

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

1 Forsendur deiliskipulags, markmið og stefnumörkun

Deiliskipulag þetta er breyting á deiliskipulagi Víðihlíðar, samþykkt af bæjarstjórn Grindavíkur 10.12.2003 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 210/2004 þann 23. febrúar 2004. Það deiliskipulagssvæði er stækkað til norðurs og austurs að Hópsbraut og Austurvegi. Ekki er gerð breyting varðandi 20 íbúðir í 10 parhúsum innan áður samþykks deiliskipulags en deiliskipulagi Víðihlíðar er breytt með deiliskipulagsbreytingu þessari.

1.1 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Samkvæmt staðfestu aðalskipulagi Grindavíkur 2010-2030 er landnotkun á deiliskipulagssvæðinu íbúðabyggð ásamt stofnanasvæði. Eftirfarandi skilmálar á tveimur blöðum eru hluti deiliskipulagsins ásamt skýringarmyndum sem sýna í grófum dráttum afstöðu húsa til hvors annars og legu þeirra í landi.

1.2 Staðsetning og afmörkun svæðis, núverandi og fyrirhugaðar byggingar
Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Austurvegi til suðurs, Hópsbraut til austurs og opnu svæði og vesturmörkum lóðar dvalarheimilis aldraðra, Víðihlíðar, til vesturs. Innan þessarar afmörkunar er óbreytt íbúðasvæði við Víðigerði, þar sem nú þegar hafa verið reist 10 parhús fyrir eldri borgara.

Á deiliskipulaginu eru skilgreind tvö svæði:

I: Stofnanasvæði Víðihlíðar, þar sem gert er ráð fyrir nýbyggingum við dvalarheimilið til norðvesturs og austurs.

II: Íbúðasvæði fyrir íbúðir í fjölbýlishúsum, raðhúsum, parhúsum og einbýlishúsum, allt ætlað eldri borgurum. Heimilt er valkvæmt að gera bilgæmslu milli parhúsa eða byggja íbúðir í stað tveggja bilgæmslna. Bilgæmslur undir fjölbýlishúsum geta selst sér og tilheyr t hvaða íbúð fjölbýlishúss sem er.

1.3 Landslag og sérkenni

Landslag svæðisins einkennist af töluverðum landhalla móti suðri og vestri. Landið er hæst í norðurhorni og fallgur höll er austast, um miðbik svæðisins. Deiliskipulagssvæðið er þakið hraumyndunum og gróðri, svo sem mosa og lyngi, og er að stærstum hluta svotil ósnortið, nema syðsti hluti íbúðasvæðis þar sem búið er að slétta svæðið og er þar nú malarlag. Lögð er áhersla á að hús taki mið af falllegu og ósnortnu umhverfi sínu og verði setti í landið þannig að náttúrulegt landslag haldi sér sem best. Í sama tilgangi eru aðkomugötur ekki beinar heldur hlykkjast eftir landinu. Gerð er sú krafa að fylltu aðgátar verði gætt við allar framkvæmdir á svæðinu hvað varðar viðkvæmt landslag og gróður. Áhersla er lögð á víðeigandi trjárækt til skjólmyndunar, sem stuðlað geti að útivist á svæðinu.

1.4 Umferð, aðkeyrsla og gönguleiðir

Aðkomu bíla að hverfinu frá Austurvegi er breytt og verður sú aðkoma eingöngu að núverandi bílastæði sunnan dvalarheimilis Víðihlíðar. Ný aðkoma er gerð frá Hópsbraut og verða því tvær aðkomur að hverfinu frá Hópsbraut. Tenging milli þessara aðkomuleiða er hlykkjuð gegnum hverfið og stuðlað það að hægum akstri. Í sama markmiði eru nýjar húsagötur hverfisins sveigðar eftir landslagi. Lögð er áhersla á að við hæðararfsetningu gatna og húsa verði mjög tekið mið af staðháttum. Götur eru af ásettum ráði hafðar þröngar, bæði til að hlífa landslagi og eins til að stuðla að hægum akstri. Gangsstéttar eru öðru megin gatna.

Stefnt er að góðu neti göngustíga sem stuðli að útveru íbúa og því að íbúar gangi um svæðið og að þjónustu í dvalarheimilinu Víðihlíð.

1.5 Raflysing gatna og göngustíga

Til þess að fá fram hýlegt og rólegt andrúmsloft í hverfinu er lagt til að ljósastaurar meðfram öllum akstursgötum hverfisins verði lágir, um 4 m sbr. gamla bæinn, og gönguleiðir verði upplýstar með lágum ljósum, u.þ.b. meters háum, sem beinist niður og valdi ekki ljósmengun.

1.6 Eignarhald, úthlutun og umhirda

Landið er í eigu Grindavíkurbæjar og verður úthlutað til byggingar samkvæmt deiliskipulagi þessu. Bærin mun sjá um frágang svæða utan afmarkaðra lóða fyrir íbúðahús og dvalarheimili, gatnagerð, gerð stíga og gestabílastæða og annast umhirdu þessara þátta. Frágang lóða skal sýna á aðaluppdrætti bygginga.

1.7 Fjöldi íbúðahúsa og stærðir

Gert er ráð fyrir mismunandi stærðum íbúða, bæði í fjölbýlis- og sérbylishúsum. Í fjölbýlishúsum er reiknað með u.þ.b. 60-100 m² stórum íbúðum og geta þær verið með eða án bilgæmslu. Sérbyli geta verið annað hvort stakstæð eða tengd sem par- eða raðhús. Þar er heimilt að breyta bilgæmslum milli húsa í íbúð, ef minni eftirspurn verður eftir bilgæmslum. Einnig er gert ráð fyrir nýbyggingum við núverandi dvalarheimili aldraðra, Víðihlíð. Þannig ætti að vera unnt að uppfylla þarfir og kröfur sem flestra tilvonandi íbúa.

Eftirfarandi skipting er eftir íbúðastærðum og íbúðagerðum:

einbýlis- og parhús - á einni hæð með bilgæmslu	einbýlis- og parhús - á einni hæð án bilgæmslu
A 12 íbúðir 120 m ² + 32 m ² bilgæmsla og 6 m ² garðskáli	C a. 4 íbúðir 70 m ² + 6 m ² garðskáli
B 8 íbúðir 105 m ² + 32 m ² bilgæmsla og 6 m ² garðskáli	C b. 4 íbúðir 90 m ² + 6 m ² garðskáli
D 4 íbúðir 80 m ² + 30 m ² bilgæmsla og 6 m ² garðskáli parhús eins og þau sem fyrir eru	E íbúðir í fjölbýlishúsum stærð 60-100 m ² ; heildarfermetrar u.þ.b. 3600 m ² samtals 35-60 íbúðir eftir stærð

1.8 Uppbygging svæðis og áfangaskipting

Stefnt er að því að byggja fjölbýlishús og sérbyli fyrst næst Víðihlíð og aðalgotunni gegnum hverfið og síðan út til jafars hverfisins. Við framkvæmdir verði lögð áhersla á að raska landi sem minnst og græða strax gróður sem verður fyrir hnaski.

1.9 Sorp

Reiknað er með að sorp verði flokkað og er staðsetning söfnunargáma fyrir t.d. blöð og flöskur sýnd á deiliskipulagsuppdrætti, við bílastæði í miðju hverfinu. Staðsetning sorps við fjölbýlishús komi fram á aðaluppdrættum. Reiknað er með einni sortunnu fyrir venjulegt húsasorp við sérbylishús og má skýli fyrir hana standa utan byggingarreits.

2. Byggingarskilmálar

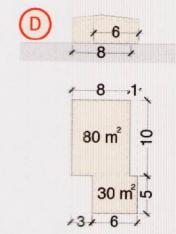
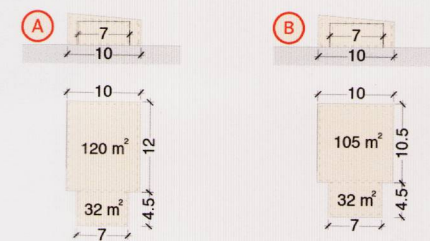
2.1 Húsgerðir íbúðarhúsa, hönnun og uppdrættir

Hús skulu byggð innan markaðs byggingarreits, þó er heimilt að byggja allt að 6 m² utan hans, t.d. garðskála og svalir. Byggingarlínur eru að öðru leyti ekki bundnar. Öll hæðararfsetning þarf að taka mið af því að aðgengi að húsum og innan þeirra sé gott fyrir alla og miðist við algilda hönnun.

Stefnt er að því að hverfið verði heildstætt en ekki einhæft, þess gætt að hús falli vel hvert að öðru þannig að heildarúttit húsa verði samhæft án þess að um einsleitni verði að ræða. Fjölbýlishús verði á tveimur til þremur hæðum, önnur íbúðarhús skulu vera á einni hæð og ein íbúð í hverju húsi. Tveir byggingarreitir eru gefnir upp fyrir fjölbýlishús í suðaustur horni svæðisins. Syðri byggingarreiturinn er mjög rúmur og er þar reiknað með þremur fjölbýlishúsum svipað og skýringaruppdráttur sýnir. Bilgæmslur eru ekki sýndar og eru valkvæðar. Þær mega vera í kjallara eða stakstæðar og skulu sýndar í fyrirsöfnun. Aðkoma að þeim má hvorki vera frá Austurvegi né Hópsbraut.

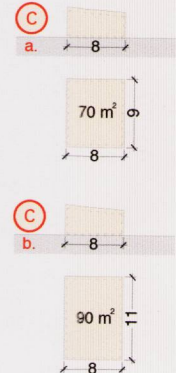
skýringar - húsgerð sérbyli 1:1000

24 íbúðir samtals með bilgæmslu



parhús eins og þau sem fyrir eru

20 íbúðir samtals án bilgæmslu



Aðalskipulag Grindavíkur 2010-2030 (hluti) staðfest af umhverfisráðherra 25. maí 2012. Staðsetning deiliskipulagsvæðis

Skýringar

--- mörk deiliskipulagsreits	(A) húsgerð, svæði
--- núverandi lóðarmörk - óbreytt	(lf) núverandi hæðarföldi, ris
--- ný lóðarmörk	(lr) leyfilegur hæðarföldi, ris
--- núverandi byggingar	--- gönguleið
--- tillaga að nýjum rað-/parhúsum	--- núverandi stígar, götur, bílastæði - óbreytt
--- tillaga að bilgæmslum	--- núverandi stígar, götur, bílastæði - breytt
--- tillaga að fjölbýlishúsum	--- tillaga að nýbyggingum við Víðihlíð
--- tillaga að nýbyggingum við Víðihlíð	--- nýjar stígar, götur, bílastæði
--- byggingarreitur, nýr, ystu mörk	--- sérbílastæði
--- hæðaskil íbúð/ bilgæmsla	--- gestabílastæði

hæðarlínur eru hálfmeters línur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 37.gr. skipulagslaga nr.123/2010

var samþykkt í skipulagsnefnd þann 22/8 2016

og í bæjarstjórn þann 30/8 2016

Tillagan var auglýst frá 01. febrúar 2016

með athugasemdafresti til 14. mars 2016

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B - deild

Stjórnartíðinda þann 2016

BEJARSTJÓRNIN
GRINDAVÍK
Robert Ragnarsson
Vinnustofan Pverá ehf
Skólavörðustíg 12 • 101 Reykjavík • sími 5514060 • fax 5614060 • arkivert.is
Valdis Bjarnadóttir arkitekti FAI • Gunnar Ingi Ragnarsson verkt. FVFI

hannað:	VB / GIR / ML	teikning:	1 af 2
teiknað:	ML	verkrnr.:	1.150.4
yfirfarið:	VB / GIR	dags.:	14. jan. 2016
breytt:	stækkun Víðihlíðar, dvalarheimilis aldraðra til suðurs færð til austurs 1. apríl 2016 vegna athugasemda á auglýsingatíma og lóðir afmarkaðar 28. júní 2016 vegna athugasemda Skipulagsstofnunar		
töluskrá:	Víðihlíð deiliskipulag - tillaga ný 2016.mcd		
kvarði:	1:1000 á A2		