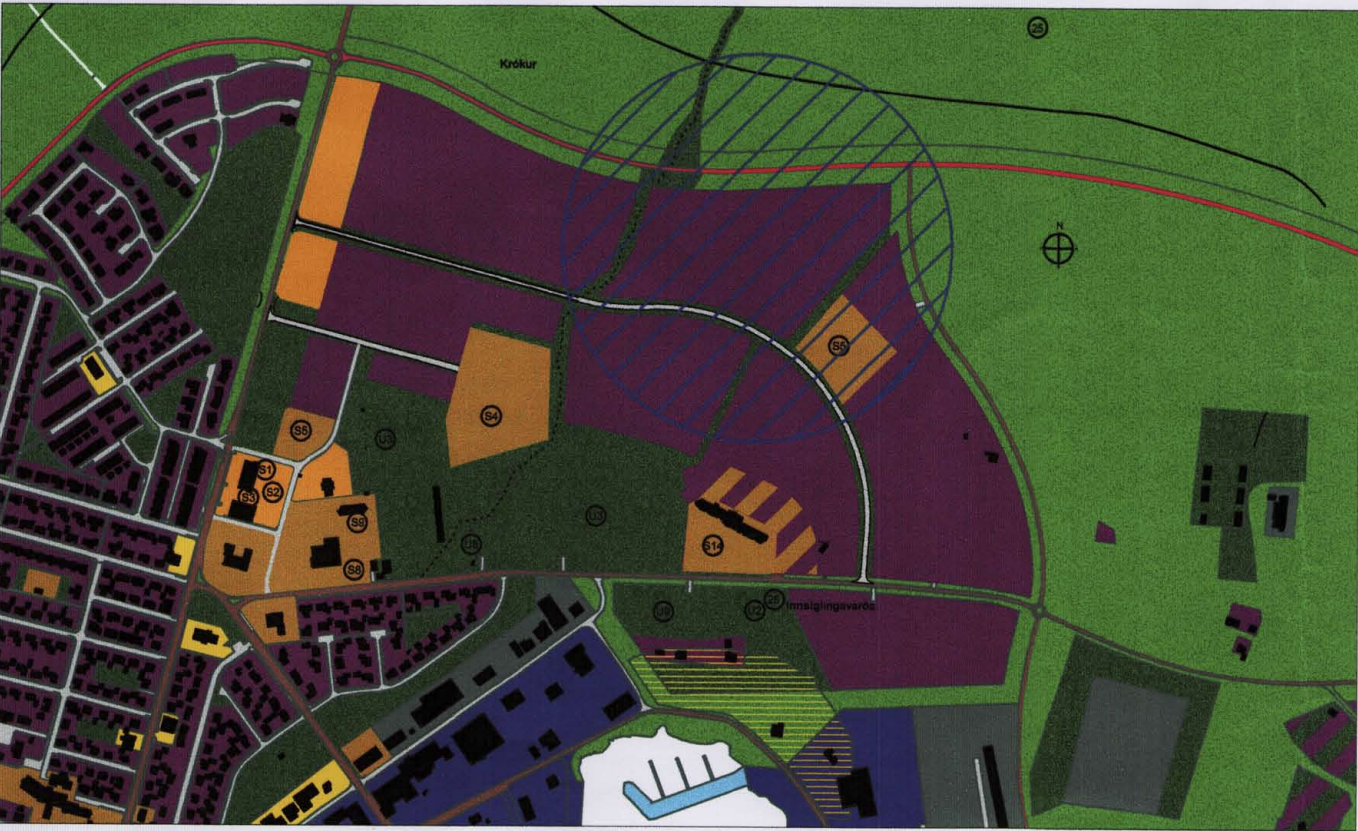
3.1. Einbýlishús - 1 hæð (1 H).

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt bílagæmslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinn gölfkóta jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 5.5 metrar yfir uppgefinn aðalgölfkóta á mæli- og hæðarblaði.

3.2. Einbýlishús - 2. hæðir (2 H).

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílagæmslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4 og skal hlutfall á milli hæða vera a.m.k. 50%. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinn gölfkóta jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir uppgefinn aðalgölfkóta á mæli- og hæðarblaði.

STAÐSETNING SKIPULAGSTILLÖGU



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI GRINDAVÍKUR 2000-2020 SEM AUGLÝST VERÐUR SAMHLIBA DEILISKIPULAGINU.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn Grindavíkur þann _____ 2006.

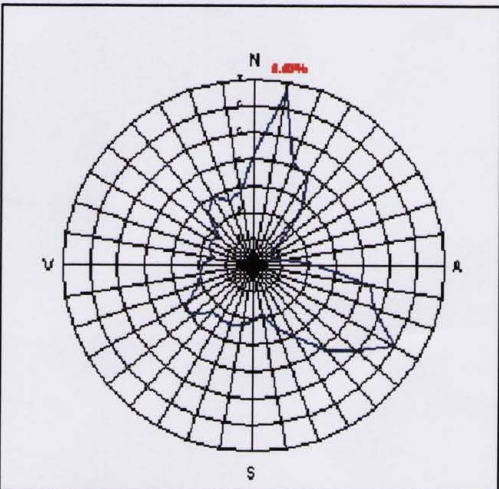
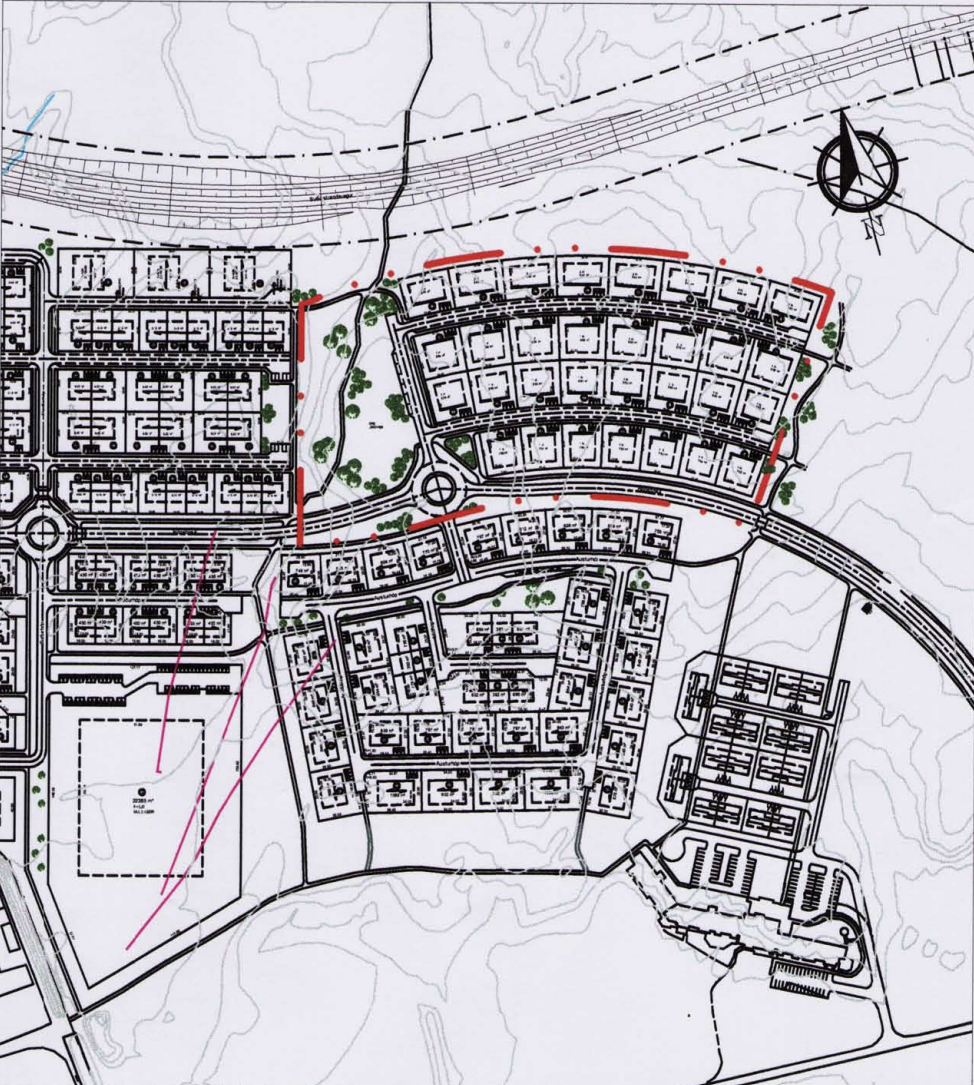
13 DEC 2006



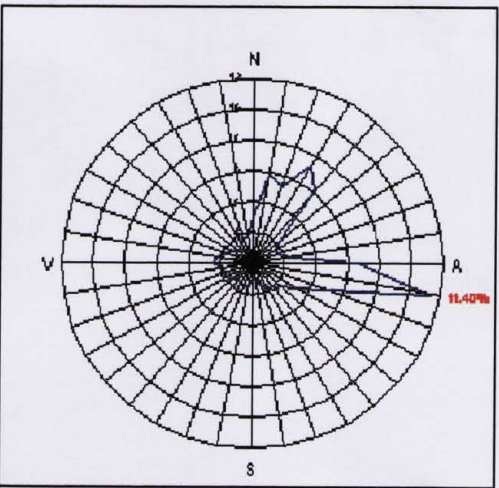
GRINDAVÍK

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI
OFAN HÓPSBRAUTAR
KVARDI 1:1000

YFIRLITSTEIKNING KVARDI 1:5000



RIKJANDI VINDÁTTIR SUMARMÁNADA



RIKJANDI VINDÁTTIR VETRARMÁNADA

Skýringar:

- SPRUNGUR YFIR HRAUNHELLUM
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÍNA DREGIN CA. 5 m UTAN MARKA
- 1 H HÚS Á 1 HÆÐ
- 2 H HÚS Á 2 HÆÐUM
- BYGGINGARREITUR
- BÍLASTÆÐI

