

Deiliskipulag íbúðarbyggðar
norðan Miðgarða,
Grenivík
Drög til umræðu
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

12. apríl 2021



GÝTUBAKKAHREPPUR



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitekta faí

Efnisyfirlit

1	Yfirlit	3
1.1	Skipulagsvæði.....	3
1.2	Húsakönnun. Í vinnslu.....	4
1.3	Samhengi við aðalskipulag.....	5
2	skipulagtillaga – drög maí 2021	8
2.1.1	Ægissíða.....	9
2.1.2	Lækjarvellir.....	9
2.1.3	Túngata	9
2.1.4	Miðsvæði.....	9
3	Skipulagsákvæði	11
3.1	Almenn ákvæði.....	11
3.1.1	Gæðakröfur	11
3.1.2	Nýtingarhlutfall.....	11
3.1.3	Byggingarreitir	11
3.1.4	Skilmálatákn á skipulagsupprætti.....	11
3.1.5	Frágangur lóða.....	12
3.1.6	Sorpgeymslur.....	12
3.1.7	Hljóðvist og hávaðavarnir	12
3.2	Sérákvæði.....	13
3.2.1	Hæð húsa og form	13
3.2.2	Einbýlishús við Ægissíðu 6, 10 og 14	13
3.2.3	Parhús við Ægissíðu 9.....	13
3.2.4	Íbúðarhús við Lækjavelli og Ægissíðu 33-35.....	14
3.2.5	Útfærslukostir lóða við Lækjavelli og Ægissíðu	14
3.2.6	Bílastæði og bílageymslur	15
3.3	Gatnakerfi	15
3.4	Deiliskipulag miðsvæðis.....	15
3.5	Aðrir skilmálar	15
3.5.1	Mæliblöð	16
3.5.2	Aðaluppdrættir.....	16
3.5.3	Vinnu- og sérteikningar.....	16
4	Kynning og samráð	17
4.1	Skipulagsferli	17
4.1.1	Kynning	17
4.1.2	Auglýsing og afgreiðsla	17
5	Samþykkt og gildistaka	18
5.1	Breytingar.....	18

ATH 12. apríl 2021: Drög í vinnslu. Húsakönnun er í vinnslu. Skýringarmyndir vantar.

1 YFIRLIT

1.1 SKIPULAGSVÆÐI

Grýtubakkahreppur er við austanverðan Eyjafjörð. Í sveitarfélaginu búa um 370 íbúar, um 290 í kauptúninu og um 80 í blómlegri sveit suður af Grenivík (janúar 2021).

Tillaga að deiliskipulagi íbúðarbyggðar norðan Miðgarða á Grenivík nær til um 13,7 hektara (ha) svæðis. Innan skipulagssvæðisins eru 63 hús/lóðir eitt verslunar- og skrifstofuhús og tvær þjónustustofnanir.

Byggðinni á skipulagssvæðinu má skipta í þrennt.



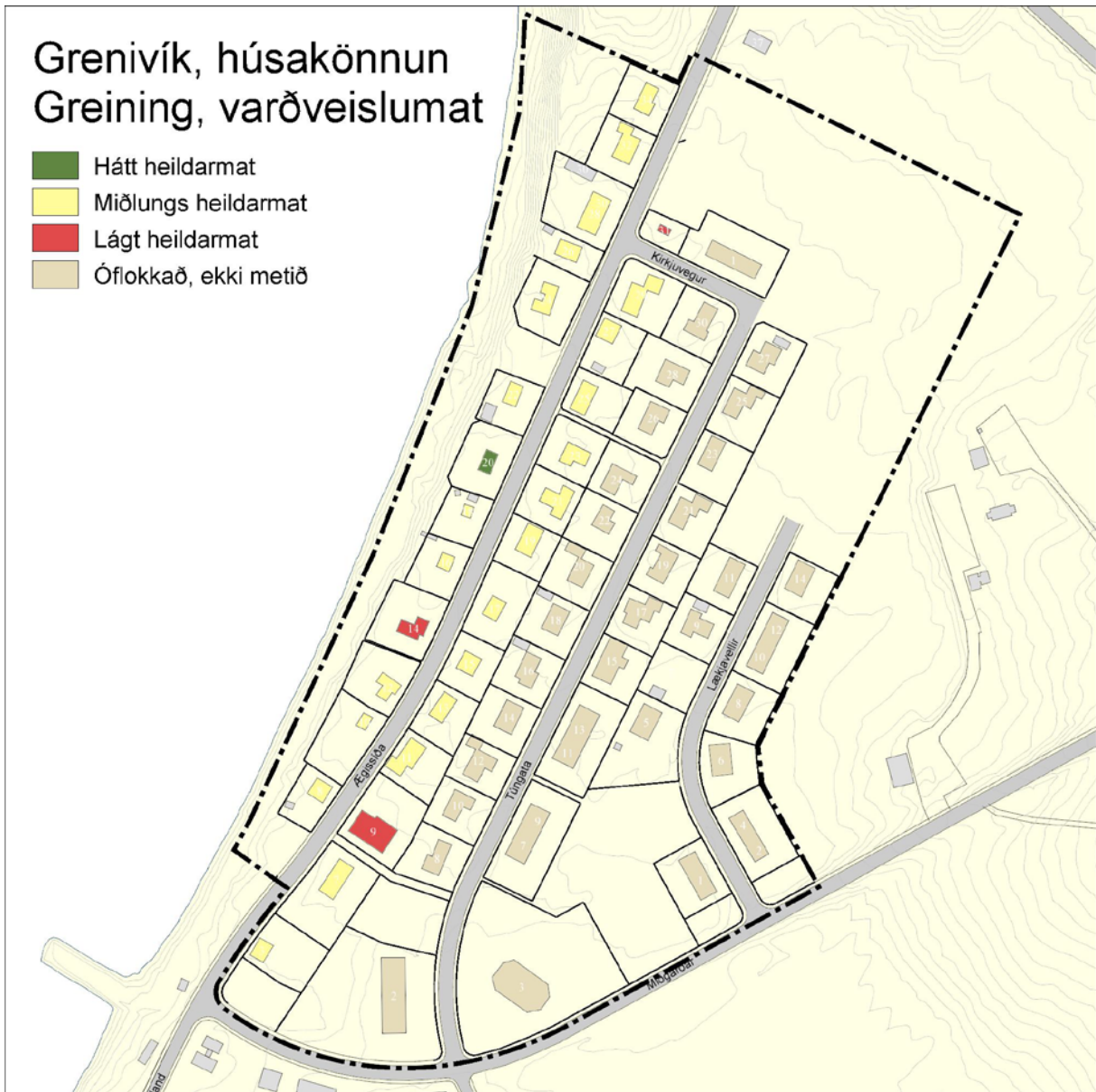
Mynd 1. Skipulagssvæðið. Meginhlutar, Ægissíða, miðsvæði og nýja byggðin.

1. Í fyrsta lagi er byggðin við Ægissíðu meðfram sjónum. Þar er fjölbreytt húsaröð með húsum af ólíkri gerð og stærð. Sex hús eru byggð á þriðja og fjórða áratug 20. aldar, tíu frá 1941-1955 og ellefu hús frá 1961-1982.
2. Byggðin við Miðgarða syðst á skipulagssvæðinu er miðbær eða miðsvæði Grenivíkur. Þar er nú verslunar- og þjónustuhús og bensínstöð á stórrí lóð. Vestan hennar er Grenilundur, íbúðir aldraðra. Auk þess eru óbyggð svæði vestan og austan þessara byggingar. Á miðsvæði aðalskipulagsins var símsstöð/banki, sem breytt hefur verið í íbúðarhús og áhaldageymsla, sem víkja mun fyrir íbúðarhúsi.
3. Nýja byggðin er við Túngötu og Lækjarvelli. Núverandi byggð við Túngötu er frá 1969 til 1981 en húsin við Lækjarvelli eru frá 1981 til 2018. Nokkur hús tilheyra tímabili módernismans með skápökum og sterkum sameiginlegum einkennum. Önnur hús eru hefðbundin

nútímaíbúðarhús. Engar byggingar teljast einstakar m.t.t. byggingarlistar en þær mynda ákveðna heild hefðbundinna lágreistra einbýlishúsa.

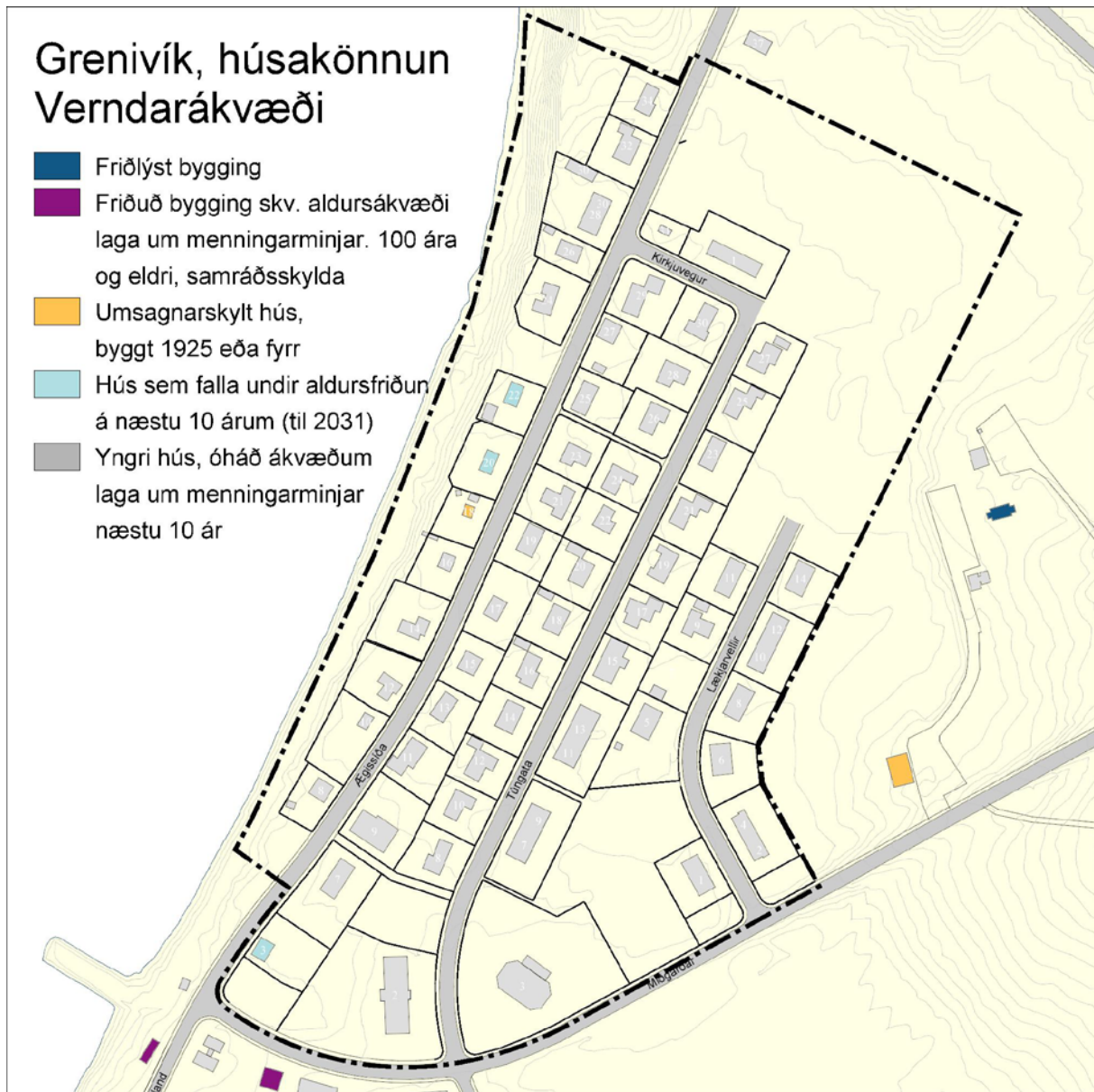
1.2 HÚSAKÖNNUN. Í VINNSLU

Í tengslum við gerð deiliskipulagsins var unnin húsakönnun fyrir skipulagssvæðið þar sem lagt var mat á núverandi byggð út frá gerð, stöðu og ástandi húsa með það fyrir augum að greina helstu einkenni og eiginleka svæðisins þannig að gagni gæti komið við gerð deiliskipulagsins. Niðurstaða húsakönnunar felst í heildarmati á byggingarlistrænu gildi, menningarsögulegu gildi, umhverfisgildi og ástandi. Í könnuninni er m.a. gerð grein fyrir aldri bygginga og byggingarstíl.



Mynd 2. Varðveislumat bygginga á skipulagssvæðinu. Niðurstaða húsakönnunar (drög).

Engin friðlýst bygging er innan skipulagssvæðisins en nokkur hús falla undir ákvæði laganna vegna aldurs.



Mynd 3. Verndarákvæði skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Húsakönnun (drög).

1.3 SAMHENGI VIÐ AÐALSKIPULAG

Deiliskipulagið nær til eftirtalinna landnotkunarreitna í Aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
108 ÍB	1,3	Ægissíða	Húsaröð meðfram sjónum. Byggt að mestu. Ekki til deiliskipulag.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
110 ÍB	5,93	Meginhluti byggðarinnar. Við Ægissíðu, Túngötu og Lækjarvelli.	Ekki fullbyggt.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
115 ÍB	0,62	Við Ægissíðu.	Fullbyggt	Óbreytt
117 ÍB	1,92	Ný húsaþyrping norðan Túngötu.	Óbyggt, óskipulagt	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
111 S	0,56	Leikskóli	Leikskóli	Lóð stækkuð. Uppbygging skv. deiliskipulagi

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
101 M	2,26	Blönduð byggð við Ægissíðu og Miðgarða.	Íbúðir, þjónustuíbúðir, þjónustustofnanir og verslun. Ekki fullbyggt. Óskipulagt.	Meginhluti miðbæjarsvæðis. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Blönduð byggð, verslun, þjónustustofnanir, íbúðir, atvinnufyrirtæki. Deiliskipulagt með svæði 102 M
116 I	0,07	Spennistöð við Ægissíðu.	Fullbyggt	Óbreytt
109 O	0,16	Leikvöllur við Túngötu	Leikvöllur	Óbreytt

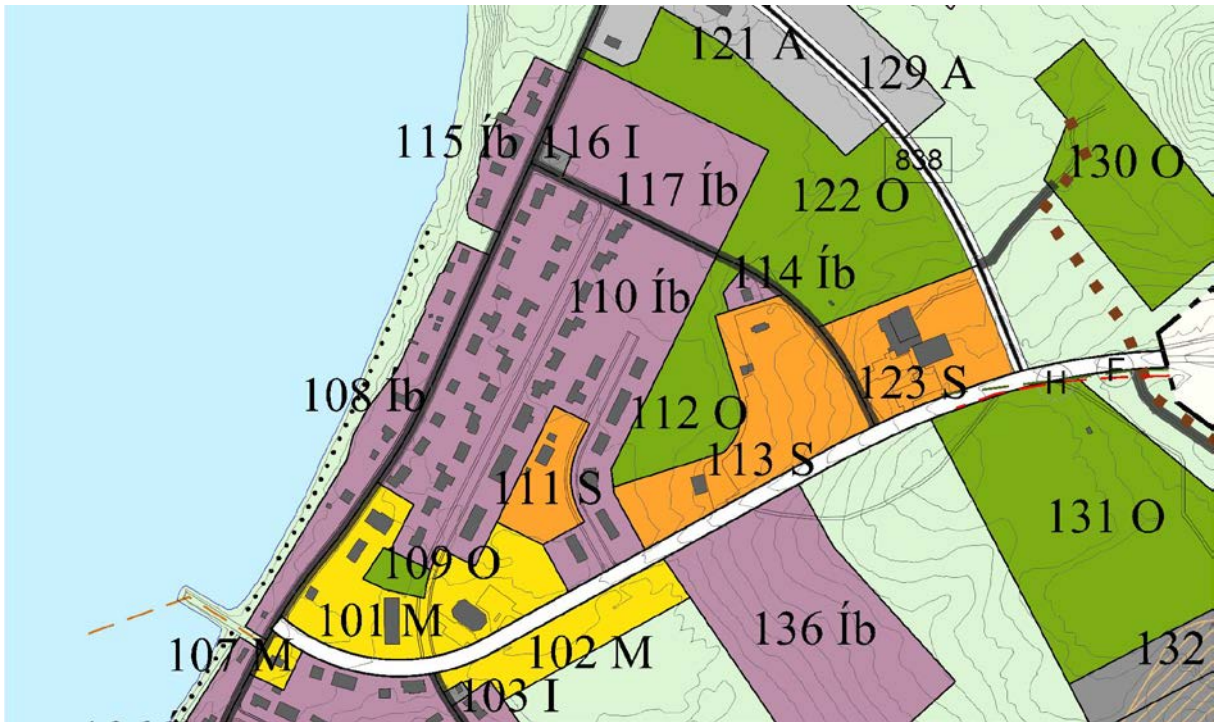
Um íbúðarsvæði á Grenivík gilda eftirfarandi almenn ákvæði aðalskipulagsins:

- Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. (Skipulagsreglugerð gr. 4.3.2)
- Íbúðarsvæði eru einungis á Grenivík. Innan núverandi íbúðarsvæða eru nokkrar óbyggðar lóðir, sem nærtækt er að nýta fyrir þær íbúðarbyggingar, sem þörf verður fyrir á næstu árum. Miðað er við að íbúðir verði fyrst og fremst í sérbýlishúsum, raðhúsum og parhúsum. Þéttleiki íbúðarbyggðar verði á bilinu 8-15 íb/ha og skal hann ákvarðaður í deiliskipulagi viðkomandi reita. Ný byggð skal eftir því sem við á taka mið af yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er.
- Í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar er talsvert svigrúm fyrir aðra starfsemi innan íbúðarsvæða, svo fremi sem uppfylltar eru þær kröfur, sem þar eru settar. Ekki þarf að gera grein fyrir slíkri starfsemi í aðalskipulagi en skilgreina má hana í deiliskipulagi eða með grenndarkynningum eftir því sem við á. Blanda íbúðarbyggðar og atvinnustarfsemi er æskileg að vissu marki og getur blönduð byggð haft eftirsóknarverða eiginleika. Auk íbúðarbyggðar á íbúðarsvæðum er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á miðsvæði, reitum 101 M og 102 M.

Um miðsvæði á Grenivík eru eftirfarandi ákvæði í gildandi aðalskipulagi:

- Á miðsvæði/miðbæ er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnarsýslu, sem þjónar sveitarfélaginu öllu og grannsveitarfélögum, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og annarri atvinnustarfsemi, sem ekki hefur truflandi áhrif á umhverfi sitt. Enn fremur er gert ráð fyrir íbúðarbyggð, bæði venjulegum íbúðarhúsum og íbúðum á efri hæðum bygginga, sem hýsa aðra miðbæjarstarfsemi.
- Gert er ráð fyrir miðsvæði á Grenivík þar sem stefnt er að fjölbreyttri blöndu verslunar, þjónustu og íbúðarbyggðar. Tilgangurinn er sá að smátt og smátt mótist eftirsóknarvert og áhugavert bæjarumhverfi með markvissri uppbyggingu.

Í aðalskipulaginu var gefinn kostur á stækkun stofnanasvæðis 111 S til suðurs þar sem gert var ráð fyrir íbúðarhúsi í þágildandi deiliskipulagi. Ekki er þörf fyrir þessa stækkun lóðarinnar og því stefnt að nýtingu þess svæðis fyrir íbúðarlóð. Þar sem frávik frá afmörkum landnotkunarreitna aðalskipulagsins er talið óverulegt og í samræmi við aðstæður og eldri áform er ekki talin ástæða til formlegrar breytingar á aðalskipulagi þess vegna.



Mynd 4. Úrklippa úr þéttbýlisupprætti aðalskipulags Grýtubakkahrepps.

2 SKIPULAGTILLAGA – DRÖG MAÍ 2021

Greinargerð, skipulagsuppdráttur og skýringaruppdráttur dagsettir 12.5.2021 eru lagðir fram til kynningar og samráðs.

Meginþættir skipulagstillögunnar eru þrír:

1. Þétting byggðar við Ægissíðu.
2. Nýjar íbúðarlóðir við Lækjavelli
3. Stefna og meginlínur lóða á miðsvæði næst Miðgörðum.

Lagt er til að Kirkjuvegur verði ekki framlengdur til austurs þar sem greið aðkoma er að kirkju og kirkjugarði frá Miðgörðum og allar akstursvegalengdir stuttar á Grenivík. Götustæðinu verður haldið og það nýtt fyrir göngustíg í grónu umhverfi. Stígurinn er ein af megingönguleiðum að skóla og íþróttamiðstöð. Við mót Túngötu og Kirkjuvegur verður garður og leiksvæði.

Ekki er gert ráð fyrir flokkun lóða fyrir ólíkar húsagerðir þar sem slíkt kallar á aukið landrými og að fleiri en eitt framkvæmdasvæði verði opið samtímis. Með hliðsjón af hægum vexti Grenivíkur og því að þörf fyrir ólíkar húsagerðir og íbúðastærðir er ekki fyrir séð til lengri tíma verður mögulegt að breyta nýtingu nokkurra lóða þannig að byggja megi t.d. parhús á einbýlishúsalóð eða raðhús með því að leggja saman samliggjandi einbýlishúsalóðir. Með þessu er stuðlað að því að tryggja góða nýtingu byggingarlóða og að lóðaframboð geti mætt þörfum hvers tíma án verulegra skipulagsbreytinga. Farið verði með breytta nýtingu lóða eða sameiningu þeirra sem óverulega breytingu á deiliskipulagi sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sjá nánar í kafla 2.2.5.



Mynd 5. Einfalt landlíkan með dæmum um fullbyggt skipulagssvæði með ólíkum húsagerðum.

Nýjar lóðir við Lækjavelli og nyrst við Ægissíðu eru 640-914 m², flestar um 900 m². Í grunnin er miðað við hefðbundnar einbýlishúsalóðir en útfærslukostir eru skilgreindir í skilmálum.

2.1.1 ÆGISSÍÐA

Gert er ráð fyrir eftirtöldum breytingum við Ægissíðu:

- Ný 548 m² lóð við Ægissíðu 6.
- Möguleg nýbygging á suðurhluta Ægissíðu 10 og skipting lóðar í tvær.
- Möguleg endurnýjun húss við Ægissíðu 14, heimilt að fjarlægja núverandi hús og byggja eitt eða tvö hús þess í stað. Skipting lóðar möguleg.
- Ægissíða 9, heimilt að rífa núverandi skemmu og byggja íbúðarhús með tveimur íbúðum.
- Ægissíða 26, Sæbakki. Lóð minnkuð til samræmis við frágang og landslag.
- Nýjar íbúðarlóðir við Ægissíðu 33, 35 og 37 í samhengi við nýja byggði við Lækjavelli.

Miðað er við að nýbyggingar á lóðum nr. 6, 10 og 14 verði lítil hús í samræmi við húsaröðina sjávarmegin götunnar. Form þeirra getur verið með ýmsum hætti þar sem fjölbreytni er einkenni húsaraðarinnar.

2.1.2 LÆKJARVELLIR

Gert er ráð fyrir eftirtöldum breytingum við Lækjarvelli:

- Lækjarvellir 3. Ný íbúðarlóð fyrir raðhús á einni hæð með 2-4 íbúðum.
- Lækjarvellir 7. Lóðin er nýtt undir leikskólann Krummafót að Lækjavöllum 5. Ef starfsemi leikskólans verður flutt annað er heimilt að fjarlægja núverandi skúrbyggingu og reisa einbýlishús á einni hæð á lóðinni.
- Nýbyggingar á lóðum 13-29 (oddatölur) og 16-36 (jafnar tölur). Lóðirnar eru skipulagðar sem einbýlishúsalóðir fyrir hús á einni eða tveimur hæðum. Mögulegt verður að byggja par- eða raðhús á lóðunum og sameina þær samanber skilmála þar um í 2. kafla. Breytingar á nýtingu lóða verða skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, þ.e. óverulegar (grenndarkynning). Breytingar eru mögulegar og auðveldar fram að framkvæmdum við lagnir og heimtaugar. Eftir það kalla breytingar á útgjöld umsækjanda vegna framkvæmda.
- Lækjarvellir 3: Deiliskipulag frá 2002 er felld úr gildi og þar með aðkomuleið frá Lækjavöllum til vesturs að lóðum á miðsvæði. Lóð Lækjavalla 3 er stækkuð og skilgreindur byggingarreitur fyrir raðhús.
- Gatnamót við Kirkjuveg falla út. Vegstæði Kirkjuvegar nýtist sem megingönguleið með gróðursælu umhverfi.

2.1.3 TÚNGATA

Gert er ráð fyrir eftirtöldum breytingum við Túngötu:

- Felldur er út göngustígur yfir í Lækjarvelli milli lóða nr. 21 og 23. Þröngt er um stíginn, frágangur lóðarhafa tekur ekki mið af honum auk þess sem lóðaskipulag við Lækjarvelli tekur ekki mið af stígnum. Stígur til austurs er um 90 m norðar í götustæði Kirkjuvegar.

2.1.4 MIÐSVÆÐI

Afmarkaður er síðari áfangi deiliskipulagsins á miðsvæði við Miðgarða, svæði 101M í aðalskipulagi og syðsta hluta stofnanasvæðis 111 S. Þar er Grenilundur, sambýli aldraðra og heilsugæslustöð, og Grýta, verslunar og skrifstofuhús. Austan Grýtu er óbyggt svæði og er deiliskipulag þess frá 2002 felld úr gildi. Í stað aðkomu frá Lækjavöllum verður gert ráð fyrir aðkomu að baklóðum á miðsvæði frá Miðgarði.

Miðsvæði 102 er sunnan Miðgarða og er ekki talin þörf að uppbyggingu þar á næstunni. Því verða svæði 101M og 102M ekki skipulögð samtímis.

STEFNA UM DEILISKIPULAG MIÐSVÆÐIS NORÐAN MIÐGARÐA

- Á þessu stigi er ekki tekin afstaða til skipulags á lóð Grýtu, Túngötu 3.
- Stefnt er að því að mögulegt verði að stækka Grenilund, Túngötu 2, til vesturs og er sýndur byggingarreitur til viðmiðunar. Gengið verður frá deiliskipulagslínunum og skilmálum við undirbúning þegar þar að kemur.
- Á óbyggðu svæði austan Grýtu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð en einnig er þar mögulegt að reisa byggingar fyrir atvinnurekstur og miðbæjarstarfsemi. Miðað er við að aðkoma verði frá Miðgörðum og að hún geti samnýst sem aðkoma að Grýtu.
- Gert er ráð fyrir að endanlegt deiliskipulag þessa áfanga verði kynnt og auglýst sem breyting á deiliskipulagi þessu.

3 SKIPULAGSÁKVÆÐI

3.1 ALMENN ÁKVÆÐI

3.1.1 GÆDAKRÖFUR

Stefnt er að því að nýbyggingar á Grenivík geti talist góð byggingarlist hvað snertir innri gerð, form og útlit þar sem saman fari sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Hús skulu felld vel að landi og taka mið af umhverfi og staðháttum.

Íbúðir skulu hannaðar þannig að þær njóti fullnægjandi dagsbirtu og henti sem best til íbúðar. Gera skal ráð fyrir skjólgóðu útisvæði við hverja íbúð.

Byggingarfulltrúi skal meta gæði íbúða sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttar og getur hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að því leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur skipulags- og byggingarfulltrúi leitað álits skipulagsráðs eða annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

3.1.2 NÝTINGARHLUTFALL

Nýting lóða er skilgreind með nýtingarhlutfalli (N).

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli heimilaðs brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

3.1.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir og minniháttar útbyggingar s.s. útbyggðir gluggar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Svalir mega ná 1,6 m út fyrir byggingarreit. Mælst er til þess að svalir verði að hluta inndregnar og undir þaki.

Nýting byggingarreita er skilgreind með bókstaf:

- R: Rað- og parhús
- E: Einbýlishús
- VE Verslun og þjónusta
- ÞJ Þjónustubygging, stofnun
- Z Veitumannvirki

Hæð bygginga á byggingarreit er tilgreind með rómverskum tölum (I, II o.s.frv.)

Fjarlægð milli húsa skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð.

3.1.4 SKILMÁLATÁKN Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

Á skipulagsuppdrætti er táknylkill á hverri lóð þar sem fram kemur húsgerð, hæðafjöldi, fjöldi íbúða (þar sem það á við), nýtingarhlutfall og lóðastærð. Sjá einnig kafla 2.1.3 um merkingar byggingarreita.

3.1.5 FRÁGANGUR LÓÐA

Hæðarsetning lóða og gatnakerfis verður tilgreind á mæliblöðum.

Frágangur lóða skal vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og almenna byggingarskilmála.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð og gera samkomulag um frágang á lóðamörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk.

Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu yfirborði.

Mælt er með því að hús verði mótuð með skjólmyndun í huga og skulu skjólveggir vera hluti húsaönnunar. Þannig er leitast við að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla og ósamstæðra skjólgirðinga síðar. Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum. Ekki er talin þörf á að girða að opnu svæði en sækja skal um gerð slíkra girðinga til skipulags- og byggingarfulltrúa.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir:

„Ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrennalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.“

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

3.1.6 SORPGEYMSLUR

Sorpgeymslur skulu vera í eða við hverja byggingu. Fjöldi og frágangur þeirra skal vera í samræmi við 6.12.6, 6.12.7 og 6.12.8 gr. byggingarreglugerðar og reglur Grýtubakkahrepps um sorp. Þess skal gætt að sorpílát verði ekki áberandi þáttur í aðkomu og útliti húss og lóðar.

3.1.7 HLJÓÐVIST OG HÁVAÐAVARNIR

Almennt viðmið er að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) við húsvegg íbúðarhúsa á íbúðarsvæðum en við íbúðarhús á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum er miðað við 65 dB(A). Hljóðstig innandyrna skal að hámarki verða 30 dB(A).

Um er að ræða íbúðarbyggð við húsagötur þar sem hámarkshraði bílaumferðar er 30 km/klst. Ekki er þörf fyrir sérstakar ráðstafanir til þess að uppfylla viðmiðunargildi um hljóðstig við íbúðarhús á skipulagssvæðinu.

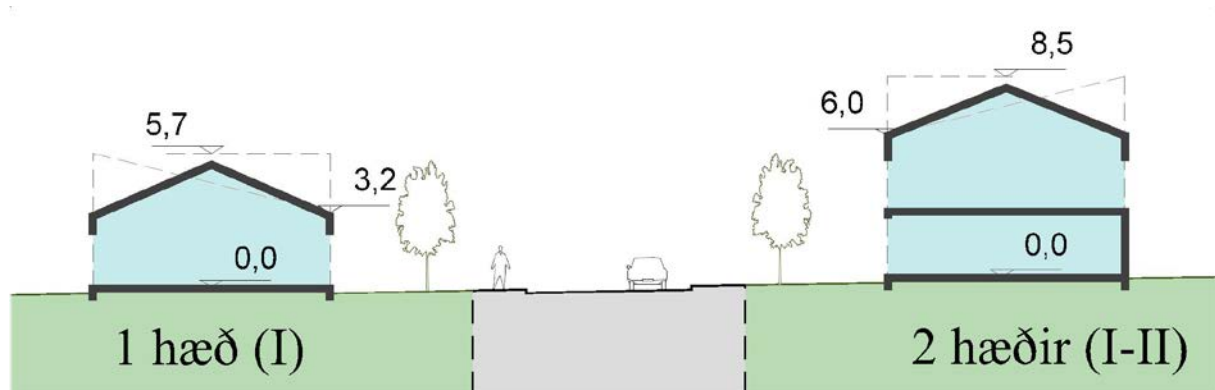
3.2 SÉRÁKVÆÐI

3.2.1 HÆÐ HÚSA OG FORM

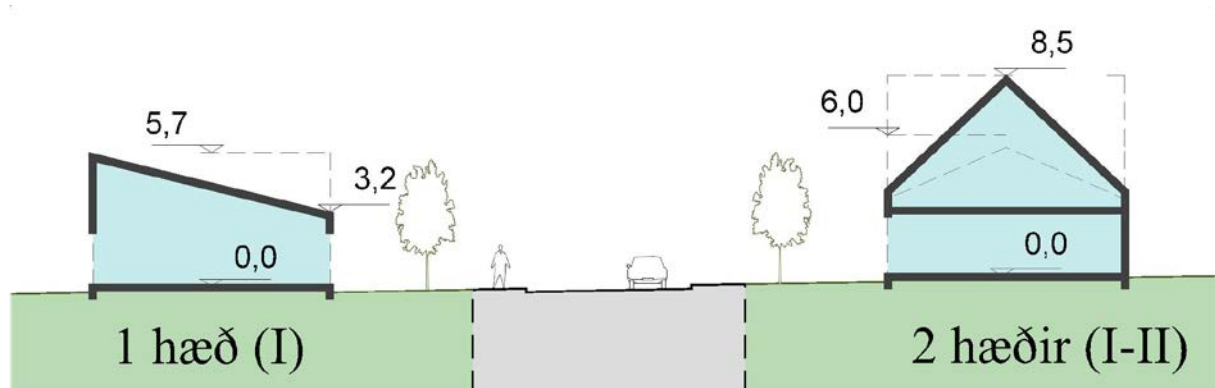
Hámarkshæðir sérbýlishúsa (veggshæð, þakshæð) miðast við hæð yfir gólfkóta 1. hæðar Hæðarsetning verður ákvörðuð með útgáfu mæliblaðs.

Á myndum 3 og 4 eru sýnd ákvæði um hámarkshæð (mænishæð) og hámarksveggshæð langhliða bygginga yfir leiðsögukóta gólfplötu 1. hæðar með ólíkum dæmum um húsform. Þakgerð er frjálst innan þeirra marka sem sett eru um veggshæð og mænishæð. Þök geta verið flöt, einhalla og tvíhalla. Hæð útveggjar á einni hlið má ná hámarksþakshæð (skápak). Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 2.1. Kvistir mega vera allt að 1/3 af lengd húss (rishús, 1½ hæð).

Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 25-30 cm yfir götuhæð við aðalinngang.



Mynd 6. Hámarkshæðir einnar og tveggja hæða einbýlis- og raðhúsa. Hús með mænishaki sýnd sem dæmi.



Mynd 7. Hámarkshæðir einnar og tveggja hæða einbýlis- og raðhúsa. Hús með skápaki og 1/2 hæð sýnd sem dæmi.

3.2.2 EINBÝLISHÚS VIÐ ÆGISSÍÐU 6, 10 OG 14

Gert er ráð fyrir litlum húsum sem skulu falla vel að sögulegri og fjölbreyttri húsaröðinni sjávarmegin við Ægissíðu. Á aðaluppdráttum skal sýna samhengi við útlit og form næstu bygginga.

3.2.3 PARHÚS VIÐ ÆGISSÍÐU 9

Heimilt er að fjarlægja/rífa núverandi hús á lóðinni Ægissíðu 9 og reisa þar parhús.

3.2.4 ÍBÚÐARHÚS VIÐ LÆKJAVELLI OG ÆGISSÍÐU 33-35

Byggingarreitir gefa kost á fjölbreyttum grunnmyndum svo sem L eða U laga grunnmynd sem myndar skjólgott garðrymi mót sólarátt.

Húsin geta hvort sem er verið einnar hæðar eða tveggja. Ekki eru settir skilmálar um form eða útlit aðrir en ákvæði um hámarkshæðir og almennar gæðakröfur.

Hvert einbýlishús skal vera ein eign. Kynslóðaiðbúðir eða litlar smábúðir eru heimilar og skulu þær vera óaðskiljanlegur hluti megineignarinnar.

Mynd 8. Skýringarmynd – raðhús parhús

Mynd 9. Skýringarmynd – raðhús parhús

3.2.5 ÚTFÆRSLUKOSTIR LÓÐA VIÐ LÆKJAVELLI OG ÆGISSÍÐU

Meginlínur skipulags íbúðalóða við Lækjavelli miðast við hefðbundnar einbýlishúsalóðir.

Þar sem byggingarreitur og byggingarmagn leyfir verður heimilt að byggja parhús eða raðhús (án bílskúra) í stað einbýlishúss.

Heimilt verður að leggja saman tvær samliggjandi einbýlishúsalóðir þannig að reisa megi þar raðhús í stað einbýlishúsa. Dæmi eru sýnd á skýringarmynd. Miðað er við að ekki verði fleiri en tvær lóðir sameinaðar hverju sinni. Ákvæðið á við Lækjavelli 13-19, 23-25, 27-29, 16-22, 24-26, 30-36 og Ægissíðu 33-35.

Heimilt er að hækka nýtingarhlutfall í 0,5 fyrir samanlagðar lóðir fyrir raðhús.

ATH nýtingarhlutfall: Ef gatnagerðargjöld miðast við hámarksnýtingarhlutfall er tilhneiging til þess að halda því lágu. Ef gatnagerðargjöld eru óháð nýtingarhlutfalli mætti hafa það hærra. Nhl. 0,35 gefur 315 m² byggingu á 900 m² lóð.

Nhli 0,5 gefur 900 m² byggingu á 1800 m² lóð, t.d. 5x180 m² raðhús (2x90 m² í tveggja hæða raðhúsi).

ATH betur.

Bent er á möguleikum á tiltölulega litlum raðhúsaíbúðum á einni hæð eða stórum fjölskylduíbúðum í tveggja hæða raðhúsum á sams konar lóð.

SÉRÁKVÆÐI UM RAÐHÚS

Í skilmálum þessum er ekki gerður greinarmunur á raðhúsum og parhúsum. Byggjendur og hönnuðir eru hvattir til þess að þróa áfram húsagerðir raðhúsa. Til dæmis má með því að nýta fulla dýpt byggingarreits fá inngarða, lokaða eða opna á einni hlið eins og sýnd eru dæmi um á skýringarupprætti. Einnig kemur til greina að byggja keðjuhús, sem tengjast með bílskúr eða bílskýli.

Þar sem baklóðir raðhúsa liggja að öðrum lóðum, skal vegna garðaðgengis gera ráð fyrir a.m.k. 1 m breiðri aðkomuleið frá götu eða gangstíg og fram hjá sérafnotahlutum lóða þannig að opin leið verði frá öllum lóðahlutum að götu/gangstíg. Lóðarhafar skulu útfæra leiðina en á henni er kvöð um umgengnisrétt fyrir alla lóðarhafa viðkomandi raðhúsalóðar. Kvöð um garðaaðgengi er ekki sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Bent er á að setja meginhluta raðhúsa nyrst eða austast í byggingarreit til þess að fá sem besta útivistarlóð mót suðri eða vestri. Gæta ber að skjólmyndun og mótun útisvæða án innsýnar frá næstu einingum.

Bent er á að hafa húsdýpt tveggja hæða raðhúsa sem minnsta, t.d. 8-9 m, og móta garðrými og skjól beggja vegna með útbyggingum á jarðhæð (t.d. bílskúr annars vegar og útbyggð stofa eða garðhýsi hins vegar).

3.2.6 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

ALMENNT

Gera skal ráð fyrir tveimur opnum bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýlis- og raðhúsum. Lóðarhafi ber kostnað af gerð og viðhaldi bílastæða sinna. Bílastæði í opnu bílskýli telst opið bílastæði. Innkeyrslur á lóðir mega vera 6,5 m breiðar. Ef fleiri bílastæði verða innan lóðar skal aðkoma að þeim leyst innan lóðamarka.

EINBÝLISHÚS

Gera skal ráð fyrir innbyggðri bílgeymslu í öllum einbýlishúsum.

RAÐHÚS

Ekki er gerð krafa um bílskúra eða bílskýli við raðhúsaíbúðir. Miðað er við að þar geti hvort sem er verið innbyggður bílskúr við hverja íbúð eða opið bílskýli við götu.

Bílskúrar skulu vera innan aðalbyggingarreits.

Bílskýli skulu vera opin á a.m.k. tvo vegu og skal aðkoma vera óhindruð (hvorki hurð né hlið). Heimilt er að hafa útigeymslu við enda skýlis undir sama þaki. Hámarkshæð þaks er 3,0 m yfir gólfhæð. Hámarksstærð 4x7,6 m. Mögulegt er að leggja saman tvö og tvö bílskýli á mörkum sérafnotahluta lóða.

Sömu lausn skal nota fyrir allar íbúðir á viðkomandi raðhúsalóð. Ekki er heimilt að fresta byggingu bílskúra eða bílskýla.

3.3 GATNAKERFI

Í vinnslu.

- Kirkjuvegur felldur út – gönguleið.
- Hraðahindranir.
- Hámarkshraði 30 km/klst.

3.4 DEILISKIPULAG MIÐSVÆÐIS

Í vinnslu.

Deiliskipulagi frestað/deiliskipulag hálfunnið – stefna sbr. kafla 1.2.3 – útfæra nánar.

3.5 AÐRIR SKILMÁLAR

Grýtubakkahreppur setur sérsaka skilmála um úthlutun lóða, tengingar við veitukerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða svo og tímamörk fyrir framlagningu

teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytinga á deiliskipulagi.

3.5.1 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæliblöðum eru einnig tilgreindar landhæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Vikmörk frá leiðsögukóta eru almennt um 25 cm (+/-). Í vissum tilvikum geta hæðarkótar þó verið bindandi vegna frárennslislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

3.5.2 AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrætti skal leggja inn til samþykktar hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Þeir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Á aðaluppdráttum skulu vera heildaruppdrættir af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Byggingar á hverri lóð skulu mynda samhengi og skulu hannaðar af sama aðila og lagðar fyrir skipulags- og byggingarfulltrúa sem ein heild. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali.

Skjólveggi, girðingar og sorpgeymslur skal sýna á aðaluppdráttum.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð.

3.5.3 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til skipulags- og byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

4 KYNNING OG SAMRÁÐ

4.1 SKIPULAGSFERLI

4.1.1 KYNNING

Lýsing vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu var kynnt 28. september til 19. október 2020. Ekki var haldinn almennur kynningarfundur um lýsinguna. Nokkrar umsagnir og ábendingar bárust, sem hafðar voru til hliðsjónar við gerð skipulagstillögunnar.

4.1.2 AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA

Tillaga að deiliskipulagi var auglýst með athugasemdafresti frá _____ til _____.

Fyllt í eftir framvindu.

5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með athugasemdafresti frá _____ til _____.

Deiliskipulagið var samþykkt í sveitarstjórn Grýtubakkahrepps þann _____.

sveitarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

Eftirtalin gögn eru hluti þessa deiliskipulags:

- Deiliskipulagsuppdráttur, tillaga dags. _____
- Skýringaruppdráttur, tillaga dags. _____

5.1 BREYTINGAR

Breytingar á deiliskipulagi þessu þar sem vikið er frá megindráttum eða skilmálum á þann hátt að líklegt sé að áhrif hafi á umhverfi eða hagsmuni nágretta eða annarra hagsmunaaðila, skal kynna í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Minni háttar breytingar frá deiliskipulagi, uppdætti eða skilmálaum, sem hafa engin eða óveruleg áhrif á nágretta eða aðra hagsmunaaðila, skal grenndarkynna sbr. 2. mgr. 43. gr. og 44. gr. skipulagslaga.

Minni háttar frávik frá deiliskipulagi, sem ekki varðar meginatriði og hafa ekki nein áhrif á nágretta eða aðra hagsmunaaðila má fara með skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

- *Listi yfir breytingar eftir samþykkt – fært inn eftir framvindu.*