



Kjalarneshreppur

Grundarhverfi

Íbúða- og atvinnulóðir

Breyting á deiliskipulagi

Skipulagslýsing, skipulagsskilmálar



SKIPULAG RÍKISINS



Mótt: - 9 DES. 1997

Málnr.

97/20024

Grundarhverfi, Kjalarneshreppi

Íbúða- og atvinnulóðir - breyting á deiliskipulagi

Efnisyfirlit

1	Skipulagslýsing	
1.1	Yfirlit	
1.1.1	Gögn skipulagsins	
1.1.2	Mörk skipulagssvæðis	4
1.1.3	Lýsing staðhátta	4
1.1.4	Byggð á svæðinu	4
1.1.5	Leiksvæði og útivistarsvæði	4
1.1.6	Verslun og þjónusta	4
1.2	Gatnakerfi og gönguleiðir	
1.2.1	Stofnbrautir	5
1.2.2	Tengibrautir	5
1.2.3	Safngötur	5
1.2.4	Húsagötur	5
1.2.5	Stígar	5
1.2.6	Almenn bílastæði	5
1.3	Útfærsla skipulags	
1.3.1	Lóðir	6
1.3.2	Fjöldi íbúa	6
1.3.3	Atvinnulóðir við Norðurgrund	6
2	Skipulagsskilmálar fyrir íbúðarhús	
2.1	Lóðir	
2.1.1	Lóðablöð	7
2.1.2	Nýtingarhlutfall	7
2.1.3	Bílastæði	7
2.1.4	Frágangur í kringum lóðir	7
2.2	Hús	
2.2.1	Byggingarreitur	7
2.2.2	Hæðarkótar	8
2.2.3	Húsagerðir	8
3	Skipulagsskilmálar fyrir atvinnulóðir við Norðurgrund	
3.1	Lóðir	
3.1.1	Lóðablöð	10
3.1.2	Nýtingarhlutfall	10
3.1.3	Bílastæði	10

3.1.4	Athafnasvæði	10
3.1.5	Gróður	10
3.1.6	Uppgröftur úr lóðum	10
3.2	Hús	
3.2.1	Byggingarreitir	11
3.2.2	Hæðarkótar	11
3.2.3	Húsagerð	11
3.2.4	Sorpgeymslur	11
3.2.5	Skilmálar um notkun húsa fyrir framleiðslu	11
3.2.6	Áfangaskipting bygginga	11
3.3	Uppdrættir	11

1 Skipulagslýsing

1.1 Yfirlit

1.1.1 Gögn skipulagsins eru:

- . Skipulagslýsing þessi
- . Skipulagsskilmálar
- . Skipulagsuppdráttur í málkvarða 1:1000

Um úthlutun lóða og framkvæmdir á þeim gilda enn fremur eftir því sem við á:

- . Úthlutunarsamningur
- . Úthlutunarskilmálar
- . Framkvæmdaskilmálar
- . Skilmálar veitustofnana
- . Lóðasamningur

1.1.2 Mörk skipulagssvæðis eru Jörfalækur að vestan, norður- mörk helgunarsvæðis fyrir breytta legu Brautarholtsvegur að norðan og Vesturlandsvegur og Bergvíkurlækur að austan. Svæðið er um 34 ha að stærð.

1.1.3 Lýsing staðhátta. Svæðið nær frá sjávarmáli að 20-25m hæð. Halli í lóðum er að jafnaði 1-2 m en meiri í nokkrum tilfellum (3-5 m). Landið er grasi gróið og hefur verið notað til landbúnaðar.

1.1.4 Byggð á svæðinu: Í hverfinu hafa þegar verið byggðar 61 lóð fyrir einbýlis-, þar- og raðhús. Lóðir einbýlishúsa eru flestar 800-900 m² að flatarmáli en raðhúsalóðir 300-600 m² að stærð.

Suðaustan við hverfið er skóla- og íþróttasvæðið að Klébergi, þar sem einnig er leikskóli, félagsheimili og hreppsskrifstofa. Mesta fjarlægð úr Grundarhverfi að skóla er um 800 m.

1.1.5 Leiksvæði og útivistarsvæði: Leiksvæði verður á opnu svæði við Esjugrund en útivistarsvæði eru einnig meðfram strönd.

1.1.6 Verslun og þjónusta: Sunnan við gatnamót Vesturlandsvegur og Brautarholtsvegur er nú verslunarlóð (4107 m²), sem gert er ráð fyrir að tvöfaldist að stærð (verði ca 8500 m²) en auk hennar er gert ráð fyrir lóðum fyrir verslun og þjónustu norðan við gatnamótin.

1.2 Gatnakerfi og gönguleiðir

1.2.1 Stofnbrautir eru Vesturlandsvegur, sem liggur austan við skipulagssvæðið og Brautarholtsvegur, sem verður í nýrri legu til vesturs frá honum, og síðan til norðurs við Arnarholt.

1.2.2 Tengibrautir eru Vallargrund (frá Klébergi að Grundarhverfi) og vegur frá henni að Brautarholtsvegi, vestan við verslunarlóð.

1.2.3 Safngötur. Hluti Esjugrundar, frá Vallargrund að vesturhluta fyrirhugaðra bílastæða við opið svæði, er safngata. Þar sem safngatan endar, tekur við húsagata og er þar gert ráð fyrir að heimilt verði að þrengja götuna eða loka henni fyrir gegnumumferð, þar sem ný aðkoma að húsagötunni verður um safngötu úr norðvestri.

Safngata verður til suðurs og síðan vesturs um miðhluta Grundarhverfis og út frá henni safngötur að húsagötum.

1.2.4 Húsagötur. Útfærsla húsagatna er sýnd á uppdrætti skipulagsins.

1.2.5 Stígar: Stígar tengja saman íbúða-, skóla- og úti-vistarsvæði.

Gert er ráð fyrir að stígar muni liggja um göng undir stofnbrautir og einnig undir tengibrautir eftir því sem umferð og aðstæður gefa tilefni til.

Þar sem göngustígar liggja yfir safngötur er að jafnaði gert ráð fyrir upphækkun götuyfirborðs til að undirstrika forgang gangandi umferðar og draga um leið úr umferðarhraða.

1.2.6 Almenn bílastæði verða við opið svæði við Esjugrund og í enda húsagötu sunnan við Jörfa. Einnig er gert ráð fyrir bílastæðum meðfram Víkurgrund þegar gerður hefur verið ípróttavöllur á skóla- og ípróttasvæði.

1.3 Útfærsla skipulags

1.3.1 Lóðir:

Í hverfinu eru nú:

- . 59 lóðir fyrir einbýlis- og parhús
- . 2 lóðir fyrir 12 íbúðir í raðhúsum
- . 1 verslunarlóð
- . 2 atvinnulóðir (áhaldaús og glerverkstæði í Bergvík)

Við bætast:

- . 33 lóðir fyrir einbýlishús (800 - 1.000 m²)
- . 12 lóðir fyrir 35 íbúðir í raðhúsum (minnstu lóðir 350 m²)
- . 5 lóðir fyrir 28 íbúðir í fjölbýlishúsum (1.500-2.000 m²)
- . 3 atvinnulóðir (3 x ca 2.500 m²)
- . verslunarlóð stækkar (úr 4.107 m² í um 8.500 m²)
- . lóð fyrir leikskóla (3.838 m²)
- . afmörkuð er lóð við Jörfa (4.827 m²)

1.3.2 Fjöldi íbúa: 1.des.1997 voru íbúar í hverfinu um 300. Þegar hverfið verður fullbyggt er áætlað að þar búi allt að 700 íbúar næstu 10 árin, en eftir það fækki þeim smám saman í um 500.

1.3.3 Atvinnulóðir við Norðurgrund eru ætlaðar fyrir lítil eða meðalstór fyrirtæki, en þær eru m.a. heppilegar fyrir eftirtalda starfsemi:

- . smáidnað og/eða framleiðslu
- . verkstæði
- . skrifstofur
- . heildverslun

Um lóðirnar eru sérstök ákvæði í skilmálum þessum um aðkomu, mengun, hávaða og athafnasvæði á lóðum, utan bygginga, og jafnframt ákvæði um frágang húsa fyrir framleiðslu.

Að fenginni tillögu skipulagsarkitekts er skipulagsnefnd heimilt að breyta skipulagi þannig, að mörk á milli lóða sem ekki hefur verið ráðstafað, færist, í þeim tilgangi að mæta sérstökum þörfum umsækjanda um lóðarstærð. Gefin verða þá út ný lóðablöð, þar sem fram koma byggingarreitir, hæðarkótar og aðrar kvaðir, í samræmi við breytt lóðamörk.

2 Skipulagsskilmálar

fyrir íbúðarhús

2.1 Lóðir

2.1.1 Lóðablöð (mæliblöð og hæðarblöð), sjá grein 2.6 í almennum framkvæðaskilmálum.

Kvaðir ef einhverjar eru, eru sýndar á mæliblöðum.

2.1.2 Nýtingarhlutfall: Til nýtingarhlutfalls skal reikna alla gólfleti í húsi og þar með talið allt útgrafið rými.

Þar sem hús eru með fleiri gólfum en einu (hér er átt við kjallara eða ris til viðbótar við aðalgólf) má nýtingarhlutfall vera allt að 0,45, en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0,35.

Á lóðum við Búagrund sé nýtingarhlutfall ekki minna en 0,17.

Hámarksstærð raðhúsa miðast við byggingarreit þeirra.

2.1.3 Bílastæði: Á hverri einbýlishúsalóð og á þremur lóðum fyrir stórar íbúðir í raðhúsum skulu vera að minnsta kosti þrjú bílastæði en á öðrum lóðum rað- og fjölbýlishúsa skulu vera minnst tvö bílastæði pr. íbúð.

2.1.4 Einkalóðahlutar við fjölbýlishús eru sýndir á mæliblöðum og tilheyra þeir íbúðum á jarðhæð.

2.1.5 Frágangur í kringum lóðir: Sjá grein 2.13 í almennum framkvæðaskilmálum.

2.2 Hús

2.2.1 Byggingarreitur er tiltekinn á mæliblaði og kemur þar fram hvort á lóð er bundin byggingarlína. Byggingarlína er sýnd heildregin ef hún er bundin, og skal hluti húss þá snerta þá línu.

Hús og húshlutar skulu að öllu leyti vera innan byggingarreits nema annað sé tekið fram hér á eftir.

Einbýlishús: Þar sem línur byggingarreits eru 7 m eða meira frá lóðamörkum, eða 5 m þar sem ekki er aðliggjandi lóð, er heimilt að hafa skyggni, svalir, gluggaútskot, gróðurskála og aðrar minniháttar útbyggingar allt að 2 m út fyrir viðkomandi byggingarlínu, en þó aldrei meira en eftir 1/3 hluta af lengd hennar.

Fjölbýlishús: Ef aðkoma að íbúðum á efri hæð er um opinn svalagang á norðurhlið, er heimilt að hafa tröppur að svalaganginum utan við byggingarreit.

Byggingarreitir ákvarða stefnu húsa á lóðum. Mánis-
stefna skal vera samsíða eða hornrétt við aðallínur byggingarreits.

Byggingarefni: Í Reglugerð um brunavarnir og brunamál, kafla 2 og í Byggingareglugerð, kafla 5.9 er kveðið á um fjarlægð á milli húsa, þakbrúnir o.fl. Fjarlægð húss frá lóðarmörkum skal miðast við val á byggingarefni og er óheimilt að setja kvaðir á aðlægar lóðir í þeim tilgangi að uppfylla ofanefnd ákvæði.

2.2.2 **Hæðarkótar:** Sjá greinar 2.6 og 2.7.10-11 í almennum framkvæðaskilmálum

2.2.3 **Húsagerðir.** Á skipulagsupprætti er sýnt hvaða húsagerðir eru ætlaðar á viðkomandi lóð, samanber kennisnið. Uppgefnar hæðir á kennisniðum eru hámarkshæðir.

Mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar þessir segja til um húsagerðir, en að öðru leyti eru þær frjálssar.

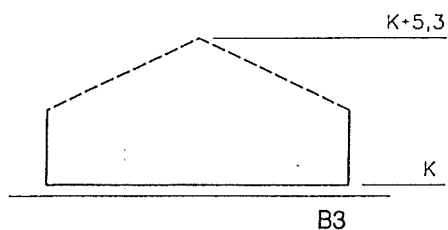
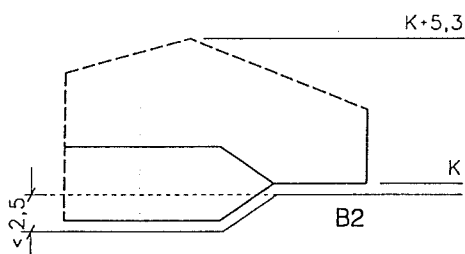
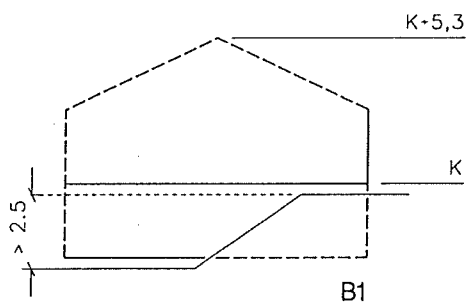
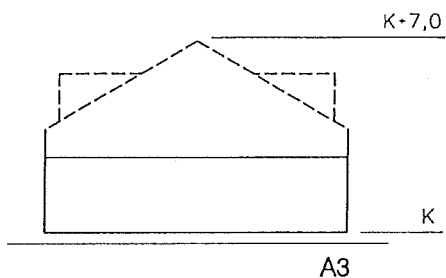
Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús, sem eru á sömu lóð, skal leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.

Bílgeymslur: Á skipulagsupprætti er gefið til kynna hvar gert er ráð fyrir bílgeymslum á lóðum.

húsagerðir frh.

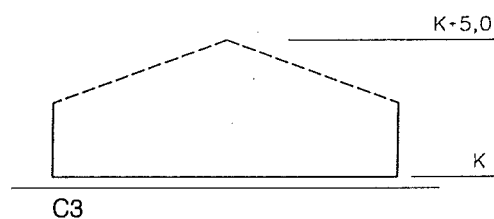
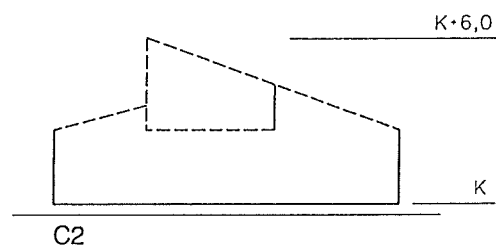
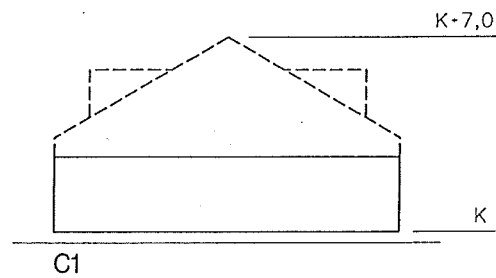
Kennisnið:

einbýlishús

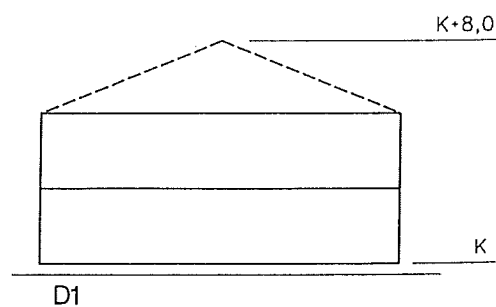


K = plötukóti samanber lóðarblad

radhús



fjölbýlishús



3 Skipulagsskilmálar

fyrir atvinnulóðir við Norðurgrund

3.1 Lóðir

- 3.1.1 Lóðablöð (mæliblöð og hæðarblöð), sjá grein 2.6 í almennum frankvænda-skilmálum.

Kvaðir ef einhverjar eru, eru sýndar á mæliblöðum.

Aðkoma að lóðum er einungis leyfð um innkeyrslur frá viðkomandi húsagötu eins og þær eru sýndar á mæliblöðum.

- 3.1.2 Nýtingarhlutfall miðað við grunnflöt húss skal vera lægst 0,10 og hæst 0,30.

Ef mörk lóða breytast, breytist nýtingarhlutfall ekki.

- 3.1.3 Bílastæði. Reikna skal með að lágmarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfflatar.

Ekki má telja sem bílastæði svæði framan við lager- eða innaksturshurðir.

- 3.1.4 Athafnasvæði á lóðum skulu að jafnaði vera meðfram baklóðamörkum og eru þau meðal annars ætluð fyrir vörugáma og vörulagera, og annað það, sem geymt er utan húss.

Girða skal lóðir meðfram þeim hliðum sem hús eru ekki. Meðfram baklóðamörkum og á milli lóða skulu girðingar að jafnaði vera 2 metra háar. Þar sem lóðamörk eru sameiginleg skiptist kostnaður við girðingar jafnt á milli lóðahafa. Ef annar lóðahafa telur þörf á hærri girðingu, skal hann bera allan kostnað, sem við bætist umfram tveggja metra hæð.

Frágangur girðinga; efni, hæð og útlit eru háð samþykki byggingarnefndar.

- 3.1.5 Gróður: Kvaðir eru um gróðurbelti (trjágróður) meðfram lóðamörkum við húsagötu og eru þær sýndar á mæliblöðum.

- 3.1.6 Uppgröftur úr lóðum skal fluttur í jarðvegsmanir á opnu svæði á milli atvinnu- og íbúðalóðanna sunnan við þær og mun verkstjóri hreppsins veita upplýsingar um hvernig staðið skuli að losun efnis í manirnar.

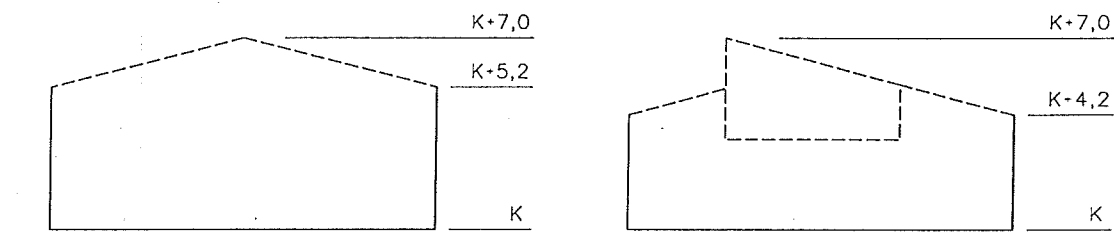
3.2 Hús

- 3.2.1 Byggingareitur er tiltekinn á mæliblaði og kemur þar fram hvort á lóð er bundin byggingarlína. Byggingarlína er sýnd heildregin ef hún er bundin, og skal hluti húss þá snerta þá línu. (Bundnar byggingarlínur eru meðfram hluta húsagötu og aðlægri hlið þvert á hana.)

Hús og húshlutar skulu að öllu leyti vera innan byggingarreits

- 3.2.2 Hæðarkótar: Sjá greinar 2.6 og 2.7.10-11 í almennum framkvæðaskilmálum.

- 3.2.3 Húsagerðir, sem mögulegar eru, eru sýndar á kennisniðum og eru uppgefnar hæðir hámarkshæðir.



- 3.2.4 Sorpgeymslur skulu vera annað hvort inni í húsum eða á lóðum afmörkuð svæði fyrir lokaða sorpgáma. Óheimilt er að geyma annars staðar rusl eða úrgang.
- 3.2.5 Skilmálar um notkun húsa fyrir framleiðslu: Skorsteinar, loftræsistútar og annar búnaður skal vera innan húsa og koma upp úr þökum, eftir því sem við verður komið. Ennfremur er vakin athygli á ákvæðum í heilbrigðisreglugerð og öðrum reglugerðum sem kunna að varða viðkomandi starfsemi.
- 3.2.6 Áfangaskipting bygginga er háð samþykki byggingarnefndar.

3.3 Uppdrættir

Frágangur uppdráttu skal vera samkvæmt grein 2.4 í almennum framkvæðaskilmálum en til viðbótar er farið fram á eftirfarandi atriði:

- Gera skal grein fyrir þeirri starfsemi, sem fyrirhuguð er í húsi og á lóð, og einnig þeim búnaði og tækjum utan húss sem nauðsynleg kunna að vera (t.d.

tankar, síló, kranar, háþrýstipvottaplön, gámasvæði ofl.).

- . Gera skal grein fyrir mengun (hávaða, lykt, reyk, óþrifum, úrgangi) sem fylgja kann fyrirhugaðri starfsemi og þeim vörnum sem fyrirhugaðar eru af þeim sökum.