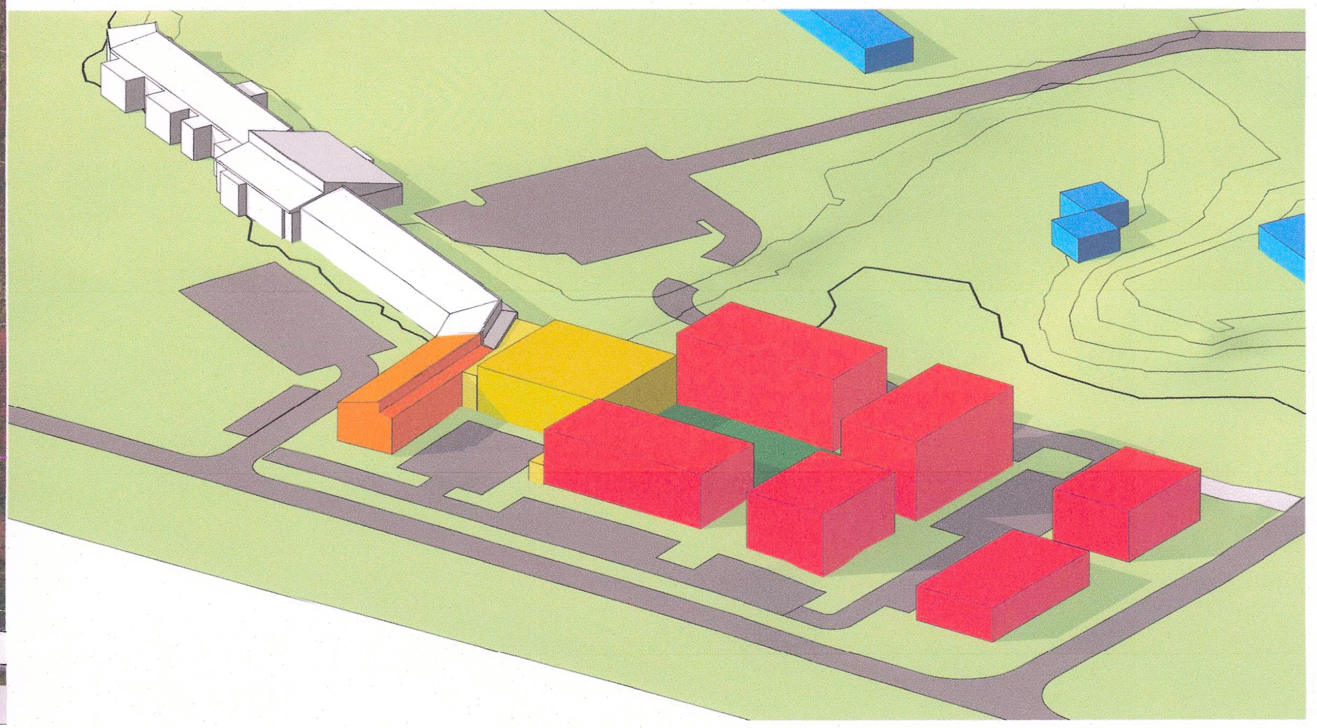
Breyting á deiliskipulagi Víðhlíðar í Grindavík

Heildarskipulag svæðisins Víðihlíð í Grindavík, samþykkt í bæjarstjórn Grindavíkur þann 30.8.2016. Uppdráttur ekki í mælikvarða.

Hluti gildandi deiliskipulags samþykkt í bæjarstjórn 30.8.2016 Mkv. 1:1000

Breyting á deiliskipulagi Víðihlíðar. Mkv. 1:1000



Breyting á deiliskipulagi, skýringarmynd. Mkv. 1:1000

Greinargerð

Forsendur og staða skipulags
Deiliskipulag Víðihlíðar var samþykkt af bæjarstjórn Grindavíkur 10. desember 2003. Deiliskipulagssvæðið var stækkað að Hópsbraut og Austurvegi með breytingu samþykktri 30. ágúst 2016.

Breyting þessi tekur til fjölbýlishúsalóða, húsagerða E, austan við hjúkrunarheimilið Víðihlíð og byggingarreits stækkunar Víðihlíðar til austurs.

Samkvæmt Aðalskipulagi Grindavíkur 2018-2032 er landnotkun skilgreind sem íbúðarbyggð. Reiturinn, ÍB5, er blönduð byggð íbúða og samfélagsþjónustu. Innan reitsins er Víðihlíð sem er hjúkrunarheimili. Heimilt að byggja fjölbýli og sérbýli. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 67-105 íbúðum.

Gögn skipulagsáætlunarinnar
Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti í mælikvarða 1:1000 ásamt skýringarmyndum. Greinargerð og skilmálar eru á deiliskipulagsuppdrættinum.

Gildandi skilmálar fyrir nýbyggingar við Víðihlíð og fjölbýlishús
Deiliskipulag Víðihlíðar, breyting samþykkt 30. ágúst 2016, setur fram svohljóðandi skilmála sem varða breytingarsvæðið, þ.e. Víðihlíð og uppbyggingu íbúða í fjölbýlishúsum:

1.2 Staðsetning og afmörkun svæðis, núverandi og fyrirhugaðar byggingar
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 valkvætt að gera bílageymslur milli parhúsa eða byggja íbúð í stað tveggja bílgeymslna. Bílgeymslur undir fjölbýlishúsum geta selst sér og tilheyrt hvaða íbúð fjölbýlishúss sem er.

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 stuðlar það að hægum akstri. Í sama markmiði eru nýjar húsagötur hverfisins sveigðar eftir landslagi. Lögð er áhersla á að við hæðarsetningu gatna og húsa verði mjög tekið mið af staðháttum. Götur eru af ásettu ráði hafðar þröngar, bæði til að hlífa landslagi og eins til að stuðla að hægum akstri. gnagstéttar eru öðru megin gatna,
Stefnt er að góðu neti göngustíga sem stuðli að útiveru íbúa og því að íbúar gangi um svæðið og að þjónustu í dvalarheimilinu Víðihlíð.

1.7 Fjöldi íbúðahúsa og stærðir
Gert er ráð fyrir mismunandi stærðum íbúða, bæði í fjölbýlis- og sérbýlishúsum. Í fjölbýlishúsum er reiknað með u.þ.b. 60-100 m2 stórum íbúðum og geta þær verið með eða án bílgeymslu. Sérbýli geta verið annað hvort stakstæð eða tengd sem par- eða raðhús. Þar er heimilt að breyta bílgeymslum milli húsa í íbúð, ef minni eftirspurn verður eftir bílgeymslum. 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.

Einbýlis- og parhús á einni hæð með bílgeymslu:		Einbýlis- og parhús á einni hæð án bílgeymslu:	
A	12 íbúðir 120 m^2 + 32 m^2 bílgeymsla og 6 m^2 garðskáli	Ca.	4 íbúðir 70 m^2 + 6 m^2 garðskáli
B	8 íbúðir 105 m^2 + 32 m^2 bílgeymsla og 6 m^2 garðskáli	Cb.	4 íbúðir 90 m^2 + 6 m^2 garðskáli
D	4 íbúðir 80 m^2 + 30 m^2 bílgeymsla 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 sérbýli fyrst næst Víðihlíð og aðalgötunni gegnum hverfið og síðan út til jaðars hverfisins. Við framkvæmdir verði lögð áhersla á að raska landi sem minnst og græða strax gróður sem verður fyrir hnjaski.

2. Byggingarskilmálar

2.1 Húsagerðir íbúðarhúsa, hönnun og uppdrættir
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. Bílgeymslur eru sýndar og eru valkvæðar. Þær mega vera í kjallara eða stakstæðar og skulu sýndar í fyrirspurn. Aðkoma að þeim má hvorki vera frá Austurvegi né Hópsbraut.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, mæliblöð og hæðarblöð kveða á um og fylgja skal byggingarreglugerð og örðum reglugerðum í hvívetna.

2.2. Bílgeymslur, bílastæði og göngustígar
Bílgeymslur fyrir fjölbýlishús eru ekki bundin en skulu sýnd á fyrirspurnaruppdráttum og vera innan uppgefins byggingarreits. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð í fjölbýlishúsi. Hver bílgeymslueining verði séreignarhluti og má seljast til hvaða íbúðareigenda í fjölbýlishúsinu sem er.Hver bílgeymslueining verði séreignarhluti og má seljast til hvaða íbúðareigenda í fjölbýlishúsinu sem er."

Skilmálar á deiliskipulagsuppdrætti
Byggingarreitur fyrir nýbyggingu við austurenda Víðihlíðar:
- *2 hæðir og ris, u.þ.b 580 m^2 hvor hæð auk ganga.*

Bílastæði:
- *Fyrir fjölbýlishús sunnan við aðkomuveg frá Hópsbraut er sameiginleg bílastæðalóð með 25 bílastæðum.*
- *Á fjölbýlishúsalóð norðan við aðkomuveg frá Hópsbraut eru 14 bílastæði ofanjarðar og heimilt að byggja bílkjallara.*

Markmið breytingar
Helstu markmið breytingar eru tengja betur fjölbýlishúsin, sem ætluð eru eldri borgurum, við félagsaðstöðuna og þjónustuna sem er í Víðihlíð með eftirfarandi áherslum og tillögum:
- Fjölbýlishús verði staðsett nær Víðihlíð en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir og aðgengi íbúa að félagsaðstöðunni bætt.
- Gert er ráð fyrir nýjum samkomusal við austurenda Víðihlíðar sem getur orðið allt að 620 m^2. Heimilt verði að byggja tengibyggingar milli fjölbýlishúsa og samkomusalar.
- Staðsetning bílastæða við byggingar tryggi gott aðgengi fyrir alla. Heimild verði fyrir bílageymslu.
- Fyrirkomulag bygginga mótar skjólgóðan og bjartan inngarð. Hæðir bygginga og lega þeirra í landi dragi úr neikvæðum áhrifum skuggvarps. Fjölbýlishúsin færist jafnframt fjær Austurvegi sem stuðlar að bættri hljóðvist.

  Framkvæmdasvæðið er minna að umfangi en í gildandi deiliskipulagi með minna raski á landi og hagkvæmari landnýtingu.

Breyttir skilmálar
1.2 Staðsetning og afmörkun svæðis, núverandi og fyrirhugaðar byggingar
Á deiliskipulaginu eru skilgreind tvö svæði:
I: Stofnanasvæði Víðihlíðar, þar sem gert er ráð fyrir nýbyggingum við dvalarheimilið til norðvesturs og austurs. Austan við Víðihlíð er gert ráð fyrir samkomusal.
II: Íbúðasvæði fyrir íbúðir í fjölbýlishúsum, raðhúsum, parhúsum og einbýlishúsum, allt ætlað 55 ára og eldri. Heimilt er valkvætt að gera bílageymslur milli parhúsa eða byggja íbúð í stað tveggja bílgeymslna.Heimild er fyrir bílageymslum neðanjarðar fyrir fjölbýlishús.

1.4 Umferð, aðkeyrsla og gönguleiðir
Aðkoma bíla frá Austurvegi er að bílastæðum sunnan dvalarheimilis Víðihlíðar og samkomusalar. Aðkoma frá Austurvegi tengist jafnframt nýrri húsagötu sem liggur sunnan fjölbýlishúsa við Austurveg og umhverfis fjölbýlishúsin fjögur sem næst eru Víðihlíð. Mögulegt er að tengja húsagötuna við Hópsbraut, ef þurfa þykir til að liðka fyrir umferð til og frá hverfinu.
Götur eru af ásettu ráði hafðar þröngar, bæði til að hlífa landslagi og eins til að stuðla að hægum akstri. Gangstéttar eru öðru megin gatna.
Stefnt er að góðu neti gönguleiða sem stuðli að útiveru íbúa og því að íbúar gangi um svæðið og að þjónustu í dvalarheimilinu Víðihlíð. Heimilt er að byggja tengiganga milli fjölbýlishúsa og samkomusalar við Víðihlíð, til að bæta aðgengi íbúa að þjónustu og félagsaðstöðu í Víðihlíð.

1.7 Fjöldi íbúðahúsa og stærðir
Gert er ráð fyrir mismunandi stærðum íbúða, bæði í fjölbýlis- og sérbýlishúsm. Í fjölbýlishúsum er reiknað með u.þ.b. 45 -100 m^2 stórum íbúðum. Sérbýli geta verið annað hvort stakstæð eða tengd sem par- eða raðhús. Þar er heimilt að breyta bílgeymslum milli húsa í íbúð, ef minni eftirspurn verður eftir bílgeymslum. 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 bílgeymslu:		Einbýlis- og parhús á einni hæð án bílgeymslu:	
A	12 íbúðir 120 m^2 + 32 m^2 bílgeymsla og 6 m^2 garðskáli	Ca.	4 íbúðir 70 m^2 + 6 m^2 garðskáli
B	8 íbúðir 105 m^2 + 32 m^2 bílgeymsla og 6 m^2 garðskáli	Cb.	4 íbúðir 90 m^2 + 6 m^2 garðskáli
D	4 íbúðir 80 m^2 + 30 m^2 bílgeymsla og 6 m^2 garðskáli parhús eins og þau sem fyrir eru	E	Íbúðir í fjölbýlishúsum Stærð 45-100 m^2; Heildarfermetrar u.þ.b.7.485 m^2 auk kjallara Allt að 92 íbúðir Heildarfermetrar bílageymslu fyrir hús 1-4 eru u.þ.b. 1.000 m^2.

2. Byggingarskilmálar

2.1 Húsagerðir íbúðarhúsa, hönnun og uppdrættir
Fjölbýlishús verði á tveimur til fjórum hæðum, önnur íbúðarhús skulu vera á einni hæð og ein íbúð í hverju húsi.

Afmarkaðar eru 6 fjölbýlishúsalóðir milli Víðhlíðar og Hópsbrautar. Gert er ráð fyrir allt að 3ja hæða fjölbýlishúsum á lóðum sem liggja næst Austurvegi, en norðan þeirra og ofar í landi má byggja 4ja hæða fjölbýlishús. Heimilt er að byggja kjallara, sem bætist við byggingarheimildir sem eru ofanjarðar. Á fjölbýlishúsalóð 1 er gert ráð fyrir allt að 22 íbúðum, á lóð 2 allt að 20 íbúðum, á lóð 3 allt að 12 íbúðum, á lóð 4 allt að 16 íbúðum, á lóð 5 allt að 12 íbúðum og á lóð 6 allt að 10 íbúðum, sbr. deiliskipulagsuppdrátt.

Hámarkshæð tveggja hæða fjölbýlishúsa er 8 metrar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Hámarkshæð þriggja hæða húsa er 11,2 metrar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Hámarkshæð fjögurra hæða húsa er 14,4m metrar frá yfirborði bontplötu 1. hæðar.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, mæliblöð og hæðarblöð kveða á um og fylgja skal byggingarreglugerð og öðrum reglugerðum í hvívetna.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag nánasta umhverfis hvers húss, svonefndan sérafnotareit, s.s. sólpalla, skjólveggi, gróður við hús, garðskála ef þeir eru fyrirhugaðir, sorp, bílastæði og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja, ásamt hæðartölum húss og nánasta umhverfis.

Leggja skal uppdrætti inn til skipulags- og umhverfisssviðs sem fyrirspurn áður en þeir eru lagðir inn til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnaruppdrættir skulu sýna viðkomandi byggingu auk ofangreindra atriða í megindráttum, í grunnmynd útliti og sneiðingum, ásamt efnisvali. Litir á húsi og mannvirkjum skulu koma fram á umsókn um byggingarleyfi.

2.2. Samkomusalur og tengibyggingar
Lóðamörkum Víðihlíðar er breytt til austurs og stækkar lóðin um 1.800 fermetra.

Gert er ráð fyrir allt að 1.100 m^2 byggingu á tveimur hæðum fyrir samkomusal og dagdvöl aldraðra austan Víðihlíðar og tengibyggingu við Víðihlíð. Heimilt er að reisa tæknirými m.a. fyrir loftræsingu, ofan á eða undir félagsheimili.*
Aðalinngangur að samkomusal er á suðurhlið og þar framan við eru bílastæði fyrir samkomusalinn. Einnig eru gestastæði við aðkomuveg frá Austurvegi, sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal samkvæmt byggingarregulgerð.

Gert er ráð fyrir tengibyggingum á einni hæð milli samkomusalar og aðliggjandi fjölbýlishúsa. Tengibygging milli samkomusalar og Víðihlíðar má vera tvær hæðir.*

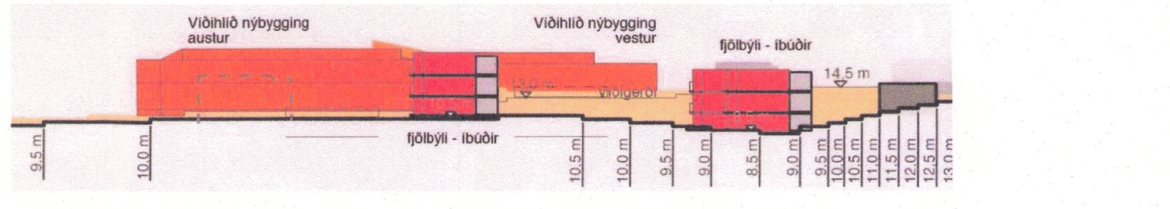
2.3. Bílgeymslur, bílastæði og göngustígar
Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð í fjölbýlishúsi og skal fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar. Gert er ráð fyrir 73 stæðum ofanjarðar og 24 stæðum í bílgeymslu. Heimild er fyrir bílageymslu (BK), undir garði (G) sem nýst getur fjölbýlishúsum 1-4. Ef hæðir húsa 1 og 2 verða fjórar hæðir, og hús 3 og 4 verða þrjár hæðir er nauðsynlegt er að byggja bílagreymslu til að uppfylla bílastæðakröfu. Að auki er heimild fyrir 8 bílastæðum austanvert við hús nr. 3.

Bílgeymslur milli sérbýlishúsa skulu vera inndregnar við hús eins og byggingarreitir sýna ef þær haldast sem bílgeymslur en í stað þeirra má valkvætt byggja íbúðarhúsnæði í sömu byggingarlínu og hús. Bílastæði og gestabílastæði fyrir íbúðarhús skulu vera í þeim fjölda sem deiliskipulagið sýnir, sem er tvö bílastæði fyrir hverja íbúð í húsum A, B og D og eitt bílastæði fyrir hverja íbúð í húsum C, auk hálfs gestabílastæðis á hverja íbúð. Ef bílgeymslum verður breytt í íbúðir gæti krafa um bílastæðafjölda breyst. Fyrir íbúðagerð E skal vera 1 stæði fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílakjallara undir þriggja hæða húsum, þ.e. húsum á lóðum A, B og E. Hliðra má bílastæðum óverulega ef byggingaraðili óskar þess og aðstæður gefa tilefni til. Æskilegt er að staðbundin og vistvæn efni verði notuð við gerð bílastæða og göngustíga á svæðinu.

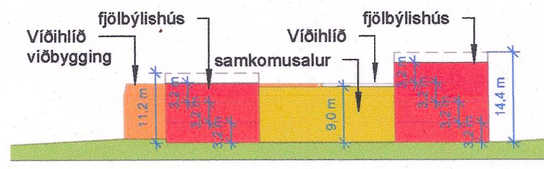
Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Víðihlíðar, samþykkt. 30.8.2016.

3. Áhrif breytingar
Hér er gerð grein fyrir mati á áhrifum breytingar, sbr. 5.4 gr. skipulagsreglugerðar. Helstu áhrifaþættir breytingar eru að hámarksfjöldi íbúða á fjölbýlishúsalóðum eykst um allt að 32 og byggingarmagn um 3.935 m2. Í stað fimm fjölbýlishúsa er gert ráð fyrir sex fjölbýlishúsum. Jafnframt er gert ráð fyrir samkomusal við Víðihlíð. Hámarkshæð fjölbýlishúsa breytist og verður 2-4 hæðir. Með breytingu verður lengra milli nyrstu fjölbýlishúsa og parhúsalóða ofar í landinu. Breytingartillagan er ekki talin hafa neikvæð áhrif á aðliggjandi byggð s.s. útsýni eða vegna skuggavarps. Fjölbýlishúsin eru fjær Austurvegi en í gildandi deiliskipulagi, sem stuðlar að betri hljóðvist. Fjölgun íbúða og stækkun fyrir félagsaðstöðu Víðihlíðar eru talin hafa lítil áhrif á umferðarálag innan hverfisins, þar sem gert er ráð fyrir aðkomu bíla frá Austurvegi og einnig mögulegri tengingu við Hópsbraut. Umfang framkvæmdasvæðisins minnkar vegna þéttari byggðar, sem dregur úr jarðraski og hefur jákvæð áhrif á náttúrulegt umhverfi. Á heildina litið eru áhrif breytingarinnar talin óveruleg á fyrirhugaða byggð ofan svæðisins, umferðarálag innan hverfisins en líkleg jákvæð áhrif á náttúrufar og hljóðvist.

4. Samráð
Tillagan var auglýst í samræmi við skipulagslög á tímabilinu 6.maí til og með 17.júní 2021. Umsagnir lagðar fram til umfjöllunar. Umsagnir bárust frá Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Suðurnesja, Minjastofnun Íslands og HS veitum.



Hluti af sniði AA - skýringarmynd með gildandi deiliskipulags samþykktu í bæjarstjórn 30.8.2016. Mkv. 1:1000



Breyting á deiliskipulagi.
Snið AA - skýringarmynd. Mkv. 1:1000

1:1000 0 10 20 30 40 50 m

Aðalskipulag Grindavíkur 2010-2030 (hluti) staðfest af umhverfisráðherra 25. mai 2012

Mörk skipulagssvæðis

Skýringar

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Núv. lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Víðihlíð - viðbygging
- Fjölbýlishús
- Samkomusalur
- Tengigangar
- Almenningsgarður
- Bifreiðastæði og götur
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Mörk veghelgunarsvæðis
- (E) Húsgerð, svæði
- (III) Leyfilegur hæðafjöldi
- BK Bílakjallari
- (14) Hámarksfjöldi íbúða
- Gönguleiðir
- Núverandi stígar og götur
- Breyttir stígar og götur
- Nýjar götur, stígar og bílastæði
- Sérbílastæði
- Gestabílastæði
- Möguleg bílastæði

Tillaga að breyttu deiliskipulagi við Víðihlíð var auglýst í samræmi við skipulagslög á tímabilinu 6.maí til og með 17.júní 2021.

Eftirfarandi atriðum (* merkt í greinargerð) var breytt eftir auglýsingartíma:
Tengibygging á milli Víðihlíðar og félagsheimilisins má vera 2 hæðir
Hámarkshæð félagsheimilis er breytt úr 7 m í 9 m frá botnplötu
Heimilt er að byggja tæknirými m.a. fyrir loftræstisamstæðu ofan á eða undir félagsheimili.

Samþykktir
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið málsmeðferð í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í sveitarstjórn Grindavíkur þann

____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 2020.

N

Bæjarstjórinn í Grindavík

Veghelgunarsvæði merkt inn á uppdrátt, sbr. umsögn Vegagerðarinnar dags. 18.1.2021
Kafli 1.2: heimild fyrir bílakjallara bætt inn
Kafli 1.7: heildarfermetrar auknir, fjöldi íbúða aukinn, stærð bílakjallara skilgreind
Kafli 2.1: fjöldi hæða í fjölbýlishúsum aukinn og bílakjallari heimilaður
Kafli 2.2: Félagsaðstaða eldri borgara verði tvær hæðir í stað einnar, sbr. ályktun Öldungarráðs Grindavíkurbæjar 10.2.2021
Kafli 2.3: fjöldi bílastæða skilgreindur, ofanjarðar og í bílakjallara

Útg.	Dags.	Skýring	Br. af

VSÓ RÁÐGJÖF

20212-SK-D-T-U-01 Dagsetning: Júní 2021

Skipulag: HTT/SÓ Yfirfarið: SGT

Grindavík