



GRINDAVÍK

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI
NORÐAN HÓPSBRAUTAR
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1 AF 2
YFIRLITSTEIKNING KVARÐI 1:5000

STAÐSETNING SKIPULAGSTILLÖGU



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI GRINDAVÍKUR 2000-2020
SEM AUGLÝST VERÐUR SAMHLIÐA DEILISKIPULAGINU.

YFIRLITSTEIKNING KVARÐI 1:5000



GRINDAVÍK NORÐURSVÆÐI - DEILISKIPULAG

1 GREINAGERÐ

1.1 Forsendur í Aðalskipulagi Grindavíkur 2000 - 2020

Í Aðalskipulagi Grindavíkur 2000 - 2020 er skipulagsreiturinn skilgreindur sem svæði fyrir íbúðir. Samkvæmt tillögu að breyttu Aðalskipulagi er stækkun á íbúðarsvæði til norðurs að heigunarsvæði vegagerðarinnar fyrir Suðurstrandarveg og stækkun verslunar- og þjónustusvæðis til norðurs við Víkurbraut.

1.2 Skipulagssvæðið; afmörkun og lýsing

Skipulagssvæðið afmarkast af Víkurbraut að vestan, opnu svæði að austan, Hópsbraut að sunnan og væntanlegum Suðurstrandarvegi að norðan. Þá er hluti af eldri deiliskipulagi breytt þannig að gert er ráð fyrir undirgöngum undir Víkurbraut og verslunar- og þjónustulóð minnkuð vegna þessa. Þá hefur einnig verið sett inn væntanlegt hringtorg við gatnamótin Hópsbraut / Suðurhóp til þess að auka á umferðaröryggi. Meginhluti skipulagssvæðisins er í 16-20 m hæð yfir sjávarmáli. Aðliggjandi götur eru í um 16-22 m hæð yfir sjávarmáli. Svæðið er frekar flatt og hallar að mestu til suðvesturs.

Stór opin sprunga með NA - SV stefnu gengur í gegnum skipulagssvæðið og er svæðinu skiptir í tvennt með opnu svæði þar sem sprungan liggur. Veikari vísbendingar eru um sprungu og niðurföll yfir hraunhellum eða hrauntröð austan skipulagssvæðisins. Þetta verður kannað nánar áður en lóðum á svæðinu verður úthlutað. Komi í lóð að þarna séu sprungur í hrauninu verða gerðar ráðstafanir til að lágmarka tjón á mannvirkjum vegna hugsanlegra hreyfinga á sprungunum. Ef ástæða þykir til, verða byggingarleitir færðir eða þeim sleppt. Umrætt svæði er staðsett á álagssvæði þar sem reikna skal með hönnuðarhröðuninni 0,20g vegna jarðskjálta, sbr. Eurocode 8 og viðeigandi þjóðarskjölum (FS ENV 1998 - 1 - 1:1994). Fyllt verður í hella eða stór holými, ef ástæða þykir til.

Gerðar verða sérstakar hljóðkröfur fyrir þær lóðir sem snúa að suðurstrandavegi, þær kröfur verða settar inn á lóðabliðinn.

1.3 Markmið

Við gerð skipulagsins voru meginmarkmið Aðalskipulags Grindavíkur 2000 - 2020 höfð að leiðarljósi. Stefnt er að því að fullbyggja skipulagssvæðið með aðlaðandi íbúðarbyggð af blönduðum sérbýlis- og fjölbýlishúsum, sem taki tillit til núverandi bygðar, landslags, tenginga við útivistarsvæði, útsýnis og solarlags. Gert er ráð fyrir göngustigum á milli hverfa.

Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði við Víkurbraut á þremur lóðum.

1.4 Aðkoma

Aðkoma er um Hópsbraut að sunnan, en Hópsbraut tengist aðalega við Víkurbraut að vestan og væntanlega Austurvegi að austan.

1.5 Tölulegt yfirlit

Meðalnýtingarhlutfall einkalóða svæðisins, m.v. hámarksnýtingu svæðisins er 0,40%

Stærð skipulagssvæðisins	119.260 m ²
Samanlögð stærð einkalóða íbúðabygðar	52.420 m ²
Stærð þjónustusvæðis	22.140 m ²
Bæjarland (götur, stígar og opin svæði)	44.700 m ²

1.6 Fjöldi íbúða

Samtals er gert ráð fyrir um 170 íbúðum, þar af 28 íbúðir í parhúsum, 60 í raðhúsum og 7 fjölbýli með allt að 82 íbúðum. Einnig er innan deiliskipulagsins, gert ráð fyrir 5 verslunar- og þjónustuhúsnæðum.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í bæjarstjórn Grindavíkur þann _____ 2005.



08 FEB 2006

2 Skipulags- og byggingarskilmálar

2.0 Almenn atriði

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

2.1 Hönnun og upprættir.

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð nr. 441/1998 með síðari breytingum.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreitir húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hlíðar byggingarreits (auðkenndar með brottinni línu) sýna lámarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM), er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna ennfreður staðsetningu og hæðir á frárénnis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Sorpgæymslur

Sorpgæymslur skulu vera í samræmi við 84. grein byggingarreglugerðar (nr. 441/1998) í hverju tilviki.

2.4 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu vera í samræmi við 64. grein byggingarreglugerðar (nr. 441/1998).

Á lóðum skal koma fyrir tveimur bílastæðum við hvert hús. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílageymslu fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 8 metrar framan við bílageymslur, en 6 metrar að öðrum kosti.

Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir einu bílastæði í bílageymslu og svo samkvæmt byggingarreglugerð nr. 441/1998.

2.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Á aðaluppráttum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Leitast er við að lóðarhafar haldi í öhreyft land eins og kostur er.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktu upprætti og hæðartölur (G- og L- tölur) skv. mæli og hæðarblaði. G- og L- tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (linulega tengdar). Þeir sem þurfa að vikja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða veggir innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðveg eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og skal bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem öhreyft landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

3. Sérákvæði

3. Almenn.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsgerð í deiliskipulagi þessu. Skýringar sem fylgja skilmálum lýsa í meginatriðum afstöðu þeirra bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Æskilegt er þar sem innangengt er í bílageymslu frá íbúð, að gólfkóti bílageymslu sé lægri en gólfkóti íbúðar. Hæðarmunur skal vera í samræmi við eðlilega hæð þreps (h) innanhúss samkvæmt byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Byggingarreitir eru bundinn þar sem heildregin lína er á hlíð byggingarreits að götu. Minnst 25% framhlíðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu. Mænissstefna er sýnd á skipulagsupprætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

3.1. Einbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinn gólfkóta jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 5.5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

3.2. Parhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfplötu jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 5.5 metrar yfir uppgefnun aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

3.3. Raðhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á einni hæð ásamt bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinn gólfkóta jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 5.5 metrar yfir uppgefinni gólfplötu jarðhæðar og eru frávik frá lóðinni í samræmi við samþykktu upprætti áður en húsíð er fókheitt.

3.4. Fjölbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum. Þá skal bílageymsla vera niðurgráfin sem nemur a.m.k. hálfri hæð bílageymslu og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,85. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit beggja langhlíða. Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10% af grunnfleti hvernar hæðar. Mænishæð verði að hámarki 10,0 metrar yfir uppgefnun aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfplötu jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Lóðarhafi skal ganga frá lóðinni í samræmi við samþykktu upprætti áður en húsíð er fókheitt.

3.5. Verslunar- og þjónustuhús.

Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði á lóðunum Víkurbraut 70 til 78. Lóðimar eru frá 2.874 m² til 6.400 m² að stærð. Innan byggingarreits er heimilt að reisa verslunar- og þjónustuhús á tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,4. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit beggja langhlíða. Hver útbygging má vera allt að 6 m² að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10% af grunnfleti hvernar hæðar. Mænishæð verði að hámarki 9,0 metrar yfir uppgefnun aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni gólfplötu jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Við verslunar-, skrifstofu og þjónustuhúsnæði skal vera 1 bílastæði fyrir hverja 35m² húsnæðis, fyrir annað atvinnuhúsnæði gildir að 1 bílastæði er á hverja 50 m² húsnæðis. Á hverri lóð skal 1% bílastæða vera sérstaklega merkt fyrir hreyfihamlaða þó ekki færra en 1 stæði. Lóðarhafi skal ganga frá lóðinni í samræmi við samþykktu upprætti áður en húsíð er fókheitt.