

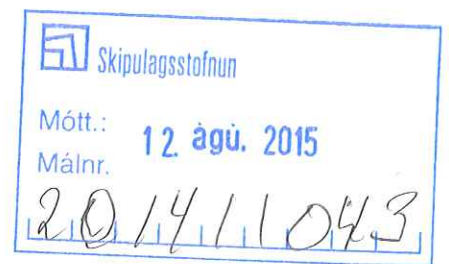
GRÍMSSTAÐAREITUR

Hveragerði - miðbær

Greinargerð með deiliskipulagi
Skipulags- og byggingaskilmálar



HVERAGERÐISBÆR





HVERAGERÐISBÆR

Deiliskipulag Grímsstaðareits, Hveragerði

Útgáfuár 2015

Útgáfa 00

Höfundar ASK arkitektar ehf

Páll Gunnlaugsson
Páll Gunnlaugsson arkitekt FAÍ


Ljósmyndir ASK arkitektar ehf

Teikningar ASK arkitektar ehf

Útgefandi Hveragerðisbær



HVERAGERÐISBÆR

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 12. ágú. 2015
Málnr. _____

Miðbær-Grímsstaðareitur

Hveragerði

Greinargerð með deiliskipulagi
Skipulags- og byggingaskilmálar

Samþykkt af skipulags- og bygginganefnd 20.júlí 2015

Samþykkt af bæjarstjórn 23.júlí 2015





ASK
ARKITEKTAR

Efnisyfirlit

1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	3
1.1 Skipulagsgögn.....	3
1.2 Afmörkun og aðstæður.....	3
1.3 Skipulag í dag.....	3
1.4 Markmið deiliskipulags.....	3
1.5 Veitur og lagnir.....	4
1.6 Gatnakerfi.....	4
1.7 Opin svæði og stígar.....	4
1.8 Húsagerðir.....	5
1.9 Fjöldi íbúða/byggingarmagn.....	5
2.0 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	6
2.1 Hönnun og uppdrættir.....	6
2.2 Mæli- og hæðarblöð.....	6
2.3 Byggingarreitir.....	6
2.4 Gróðurhús eða glerskálar.....	6
2.5 Smáhýsi á lóð.....	7
2.6 Hæð húsa/þakform.....	7
Breiðamörk.....	7
Íbúðabyggð við Þórsmörk, Heiðmörk og Þelamörk.....	7
2.7 Bílastæði og bílgeymslur.....	7
2.8 Efnis –og litaval.....	7
2.9 Sorpgeymslur.....	7
2.10 Frágangur lóða / girðingar / gróður.....	7
2.11 Verkhraði.....	8
3.0 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR OG SKUGGAVARP.....	9
3.1 Uppdráttur og sneiðingar.....	9
3.2 Skuggavarp.....	11
4.0 SÉRÁKVÆÐI UM LÓÐIR.....	13
Breiðamörk 8.....	13
Breiðamörk 10.....	13
Breiðamörk 12.....	13
Breiðamörk 14.....	14
Einbýlishús E1.....	14
Einbýlishús E2.....	14
Einbýlishús E3.....	15
Parhús P1.....	15
Tvíbýlishús T1.....	15
Bílgeymslur að götu B1.....	15
Heiðmörk 42 og 44 (núv. 48 og 50).....	15
Reykjamörk 7 og Reykjamörk 13.....	15
Skýringarteikningar.....	16

1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Í samræmi við breytingu aðalskipulags Hveragerðis 2005-2017 staðfest af Skipulagsstofnun 18. mars 2015 er hér sett fram nýtt deiliskipulag af svonefndum Grímsstaðareit í miðbæ Hveragerðis.

Gróðurhús eru víkjandi og vaxandi ásókn í íbúðalóðir á þessu svæði.

Bæjarstjórn ákvað þann 10. apríl 2014 að ráðast í gerð deiliskipulags fyrir reit miðsvæðis sem í aðalskipulagi var skilgreindur sem blandaður reitur fyrir íbúðir, þjónustu og landbúnað (ylrækt).

Skipulagslýsing var kynnt íbúum á opnum fundi þann. 17. nóvember 2014 og send Skipulagsstofnun í framhaldi. Svarbréf Skipulagsstofnunar er dagsett 28. nóvember 2014. Þar var bent á að gera þurfi grein fyrir áhrifum á umhverfið sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga.

Í skipulagslýsingu segir um forsendur deiliskipulags: „Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar ákvað 10. apríl 2014 að gert skyldi deiliskipulag fyrir svæðið í samræmi við markmið í samkeppni um miðbæjarskipulag Hveragerðis í ágúst 2008.

Þar sem ekkert formlegt deiliskipulag liggur fyrir á svæðinu þykir nauðsynlegt að móta skýran ramma utan um byggðina svo allar ákvarðanir um breytingar og uppbyggingu á vannýttum lóðum verði teknar á faglegum forsendum. Svæðið hefur að stórum hluta verið nýtt til ylræktar, en sú starfsemi er á undanhaldi. Aukin eftirspurn eftir nýjum íbúðalóðum í hjarta bæjarins kallar á breytta notkun þessara lóða.“

Deiliskipulagið er unnið af ASK arkitektum ehf, Geirsgötu 9, 101 Reykjavík í umboði skipulagsnefndar og bæjarstjórnar Hveragerðisbæjar.

1.1 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti með greinargerð og skýringarmyndum.

1.2 Afmörkun og aðstæður

Reiturinn er um 3,5 ha að stærð og afmarkast af Reykjamörk í austri, Þórmörk í norðri, Breiðumörk í vestri og Þelamörk í suðri. Reiturinn fékk á fyrstu stigum vinnuheitð Grímsstaðareitur. Við Breiðumörk er megin aðkoma inn í bæinn og skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir verslun, þjónustu og íbúðum á því svæði. Í dag er reiturinn að stórum hluta byggður gróðurhúsum, en einnig eru nokkur íbúðarhús á svæðinu. Við Breiðumörk eru verslunar og þjónustuhús, auk nokkurra íbúða, í sérþýli og fjölþýli á 2. hæð við Breiðumörk 10. Gert er ráð fyrir í nýju skipulagi að gróðurhúsin séu víkjandi, en íbúðarhús standi að frátöldum húsum við Heiðmörk 39, 41 og 44 en gert er ráð fyrir að þau verði rífin.

1.3 Skipulag í dag

Ekkert formlegt deiliskipulag er til fyrir reitinn í dag. Hér er því um nýtt deiliskipulag að ræða. Þegar hefur verið unnin skipulagslýsing og hún kynnt íbúum.

1.4 Markmið deiliskipulags

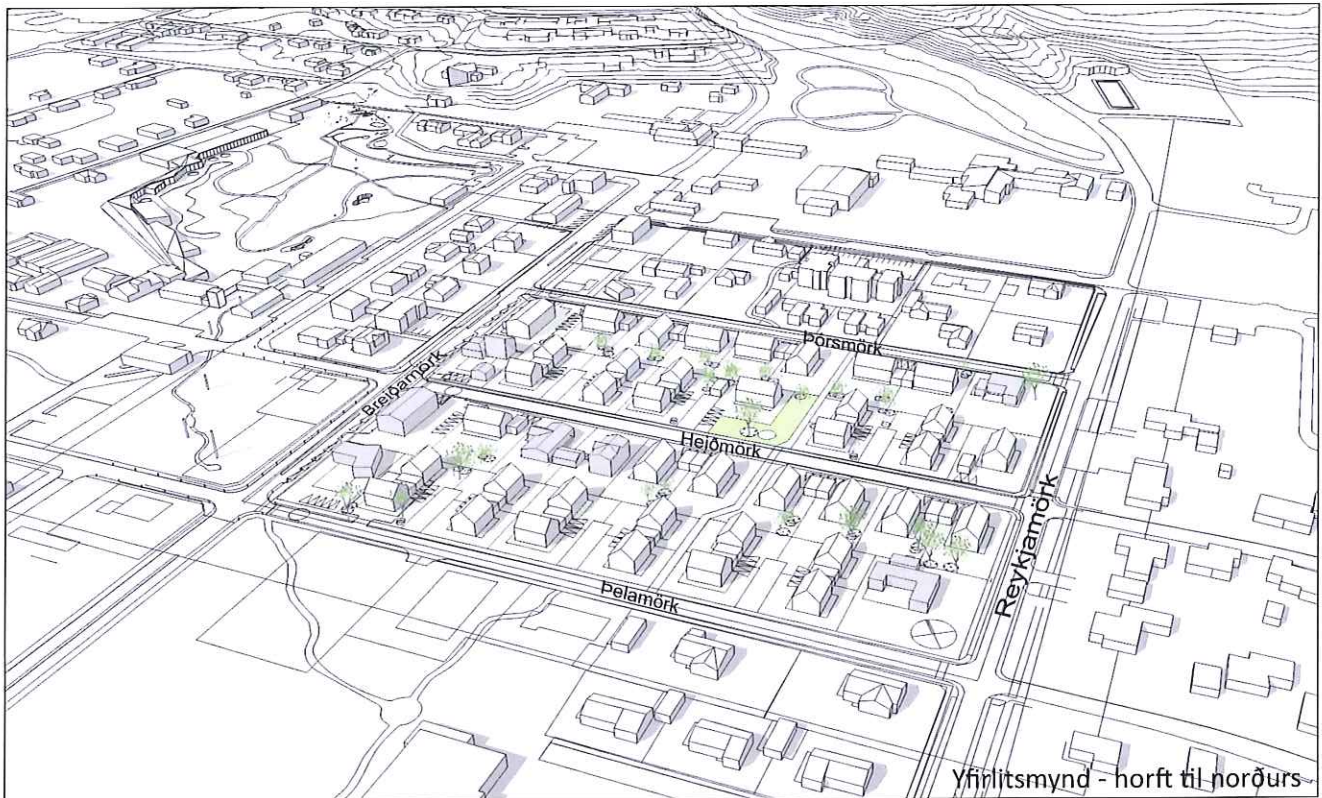
Helstu markmið deiliskipulags miðsvæða í Hveragerði má finna í forstögn samkeppni um miðbæjarskipulag Hveragerðis í ágúst 2008. Þar segir m.a. :

„Hveragerðisbær hefur umhverfissjónarmið í hávegum og vill styrkja ímynd sína sem ferðamanna- og heilsuþæ. Deiliskipulagið skal endurspeglar þá stefnu með skýrum hætti.

Við skipulagsgerðina skal höfð hliðsjón af aðgengi fyrir alla. Um leið og tillagan skal taka mið af því að notkun og nauðsyn

einkabíla er viðurkennd skal hún leitast við að minnka vægi bíla í umhverfinu og setja þá frekar baksviðs en leggja áherslu á vistsvæði sem eru laus við umferð bíla að verulegu leyti.“

Einnig segir: „Að miðbæjarsvæði verði styrkt með þéttingu byggðar á vannýttum lóðum og nýting og þéttleiki verði almennt aukinn. Að íbúðasvæði verði í góðum og öruggum samgöngutengslum við skóla, verslun og þjónustu.“



Yfirlitsmynd - horft til norðurs

Helstu markmið deiliskipulags Grímsstaðareits er að fylgja eftir markmiðum um uppbyggingu miðbæjar og styrkja byggð miðsvæðis með því að svara eftirspurn eftir íbúðalóðum á þessu svæði. Gróðurhús eru víkjandi og vaxandi ásókn í íbúðalóðir á þessu svæði.

Í greinargerð með aðalskipulagi er tekið fram að á svæði við Breiðumörk sé verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efri hæðum og á þeim hluta reits sem skilgreindur er sem íbúðasvæði sé íbúðasvæði með heimild fyrir minniháttar atvinnustarfsemi.

Fylgt er aðalskipulagi hvað varðar þéttleika og gerð byggðar. Þar segir að íbúðir á svæðinu geti verið 53 (með 20% vikmörkum), hæð húsa sé 1-2 hæðir og ekki tekin afstaða til skiptingar á milli fjölbýlis og sérþýlis. Markmið er að tillagan geri ráð fyrir hæfilega þéttri byggð sem fellur vel að nærliggjandi byggð og umferðarskipulagi. Lögð er áhersla á góða tengingu gangandi að þjónustu í nágrenni og mikilvægt að leið barna í grunnskóla sé greið. Gert er ráð fyrir almennu leiksvæði miðsvæðis í tengslum við tignarlegan Hlyn sem lagt er til að verði hverfisverndaður í deiliskipulagi þessu.

Eignarhald lóða á reitnum er á hendi Hveragerðisbæjar, en margar þeirra eru leigulóðir í höndum ýmissa aðila.

1.5 Veitur og lagnir

Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Þar sem fleiri en eitt hús eru saman um eina lóð mun bæjarfélagið koma fyrir einni tengingu inn á lóðina, en svo er það í höndum lóðahafa að dreifa innan lóðar. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafar hlíta þeim.

1.6 Gatnakerfi

Deiliskipulagssvæðið tengist gatnakerfi bæjarins um Breiðumörk, Pelamörk, Heiðmörk, Pórsmörk og Reykjamörk.

1.7 Opin svæði og stígar

Á vegum sveitarfélags er eitt miðlægt leiksvæði, vel skilgreint milli íbúðalóða. Megin göngustígur liggur um svæðið og er lagður og rekinn af bæjarfélaginu.

Austan við Breiðumörk 14 er opið svæði hugsað sem möguleg stækkun lóðarinnar Breiðumörk 14 ef upp kemur þörf á stækkun verslunarhúss.

Sama gildir um svæði austan við Breiðumörk 10. Þar er möguleiki á stækkun lóðar Breiðamörk 10.

1.8 Húsagerðir

Um er að ræða lágreista húsagerð á tveimur hæðum.

1.9 Fjöldi íbúða/byggingarmagn

Skipulagssvæðið er um 3,5 ha að stærð. Samtals er gert ráð fyrir allt að 61 íbúð á svæðinu. Sjá töflu.

Húsgerðir	Fj. lóða	Fj. íbúða	Heimilað byggingarmagn (m ²)	Skýring
E1	3	3	992	Einbýlishús á 2 hæðum m. bílgeymslu
E2	10	10	3.311	Einbýlishús á 2 hæðum með samliggjandi bílgeymslu
E2/T1	2	2-4	660	Eins og E2, eða 2 íbúðir í húsi þ.s önnur með bílgeymslu.
E3 (Reykjamörk 13)	2	2	450	Einbýlishús á 2 hæðum með samliggjandi bílgeymslu.
P1	5	20	4.713	Parhús á 2 hæðum með samliggjandi bílgeymslu. Tvö saman á lóð með sameiginlegri aðkomu
P1/T1	1	3-4	841	Parhús P1 á 2 hæðum með samliggjandi bílgeymslu og E1 eða T1 þ.s 2 íbúðir í húsi og önnur með bílgeymslu. Sameiginleg aðkoma á lóð
Samtals	23	40-43	10.967	

Þar sem engar eða minniháttar breytingar eru gerðar á lóðum	Fj. lóða	Fj. íbúða	Heimilað byggingarmagn (m ²)		Núverandi byggingarmagn	Skýring
Breiðamörk 8	1	2-4	478	íbúðir 50%	134,5	Verslun og þjónusta, íbúðir á efri hæð.
Breiðamörk 10	1	3-4	620		408,5	Núverandi verslun og þjónusta, íbúðir á efri hæð.
Breiðamörk 12	1	1-2	368		237,9	Verslun og þjónusta, íbúðir á efri hæð.
Breiðamörk 14	1	2-5	732		577,0	Verslun og þjónusta, íbúðir á efri hæð.
Heiðmörk 42 (48)	1	1	225		227,8	Núverandi sérþýli
Heiðmörk 44 (50)	1	1	207		200,1	Núverandi sérþýli
Reykjamörk 7	1	1	240		175,4	Núverandi sérþýli
Samtals	7	11-18	2.870	1.099	1961,2	

HEILD Á SKIPULAGSSVÆÐI	30	51-61	13.837			
-------------------------------	-----------	--------------	---------------	--	--	--

2.0 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem fram kemur í skilmálum þessum, mæli- og hæðarblöðum og byggingarreglugerð. Hús sem standa á sömu lóð (P1) skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þar sem hús eru á sömu lóð skal samræma útlit og útfærslur, efnisval og liti. Ekki er nauðsynlegt að einbýlishús (E2, E3) með samliggjandi bílgeymslum séu teiknuð af sama hönnuði. Mikilvægt er þó að bílgeymslur séu samræmdar.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðatölur á landi við hús og á lóðamörkum og annað sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess að hönnun og framkvæmdir taki mið af því að lóðir eru litlar og nálægð við núverandi byggð mikil.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar verður gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem er misræmi gildir mæliblaðið.

2.2 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags.

Mæliblöð sýna m.a. stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílgeymsla, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðamörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (H) er gefin á skýringarmyndum á skipulagsuppdrætti. Hæðarblöð sýna en fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana. Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Nokkurt misræmi er á stærðum lóða skv. fasteignamati, lóðarleigusamningum og mælingu.

Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða.

2.3 Byggingarreitir

Um er að ræða tvenns konar byggð á deiliskipulagssvæðinu. Annars vegar verslun, þjónustu og íbúðir við Breiðumörk og hins vegar íbúðabyggð við Þórsmörk, Heiðmörk, Þelamörk og Reykjamörk.

Við Breiðumörk er sýndur einfaldur byggingarreitur og er heimilt að fullbyggja hann. Svalir og skyggni geta náð 2 metra út fyrir byggingarreit á langhliðum.

Á hverri lóð á íbúðasvæði er sýndur tvískiptur byggingarreitur. Innri reiturinn er heildreginn og sá ytri með brotinni línu. Hús skulu byggð innan byggingarreita, en heimilt er að innri reitur sé fullbyggður, en allt að helmingi ytri reits má byggja. Enn fremur er heimilt að byggja svalir, skyggni o.þ.h. innan ytri reits. Byggingarreitir bílgeymsla eru heildregnir og má fullnýta þá. Sjá þó skilmála B1.

Ekki er gert ráð fyrir hefðbundnum kjöllum, en heimilt er að byggja skriðkjallara fyrir lagnir og vegna jarðhita sem kann að finnast víða á svæðinu.

2.4 Gróðurhús eða glerskálar

Heimilt er að byggja lítil gróðurhús stakstæð (eitt á lóð), eða áföst húsum. Hámarksstærð slíkra húsa er 10 m². Séu gróðurhús byggð stakstæð, er ekki heimilt að byggja nær aðliggjandi lóðum en 2 metra. Lögun gróðurhúsa skal vera ferhyrnd og þau með mænispaki. Séu gróðurhús byggð við lóðamörk við götu, stíg eða leiksvæði er heimilt að byggja alveg að lóðamörkum.

2.5 Smáhýsi á lóð

Heimilt er að byggja lítil smáhýsi á lóð að hámarki 6 m² að stærð. Ekki er heimilt að byggja nema eitt slíkt á hverri lóð.

2.6 Hæð húsa/þakform

Breiðamörk

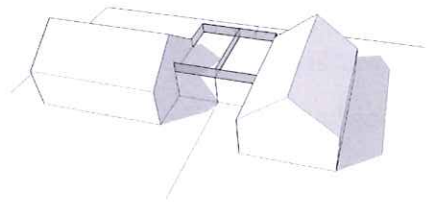
Við Breiðumörk er heimilt að byggja tveggja hæða hús. Á 1. hæð er gert ráð fyrir þjónustu- og verslun, en íbúðum á efri hæðum. Þakform er frjálst.

Íbúðabyggð við Þórsmörk, Heiðmörk, Þelamörk og Reykjamörk.

Gert er ráð fyrir að íbúðahús séu portbyggð 2ja hæða hús. Þakhalli íbúða skal vera á bilinu 35°-45°. Þakform bílgeymsla skal vera flatt og er heimilt að nýta bílgeymslupök sem svalir þar sem aðstæður leyfa. Á íbúðalóðum er heimild fyrir minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu, enda sé um að ræða þrífalega og umhverfisvæna starfsemi sem hefur ekki teljandi mengunarhættu (þ.m.t. hávaða) í för með sér. Sækja skal um alla slíka starfsemi til bæjaryfirvalda.

2.7 Bílastæði og bílgeymslur

Á lóðum einbýlishúsa E1 og E2 er gert ráð fyrir lokuðum bílgeymslum með þremur bílastæðum innan lóðar. Á lóðum þar sem fjögur hús (P1) eru um eina lóð, ásamt lóðum einbýlishúsa E3 er gert ráð fyrir lokuðum bílgeymslum með tveimur bílastæðum innan lóðar, þar af einu framan við bílgeymslu. Stæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar. Bílgeymslur sem ekki eru nýttar sem svalir skal leggja grasi.



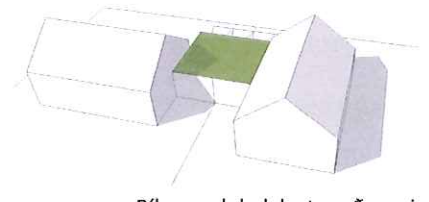
Bílgeymsla nýtt sem útivistarsvæði

2.8 Efnis – og litaval

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir og þessir skilmálar segja fyrir um. Litaval er frjálst, nema á þökum þar sem nota skal dempaða jarðliti (ryðrauða, brúna, koksgráa).

2.9 Sorpgeymslur

Á öllum lóðum skal koma fyrir hæfilegum sorpgeymslum innan lóðamarka í samræmi við fyrirmæli byggingareglugerðar og hins sk. „þriggja flokka kerfis“ sem innleitt hefur verið í sorphirðu í Hveragerði.



Bílgeymslupak lagt með grasi.

2.10 Frágangur lóða / girðingar / gróður

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og fyrirmæli byggingarreglugerðar. Lóðamörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Þar sem lóðamörk liggja að göngustígum skal einnig laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta.

Ekki er heimilt að vera með girðingar á lóðamörkum.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðamörkum en 60 sm frá lóðamörkum sem snúa að götu/gangstétt.

Húseigendur skulu kappkosta að byrgja ekki útsýni hver fyrir öðrum t.d. með útplöntun hárra trjátegunda. Ekki er heimilt að planta öspum, hlyn eða grenitrjám í görðum íbúðarhúsa innan deiliskipulagssvæðisins. Lögð er áhersla á gróðursetningu lágvaxinna trjáa svo sem birkis, selju og heggs, sem og útplöntun á stökum lykiltrjám í görðum, t.d. hinum ýmsu reyniviðartegundum.

Að öðru leyti skal fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar (nr.112/1212, gr.7.2.2.) varðandi hæð trágróðurs, en þar segir m.a. :

“Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa

á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrennalóðum. Sé trjám plantað við lóðamörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðamörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.”

Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands 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 lóðamörkum á milli hornpunkta.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum með föstu yfirborði innan tveggja ára frá útgáfu fokheldisvottorðs.

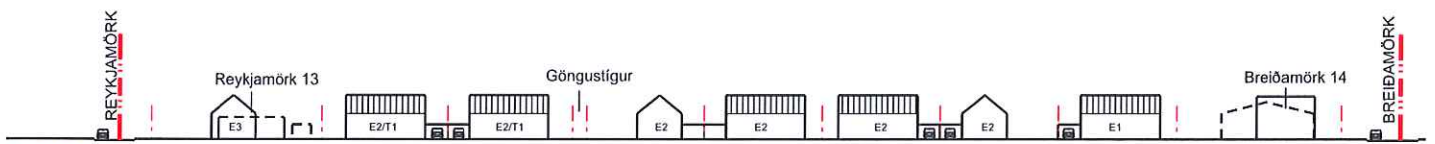
2.11 Verkhraði

Sökklum og jarðvegsfyllingum skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingaleyfis. Bygging skal vera fokheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingaleyfis. Byggingaframkvæmdum skal að öðru leyti vinda fram með eðlilegum hraða og skal öllum framkvæmdum lokið með varanlegu yfirborði lóðar og öðrum frágangi innan fimm ára frá útgáfu byggingaleyfis.

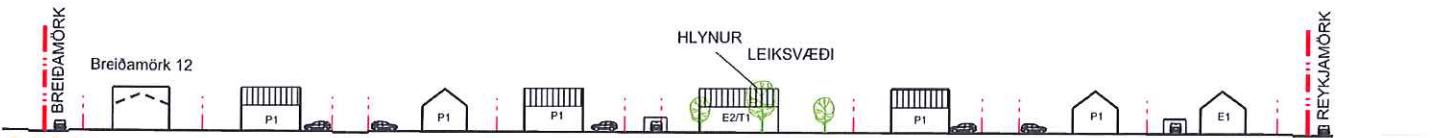
Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út öryggis- eða lokaúttektarvottorð.

3.0 SKIPULAGSUPPDRA'TTUR OG SKUGGAVARP

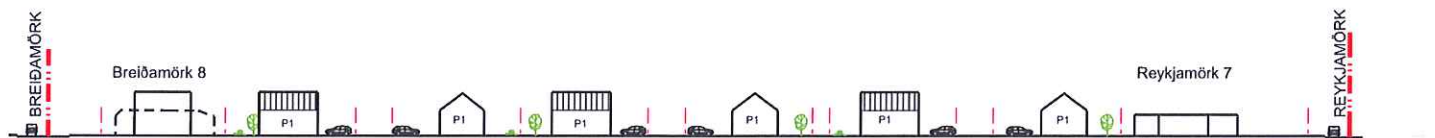
3.1. Uppdráttur og sneiðingar



Snið A-A
Horft til suðurs frá Þórsmörk



Snið B-B
Horft til norðurs frá Heiðmörk



Snið C-C
Horft til norðurs frá Þelamörk

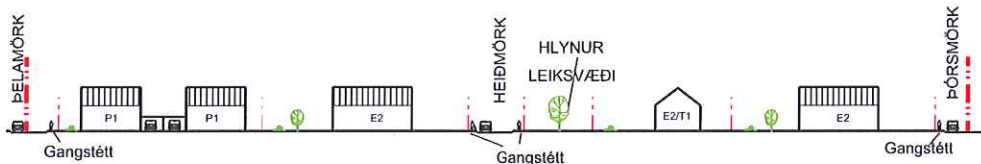
SKÝRINGAR

-  DEILISKIPULAGSMÖRK
-  LÓÐAMÖRK
-  MATSHLUTAMÖRK
-  SAMEIGINLEG AÐKOMA
-  BYGGINGAREITUR
SKÝRINGARTEIKNING
Í GREINARGERÐ
-  BYGGINGAREITUR, YTRI
-  NÚVERANDI HÚS
-  BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
-  GATA
-  GANGSTÉTT
-  HRAÐAHINDRUN/GANGBRAUT
-  LEIKSVÆÐI
-  STÍGUR
- | |
|--------------------|
| E1 |
| 755 m ² |
| 2H |
| 0.4 |

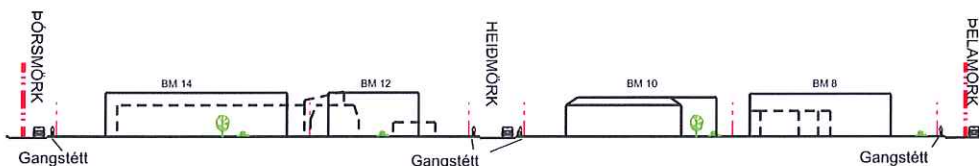
HÚSGERÐ
STÆRD LÓÐAR
HÆÐIR
NHL.
-  TILLAGA AÐ HVERFISVERND
-  30 KM HÁMARKSHRAÐI



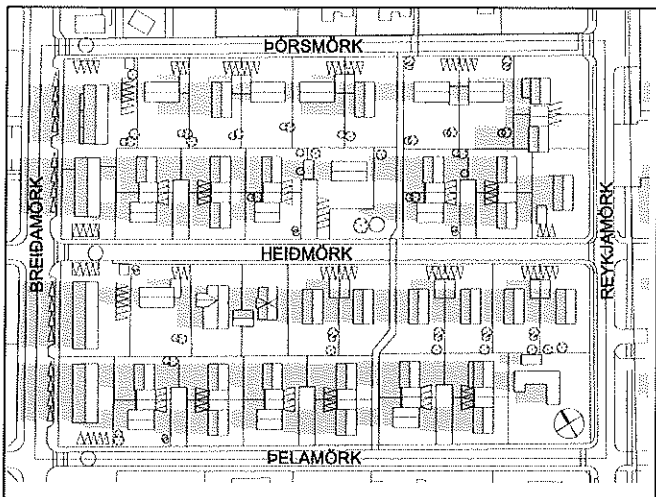
Sníð D-D
Horft til vesturs frá Reykjamörk



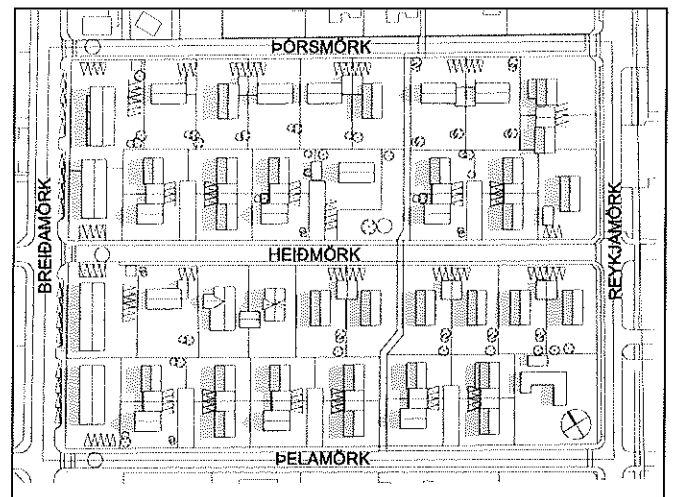
Sníð E-E
Þversníð í gegnum leiksvæði



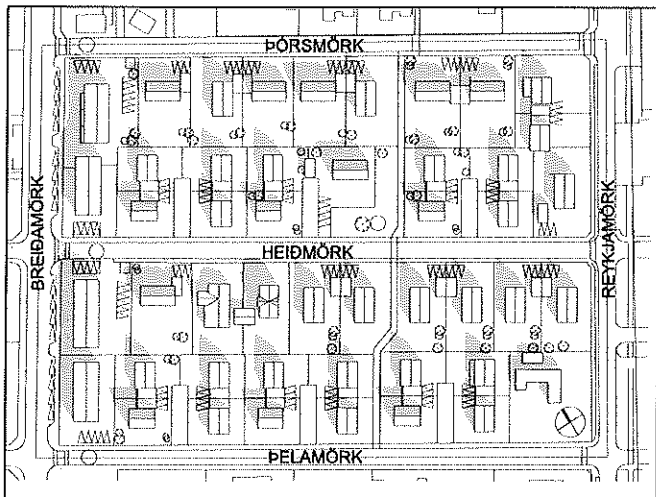
Sníð F-F
Horft til austurs frá Breiðamörk



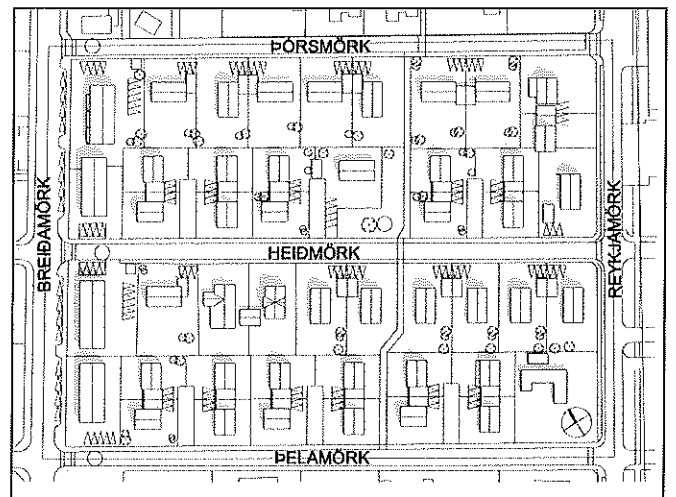
22. mars 10:00 (sólárhæð 16°)



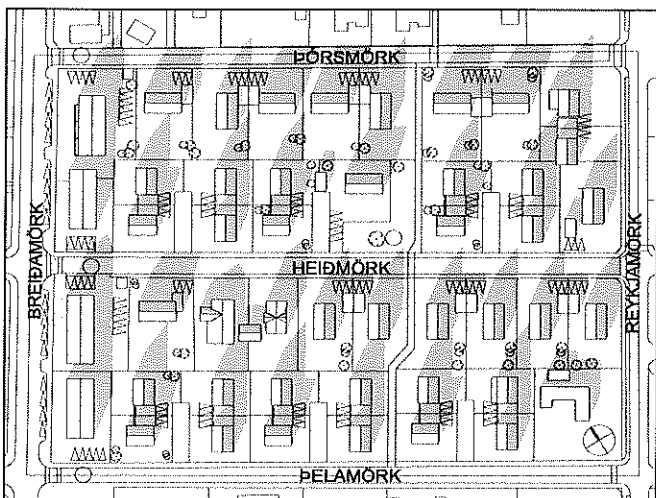
22. júní 10:00 (sólárhæð 37°)



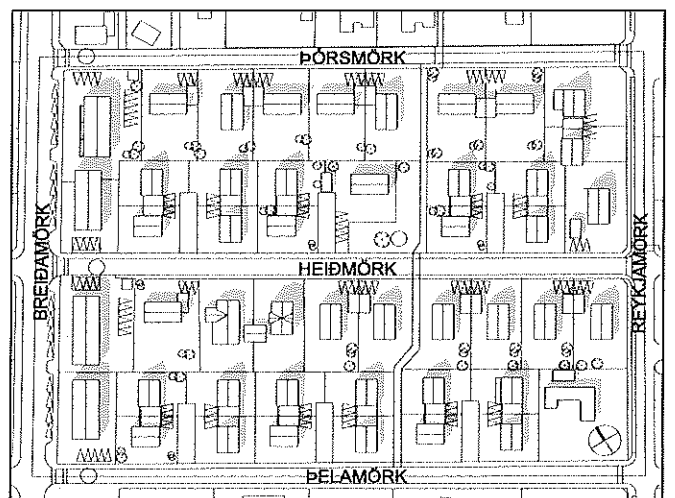
22. mars 13:30 (sólárhæð 26°)



22. júní 13:30 (sólárhæð 49°)



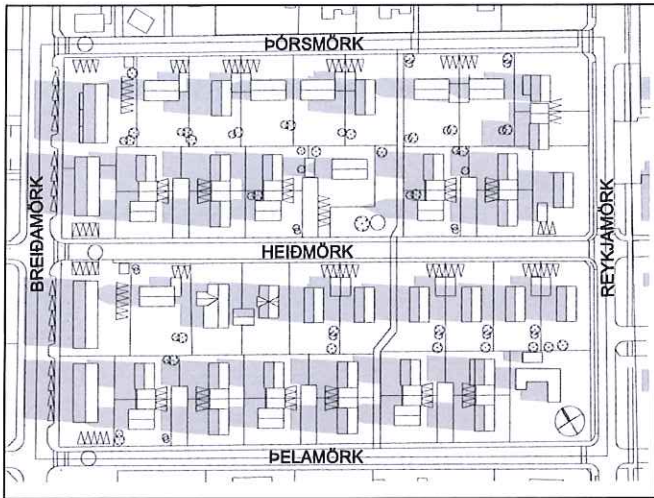
22. mars 17:00 (sólárhæð 14°)



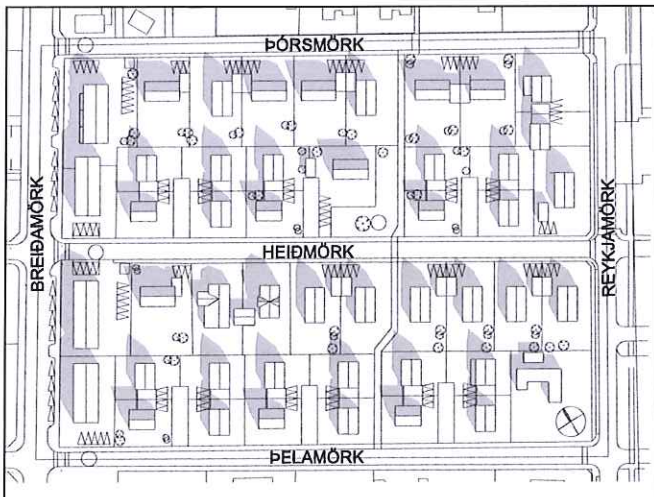
22. júní 17:00 (sólárhæð 37°)

3.2. Skuggavarp

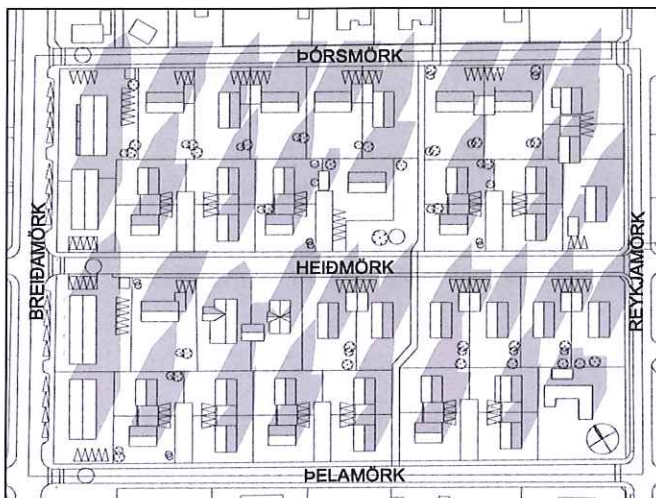
Á skýringarmyndum hér til hliðar má sjá deiliskipulagstillögu þar sem skoðað er skuggavarp frá húsum á þremur mismunandi tímum dagsins (kl. 10, kl.13.30 og kl. 17). Skuggavarpíð er fært inn á vorjafndægum 22. mars, sumarsólstöðum 22. júní og haustjafndægum 23. september. Ekki þykir ástæða til að skoða skuggavarp á vetrarsólstöðum þar sem sól er það lágt á lofti að skuggar eru ekki marktækir.



23. september 10:00 (sólarhæð 16°)



23. september 13:30 (sólarhæð 26°)



23. september 17:00 (sólarhæð 14°)

4.0 SÉRÁKVÆÐI UM LÓÐIR

Breiðamörk 8

Við Breiðumörk 8 stendur íbúðarhús á einni hæð. Skipulagsskilmálar þessir gilda ef áform um nýtingu lóðarinnar breytast.

Lóðin er ætluð fyrir verslun og þjónustu auk íbúða á annarri hæð. Húsinu er ætlað að styrkja götummynd Breiðumarkar og uppfylla áform aðalskipulags um styrkingu götunnar sem megin verslunar- og þjónustugötu bæjarins. Á fyrstu hæð skal vera verslun og þjónusta en á 2. hæð er heimilt að byggja 4 íbúðir. Heimilt er að byggja svalir allt að 2 metra út fyrir byggingarreit á langhliðum.

Heimilt er að nýta útisvæði að lóðamörkum til vesturs til veitingasölu eða sem útisölusvæði í samráði við bæjaryfirvöld.

Heimilt er að byggja 12 m² opið sorpgerði innan lóðar.

Hámarkshæð má mest vera 7,5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja á langhlið skal vera 7 metrar.

Bílastæði eru við Breiðumörk og heimilt er að koma fyrir bílastæðum á lóð við Þelamörk.

Pakform er frjálst.

Nýtingarhlutfall kemur fram á skipulagsupprætti.

Breiðamörk 10

Við Breiðumörk 10 stendur verslunar- og íbúðarhús á tveimur hæðum. Skipulagsskilmálar gera ráð fyrir stækkun lóðar til austurs, þar sem bílastæði íbúða verða staðsett og bílastæði í þágu verslunar og þjónustu verði við Breiðumörk og Heiðmörk. Einnig er heimiluð stækkun byggingarreits.

Heimilt er að nýta útisvæði að lóðamörkum til vesturs til veitingasölu, eða sem útisölusvæði í samráði við bæjaryfirvöld.

Heimilt er að byggja 12 m² opið sorpgerði innan lóðar.

Nýtingarhlutfall kemur fram á skipulagsupprætti.

Breiðamörk 12

Við Breiðumörk 12 stendur íbúðarhús á tveimur hæðum ásamt frístandandi bílageymslu. Skipulagsskilmálar þessir gilda ef áform um nýtingu lóðarinnar breytast.

Lóðin er ætluð fyrir verslun og þjónustu auk íbúða. Húsinu er ætlað að styrkja götummynd Breiðumarkar og uppfylla áform aðalskipulags um styrkingu götunnar sem megin verslunar- og þjónustugata bæjarins. Á fyrstu hæð skal vera verslun og þjónusta en á 2. hæð er heimilt að byggja 2 íbúðir. Heimilt er að byggja svalir allt að 2 metra út fyrir byggingareit á langhliðum.

Heimilt er að nýta útisvæði að lóðamörkum til vesturs til veitingasölu, eða sem útisölusvæði í samráði við bæjaryfirvöld.

Heimilt er að byggja 12 m² opið sorpgerði innan lóðar.

Hámarkshæð má mest vera 7,5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja á langhlið skal vera 7 metrar.

Bílastæði eru við Breiðumörk og heimilt er að koma fyrir bílastæðum á lóð við Heiðmörk.

Pakform er frjálst.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar kemur fram á skipulagsupprætti.

Breiðamörk 14

Við Breiðumörk 14 stendur verslunarhús á einni hæð. Skipulagsskilmálar þessir gilda ef áform um nýtingu lóðarinnar breytast.

Lóðin er ætluð fyrir verslun og þjónustu auk íbúða á annarri hæð. Húsinu er ætlað að styrkja götummynd Breiðumarkar og uppfylla áform aðalskipulags um styrkingu götunnar sem megin verslunar- og þjónustugötu bæjarins. Á fyrstu hæð skal vera verslun og þjónusta en á 2. hæð er heimilt að byggja 5 íbúðir. Heimilt er að byggja svalir allt að 2 metrar út fyrir byggingareit á langhliðum. Heimilt er að nýta útisvæði að lóðamörkum til vesturs til veitingasölu eða sem útisölusvæði í samráði við bæjaryfirvöld.

Heimilt er að byggja 12 m² opið sorpgerði innan lóðar.

Hámarkshæð má mest vera 7,5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja á langhlið skal vera 7 metrar.

Skipulagsskilmálar gera ráð fyrir stækkun lóðar til austurs, þar sem bílastæði íbúða verða staðsett og fjöldi bílastæða í þágu verslunar og þjónustu verði við Breiðumörk og Þórsmörk.

Þakform er frjálst.

Nýtingarhlutfall kemur fram á skipulagsupprætti.

Einbýlishús E1

Einbýlishúsin eru 3 talsins á jafn mörgum lóðum. Húsunum er ætlað að mynda samstæða heildarmynd við götur. Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum ýmist með áföstum bílgeymslum eða sérstæðum. Íbúðarhús eru portbyggð með þakhalla 35°-45°. Húsin skulu vera með mænispaki í langstefnu húss. Mesta hæð mænis má vera 8 metrar frá kóta aðalhæðar. Mesta hæð langveggja má vera 4,6 m frá aðkomugólfi. Heimilt er að byggja útbyggingar og kvisti.

Þakkantar eru ekki leyfðir.

Bílgeymslur eru ýmist áfastar húsum eða sérstæðar. Þær eru með flötu þaki og heimilt að tengja það íbúðarhúsi og nýta sem svalir. Séu þök bílgeymslu ekki notuð til útivistar skal leggja þau grasi. Sjá sérskilmála um bílgeymslur B1.

Nýtingarhlutfall lóðanna kemur fram á skipulagsupprætti.

Einbýlishús E2

Einbýlishúsin eru 10 talsins á 10 lóðum. Húsunum er ætlað að mynda samstæða heildarmynd við götur. Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum með áföstum bílgeymslum.

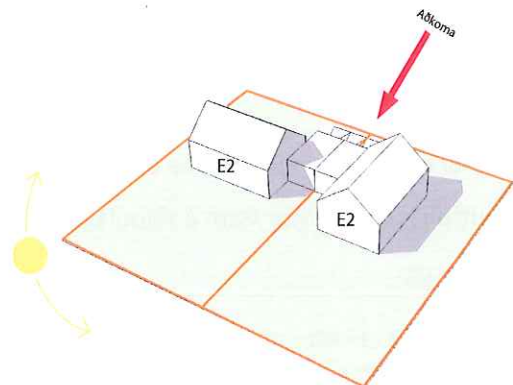
Ekki er nauðsynlegt að einbýlishús E2 (með samliggjandi bílgeymslum) séu teiknuð af sama hönnuði. Mikilvægt er þó að bílgeymslur séu samræmdar.

Íbúðarhús eru portbyggð með þakhalla 35°-45°. Húsin skulu vera með mænispaki í langstefnu húss. Mesta hæð mænis má vera 8 metrar frá kóta aðalhæðar. Mesta hæð langveggja má vera 4,6 m frá aðkomugólfi. Heimilt er að byggja útbyggingar og kvisti.

Þakkantar eru ekki leyfðir.

Bílgeymslur eru með flötu þaki og þ.s. þær eru áfastar húsum er heimilt að tengja þær íbúðarhúsi og nýta sem svalir. Séu þök bílgeymslu ekki notuð til útivistar skal leggja þau grasi. Sjá sérskilmála um bílgeymslur B1.

Nýtingarhlutfall lóðanna kemur fram á skipulagsupprætti.



Einbýlishús E2

Einbýlishús E3

Heimilt er að byggja 2 einbýlishús á núverandi lóð Reykjamerkur 13. Skipulagsskilmálar þessir gilda ef áform um nýtingu lóðarinnar breytast.

Húsin eru 2 talsins á 2 lóðum og hlíta sömu skilmálum og E2 að öðru leyti en því að stærð húsa er minni.

Nýtingarhlutfall kemur fram á skipulagsupprætti.

Parhús P1

Parhúsin eru 10 talsins, en tvö parhús (4 íbúðir) eru saman um hverja lóð. Lóðir eru því 5 talsins. Hvert hús stendur á lóðarluta (matshluta) sem er í umsjá hvers lóðarhafa. Sameiginlega skulu lóðarhafar sjá um aðkomu og tengingu við gatnakerfi bæjarins.

Hús sem standa á sömu lóð skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þar sem hús eru á sömu lóð skal samræma útlit og útfærslur, efnisval og liti.

Íbúðarhúsin eru á tveimur hæðum með áföstum bílgeymslum. Íbúðarhús eru portbyggð með þakhalla 35°-45°. Húsin skulu vera með mænisþaki og er stefna sýnd á upprætti. Mesta hæð mænis má vera 8 metrar frá kóta aðalhæðar. Mesta hæða langveggja má vera 4,6 m frá aðkomugólfi. Heimilt er að byggja útbyggingar og kvisti.

Þakkantar eru ekki leyfðir.

Bílgeymslur eru áfastar húsum og samtengdar. Þær eru með flötu þaki og tengdar íbúðarhúsi og heimilt að nýta sem svalir. Séu þök bílgeymslu ekki notuð sem svalir, skal leggja þau grasi.

Nýtingarhlutfall lóðanna kemur fram á skipulagsupprætti.

Tvíbýlishús T1

Tvíbýlishús má byggja á þremur stöðum. Það er valkostur þar sem merkt er P1/T1 og E2/T1 á upprætti. Húsin hlíta sömu skilmálum og E2 að því undanskildu að mögulegt er að byggja 2 íbúðir í hvert hús, en þá er einungis önnur íbúðin með bílgeymslu.

Bílgeymslur að götu B1

Þar sem um bílgeymslur er að ræða skulu bílgeymslur liggja samhliða. Bílgeymslur skulu steinsteyptar með vegg á milli geymsla. Bílgeymsluhurð skal vera 50 sm innan við útbúrning byggingar. Lóðarhafar skulu hafa samráð um útfærslu bílgeymsla.

Heiðmörk 42 og 44 (núverandi 48 og 50)

Við Heiðmörk 42 og Heiðmörk 44 standa einbýlishús og bílgeymslur. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á nýtingu lóða. Heimilt er að stækka byggingarreit Heiðmerkur 44 (sjá töflu á bls. 5).

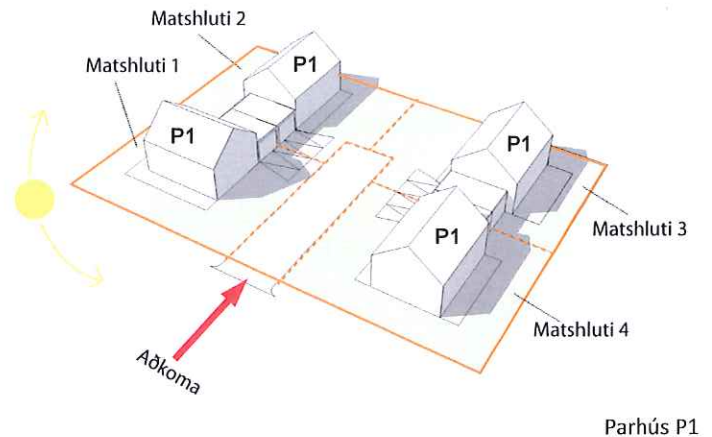
Reykjamörk 7

Við Reykjamörk 7 stendur einbýlishús og bílgeymsla. Gert er ráð fyrir stækkun byggingareits. Sjá töflu á bls. 5.

Nýtingarhlutfall lóðar kemur fram á skipulagsupprætti.

Reykjamörk 13

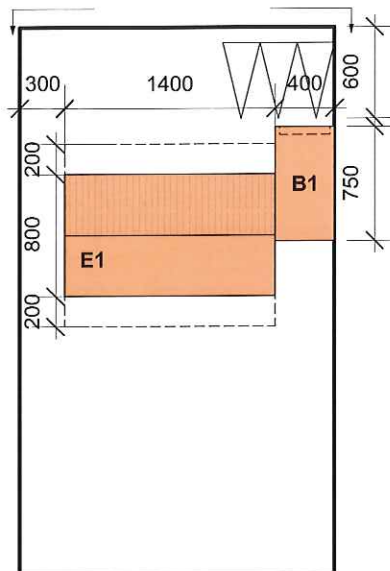
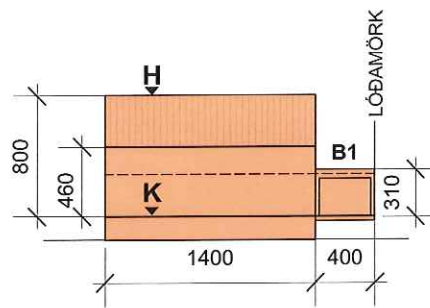
Við Reykjamörk 13 stendur einbýlishús og bílgeymsla. Skipulagsskilmálar samkvæmt upprætti og skýringarteikningu P3 gilda ef áform um nýtingu lóðarinnar breytast.



E1

SKÝRINGARTEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA E1



-  : BYGGINGARREITUR
 -  : BYGGINGARREITUR, YTRI
 -  : LÓÐAMÖRK
 - K** : KÓTI AÐALHÆÐAR
 - H** : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
 -  : BÍLASTÆÐI
 - B1** : SJÁ SÉRSKILMÁLA FYRIR BÍLGEYMSLUR
- ÖLL MÁL ERU SM

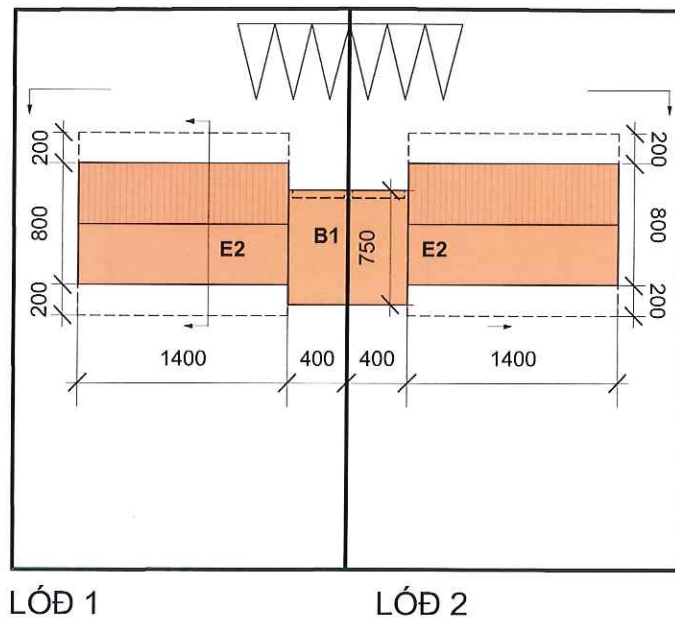
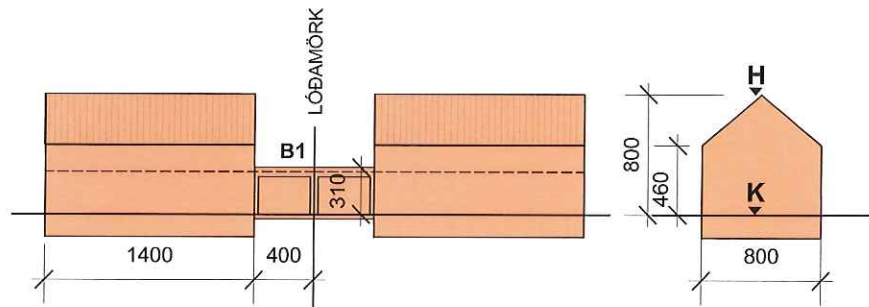


DÆMIGERÐ LÓÐ

E2

SKÝRINGARTEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR E2

-  : BYGGINGARREITUR
-  : BYGGINGARREITUR, YTRI
-  : LÓÐAMÖRK
- K** : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H** : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
-  : BÍLASTÆÐI
- B1** : SJÁ SÉRSKILMÁLA FYRIR BÍLGEYMSLUR
ÖLL MÁL ERU SM





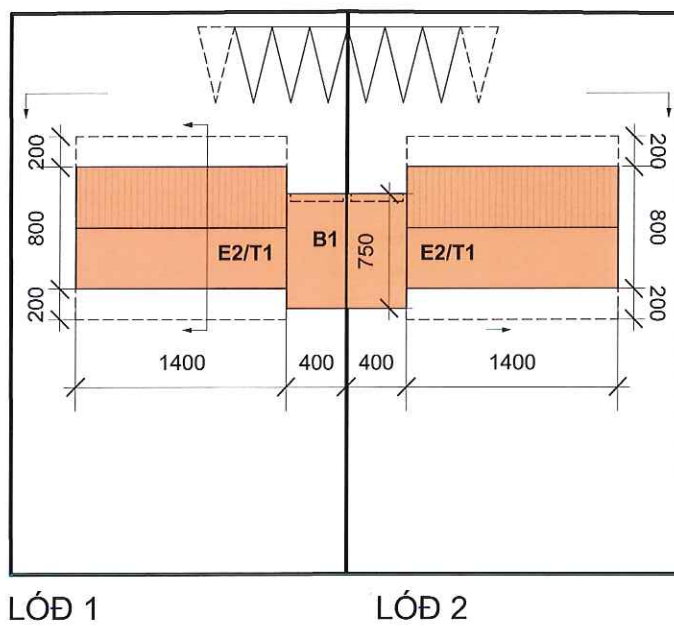
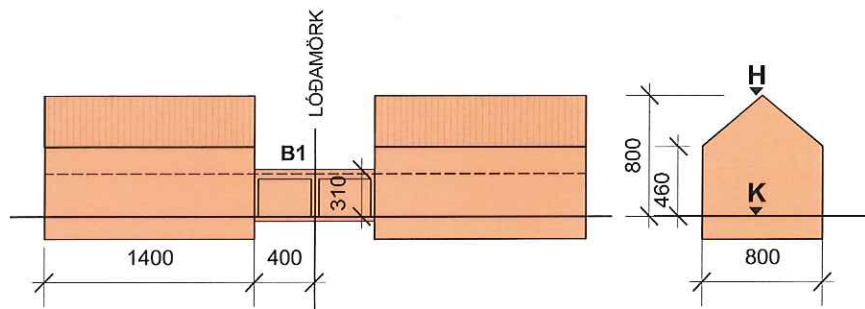
E2/T1

SKÝRINGARTEIKNING 1:500

BYGGINGARLÍNUR E2/T1.

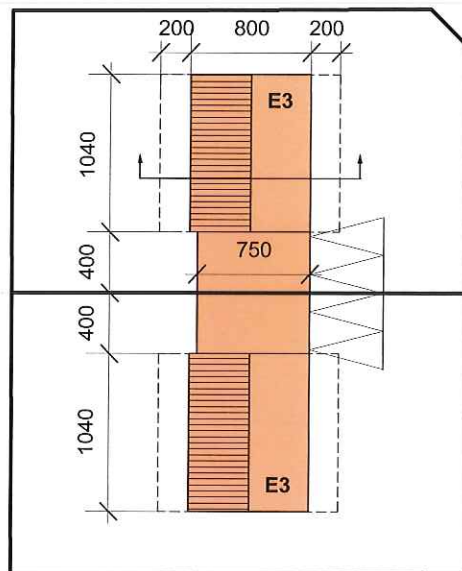
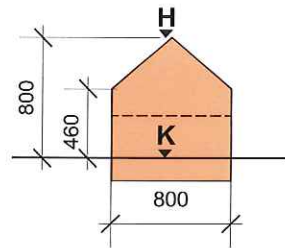
HEIMILT AÐ BYGGJA 1 EÐA 2 ÍBÚÐIR Í HVORT HÚS

-  : BYGGINGARREITUR
 -  : BYGGINGARREITUR, YTRI
 -  : LÓÐAMÖRK
 - K** : KÓTI AÐALHÆÐAR
 - H** : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
 -  : BÍLASTÆÐI
 - B1** : SJÁ SÉRSKILMÁLA FYRIR BÍLGEYMSLUR
- ÖLL MÁL ERU SM



E3 SKÝRINGARTEIKNING 1:500
 BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA E3
 (NÚV. LÓÐ REYKJAMÖRK 13)

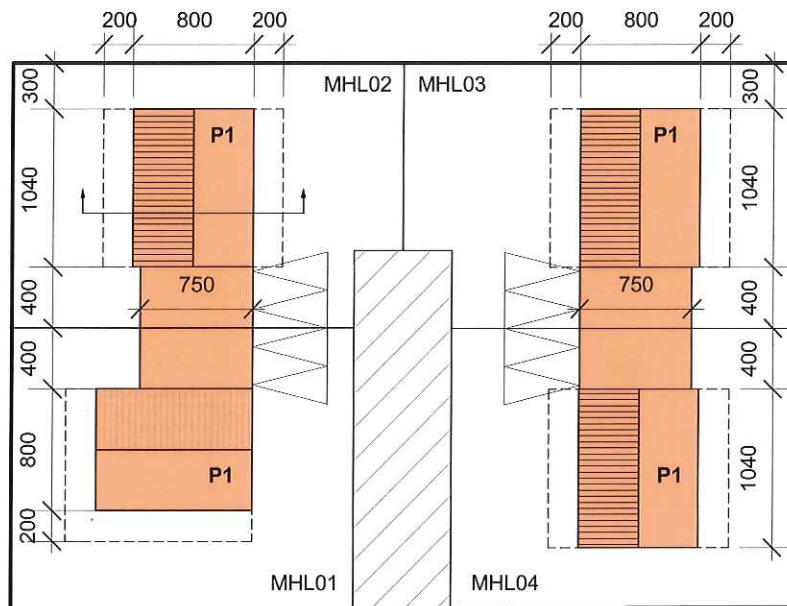
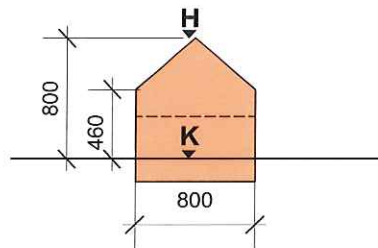
-  : BYGGINGARREITUR
-  : BYGGINGARREITUR, YTRI
-  : LÓÐAMÖRK
- K** : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H** : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
-  : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU SM



LÓÐIR

P1 SKÝRINGARTEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR PARHÚSA P1






-  : BYGGINGARREITUR
-  : BYGGINGARREITUR, YTRI
-  : LÓÐAMÖRK
-  : SAMEIGINLEG AÐKOMA
- K** : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H** : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
-  : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU SM

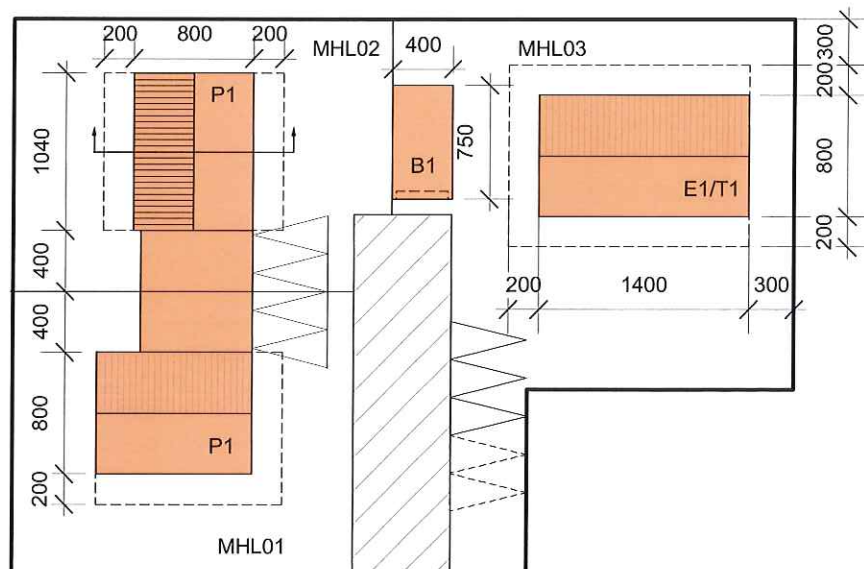
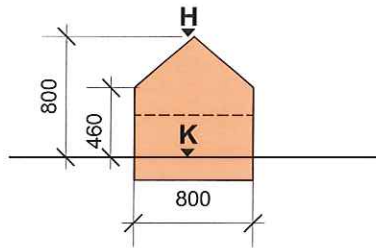


DÆMIGERÐ LÓÐ

P1/T1

SKÝRINGARTEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR HÚSA P1 OG E1/T1
HEIMILT AÐ BYGGJA 1-2 ÍBÚÐIR Í MHL 03

-  : BYGGINGARREITUR
 -  : BYGGINGARREITUR, YTRI
 -  : LÓÐAMÖRK
 -  : SAMEIGINLEG AÐKOMA
 - K** : KÓTI AÐALHÆÐAR
 - H** : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
 -  : BÍLASTÆÐI
 - B1** : SJÁ SÉRSKILMÁLA FYRIR BÍLGEYMSLUR
- ÖLL MÁL ERU SM

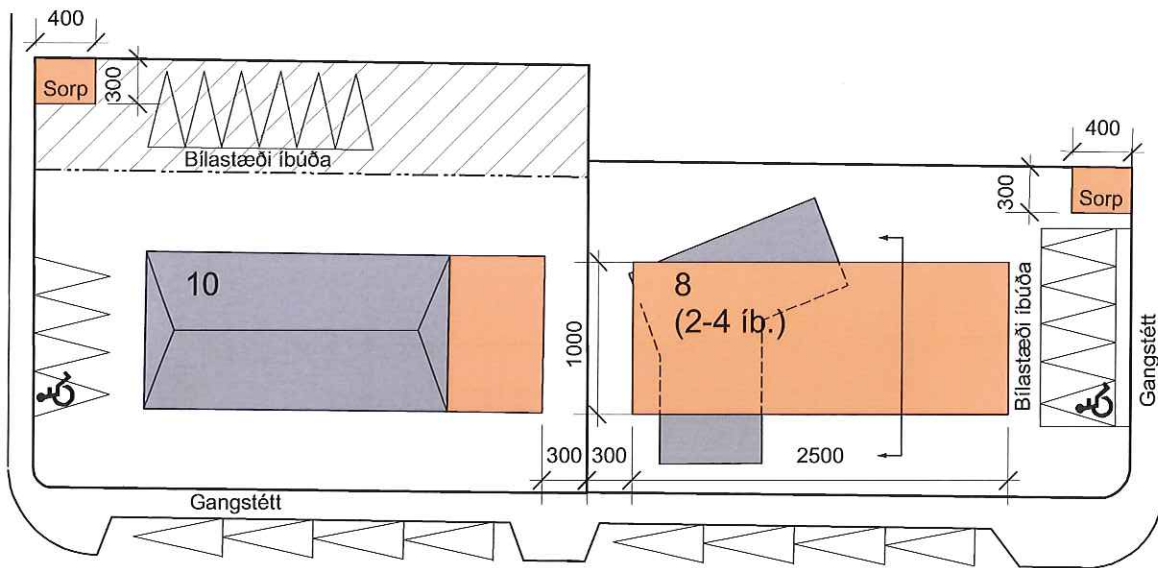
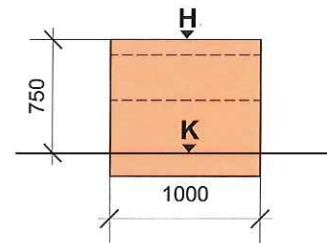


LÓÐ

BREIÐAMÖRK 8 OG 10

SKÝRINGARTEIKNING 1:500
 BYGGINGARLÍNUR VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSS.
 HEIMILT ER AÐ BYGGJA ÍBÚÐIR Á 2. HÆÐ Í BREIÐUMÖRK 8
 HEIMILT ER AÐ AUKA BYGGINGARREIT Í BREIÐUMÖRK 10
 1,5 STÆÐI/ÍBÚÐ

-  : BYGGINGARREITUR
 -  : STÆKKUN LÓÐAR
 -  : NÚVERANDI HÚS
 -  : NÚVERANDI LÓÐAMÖRK
 -  : NÝ LÓÐAMÖRK
 -  : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU SM

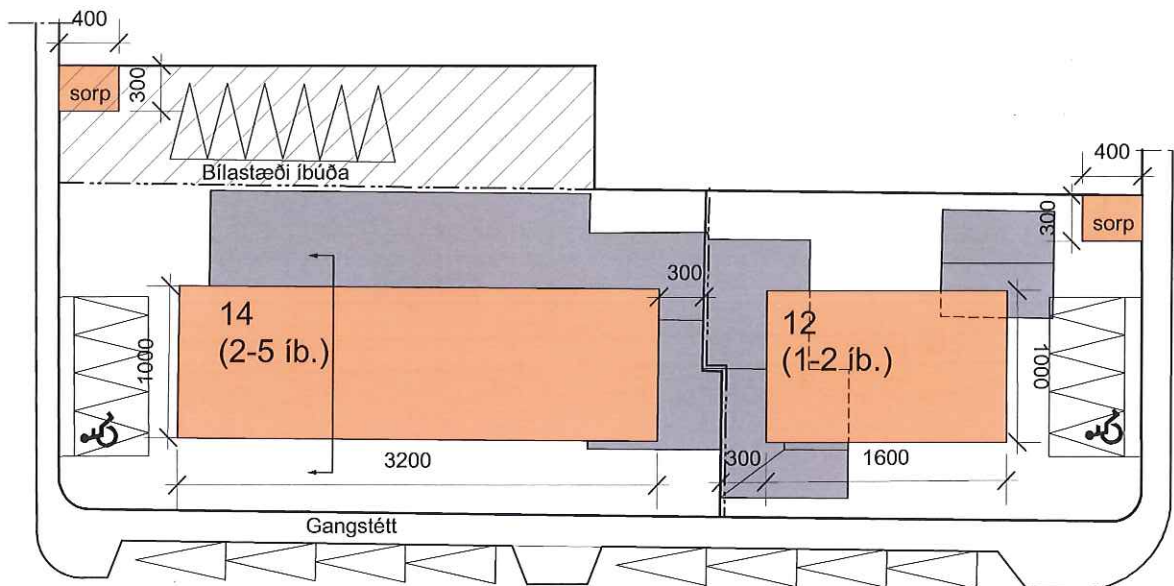
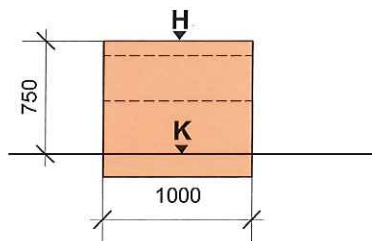


LÓÐIR 8-10

BREIÐAMÖRK 12 OG14

SKÝRINGARTEIKNING 1:500
 BYGGINGARLÍNUR VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSS.
 HEIMILT ER AÐ BYGGJA ÍBÚÐIR Á 2. HÆÐ
 1,5 STÆÐI/ÍBÚÐ

-  : BYGGINGARREITUR
 -  : STÆKKUN LÓÐAR
 -  : NÚVERANDI HÚS
 -  : NÚVERANDI LÓÐAMÖRK
 -  : NÝ LÓÐAMÖRK
 - K** : KÓTI AÐALHÆÐAR
 - H** : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
 -  : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU SM



LÓÐIR 10-12