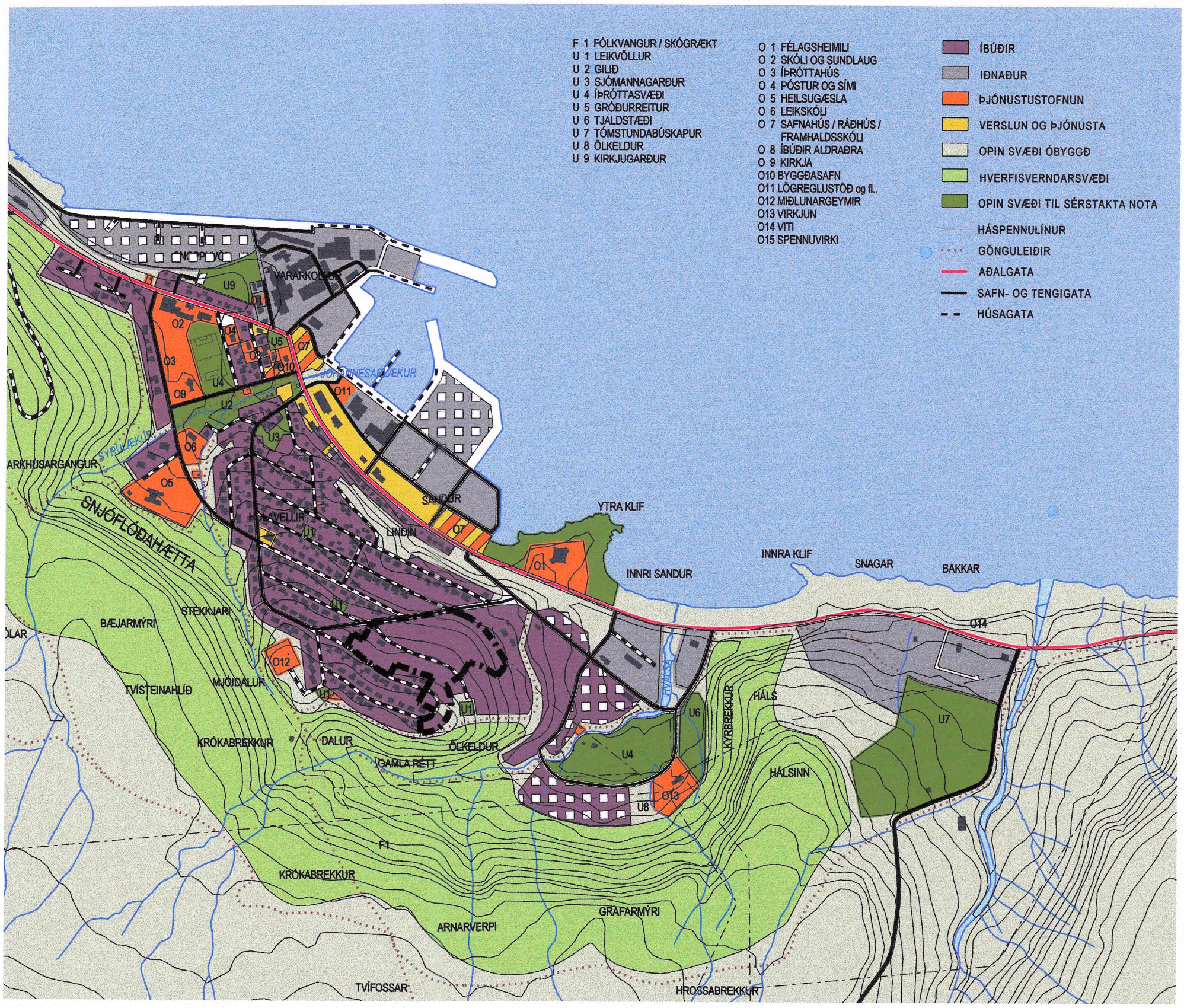

Yfirlitsuppdráttur með deilsikipulagi Brekkunnar, aðalskipulag Snæfellsbæjar, Ólafsvík 1 : 10.000.

Skipulagsskilmálar fyrir íbúðabyggð á Brekkunni í Ólafsvík, Snæfellsbæ.

Brekkan er austan núverandi byggðar í Ólafsvík og er í aðalskipulagi gert ráð fyrir íbúðabyggð þar. Svæðið er í tengslum við núverandi byggð og í góðum tengslum við gönguleiðir og útivistarsvæði í dalnum umhverfis byggðina í Ólafsvík. Brekkunni hallar til norðurs, þar er stórbrotið útsýni, en mjög vinasamt í sunnan átt. Á Brekkunni er gert ráð fyrir rað-, par- og einbýlishúsum.

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall svæðisins í heild verði ekki hærra en 0.35. Á lóðum ofan gróðurbeltis verði nýtingarhlutfall allt að 0.25 og á rað- og parhúsalóðum neðan gróðurbeltis allt að 0.45. Þegar nýtingarhlutfall er reiknað, skal reikna bílskúra og aukahæð með í brúttófermetrum viðkomandi húss.

Litir sambyggðra húsa verði samræmdir og geta skal um liti og áferð útveggja á byggingarnefndarteikningum.

Húsin verði tengd við vatnsveitu Ólafsvíkur, en ekki er um hitaveitu að ræða. Lögð er áhersla á mikið einangrunargildi og á svæðinu má gera ráð fyrir breytilegu útliti til orkusparnaðar, t.d. sólfangara í þökum. Sorphirða er á vegum sveitarfélagsins, en flokkuðu sorpi verði komið í sorpgám. Vegna þróunar við meðferð sorps, skal gera ráð fyrir rúmgóðum sorpgeymslum svo koma megi við heimaflokkun sorps.

Efri hluti svæðisins:
Á efri hluta svæðisins er gert ráð fyrir par- og einbýlishúsum í tengslum við núverandi einbýlishúsabyggð við Hábrekku, Túnbrekku og Miðbrekku. Skipulagið nær til óbyggðra lóða við þær götur og þar verði nýbyggingar í takt við núverandi byggð, en þar eru hús almennt kjallari og hæð. Gert er ráð fyrir að austur hluti Miðbrekku verði hækkaður svo þar megi gera parhús á einni hæð og einbýlishús á einni eða tveimur hæðum. Neðan Miðbrekku verði gróðurbelti sem tekur upp hæðarmun lands.

Hús ofa gróðurbeltis verði einnar hæðar garðmegin en tveggja hæða götumegin á flestum lóðum. Landhalli er svo mikill að neðri hæð verður niðurgrafin að ofan og efri hæð heil, sjá sneiðingu A-A. Á fáeinum lóðum þar sem landhalli er með minna móti má gera ráð fyrir stölluðum húsum, þ.e. tveimur hæðum að norðan og millihæð að sunnan og á lóðum austast við Miðbrekku má gera ráð fyrir einnar hæðar húsum vegna hækkunar götu. Þök verði lítt hallandi eða með einhalla þökum, halli verði 14 – 17° og hæsta leyfilega mænishæð yfir efra gólfi verði 5.1 m yfir aðalgólfi eða 7.8 m yfir kjallaragólfi.

Gert er ráð fyrir að bílskúrar verði innbyggðir á neðri hæð og þar verði inngangur, geymslur o.þ.h., en íbúðarflöturinn verði fyrst og fremst á efri hæð í tengslum við garð til suðurs / vesturs og útsýni til norðurs / austurs.

Nýtingarhlutfall verði allt að 0.35 á efri hluta svæðisins. Á einbýlishúsalóðum má reisa allt að 225 m^2 einbýlishús. Parhúsalóðir við Túnbrekku eru innan við innan við 900 m^2 og á þeim má reisa tvær íbúðir allt að 160 m^2 hvora, en á parhúsalóðum við Miðbrekku má reisa hús með tveimur allt að 190 m^2 íbúðum.

Byggð neðan gróðurbeltis:
Á svæði neðan gróðurbeltis er fyrirhugað að fara í umtalsverðt jarðrast svo svæðið henti fyrir hús á einni hæð. Götum verður lyft og þær liggja skáhallt á hæðarlínur svo halli gatna verður skaplegur. Byggðin er frekar gisin til að unnt sé að reisa einnar hæðar hús þrátt fyrir mikinn landhalla. Öll hús á neðri hluta svæðisins verði einnar hæðar og ef áhugi er á tveggja hæða húsum verði þau reist við götur ofan gróðurbeltis. Húsin hafa aðkomu að norðan, í skjóli fyrir sunnanátt og njóta garðtengsla sunnan húsa. Götur eru á fyllingu og hæðarmunur er tekinn upp syðst í lóðum, en þar verði brekka upp. Byggð lagar sig þannig að landi að það verður um 1 m hæðarmunur milli sambyggðara húsa. Auk þess er landið lagað að byggðinni til að fella land að einnar hæðar byggð. Gert er ráð fyrir 16 íbúðum í 8 parhúsum, einu raðhúsi með 5 íbúðum og 3 einbýlishúsum. Heimilt er að breyta hlutfalli milli húsgerða eftir eftirspurn. Þannig má slíta parhúsalóðir í sundur þannig að þar verði tvö einbýlishús. Byggingarreitir einbýlishúsa og parhúsa vestast í svæðinu eru 180 fermetrar, en aðrir byggingarreitir 126 fermetrar. Auk þess má reisa allt að 30 fermetra glesskála eða útbyggingar sunnan húsa.

Nýtingarhlutfall á neðri hluta svæðisins verði allt að 0.45. Lóðir fyrir rað og parhús eru breytilegar að stærð. Á rað- og parhúsalóðum má reisa allt að 156 m^2 hús. Á vestustu lóðum og einbýlishúsalóðum sem eru um 700 til 1.000 m^2 hús á má reisa allt að 210 m^2 hús. Við sólpalla má reisa skjólveggi allt að 180cm háa.

Gerð verði afstöðumynd af viðkomandi lóð þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðseningu bygginga innan byggingarreits, minnst tveimur bílastæðum, legu heimtauga og gróðri.

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. lögum nr. 73/1997, var samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar hinn 08. 06. 2005.

Brekkan í Ólafsvík, Blað nr. 2 af 2.

Yfirlitsuppdráttur 1:10.000. Bygginga- og skipulagsskilmálar.

HÚS OG SKIPULAG, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 511 1099, husogskipulag@islandia.is

Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.Í. Dags. 28.09.2004. Skilmálum br. 02.08.05. v. aths. Skipulagsst.

Hildigunnur Haraldsd.