

KANON ARKITEKTAR

ÍBÚÐARSVÆÐI SUNNAN SANDGERÐISVEGAR
DEILISKIPULAG



Greinargerð og skilmálar

Dags. 21. ágúst 2018

Uppf. 6. september 2018

Uppf. 4. júní 2019 skv. samþ. bæjarstjórnar 6. febrúar 2019



Skipulagsstofnun

Mótt.: 12. júní 2019
Málnr.

KANON ARKITEKTAR

ÍBÚÐARSVÆÐI SUNNAN SANDGERÐISVEGAR
DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar

Dags. 21. ágúst 2018

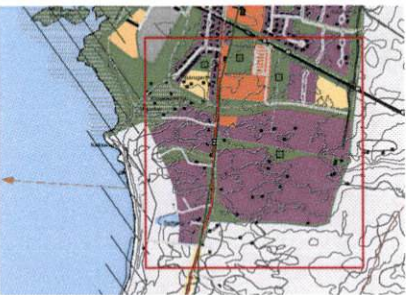
Uppf. 6. september 2018

Uppf. 4. júní 2019 skv. samþ. bæjarstjórnar 6. febrúar 2019

Blaðsíðutöl miðast við textasíður í þessari greinagerð.

GREINARGERÐ.....	1
Inngangur og skipulagsleg staða.....	1
Skipulagssvæðið, umhverfi þess og veðurfar.....	1
Afmörkun og aðkoma.....	1
Stutt lýsing skipulags.....	1
Fornleifar.....	2
Núverandi byggingar.....	2
Markmið og leiðarljós skipulagsins.....	2
Leiðir að markmiðum.....	2
SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI.....	3
Húsagerðir.....	3
Almennir úthlutunarskilmálar.....	3
Hönnun mannvirkja.....	3
Húsagerðir og lóðir.....	3
Mæliblöð og hæðarblöð.....	3
Byggingarreitir og byggingarlínur.....	3
Húshæðir og þök.....	3
Bílastæði.....	4
Hjólastæði.....	4
Frágangur lóða.....	4
Opin svæði til sameiginlegra nota.....	4
Sorpgeymslur og endurvinnsla.....	4
Kvaðir.....	5
Umferð.....	5
Hljóðvist.....	5
A EINBÝLISHÚS.....	6
Markmið og leiðarljós.....	6
Aðkoma og lóð.....	6
Húsagerð.....	6
Hönnun húsa og lóða.....	6
Byggingarreitur.....	6
Húshæð og þak.....	6
Bílgeymslur og bílastæði.....	6
Lóðarfrágangur.....	6
Fornleifar.....	6
B KEÐJUHÚS.....	7
Markmið og leiðarljós.....	7
Aðkoma og lóð.....	7
Húsagerð.....	7
Hönnun húsa og lóða.....	7
Byggingarreitur.....	7
Húshæð og þak.....	7
Bílgeymslur og bílastæði.....	7
Lóðarfrágangur.....	7
Fornleifar.....	7
F RAÐHÚS.....	8
Markmið og leiðarljós.....	8
Aðkoma og lóð.....	8

Húsagerð	8
Hönnun húsa og lóða	8
Byggingarreitur	8
Húshæð og þak	8
Bílastæði	8
Lóðarfrágangur	8
Kvaðir á lóð	8
G PARHÚS OG RAÐHÚS	9
Markmið og leiðarljós	9
Aðkoma og lóð	9
Húsagerð	9
Hönnun húsa og lóða	9
Byggingarreitur	9
Húshæð og þak	9
Bílgeymslur og bílastæði	9
Lóðarfrágangur	9
Kvaðir á lóð	9
Fornleifar	9
I FJÖLBÝLI	10
Markmið og leiðarljós	10
Aðkoma og lóð	10
Húsagerð	10
Hönnun húsa og lóða	10
Byggingarreitur	10
Húshæð og þak	10
Bílastæði	10
Lóðarfrágangur	10
Kvaðir á lóð	10
Fornleifar	10
LEIKSKÓLI	11
Markmið og leiðarljós	11
Aðkoma	11
Bygging og lóð	11
Hönnun húss og lóðar	11
GRENNÐARSTÖÐ TIL SORPFLOKKUNAR	11
Markmið og leiðarljós	11
Aðkoma	11
Lóð og frágangur umhverfis	11
TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR	12
Íbúðir	12
Skipting eftir íbúðargerðum	12
Heildaríbúðarfjöldi	12
Annað	12
FYLGISKJÖL	12



ÚR ADALSKIPULAGI SANDGERÐISBÆJAR 2008 - 2024, mkv. 1:12.500

ÚR GREINARGERÐ OG SKILMÁLUM

Þingur og skipulagsleg staða.
Deiliskipulagsvæðið er á nyrri hliða svæðis sem skilgreint er sem íbúðarvæði 110 í Adalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 - 2024 og er nyrri hlið þess. Svæðið er um 110 aln 31 ha og er þar gert ráð fyrir 275 íbúðum. Þar segir m.a. að sam- og að ræða íbúðarvæði með leikskóla, og skiptu byggð í nyrri og suðri hliða með útvarpsvæði á milli. Ráðgjafi lag byggð fjölbeyttra íbúðargæða með áherslu á sérhlið.
Deiliskipulagsvæðið sem hefur um ræðu nær til íbúðarvæðis ásamt leikskóla á nyrri hliða svæðis 110 skv. Adalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 - 2024 með áðanum úr austri og vestri.
Samþykkt var á fundi framkvæmda- og skipulagsráðs 18. sept. 2018 að leggja til að afgangi tillögu að deiliskipulagi fyrir íbúðarvæði 110 svæðis 110 og var það samþykkt í hagsmunum 4. ág. 2018. Aftangangiðfesti vegna deiliskipulagsráðs 28. des. 2018. Á fundi framkvæmda- og skipulagsráðs 31. jan. 2019 var lagt til að umfang íbúðarbyggðarinnar yrði minnkað varðlega til að koma til móts við þær atvikaþætti sem hafa verið á milli svæðis 110 og var það samþykkt í hagsmunum 6. feb. 2019. Í samþykktinni féll að deiliskipulagsvæðið myndi einnig ná til norðurhluta svæðis 110 og nyrri afgangi um hringlið. Lúðhútar tilfærðir yrðu á hringnum innan þess hluta. Deiliskipulagsupprátturinn átti grunngerð og skilmálum, hefur verið upptækt skv. þessum skilyrðum.

Skipulagsvæðið, umhverfi þess og vörður.
Umhverfi skipulagsvæðisins er á milli af nálgun við ströndina og til vesturs.
Land skipulagsvæðisins er fremur slätt með lágum hryggjum og háttar nokkuð jafnt og afliandi til norðausturs. Land liggur í u.h.h. 10 - 19 m hæð yfir sjávarmáli, lægt í suðvesturhorni og hætt í suðausturhorni. Jörðvegur er fremur græstur, við í lögum einu meira.
Á svæðinu eru vörður mildar og að jafnaði mjóleirir. Þar er nokkuð vindur og úrkomusamt.
Eldri íbúðarbyggð í Sandgerði, er fremur lág og eru einnir til ívægis hafa íbúðarhluta einum áherslu.

Afmarkun og aðkomu
Afmarkun.
Skipulagsvæðið liggur á norðurhluta svæðis þess hliða í Sandgerði skv. Adalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 - 2024 og afmarkar til vesturs af Staðnævi. Til austurs er gert ráð fyrir opnu útvarpsvæði ásamt íbúðarbyggð samur þess skv. Adalskipulagi og til austurs er opn svæði. Austan íbúðarvæðisins eru Dröngulög.
Héðanstær deiliskipulagsvæðisins er um 11,6 ha.
Aðkomu.
Aðkomu að hringnum að vestan verður frá Staðnævi um aðkomugötu (afgangi) samurlega á skipulagsvæðinu. Ný afgangi að norðan mun liggja til suðurs frá Sandgerðisvegi, í austanarmörkum skipulagsvæðisins og að aðkomugötunni (afgangi) og við austanarmörk hringins.

Stutt lýsing skipulags
Um er að ræða íbúðarvæði með leikskóla. Tílfanga liggur í gegnum hringlið samur milli vesturs og austurs.
Gert er ráð fyrir lagri byggð fjölbeyttra íbúðargæða sérhliða og fjölbeyti. Þar verða einbýlis, leiðir, rað- og þorfa ásamt fjölbeyti og þyrpingu íbúða raðnaða án hlýsmála. Þar verður leikskóli í norðvesturhorni hringlið nálgast aðkomu í hringlið frá Staðnævi, sem liggur í gegnum atvikaþætti um íbúðarvæðið að leikskóla. Við aðkomu í vestri er einnig gert ráð fyrir gróndráttum til norðvesturs. Til suðurs skulu samfelld opn útvarpsvæði við með góðum göngvegum og íbúðar hringnum. Gömlu fírenti rétt aðstæðu skipulagsvæðisins verður hluti opnu svæðis.
Áhersla er lögð á líflegt og fallegt umhverfi með margþeytlegu götunni, skemmtilegum og óngum göngum og skólaþétti og höfðing hraða hláumferðum eftir afgangi.
Samfelldar stígar tengja íbúðar hringnum við tvo gróndráttum, leikskóla og nálgast útvarpsvæði.
Í skipulagsvæðinu er tekið við að nýja hringnum svæðisins sem hefur, s.s. sjávarsteyni, höfðing og tengi við naturen. Þessu verður t.d. áhersla lögð á stíga og skólaþétti byggð sem liggur vel við skólaþétti. Kappréttir er að myndu góð tengi við íbúðarvæði naturen, stíga og minjar og önnur kennaletti, sem sála útvarpsvæði svæðisins og tengja það öðru þess.

Markmið og hlutfæði skipulagsins
• Að móta nýtt búsetu og að marku innan hatti og leggja áherslu á vinflegt, fallegt, skjótrið og áhugavert götunni, sem afmarkar af byggingum.
• Að reita kotti og einkennu skipulagsvæðisins, svo sem stíga og nálgun við naturen og útvarpsvæði.
• Að skapa skýrlyri fyrir gott málmið.
• Að gefa hringnum einkennu yfirþing og sjónu.
• Að draga úr truflandi vohúðum, svo sem miklu vindlagi og mjóðunum eftir þess sem kottur er.
• Að mæla að umhverfi byggð.
• Að mæla að fálagslegri fjölbeytni innan hringins.

TÓLULEGAR UPPLÝSINGAR

Stærðir byggðanna eru gefnar upp sem hámarkstærðir fyrir a- og b-typli. Heimilt er að byggja minni hús. Nýtingarhlutfall gefur til kynna leyfir hámarkstærðir hús í samræmi við útlagsvæði einstakra húsanna. Nýtingarhlutfall gefur vörð beytingu vegna mismunara á iðustærðum innan koma húsanna og er þá gefið upp sem stærðarhl. Stærðir einstakra íbúða innan skipulagsins koma fram á næstefnandi.

Íbúðir	Húsnúmer	Fj. byggðinga	Fj. íbúða	Fj. íbúða/íbúð	Hátt stærð byggð.íbúð m ²	Nýtingarhlutfall
A	Einbýlishúsnúmer 23 hús	23	1	190	0.234.25	0.234.25
B	Einbýlishúsnúmer 27 hús	27	34	170-240	0.234.24	0.234.24
C	Raðhús 6 hús	23	34	270-360	0.331-0.35	0.331-0.35
D	Parhús 9 hús	18	2	300	0.194-0.25	0.194-0.25
E	Raðhús 3 hús	12	4	600	0.25	0.25
F	Fjölbýli 3 hús	33	11	960	0.50	0.50

Á svæðinu eru alls 136 íbúðir, þar af 33 íbúðir í fjölbýli og 103 íbúðir í sérhlið. Sérhliðarhlutfall 135 íbúðir í raðhúsum, 27 íbúðir í raðhúsum, 18 íbúðir í parhúsum og 23 íbúðir í einbýlishúsum.

Skipting eftir íbúðargæðum		33 íbúðir
• Fjölbýli	I	
• Sérhlið	(A, B, C, D)	103 íbúðir
Sérhlið skipting:		
• Raðhús	(F, G)	35 íbúðir
• Parhús	(G)	18 íbúðir
• Kjölbýli	(B)	27 íbúðir
• Einbýlishúsnúmer	(A)	23 íbúðir
Heildaríbúðarhlutfall		
Íbúðarvæði sunnan Sandgerðisbæjar		136 íbúðir
Annar		
Stærðarmál	Vikimóðarmál m ²	Nýtingarhlutfall
800	800	0.69

SKÝRINGAR

- OPID SVÆÐI Á BÆJARLANDI
- BYGGINGARLINA
- BYGGINGARRETTUR
- TRJAGRÖÐUR / LINGJERHI
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÖÐAMÖRK
- GREINARVÖLLUR
- GANGBRAUT / HRAÐAHINDRUN
- AFMÖRKUN 30KM SVÆÐIS
- MINJAR / HELGUNARSVÆÐI MINJA
- STIGAR
- NÚVERANDI BYGGÐ
- KVÖÐ UM AÐKOMU
- RETTUR FYRIR HJÓLA- OG SORPGEYMSLU

Nánari forsendur, stefna og skilmálar deiliskipulagsins koma fram í heftinu *Íbúðarsvæði sunnan Sandgerðisbæjar, deiliskipulag, greinargerð og skilmálar* dags. 21. ágúst 2018, upptækt 6. sept 2018 og 4. júní 2019.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. pg. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Framkvæmda- og skipulagsráði 18. september 2018 og í bæjarstjórn 4. október 2018.

Tillagan var aukið frá 15. nóvember 2018 til 28. desember 2018.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann 20.

R. A. 06.09.2018 Uppfært.
R. B. 04.06.2019 Uppfært skv. samþ. bæjarstjórnar frá 6.2.2019.
Deiliskipulagsvæði minnað, íbúðum / húsnúmerum fækkað.
Tíðfarla húsgerða F, G og I.

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 28 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Íbúðarsvæði sunnan Sandgerðisbæjar
Deiliskipulag

Þetta deiliskipulagsuppráttur		tekið	eflað
mkv.		pm	húð
1: 2000			
verk nr.	tekið nr.	dags:	
07-26	30001	21.08.2018	
		jón:	

GREINARGERÐ

Inngangur og skipulagsleg staða.

Deiliskipulagssvæðið er á nyrðri hluta svæðis sem skilgreint er sem íbúðarsvæði Í10 í Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 – 2024 og er syðsti hluti þéttbýlis. Skv. aðalskipulaginu er svæði Í10 alls 31 ha og er þar gert ráð fyrir 275 íbúðum. Þar segir m.a. að um sé að ræða íbúðarsvæði með leikskóla, og skiptist byggð í nyrðri og syðri hluta með útivistarsvæði á milli. Ráðgerð sé lág byggð fjölbreyttra íbúðargerða með áherslu á sérbýli.

Deiliskipulagssvæðið sem hér um ræðir nær til íbúðarsvæðis ásamt leikskóla á nyrðri hluta svæðis Í10 skv. Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 – 2024 með aðkomur úr austri og vestri.

Samþykkt var á fundi framkvæmda- og skipulagsráðs 18. sept. 2018 að leggja til að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæðið á öllu svæði Í10 og var það samþykkt í bæjarstjórn 4. okt. 2018. Athugasemdafresti vegna deiliskipulagstillögunnar lauk 28. des. 2018. Á fundi framkvæmda- og skipulagsráðs 31. jan. 2019 var lagt til að umfang íbúðarbyggðarinnar yrði minnkað verulega til að koma til móts við þær athugasemdir sem bárust við auglýsta tillögu og var það samþykkt í bæjarstjórn 6. feb. 2019. Í samþykktinni fólst að deiliskipulagssvæðið myndi einungis ná til norðurhluta svæðis Í10 og nyrðri safngötu um hverfið. Lítillsháttar tilfærslur yrðu á húsagerðum innan þess hluta. Deiliskipulagsuppráttur ásamt greinargerð og skilmálum, hefur verið uppfærður skv. þessari ákvörðun.

Skipulagssvæðið, umhverfi þess og veðurfar

Umhverfi skipulagssvæðisins einkennist af nálægð við strandlengjuna til vesturs.

Land skipulagssvæðisins er fremur slétt með lágum hryggjum og hækkar nokkuð jafnt og aflíðandi til norðausturs. Land liggur í u.þ.b. 10 – 19 m hæð yfir sjávarmáli, lægst í suðvesturhorni og hæst í suðausturhorni. Jarðvegur er fremur grunnur, víða í kringum einn metra.

Á svæðinu eru vetur mildir og að jafnaði snjóléttir. Þar er nokkuð vinda- og úrkomusamt.

Eldri íbúðarbyggð í Sandgerði, er fremur lág og eru einnar til tveggja hæða íbúðarhús einkum áberandi.

Afmörkun og aðkoma

Afmörkun:

Skipulagssvæðið liggur á norðurhluta syðsta svæðis þéttbýlis í Sandgerði skv. Aðalskipulagi Sandgerðisbæjar 2008 – 2024 og afmarkast til vesturs af Stafnesvegi. Til suðurs er gert ráð fyrir opnu útivistarsvæði ásamt íbúðarbyggð sunnan þess skv. aðalskipulaginu og til austurs er opið svæði. Austan íbúðarsvæðis eru Draugaskörð.

Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er um 11,6 ha.

Aðkoma:

Aðkoma að hverfinu að vestan verður frá Stafnesvegi um aðkomugötu (safngötu) sunnarlega á skipulagssvæðinu. Ný safngata að norðan mun liggja til suðurs frá Sandgerðisvegi í austurmörkum skipulagssvæðisins og að aðkomugötunni (safngötunni) við austurmörk hverfis.

Stutt lýsing skipulags

Um er að ræða íbúðarsvæði með leikskóla. Safngata liggur í gegnum hverfið sunnanvert milli vesturs og austurs.

Gert er ráð fyrir lágri byggð fjölbreyttra íbúðargerða sérbýlis og fjölbýlis. Þar verða einbýlis-, keðju-, rað- og parhús ásamt fjölbýli og þyrpingu lítilla raðhúsa án bílgeymslu. Þar verður leikskóli í norðvesturhorni hverfis nálægt aðkomu í hverfið frá Stafnesvegi, sem lágmarkar gegnumakstursumferð um íbúðarhverfið að leikskóla. Við aðkomu í vestri er einnig gert ráð fyrir grenndarstöð til sorpflokkunar. Til suðurs tekur samfelld opið útivistarsvæði við með góðar göngutengingar við íbúðir hverfisins. Gömul fjárrétt rétt suðvestan skipulagssvæðis verður hluti opna svæðisins.

Áhersla er lögð á líflegt og fallegt umhverfi með margbreytilegu göturými, skemmtilegar og öruggar göngu- og skólaleiðir og hóflegan hraða bílaumferðar eftir safngötu.

Samfelldir stígar tengja íbúðir hverfisins við tvo grenndarvelli, leikskóla og nálæg útivistarsvæði.

Í skipulaginu er leitast við að nýta landkosti svæðisins sem best, s.s. sjávarútsýni, landslag og tengsl við náttúru. Þannig verður t.d. áhersla lögð á útsýni til sjávar og skjólgóða byggð sem liggur vel við sólaráttum. Kappkostað er að mynda góð tengsl við áhugaverð náttúrusvæði, sýnilegar minjar og önnur kennileiti, sem auka útivistargildi svæðisins og tengja það sögu þess.

Fornleifar

Fornleifaskráning var unnin fyrir skipulagssvæðið árið 2008 af Katrínu Gunnarsdóttir fornleifafræðingi. Samkvæmt breyttum lögum um menningarminjar nr. 80/2012 þurfti að vinna nýja fornleifaskráningu og fornleifaskýrslu vegna skipulagssvinnunnar. Unnin var skýrslan *Bæjarsker á Reykjanesi, sunnan Sandgerðisbæjar: Fornleifaskráning vegna deiliskipulags* af Fornleifastofnun Íslands í desember 2017. Þar eru upplýsingar um fornleifar á skipulagssvæðinu og í næsta nágrenni. Að höfðu samráði við Minjastofnun Íslands verða eftirtaldar minjar varðveittar og tengdar útivistarsvæðum:

- GK-055:103 Bæjarskersrétt. Fjárrétt skammt austan Stafnesvegur. Utan deiliskipulagssvæðis en helgunarsvæði í 15 m fjarlægð frá minjum nær að mörkum skipulagssvæðisins. Lagt er til að Bæjarskersrétt njóti hverfisverndar.
- GK-055:126 A, B, C og D garðlag túngarður / vörslugarður. Til austurs frá Stafnesvegi og þaðan upp til norðurs í átt að deiliskipulagssvæði. Utan deiliskipulagssvæðis en helgunarsvæði í 15 m fjarlægð frá nyrsta hluta minjanna, GK-055:126 D teygir sig inn fyrir mörk skipulagssvæðisins, lítillaga inn á eina af syðstu lóðum þess.
- GK-055:143 þúst óþekkt. Hugsanlega siglingarmerki eða varða. Innan deiliskipulagssvæðis, um miðbik suðurhluta þess, skammt sunnan safngötu hverfisins.
- GK-055:144 tóft fjárhús. Utan deiliskipulagssvæðis en helgunarsvæði í 15 m fjarlægð frá minjum teygir sig inn fyrir mörk skipulagssvæðisins í suðausturhorni þess, lítillaga inn á suðausturhorn lóðar.
- GK-055:145 þúst óþekkt. Utan deiliskipulagssvæðis en helgunarsvæði í 15 m fjarlægð frá minjum teygir sig lítillaga inn fyrir mörk skipulagssvæðisins í suðausturhorni þess.

Umgengni við fornminjar skal vera í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Forðast skal rask nær en 15 m frá sýnilegum útmörkum ofangreindra fornminja. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Núverandi byggingar

Á deiliskipulagssvæðinu er nú ein bygging, skammt austan Stafnesvegur. Einnar hæðar bygging á núverandi lóð nr. 15 við Stafnesveg sem hönnuð er sem færanleg leikskóladeild, en hefur enn ekki verið tekin í notkun sem slík. Byggingunni var komið fyrir til bráðabirgða og verður fjarlægð síðar.

Markmið og leiðarljós skipulagsins

- Að móta nýtt bæjarrými á markvissan hátt og leggja áherslu á vistlegt, fallett, skjólríkt og áhugavert göturými, sem afmarkast af byggingum.
- Að nýta kosti og einkenni skipulagssvæðis, svo sem útsýni og nálægð við náttúru- og útivistarsvæði.
- Að skapa skilyrði fyrir gott mannlíf.
- Að gefa hverfinu einkennandi yfirbragð og ásjónu.
- Að draga úr truflandi veðuráhrifum, svo sem miklu vindálagi og snjósöfnun eftir því sem kostur er.
- Að stuðla að umferðaröryggi.
- Að stuðla að félagslegri fjölbreytni innan hverfisins.

Leiðir að markmiðum

- Staðsetning og fyrirkomulag bygginga stuðli að áhugaverðu bæjarrými og skjólmyndun.
- Byggð og opin rými liggi vel við sólar- og útsýnisáttum.
- Íbúðir séu fjölbreyttar að stærð og gerð innan hverfis.
- Þök séu fremur lágreist svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa að þarflausu.
- Trjágróður sé notaður til skjólmyndunar og prýði.
- Útfærsla og umhverfi gatna stuðli markvisst að hæfilegum ökuhraða.
- Ólíkar íbúðargerðir og stærðir uppfylli óskir og þarfir mismunandi þjóðfélagshópa.

SAMEIGINLEG ÁKVÆÐI

Húsagerðir

Íbúðarbyggð deiliskipulagssvæðis skiptist eftir húsagerðum samkvæmt eftirfarandi:

A	Einbýlishús	23 hús	alls 23 íbúðir	1 hæð
B	Keðjuhús	7 hús	alls 27 íbúðir	1 hæð
F	Raðhús	6 hús	alls 23 íbúðir	1 hæð
G	Parhús, raðhús	12 hús	alls 30 íbúðir	1 hæð
I	Fjölbýli	3 hús	alls 33 íbúðir	2 hæðir

Á svæðinu eru alls 136 íbúðir, þar af 33 íbúðir í fjölbýli og 103 íbúðir í sérbýli. Sérbýlisíbúðir skiptast í 35 íbúðir í raðhúsum, 27 íbúðir í keðjuhúsum, 18 íbúðir í parhúsum og 23 íbúðir í einbýlishúsum.

Almennir úthlutunarskilmálar

Til viðbótar við þá sérstöku skipulagskilmála, sem settir eru fram í greinargerð þessari, mun sveitarfélagið setja almenna skilmála í tengslum við úthlutun lóða, þar sem kveðið verður á um tímamörk fyrir skil á teikningum, byggingarfresti o.fl.

Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir framkvæmda- og skipulagsráð, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma. Með aðaluppdráttum fjölbýlishúsa og leikskóla skulu fylgja uppdrættir, sem sýna skipulag lóða. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Samtengd hús skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir framkvæmda- og skipulagsráð sem ein heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð. Sama gildir um lóðarveggi.

Húsagerðir og lóðir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði), mæliblöð og hæðarblöð.

Við hönnun húsa og lóða skal gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi.

Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna enn fremur hæðir mannvirkja sveitarfélagsins við lóðamörk. Hæðartölur (K) eru leiðbeinandi fyrir aðkomuhæð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna fráfrennslislagna. Hámarkshæð þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar er gefin í þessum skilmálum (skilmálateikningum sérákvæða). Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu. Hæðartölur að opnu landi lýsa hæð bæjarlands, milli lóða sýna þær leiðbeinandi hæð í lóðamörkum. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og fráfrennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Byggingarreitir og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum, deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar, sem ekki rýra heildarform byggingar, s.s. þakskegg, skyggni, svalir og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, fara út fyrir byggingarreit, skv. sérákvæðum húsagerða. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum og heilum þykum línunum, byggingarlínunum. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar inn- og útskotum skv. sérákvæðum, sem ekki rýra heildarform byggingar.

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir í sérákvæðum og kaflanum *Töhlulegar upplýsingar*. Uppgefnar hámarksstærðir eru samantagðar stærðir a- og b-rýmis bygginga. Heimilt er að byggja minni hús en uppgefnar hámarksstærðir segja til um.

Húshæðir og þök

Húshæð er gefinn upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d., þakgluggar og tæknibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

Þakgerð kemur fram á sniði skilmálateikninga og er leiðbeinandi. Í samræmi við markmið deiliskipulagsins er mælt til þess að þök verði fremur lágreist, svo byggingar skerði ekki útsýni og sólarbirtu næstu húsa að þarflausu.

Sérákvæðum hvernar húsagerðar fylgja skilmálateikningar og skýringarteikningar. Á skilmálateikningum er gerð grein fyrir bindandi og leiðbeinandi sérákvæðum skilmála. Á

skýringarteikningum eru leiðbeinandi dæmi um útfærslur. Dæmi á skýringarteikningum eru sett fram til glöggvunar og eru ekki bindandi.

Bílastæði

Bílastæði skipulagssvæðisins verða ofanjarðar. Almennt skal gert ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Undantekning frá þessu eru húsgerðir F og I. Fyrir húsgerð F er miðað við tvö bílastæði fyrir hverja íbúð á sameiginlegu bílastæði á bæjarlandi fyrir þyrpingu F-raðhúsa. Fyrir húsgerð I er miðað við eitt bílastæði fyrir hverja íbúð innan lóðar. Sjá einnig sérákvæði. Gera skal ráð fyrir bílastæðum hreyfihamlaðra skv. 6.2.4 gr. í byggingarreglugerð. Gera skal ráð fyrir allt að 30 bílastæðum á leikskólalóð.

Hjólástæði

Í fjölbýli skal gera ráð fyrir a.m.k. einu hjólástæði fyrir einstaklingsíbúðir og tveimur stæðum fyrir aðrar íbúðir. Hjólástæðin verða nálægt inngöngum bygginga, í hjólagrindum, hjólaskýlum og hjólageymslum. Lokaðar hjólageymslur fjölbýlishúsa skulu vera innan byggingarreits bygginga sem hluti þeirra á jarðhæð eða á sérstökum reitum skv. sérákvæðum. Hjólagrindur geta verið víðar, t.d. í tengslum við innganga húsa eða sorpgeymslur. Opin hjólaskýli og hjólagrindur á lóð skulu samræmd í hönnun og útfærslu.

Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja ber hæðartölum sem sýndar eru á mælíblaði. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðamörkum skal hlíta úrskurði framkvæmda- og skipulagsráðs þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Frágangur lóða skal koma fram á aðaluppdráttum.

Vegna umferðaröryggis skal, þar sem bakkað er úr stæði af lóð, halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti húsatatna. Við aðrar götur gilda almennar hönnunarreglur um sjónlengdir við gatnamót og útkeyslur af bílastæðum.

Með aðaluppdráttum fjölbýlishúsa og leikskóla skulu fylgja uppdrættir, sem sýna skipulag lóða. Ef gert er ráð fyrir girðingum sem snerta eða liggja í lóðamörkum, skal fylgja umsóknum skriflegt samþykki viðkomandi nágranna. Þar sem sérkenni í landi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komið.

Opin svæði til sameiginlegra nota

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins, þ.e. grenndarvellir og leikskóli tengjast innbyrðis með stígum hverfisins. Uppbygging og viðhald stíga, grenndarvalla og annarra svæða á bæjarlandi verður á vegum sveitarfélagsins.

Ómeðhöndluð opin náttúrusvæði í jaðri byggðar verða varðveitt eins ósnortin og kostur er, þ.a. ekki verður gert ráð fyrir grasslætti eða sérstöku viðhaldi gróðurs. Sáning og önnur gróðursetning í rofna gróðurþekju hreyfðs lands (vegna vega-, stígagerðar o.s.frv.) verður með þeim hætti að ekki verði gert ráð fyrir grasslætti eða sérstöku viðhaldi gróðurs. Lóðarhafar lóða sem liggja að ósnortnum náttúrusvæðum skulu umgangast land utan lóðamarka af varkárni og virðingu. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

Sunnan skipulagssvæðisins er óbyggt land, sem skv. nágildandi aðalskipulagi er ætlað opnu útivistarsvæði og íbúðarbyggð sunnan þess. Þar er gömul fjárrétt og aðrar sýnilegar fornminjar, svo sem garðlög, hleðslur og töftir. Með varðveislu fornminja og tengingu þeirra og sögu svæðisins við umhverfi nýrrar íbúðarbyggðar, má auðga hana og gera áhugaverðari.

Sorpgeymslur og endurvinnsla

Fjöldi úrgangsflokka hverju sinni er skv. reglum Köllu, sorpeyðingarstöðvar Suðurnesja.

Í fjölbýli verði aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu á aðgengilegum losunarstöðum innan lóða. Flokkunaraðstaða og geymsla sorps skal rúmast innan byggingarreita á jarðhæðum og / eða á merktum reitum innan lóða skv. sérákvæðum.

Í sérbýli skal sorpgeymslum komið fyrir innan byggingarreita eða í stakstæðum sorpskýlum á lóð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna / sorpskýla skal vera þannig að þau séu aðgengileg, en sem minnst áberandi. Stakstæð sorpskýli skulu koma fram á aðaluppdráttum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Í parhúsum, raðhúsum og keðjuhúsum skal fyrirkomulag sorpgeymslna / sorpskýla vera samræmt innan lóðar.

Þar sem um stakstæð sorpskýli verður að ræða, skal við hönnun þeirra huga sérstaklega að ásýnd og yfirbragði þ.a. þau falli vel að umhverfi, þ.m.t. íbúðarbyggingum og lóðarfrágangi. Þau skulu samræmd í hönnun og útfærslu.

Á vesturhluta skipulagssvæðis, við aðkomugötu í hverfið frá Stafnesvegi, er gert ráð fyrir grenndarstöð til sorpflokkunar.

Kvaðir

Þekktar fornminjar skv. fornleifaskrá ber að umgangast af varúð og skal umgengni við þær vera skv. fyrirskrift Minjastofnunar Íslands sbr. kaflann *Fornleifar*. Umgengni við fornminjar skal vera í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012. Forðast skal rask nær en 15 m frá sýnilegum útmörkum fornminja sem varðveittar verða skv. kaflanum *Fornleifar*. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Umferð

Í skipulaginu er rík áhersla lögð á að umferðarhraði sé hóflegur. Gatnaskipulagið hefur þessi öryggismál í öndvegi og er gert ráð fyrir 30 km/klst. hámarkshraða í öllu hverfinu. Því er gert ráð fyrir 30 km hliðum við báðar aðkomur inn í hverfið.

Gatnakerfi hverfisins er einfalt og myndar greiðfærar leiðir um hverfið. Safngata liggur milli austurs og vesturs í gegnum hverfið með aðkomur að syðstu húsaröð til suðurs og húsagötum til norðurs. Til að tryggja að safngata verði örugg og vistleg, bæði fyrir gangandi vegfarendur og ökumenn er gert ráð fyrir hraðatakmarkandi aðgerðum, t.d. með gangbrautum, upphækkunum og / eða miðeyjum.

Mikilvægt er að leikskóli liggja í alfaraleið um safngötu nálægt aðkomu hverfis. Þannig má draga úr óþarfa umferð um aðrar íbúðargötur. Leikskólinn er staðsettur í norðvesturhluta hverfisins við aðkomu þess frá Stafnesvegi. Þar er aðgengi gott, bæði fyrir gangandi og akandi vegfarendur, en leikskólinn er í alfaraleið fyrir umferð ökutækja án þess að hann valdi óþarfa gegnumstreymisumferð um húsagötur.

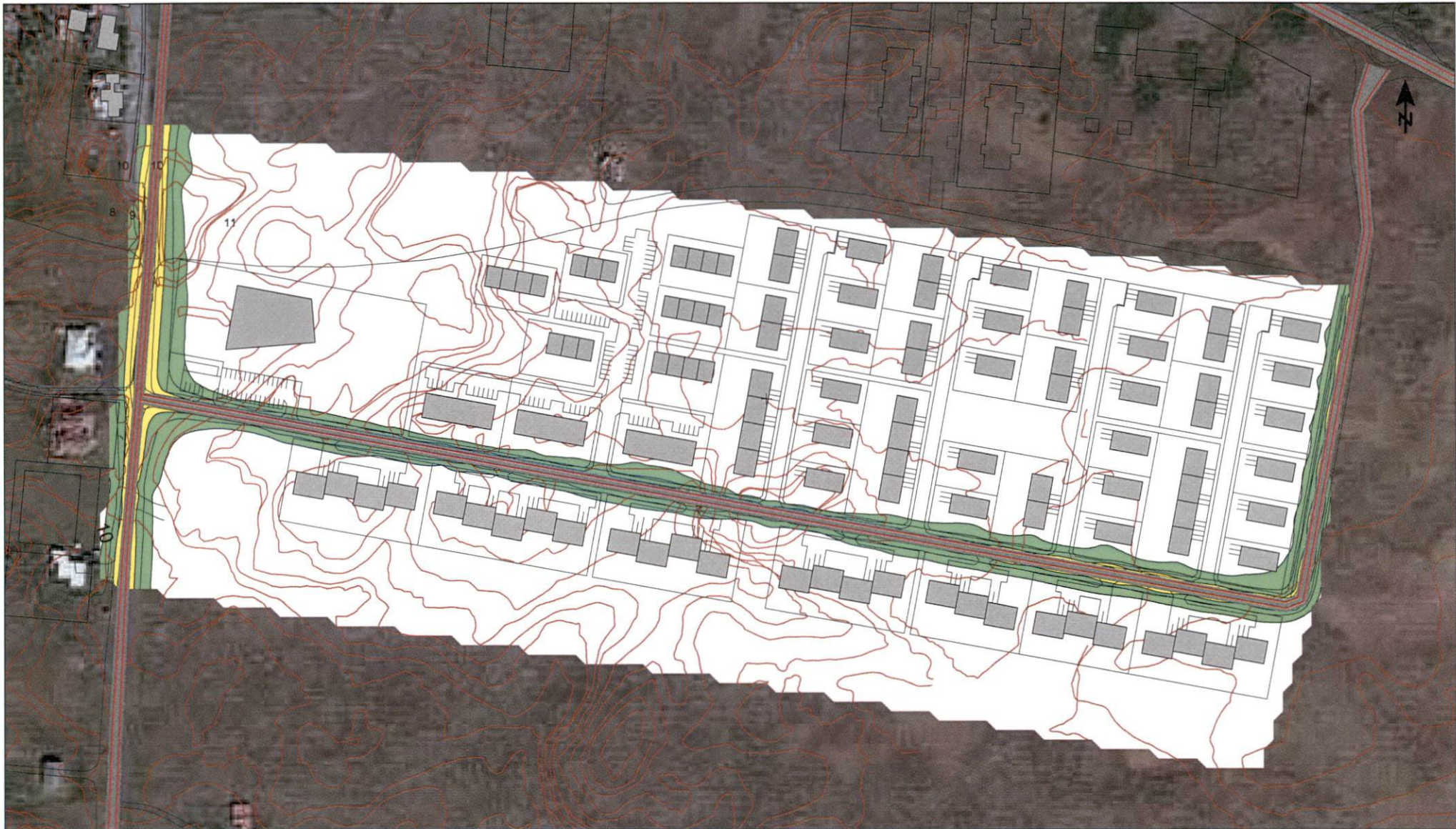
Stígakerfi tengir hverfið við önnur hverfi og er gert ráð fyrir að þar sem stígar þvera götur séu merktar gangbrautir.

Hljóðvist

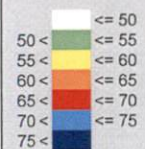
VSÓ Ráðgjöf hefur unnið hljóðvistarreikninga fyrir deiliskipulagssvæðið. Vísað er til minnisblaðs þar um, dags. 27.8.2018, uppfært 27.5.2019 ásamt tilheyrandi dynlínukorti. Þar er gerð grein fyrir útbreiðslu umferðarhávaða frá Sandgerðisvegi, Stafnesvegi og safngötu í nýju hverfi sunnan Sandgerðisvegar. Reiknað var hljóðstig í 2 m hæð yfir landi og fyrir allar hæðir húsa sem liggja næst vegum og safngötum og byggja reikningar á norræna reiknilíkaninu RTN96. Í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 kemur fram að mörk hávaða vegna umferðar ökutækja fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum eru 55 dB(A) L_{Aeq} . Hljóðstig var reiknað út frá umferðarspá miðað við fullbyggt hverfi. Gerð er grein fyrir umferðarforsendum og niðurstöðum í fyrrnefndu minnisblaði.

Dynlínukort sýnir útbreiðslu umferðarhávaða í 2 m hæð yfir landi. Kortið sýnir jafngildishljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Hæsta gildi er undir 50 dB(A) L_{Aeq} og eru því öll hús vel undir viðmiðunarmörkum reglugerðar.

Niðurstaða hljóðvistareikninga er því að hægt verður að uppfylla kröfur reglugerðar um hljóðstig utan við öll hús á deiliskipulagssvæðinu.



Hljóðstig
 $LA_{eq\ 24h}$ dB(A)



Skýring

- Hæðarlína
- Ný hús
- Reiknisvæði
- Vegurigata

Kort 1

Umferð miðað við fullbyggt hverfi
 $LA_{eq\ 24h}$ dB(A) í 2 metra hæð



Byggð sunnan Sandgerðisvegjar

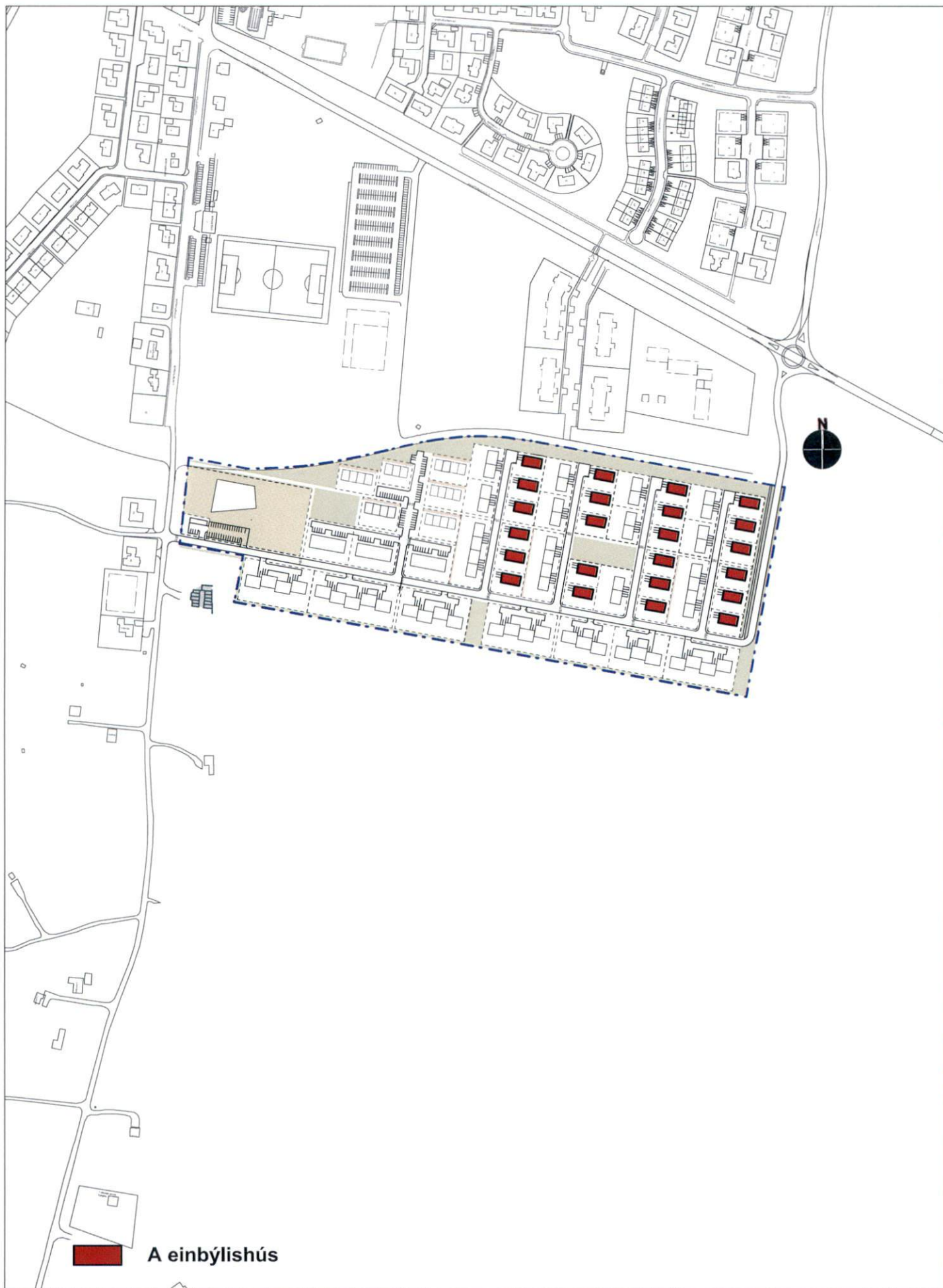
Dynlinur 2m yfir yfirborði lands
Útbreiðsla umferðarhávaða

SKALA 1:2000

VSÓ RÁÐGJÖF

BRUNNARSTRAÐ 10, 108 REYKJAN, 108-REYKJAN, 108-REYKJAN, 108-REYKJAN, 108-REYKJAN

DRÖG/TEKNI. SÖ
ATH.
SÖNNVÖR
KT.
REYKJAN 27.5.2019
TEKNI. SÖ
18180 HL-G-001_19



A EINBÝLISHÚS

23 hús á 1 hæð

Markmið og leiðarljós

- Byggð myndi sterkan heildarsvip og yfirbragð.
- Byggð afmarki og móti heilsteypa götumynd húsagatna og góð garðrými.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur frá húsagötum norðan safngötu.

Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð

Einnar hæðar einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu. 23 íbúðir.

Hönnun húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum.

Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Húsveggur skal fylgja byggingarlínu, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið. Stærðir íbúða eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús, sjá þó lágmarksstærð. Hámarksstærð hverrar íbúðar að meðtalinni innbyggðri bílgeymslu er 190 m² (a- og b-rými). Lágmarksstærð byggingar er 120 m². Sjá einnig *Tölulegar upplýsingar*.

Húshæð og þak

Ein hæð. Hámarkshæð bygginga yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann *Sameiginleg ákvæði, Húshæðir og þök*.

Leiðbeinandi þakform kemur fram á sniði skilmálateikningar og skýringarteikningu.

Bílgeymslur og bílastæði

Í hverju húsi skal vera bílgeymsla, sem snýr að húsagötu, sbr. skilmálateikningu.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð við bílgeymslu skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Þar sem bakkað er beint út á húsagötu skal vegna umferðaröryggis halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á beltum sem nemur þremur metrum frá götukanti húsagötu.

Fornleifar

Skv. fornleifaskráningu frá desember 2017, sem fyrir liggur, eru sýnilegar fornleifar á svæði, sem tekur til tveggja lóða fyrir húsagerð A. Um er að ræða hleðslur umhverfis annan tveggja kálgarða, þann vestari, GK-055:122B. Skv. upplýsingum frá Minjastofnun Íslands er heimilt að fjarlægja umræddar fornleifar, með þeim fyrirvara að MÍ geti farið fram á að tekin verði snið í garðlög til þess að kanna aldur og gerð áður en þau verða fjarlægð.

A - einbýlishús skilmálateikning

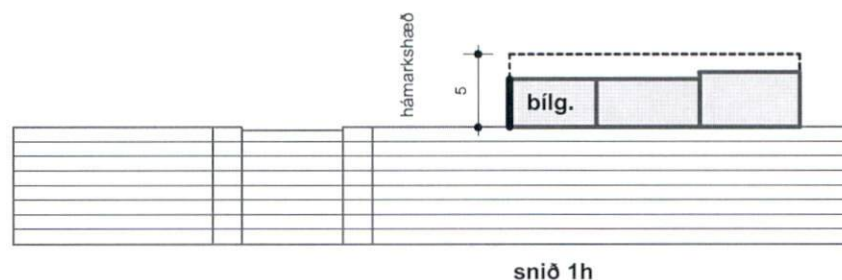
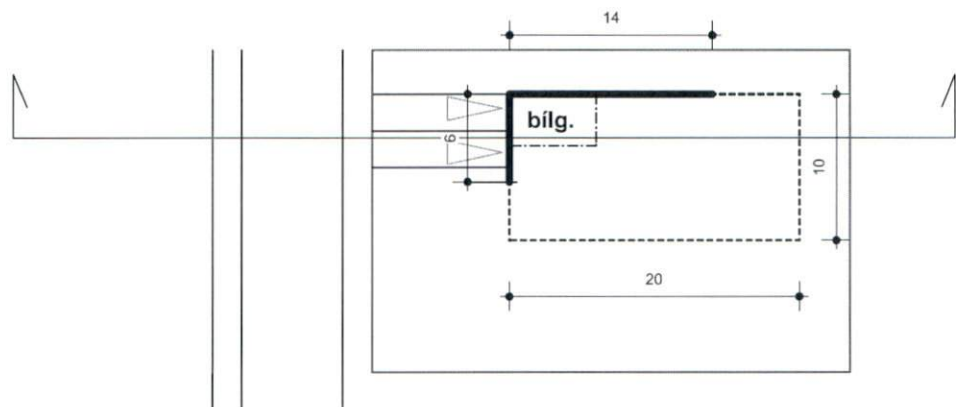
23 hús á 1 hæð,
íbúðir með innbyggðum bílgeymslum



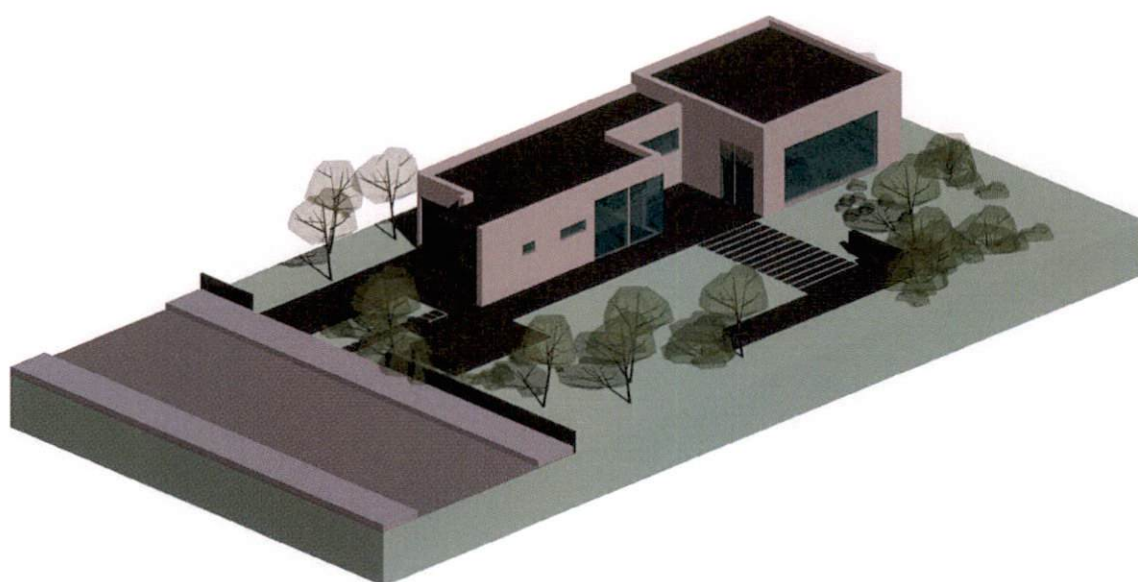
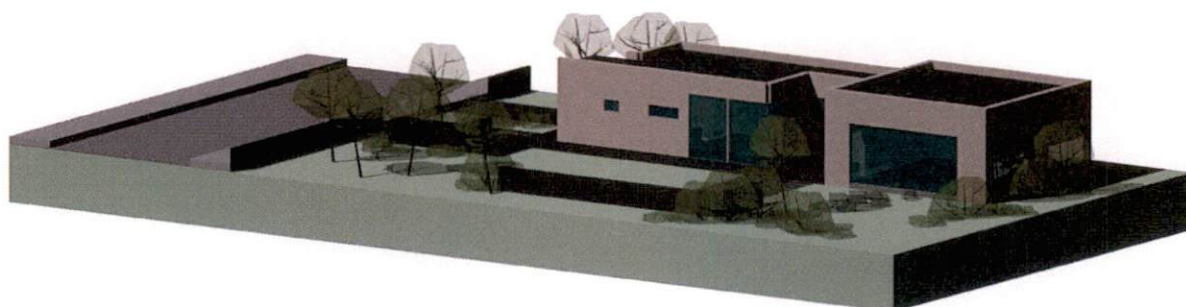
byggingarreitur

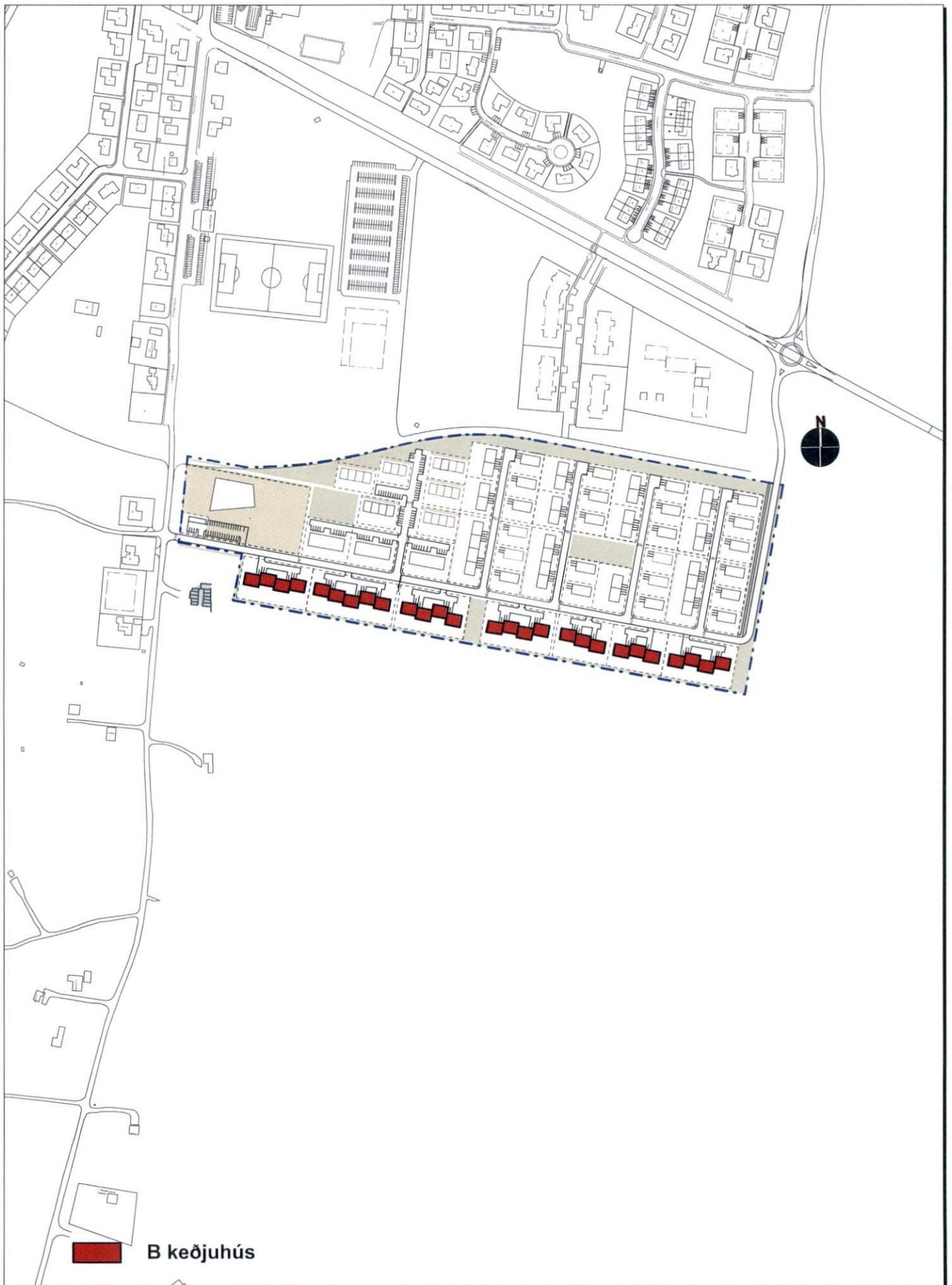


bindandi byggingarlína



A - einbýlishús skýringarteikning





B KEÐJUHÚS

7 hús á 1 hæð, alls 27 íbúðir

Markmið og leiðarljós

- Byggingar móti heilsteypa og einkennandi götamynd safngötu og myndi skýr skil íbúðarsvæðis til suðurs að náttúrusvæði.
- Byggingar móti skjólgóð og þægileg garðrými í nánnum tengslum við náttúrusvæði til suðurs.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur um akfæra stíga frá safngötu skipulagssvæðis. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð

Sjö einnar hæðar keðjuhús með innbyggðum bílgeymslum á jafnmörgum lóðum. Hver keðja er samsett úr 3-5 íbúðareiningum. Samtals 27 íbúðir.

Hönnun húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Íbúðareiningar innan sömu lóðar skulu teiknaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir húsnæðis-, skipulags og byggingarráð sem ein heild sbr. kaflana Hönnun mannvirkja (Sameiginleg ákvæði). Þær skulu samræmdar í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litarvali og áferð.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum og heilum þykkum línunum, byggingarlínunum.

Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti tveir þriðjuhlutar húshliðar að byggingarlínu skv. skilmálateikningu skulu fylgja henni, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið.

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Hámarksstærð hverrar íbúðareiningar að meðtalinni innbyggðri bílgeymslu er 190 m² (a- og b-rými). Sjá einnig *Tölulegar upplýsingar*.

Húshæð og þak

Ein hæð. Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikninga. Sjá þó kaflann *Sameiginleg ákvæði, Húshæðir og þök*.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikninga og skýringarteikningu.

Bílgeymslur og bílastæði

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílgeymslu fyrir hverja íbúð, sem snýr að aðkomum sbr. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við innbyggða bílgeymslu skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur

Á belti milli lóðamarka og bílastæða við aðkomuhlið (götuhlið) skal gera ráð fyrir limgerði/trjábelti.

Um miðbik beltisins eru sýnilegar fornleifar, sem varðveita skal og skal ekki planta trjágróðri í næsta nágrenni þeirra. Hvatt er til þess að önnur lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Hver íbúðareining keðjuhúss hefur sérnotahluta á garðhlið sunnan íbúðar skv. skilmálateikningu.

Lóðir liggja að opnu grænu svæði sem verður varðveitt eins ósnortið og náttúrlegt og kostur er.

Lóðarhafar skulu umgangast náttúrusvæði af varkárni og virðingu. Ekki er heimilt að fara yfir svæðið með vinnuvélar eða önnur farartæki. Frágangur lóða skal koma fram á aðaluppdrætti.

Fornleifar

Skv. fornleifaskráningu frá desember 2017, sem fyrir liggur, eru sýnilegar fornleifar á opnu svæði milli tveggja lóða fyrir húsagerð B á mótis við miðja safngötuna. Um er að ræða gróna, hringlaga þúst, hugsanlega siglingarmerki, GK-055:143. Forðast skal rask nær en 15 m frá sýnilegum útmörkum fornminjanna sbr. kaflann *Fornleifar*, en 15 m helgunarsvæði fornleifanna nær inn á tvær lóðir húsgerðar B, hvor sínu megin við þær.

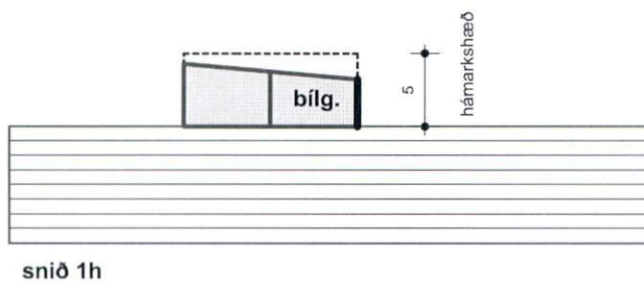
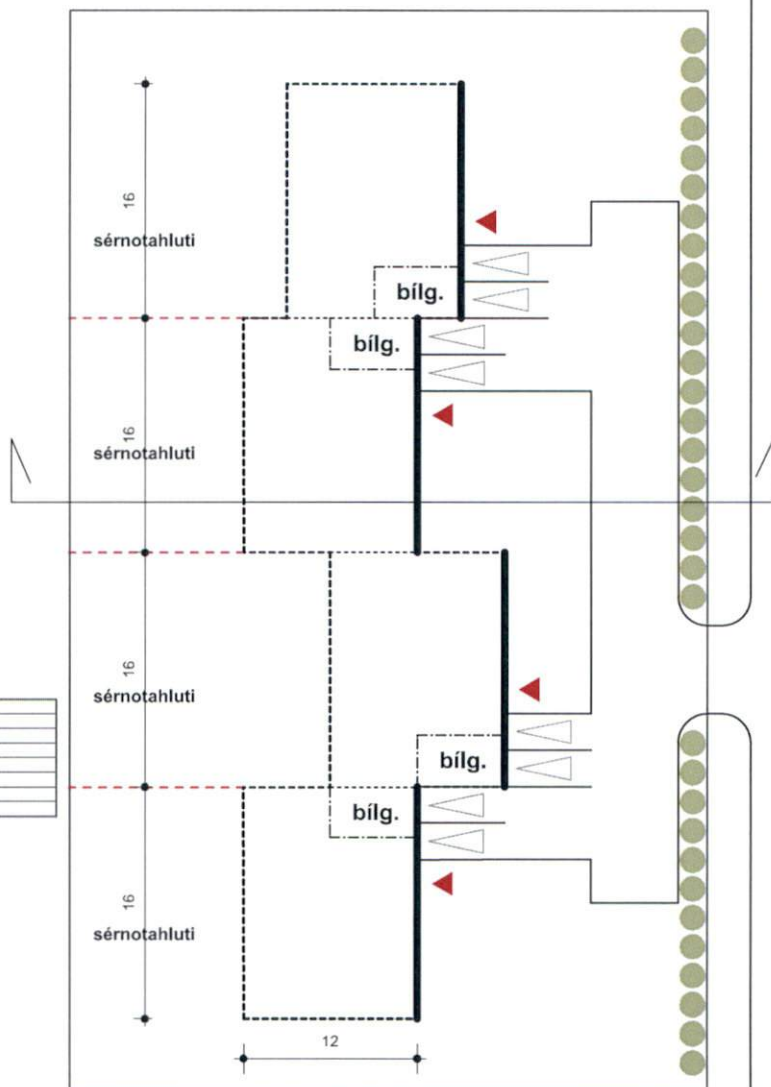
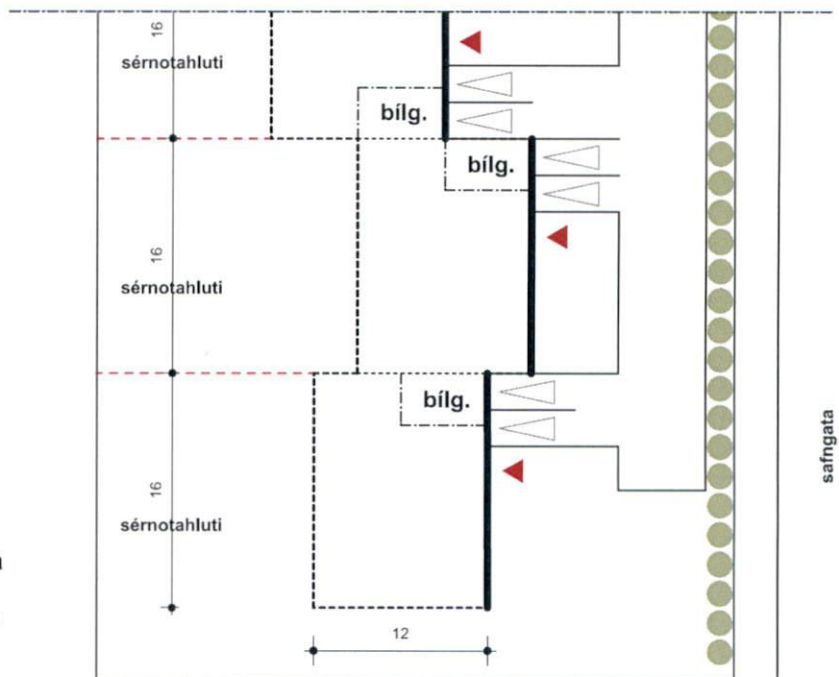
Sýnilegar fornleifar eru enn fremur suðaustan austustu lóðar fyrir húsagerð B. Um er að ræða GK-055:144 (tóft fjárhús) og GK-055:145 (þúst óþekkt). Þær eru utan deiliskipulagssvæðisins, en helgunarsvæði í 15 m fjarlægð frá þeim teygir sig inn fyrir mörk þess, rétt inn fyrir lóðamörk í suðausturhorni.

Að höfðu samráði við Minjastofnun Íslands skulu allar ofangreindar minjar varðveittar. Umgengni við þær skal vera í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012.

B - keðjuhús skilmálateikning

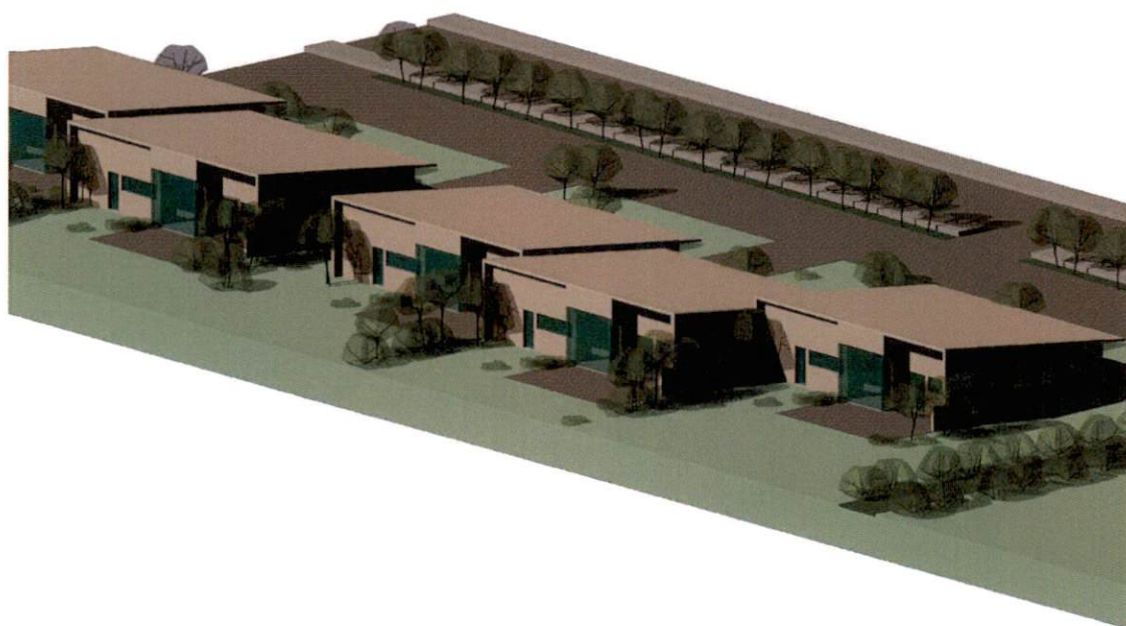
7 keðjuhús með 3-5 íbúðum,
alls 27 íbúðir á 1 hæð,
íbúðir með innbyggðum bílgeymslum

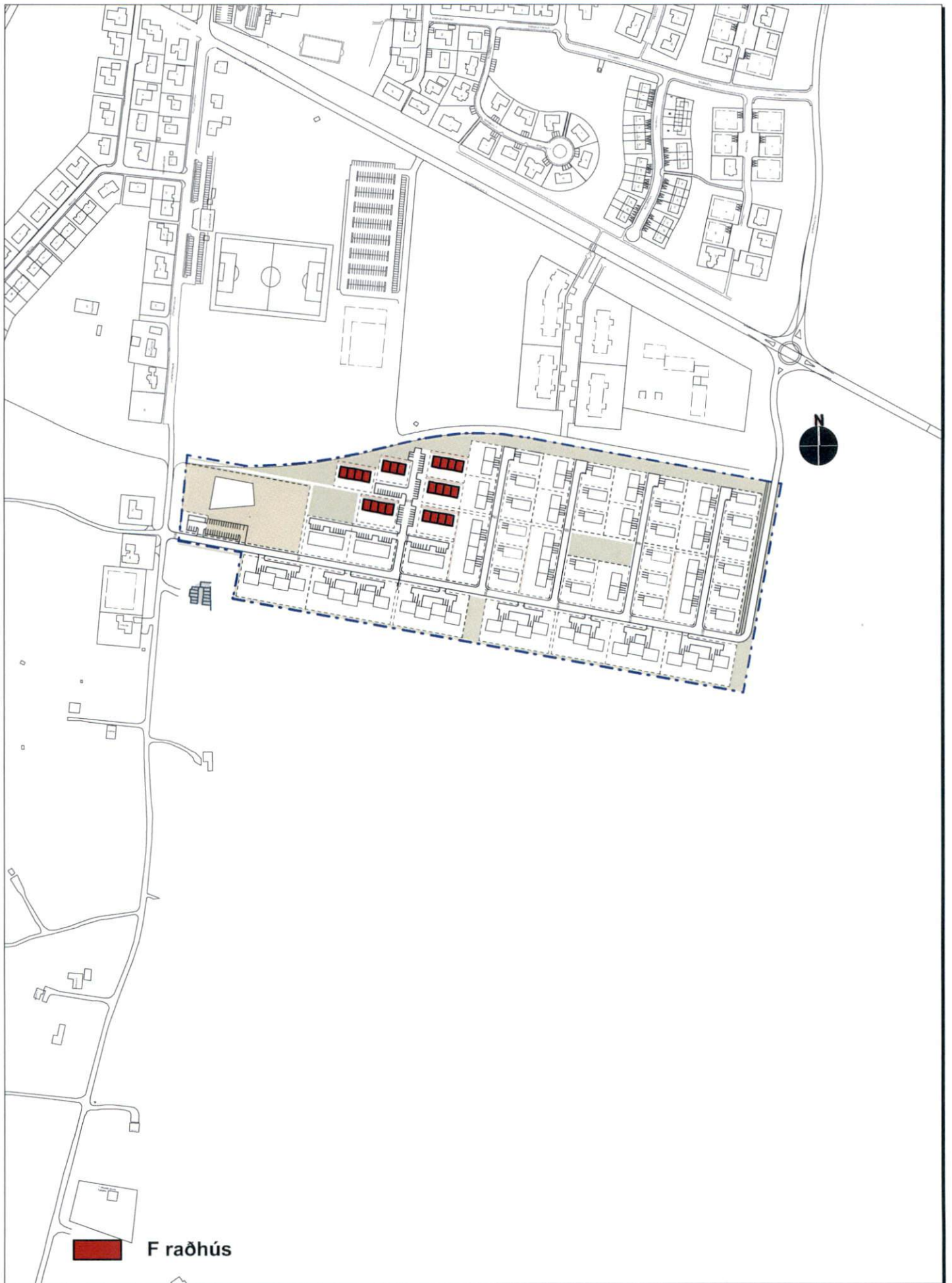
-  byggingarreitur
-  bindandi byggingarlína
-  afmörkun sérnotahluta
-  limgerði / trjábelti



snið 1h

B - keðjuhús skýringarteikning





F raðhús

F RAÐHÚS

6 hús á 1 hæð, alls 23 íbúðir

Markmið og leiðarljós

- Byggingar gefi kost á fremur litlum íbúðum í sérbýli án bílgeymslu.
- Byggingar myndi þyrpingu sem tengjast gönguleiðum og grenndarvelli og stuðli að samkennd og vellíðan íbúa.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur um húsagötu / sameiginleg bílastæði (bæjarland) frá safngötu skipulagssvæðis. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð

Sex einnar hæðar raðhús á jafnmörgum lóðum. 3 - 4 íbúðir í hverri byggingu, samtals 23 íbúðir.

Hönnun húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línun. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Hámarksstærð hverrar íbúðar er 90 m² (a- og b-rými). Sjá einnig *Tölulegar upplýsingar*.

Húshæð og þak

Ein hæð. Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann *Sameiginleg ákvæði, Húshæðir og þök*.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bílastæði

Sameiginleg bílastæði eru á bæjarlandi við aðkomugötu í miðju þyrpingar. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd tvö bílastæði fyrir hverja íbúð og er það hámarksbílastæðafjöldi. Gera skal ráð fyrir bílastæðum hreyfihamlaðra skv. 6.2.4 gr. í byggingarreglugerð. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum.

Lóðarfrágangur

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Hver íbúð raðhúss hefur sérnotahluta við íbúð skv. skilmálateikningu.

Sameiginleg bílastæði og gönguleiðir innan húsaþyrpingar eru á bæjarlandi í umsjá sveitarfélagsins.

Frágangur lóða skal koma fram á aðalupprætti.

Kvaðir á lóð

Í norðurjaðri hverrar lóðar er kvöð um akfæran stíg fyrir þjónustu- og neyðarumferð sbr.

deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningu. Leið að akfærum stígum lóða er almennt beint frá húsagötu, nema á vestustu lóð, þar sem aðkoma er að hluta eftir akfærum stíg á bæjarlandi milli bílastæðis og lóðar.

Almennt er gert ráð fyrir aðkomu fyrir fyrir sláttuvélar, hjólbörur o.þ.h. í suðurmörkum lóða um stíga á bæjarlandi. Undantekning er að lóðamörk tveggja lóða í norðausturhorni raðhúsaþyrpingar liggja saman. Þar er kvöð á akfærum stíg syðri lóðar um aðkomu fyrir sláttuvélar, hjólbörur o.þ.h. að nyrðri lóð.

F - raðhús

skilmálateikning

6 hús á 1 hæð,
alls 23 íbúðir



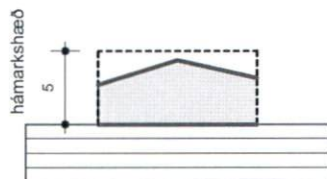
byggingarreitur



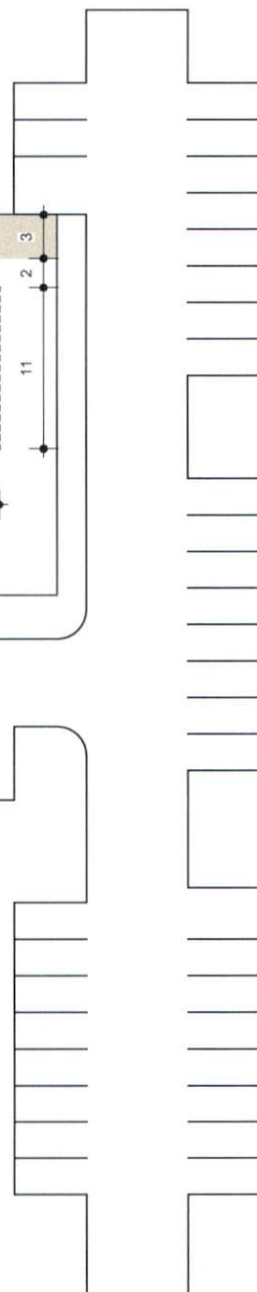
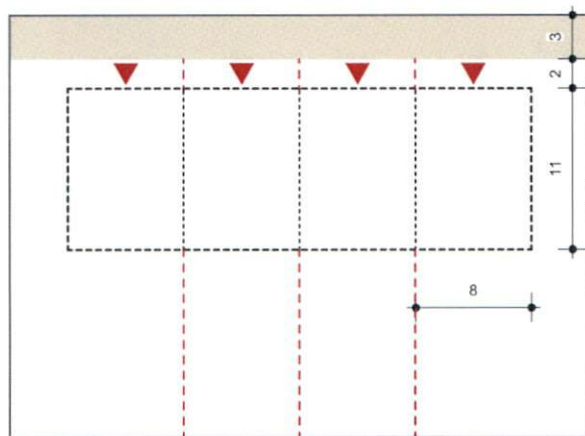
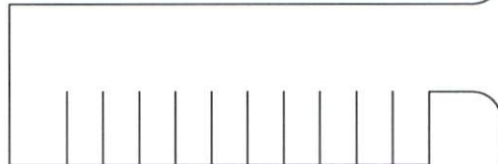
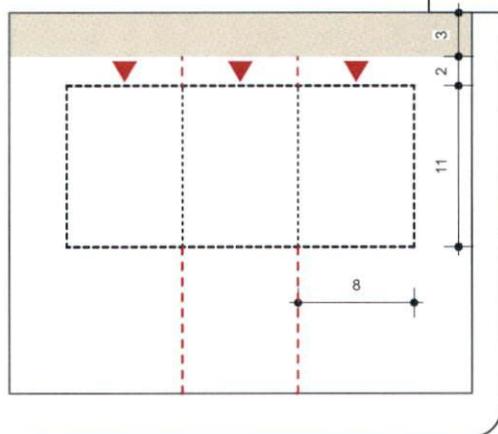
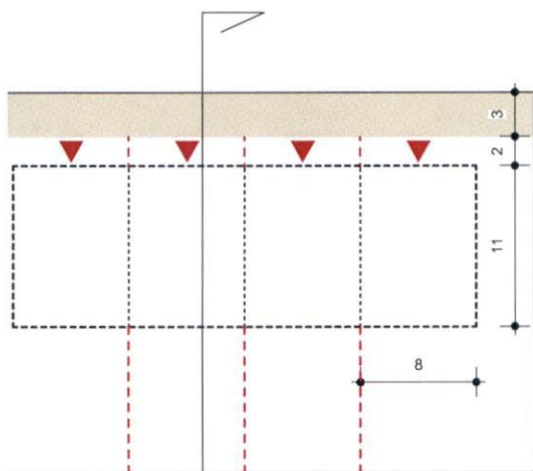
kvöð um akfæran stíg



afmörkun sérnotahluta

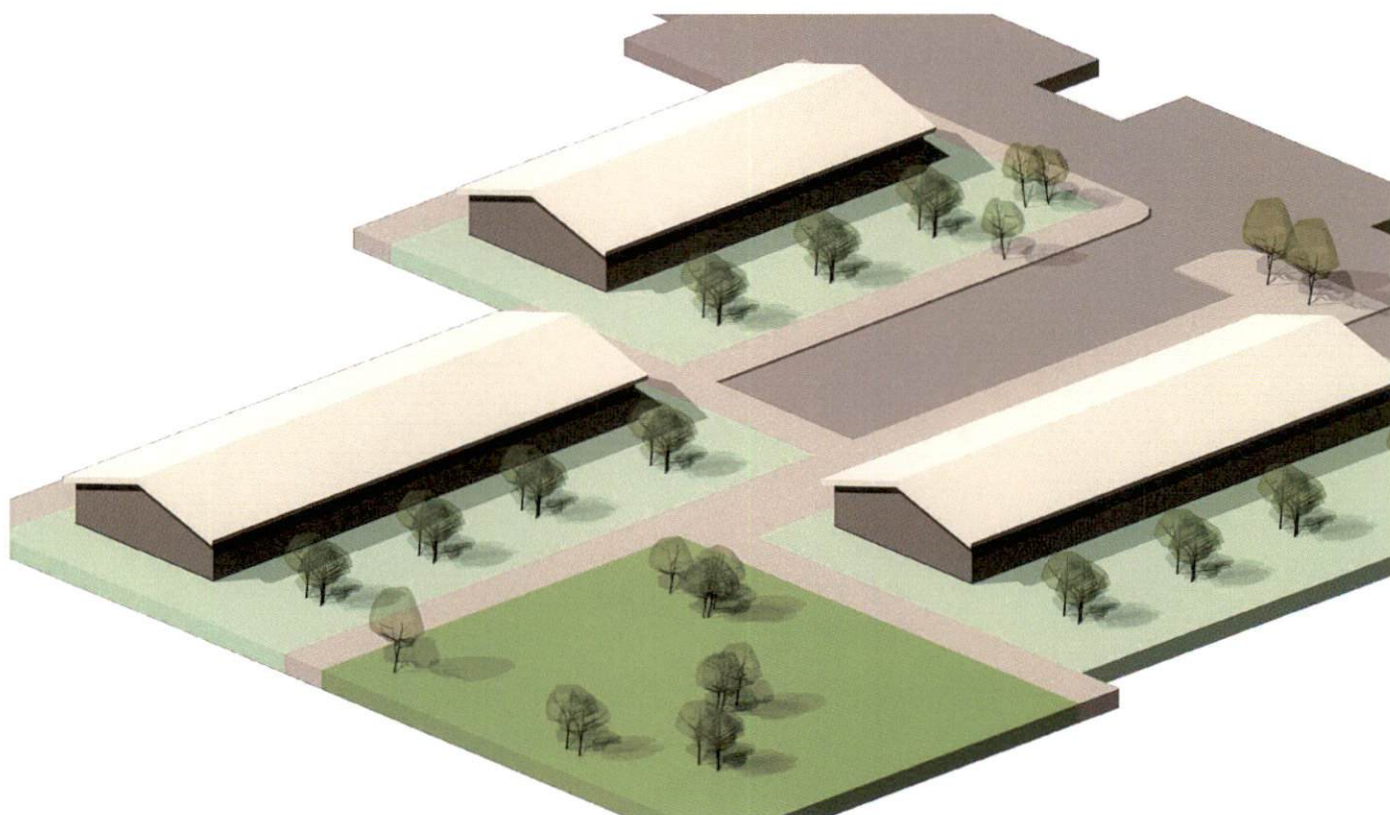
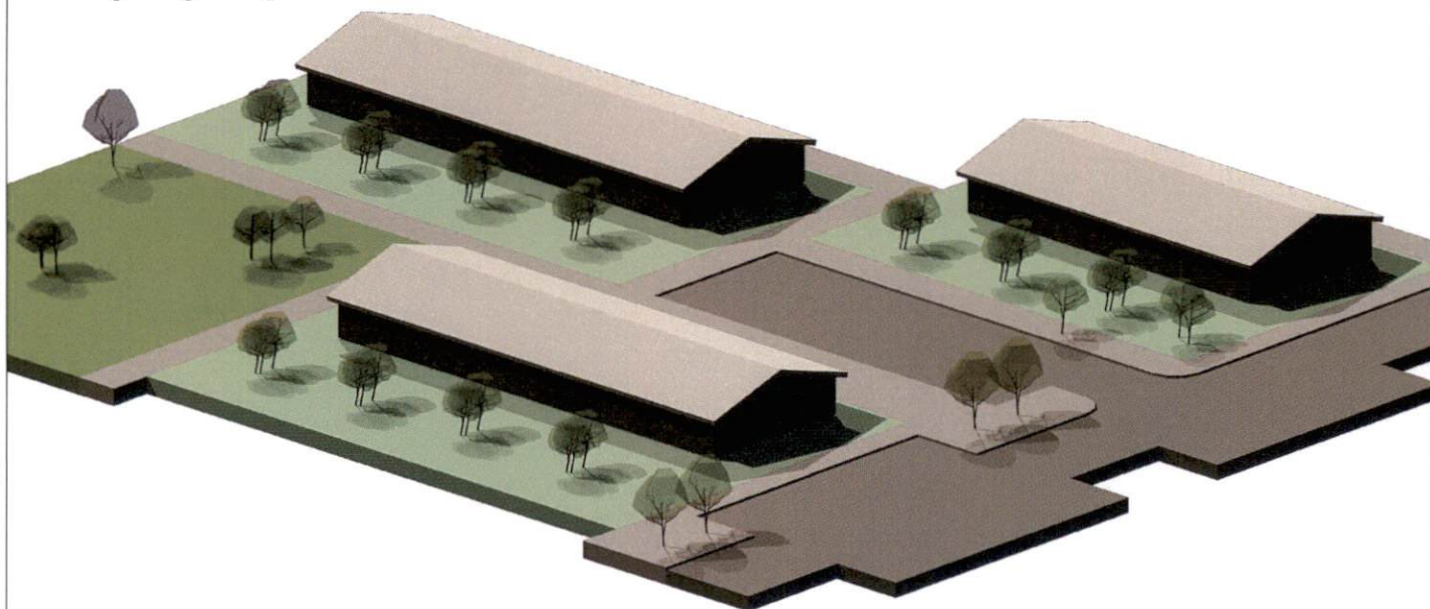


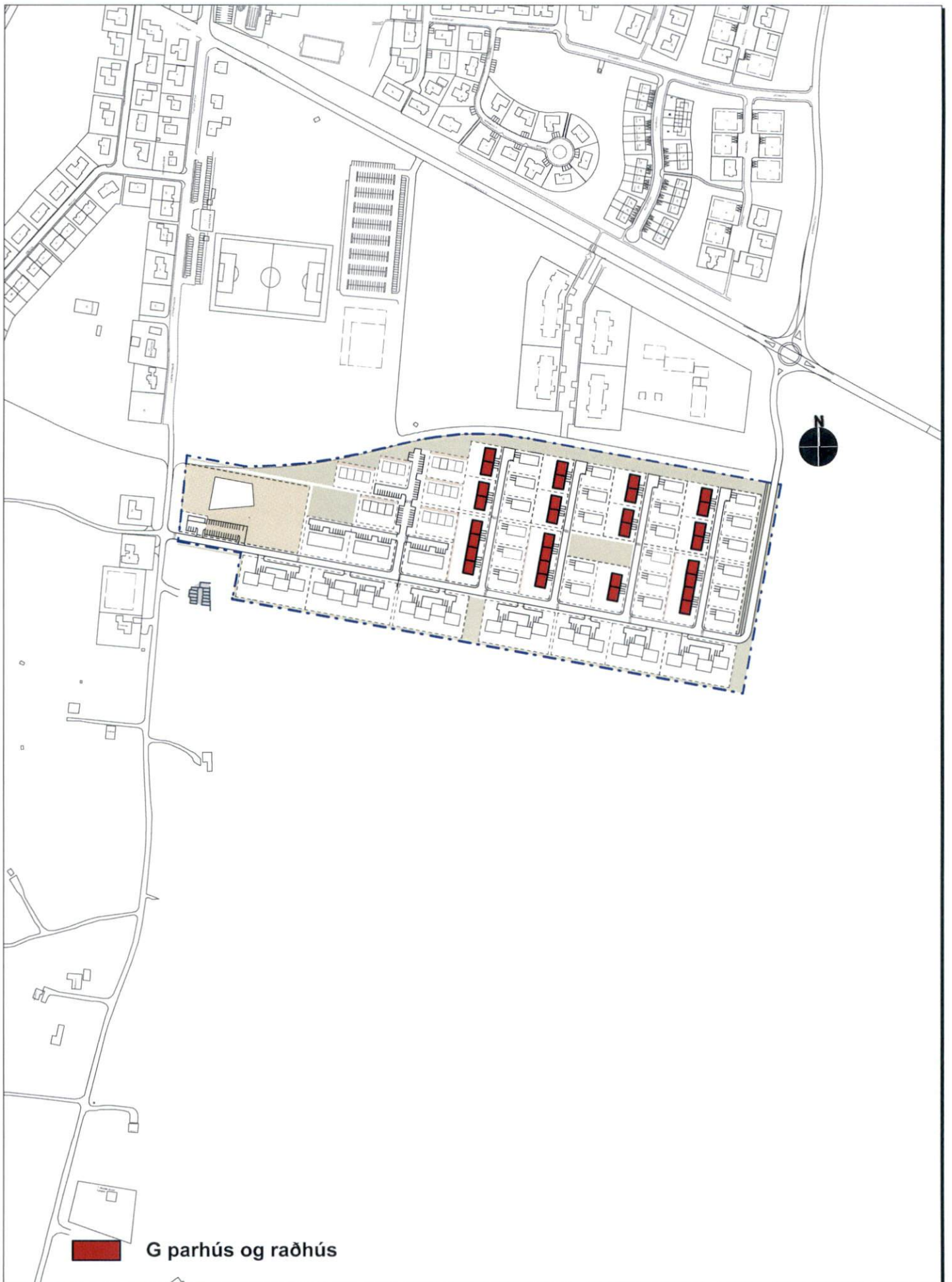
snið 1h



grenndarvöllur

F - raðhús
skýringarmynd





G parhús og raðhús

G PARHÚS OG RAÐHÚS

9 parhús og 3 raðhús á 1 hæð, alls 30 íbúðir

Markmið og leiðarljós

- Byggingar móti rólega og heilsteypa götumynd og þægileg, skjólgóð og sólrik garðrými.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomur frá húsagötum sem liggja til norðurs frá safngötu skipulagssvæðis. Lóðirnar liggja vestan húsagatna. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð

Samtals 12 einnar hæðar hús, þar af 9 parhús og 3 raðhús með innbyggðum bílgeymslum. Raðhúsin samanstanda af 4 íbúðum hvert. 18 íbúðir í parhúsum og 12 íbúðir í raðhúsum, samtals 30 íbúðir.

Hönnun húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreis séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð.

Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykkum línum, byggingarlínunum.

Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti tveir þriðjuhlutar húshliðar að byggingarlínu skv. skilmálateikningu skulu fylgja henni, innskot má gera sem ekki rýra heildarformið.

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Hámarksstærð hverrar íbúðar að meðtalinni innbyggðri bílgeymslu er 150 m² (a- og b-rými). Sjá einnig *Tölulegar upplýsingar*.

Húshæð og þak

Ein hæð. Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann *Sameiginleg ákvæði, Húshæðir og þök*.

Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar og skýringarteikningu.

Bílgeymslur og bílastæði

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílgeymslu fyrir hverja íbúð, sem snýr að húsagötu sbr. skilmálateikningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við innbyggða bílgeymslu skv. skilmálateikningu.

Lóðarfrágangur

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða limgerði.

Hver íbúð parhúss / raðhúss hefur sérnotahluta við íbúð skv. skilmálateikningu.

Þar sem bakkað er beint út á húsagötu skal vegna umferðaröryggis halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á beltí sem nemur þremur metrum frá götukanti húsagötu.

Frágangur lóða skal koma fram á aðalupprætti.

Kvaðir á lóð

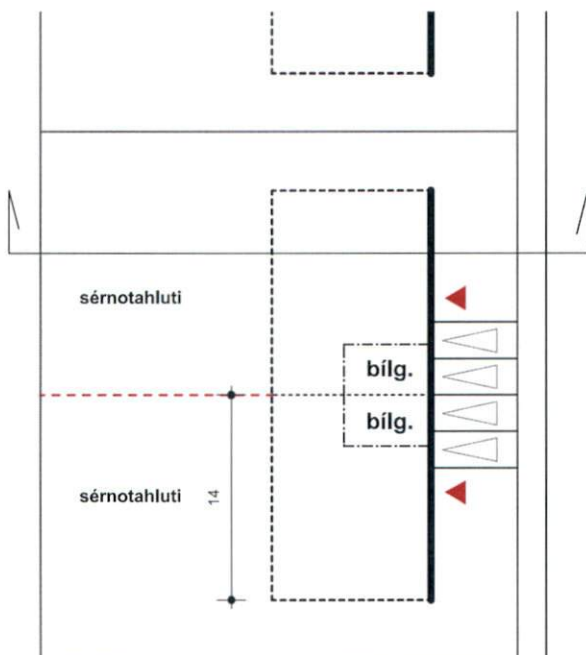
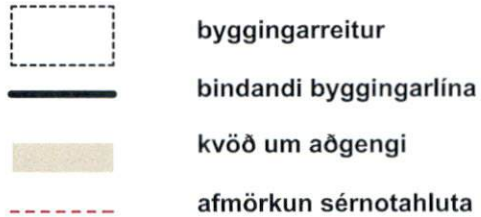
Í vesturjaðri hverrar raðhúsaloðar er kvöð um aðgengi fyrir sláttuvélar, hjólbörur o.þ.h. sbr. deiliskipulagsupprátt og skilmálateikningu.

Fornleifar

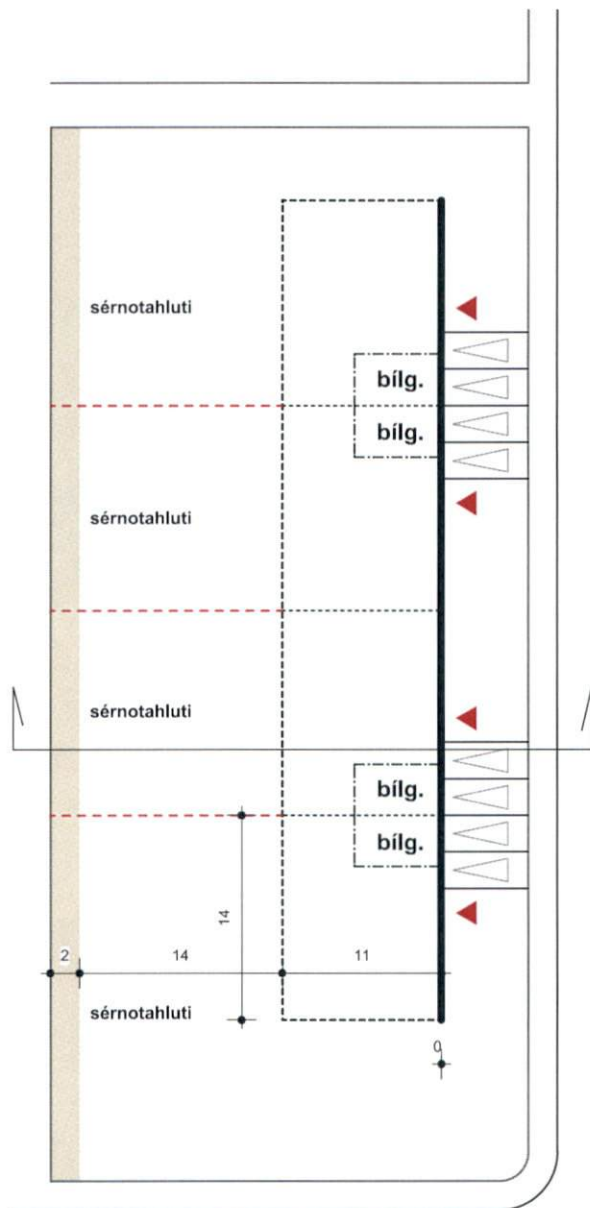
Skv. fornleifaskráningu frá desember 2017, sem fyrir liggur, eru sýnilegar fornleifar á svæði, sem tekur til einnar lóðar fyrir húsagerð G (raðhúsaloð). Um er að ræða hleðslur umhverfis tvo kálgarða, þ.e. austasta hluta þess vestari, GK-055:122B og allan eystri kálgarðinn GK-055:122A. Skv. upplýsingum frá Minjastofnun Íslands er heimilt að fjarlægja umræddar fornleifar, með þeim fyrirvara að MÍ geti farið fram á að tekin verði snið í garðlög til þess að kanna aldur og gerð áður en þau verða fjarlægð.

G - parhús og raðhús skilmálateikning

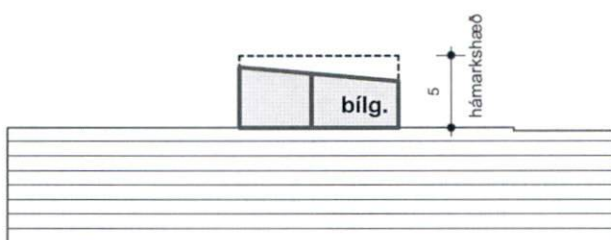
9 parhús og 3 raðhús hús á 1 hæð,
alls 30 íbúðir



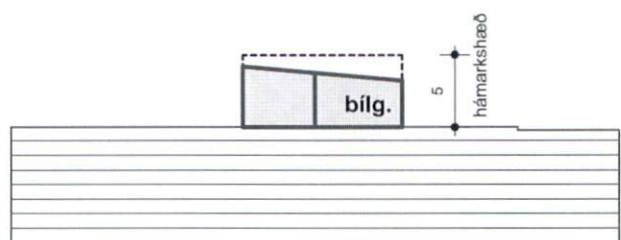
G - parhús



G - raðhús

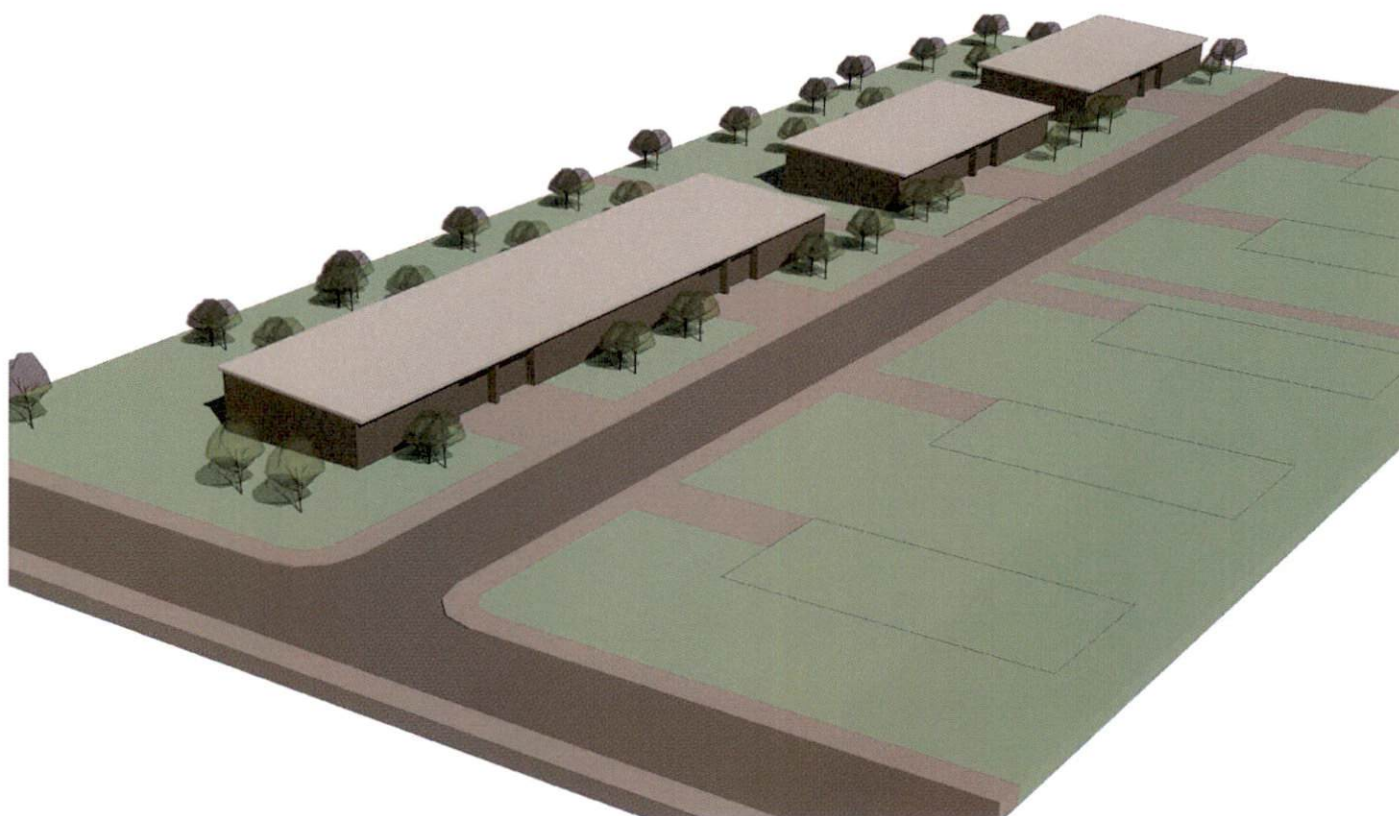
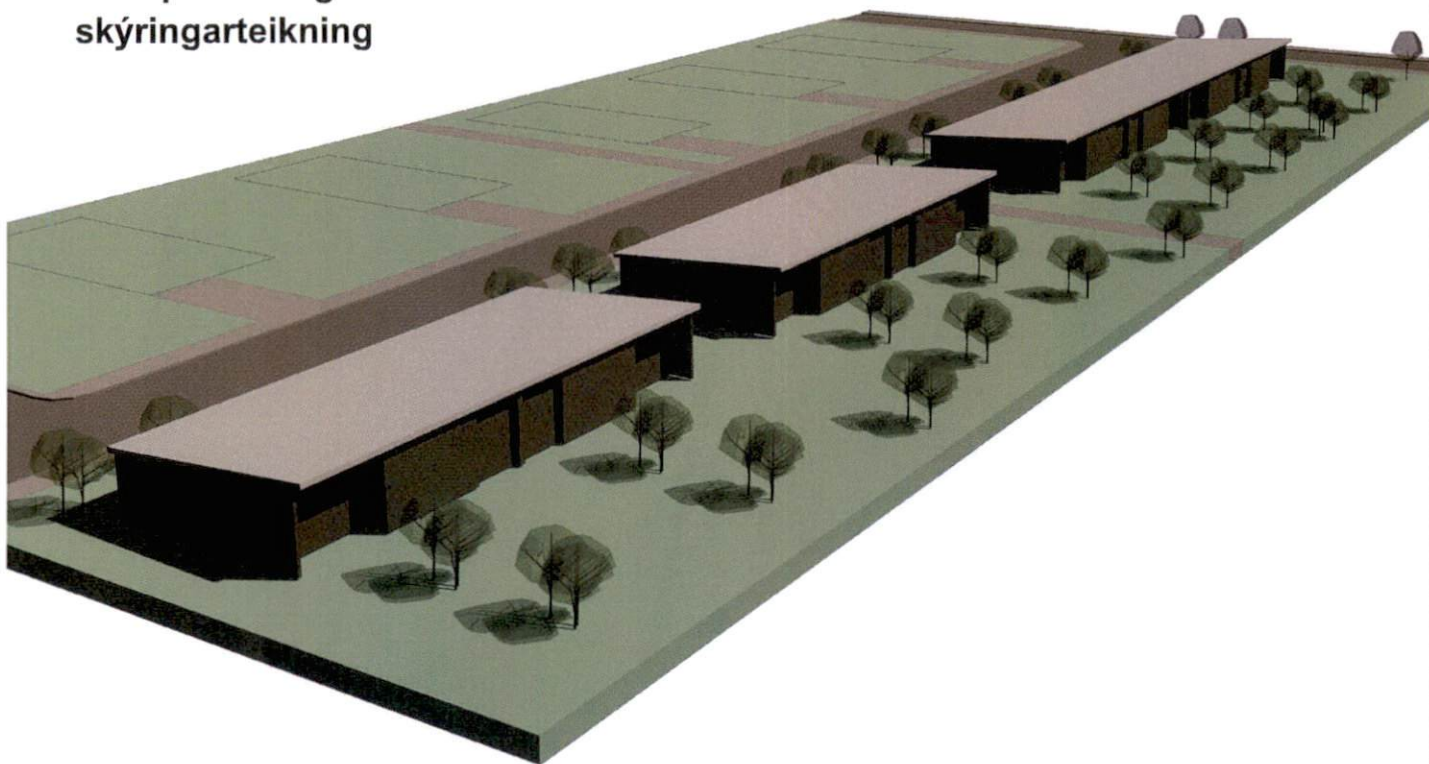


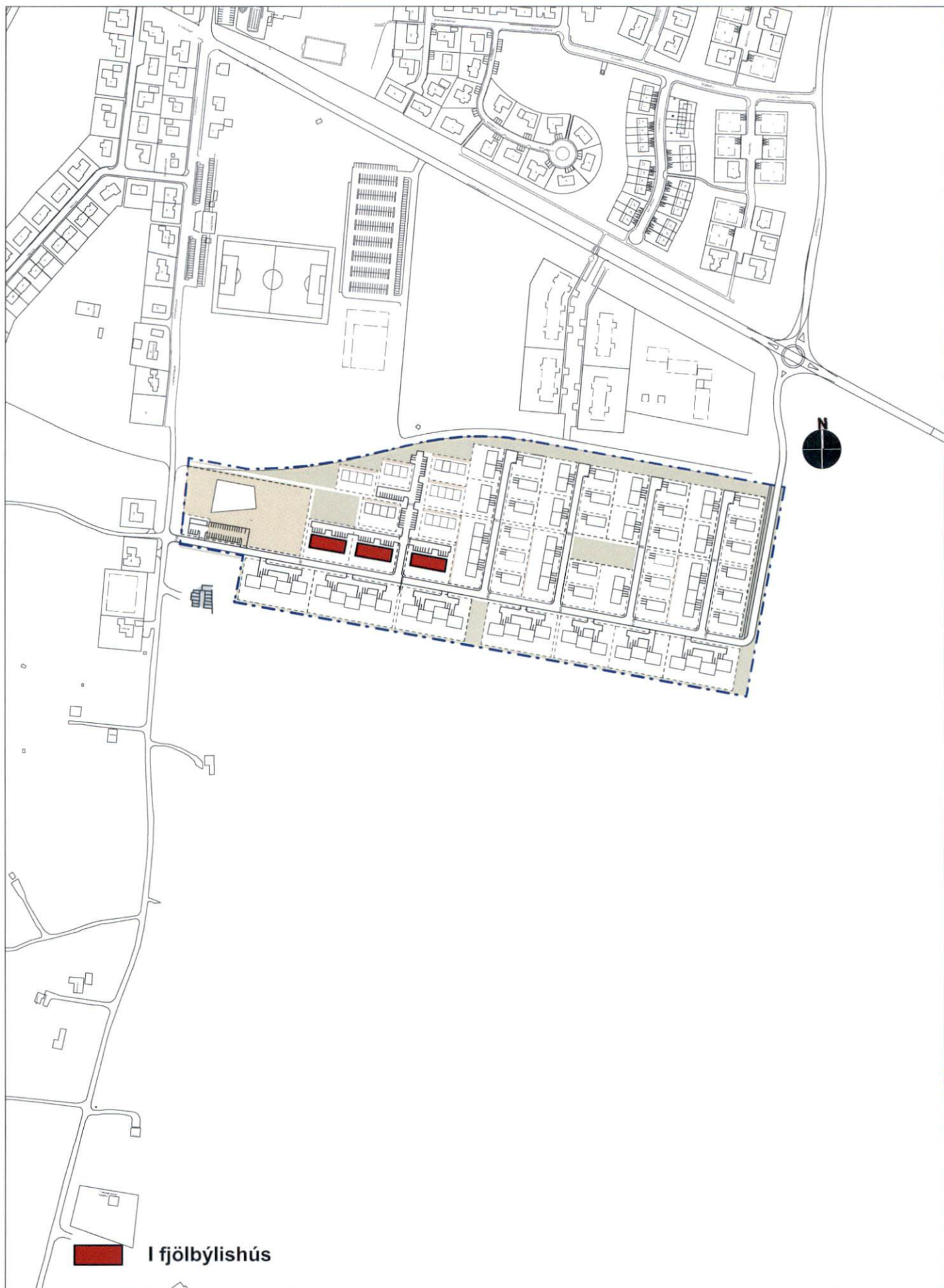
snið 1 h



snið 1 h

G - parhús og raðhús skýringarteikning





I FJÖLBÝLI

3 hús á 2 hæðum, alls 33 íbúðir

Markmið og leiðarljós

- Byggð styrki samhengi og heildaryfirbragð íbúðarhverfis og móti heilsteypa götumynd safngötu.
- Húsagerð gefi kost á fjölbreyttum íbúðum að stærð og gerð.

Aðkoma og lóð

Lóðirnar hafa aðkomu frá vestustu húsagötu hverfisins sem liggur til norðurs frá safngötu skipulagssvæðis. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð

Þrjú tveggja hæða fjölbýlishús. Í hverju fjölbýlishúsi eru 11 íbúðir. Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum.

Hönnun húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Fjöldi stigahúsa á skilmála-/skýringarteikningu er bundinn, staðsetning er leiðbeinandi. Góð tengsl skulu vera frá öllum íbúðum í garð. Á jarðhæðum skal tryggja aðgengi að gördum til suðurs frá stigahúsum/anddyrum.

Sjá einnig um sorp- og hjólaskýli sbr. kaflann *Lóðarfrágangur*.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. skyggni, þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Ef gert er ráð fyrir svalagöngum skulu þeir vera innan byggingarreits. Svalir til suðurs mega vera utan byggingarreits. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og rýri ekki heildaryfirbragð. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línunum.

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir. Heimilt er að byggja minni hús. Hámarksstærð hvers fjölbýlishúss er 960 m² (a- og b-rými). Sjá einnig *Tölulegar upplýsingar*.

Húshæð og þak

Tvær hæðir. Hámarkshæð byggingar yfir gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann *Sameiginleg ákvæði, Húshæðir og þök*. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð á lóð framan við hús skv. skilmálateikningu / deiliskipulagsupprátt. Gera skal ráð fyrir bílastæðum hreyfihamlaðra skv. 6.2.4 gr. í byggingarreglugerð.

Ekki er gert ráð fyrir bílgeymslum.

Lóðarfrágangur

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjabelti eða limgerði.

Á skilmálateikningu og deiliskipulagsupprætti er sýndur sérstakur reitur, þar sem heimilt er að gera ráð fyrir hjóla- og sorpskýlum (stærð þeirra reiknast ekki í hámarksstærð sbr. kaflann *Byggingarreitur*). Þau skulu teiknuð af sama hönnuði íbúðarhús og skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litarvali og áferð.

Íbúðir neðri hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar til suðurs skv. skilmálateikningu.

Frágangur lóða skal koma fram á aðalupprætti.

Kvaðir á lóð

Á norðurhluta miðlóðar húsanna þriggja er kvöð er um aðkomu / akstursleið að vestustu lóð.

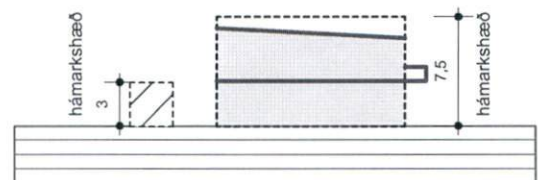
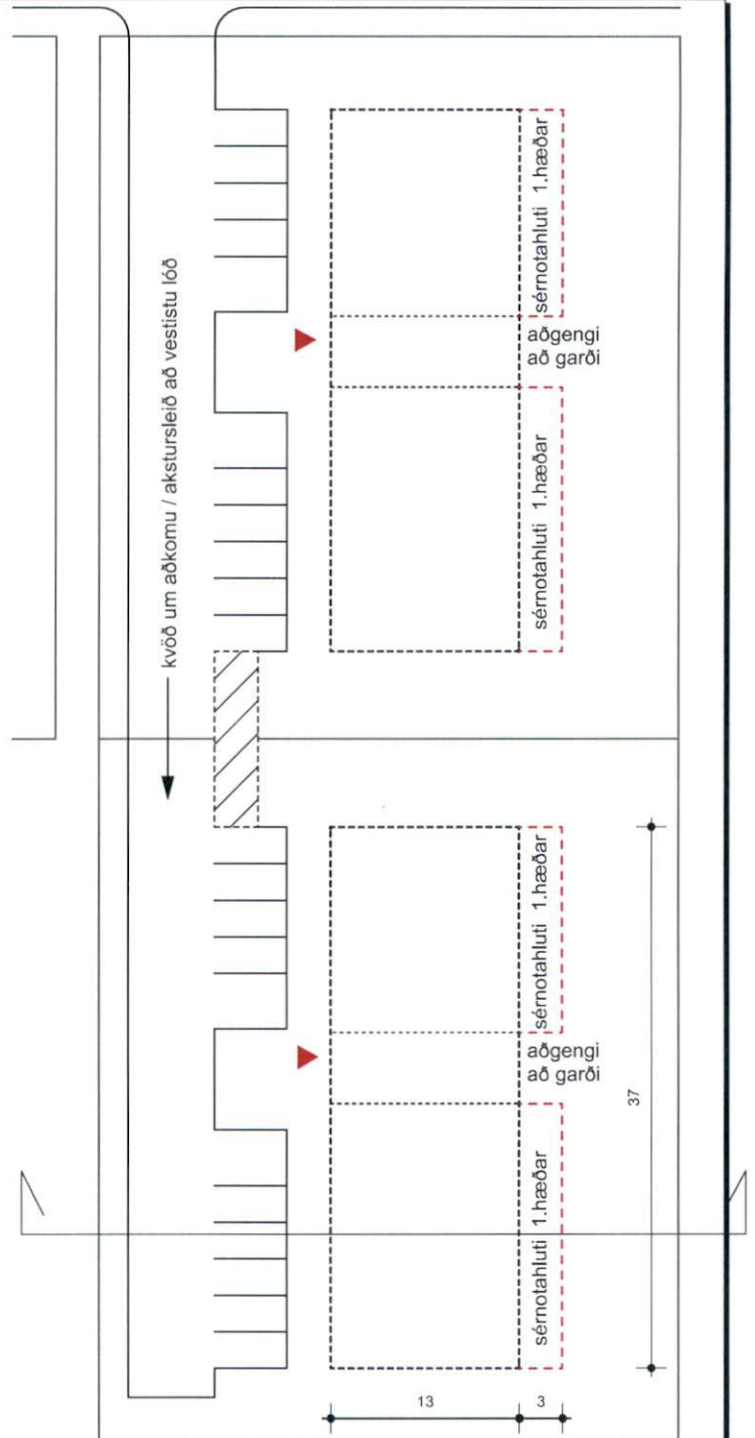
Fornleifar

Skv. fornleifaskráningu frá desember 2017, sem fyrir liggur, eru sýnilegar fornleifar á svæði, sem tekur til þriggja lóða fyrir húsagerð I. Annars vegar er um að ræða garðlög, GK-055:123 sem ná yfir tvær vestari lóðir meðfram safngötu. Heimilt að fjarlægja þessar fornleifar og telst sú fornleifaskráning sem gerð hefur verið fullnægjandi rannsókn skv. Minjastofnun Íslands. Hins vegar er um að ræða þúst eða grjóthrúgu á mosavöxnum klapparhól, GK-055:132, sem er á norðurhluta austustu lóðar. Skv. Minjastofnun Íslands þyrfti að kanna hana betur ef óhjákvæmilegt er að hrófla við henni.

I - fjölbýlishús skilmálateikning

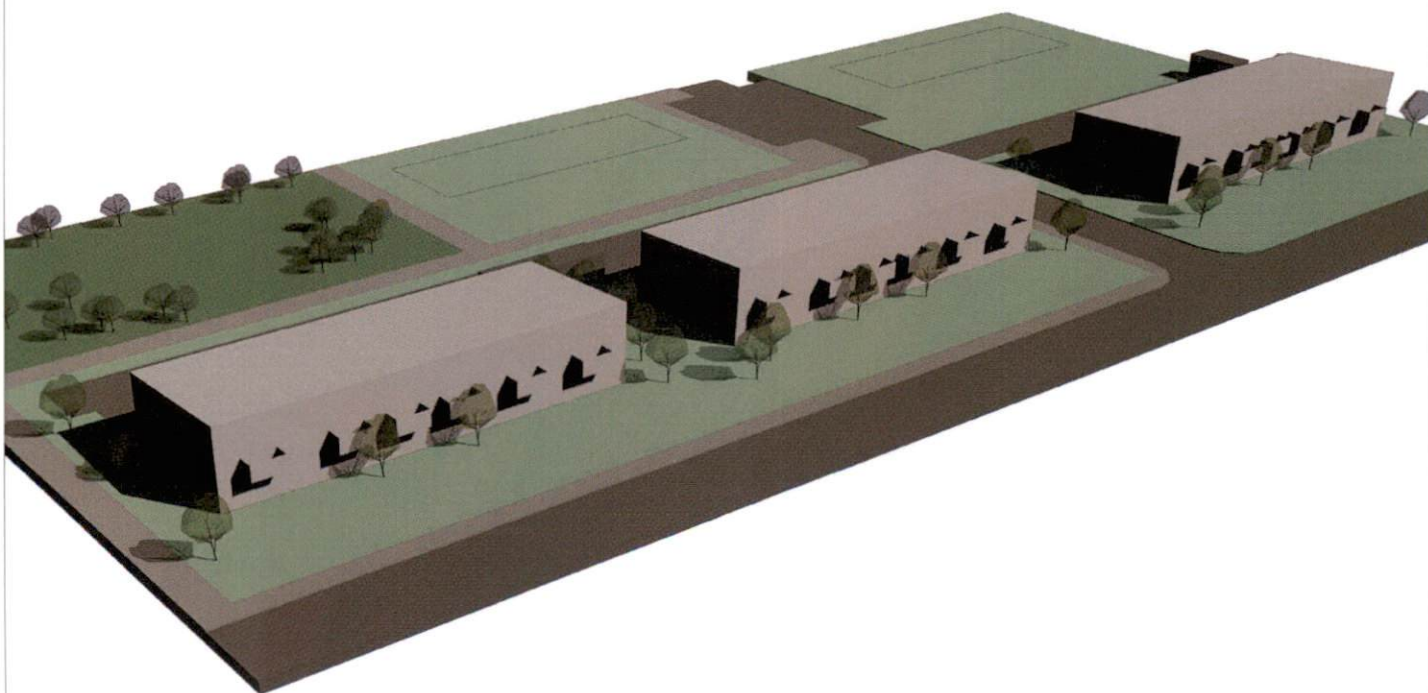
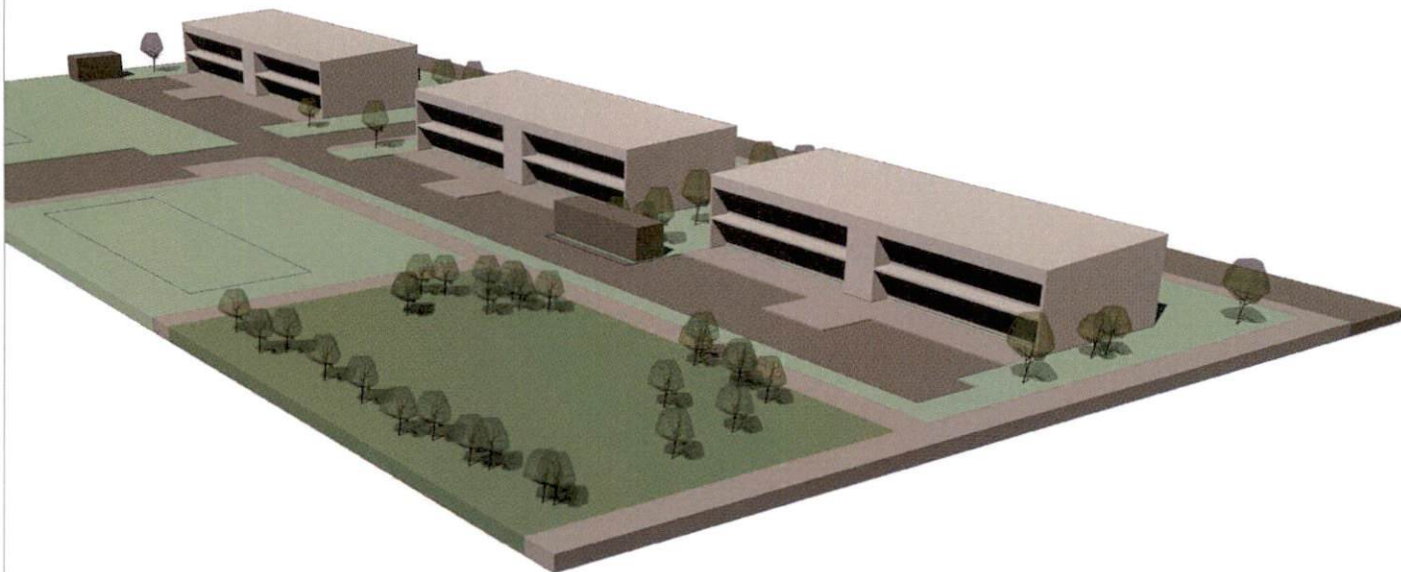
3 hús á 2 hæðum,
samtals 33 íbúðir

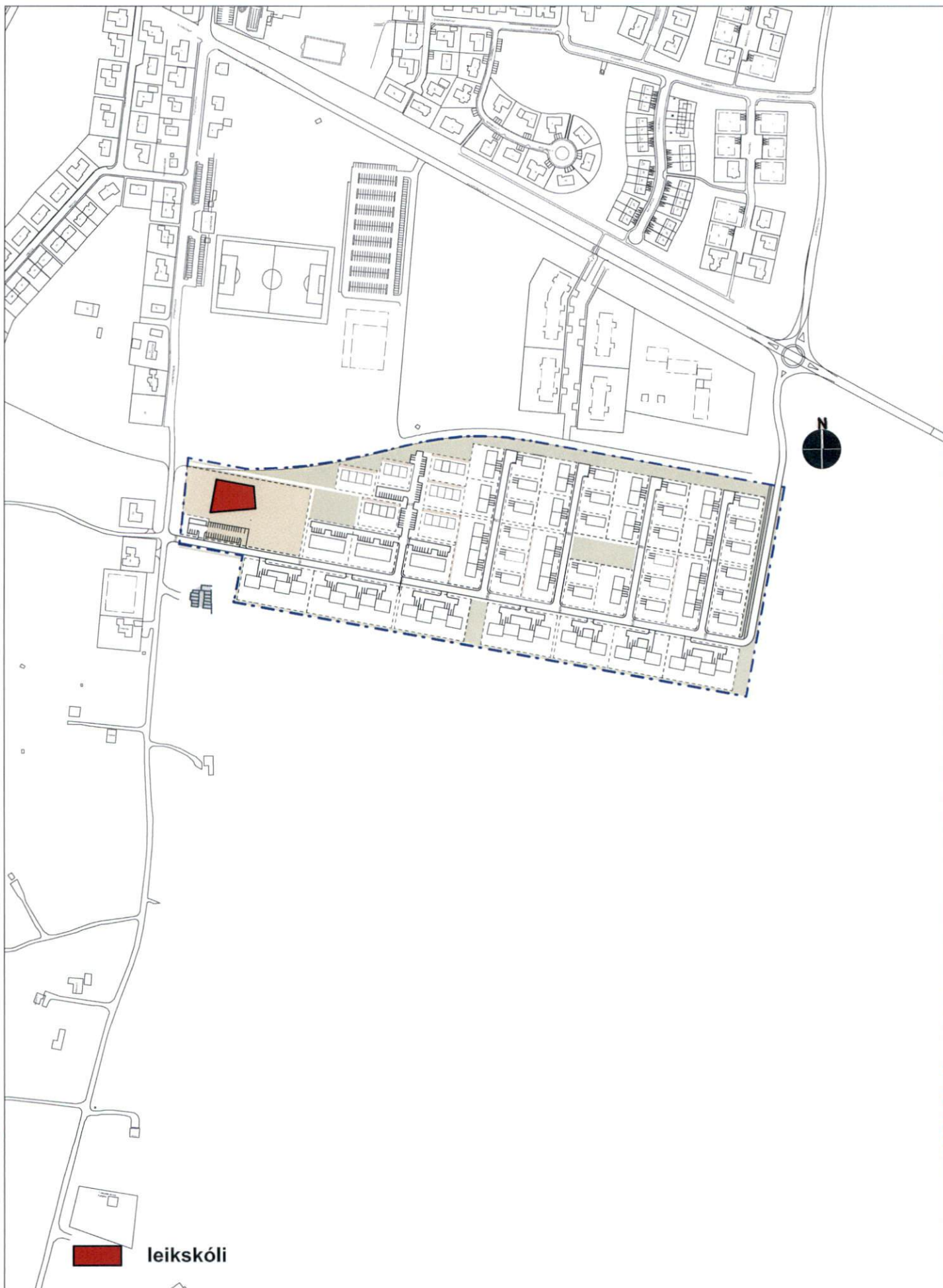
- byggingarreitur
- reitur fyrir
hjóla- og sorpgeymslu
- afmörkun sérmotahluta



snið 2h

I - fjölbýlishús
skýringarteikning





LEIKSKÓLI

Markmið og leiðarljós

- Staðsetning leikskóla sé með þeim hætti að íbúar eigi sem greiðastan aðgang að honum, gangandi, hjólandi eða akandi.
- Staðsetning og akstursaðkoma leikskóla sé með þeim hætti að ekki skapist gegnumakstur um íbúðarhverfi.

Aðkoma

Lóð hefur aðkomu skammt austan Stafnesvegur frá safngötu. Göngu- og hjólaleiðir liggja að lóðinni um stíga. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Bygging og lóð

Einnar hæðar leikskólabygging. Viðmiðunarstærð byggingar er 800 m². Hámarkshæð er 5m. Stærð lóðar er um 0,85 ha. Gert er ráð fyrir allt að 30 bílastæðum á lóð.

Hönnun húss og lóðar

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Öll hönnun og frágangur húss og lóðar skal taka mið af mikilvægi í ásýnd hverfisins. Frágangur lóðar skal koma fram á aðaluppdrætti.

GRENNÐARSTÖÐ TIL SORPFLOKKUNAR

Markmið og leiðarljós

- Staðsetning grenndarstöðvar við gatnamót safngötu að Stafnesvegi í alfaraleið miðar að því að íbúar eigi sem greiðastan aðgang.

Aðkoma

Lóð hefur aðkomu skammt austan Stafnesvegur frá safngötu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Lóð og frágangur umhverfis

Á lóðinni er gert ráð fyrir gámum til sorpflokkunar ásamt 4 bílastæðum. Fjöldi úrgangsflokka hverju sinni er skv. reglum Kölku, sorpeyðingarstöðvar Suðurnesja. Bílastæðin og aðkomur að þeim geta samnýst með bílastæðum leikskólalóðar. Frágangur grenndarstöðvar verður á þann veg að gámar verði ekki áberandi í ásýnd hverfisins. Þeir skulu skermaðir af með trjágróðri eða skjólveggjum.

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir fyrir a- og b-rými. Heimilt er að byggja minni hús.

Nýtingarhlutfall gefur til kynna leyfðar hámarksstærðir húsa í samræmi við sérákvæði einstakra húsagerða. Nýtingarhlutfall getur verið breytilegt vegna mismunar á lóðastærðum innan sömu húsagerðar og er þá gefið upp sem stærðarbil. Stærðir einstakra lóða innan skipulagsins koma fram á mæliblöðum.

Íbúðir

	Húsagerð	Fj. bygginga	Fj. íbúða	Fj. íbúða/lóð	Hám.stærð bygg./lóð m ²	Nýtingarhlutfall
A	Einbýlishús	23 hús	23	1	190	0,23-0,25
B	Keðjuhús	7 hús	27	3-5	570-950	0,22-0,24
F	Raðhús	6 hús	23	3-4	270-360	0,31-0,35
G	Parhús	9 hús	18	2	300	0,19-0,25
G	Raðhús	3 hús	12	4	600	0,25
I	Fjölbýli	3 hús	33	11	960	0,50

Á svæðinu eru alls 136 íbúðir, þar af 33 íbúðir í fjölbýli og 103 íbúðir í sérbýli. Sérbýlisíbúðir skiptast í 35 íbúðir í raðhúsum, 27 íbúðir í keðjuhúsum, 18 íbúðir í parhúsum og 23 íbúðir í einbýlishúsum.

Skipting eftir íbúðargerðum

- Fjölbýli I) 33 íbúðir
- Sérbýli (A, B, F, G) 103 íbúðir

Sérbýli skiptist í:

- Raðhús (F, G) 35 íbúðir
- Parhús (G) 18 íbúðir
- Keðjuhús (B) 27 íbúðir
- Einbýlishús (A) 23 íbúðir

Heildaríbúðarfjöldi

Íbúðarsvæði sunnan Sandgerðisvegar: 136 íbúðir

Annað

Starfsemi	Viðmiðunarstærð m ²	Nýtingarhlutfall
Leikskóli	800	0,09

Unnið fyrir Suðurnesjabæ

Kanon arkitektar ehf

FYLGISKJÖL

- Bæjarsker á Reykjanesi, sunnan Sandgerðisbæjar: Fornleifaskráning vegna deiliskipulags, Fornleifastofnun Íslands ses, Reykjavík 2017 (FS678-17361)
- Íbúasvæði sunnan Sandgerðisvegar. Hljóðvistarreikningar. Forsendur og niðurstöður útreikninga. 18180. Minnisblað, Smári Ólafsson, VSÓ Ráðgjöf, dags. 27.5.2019.