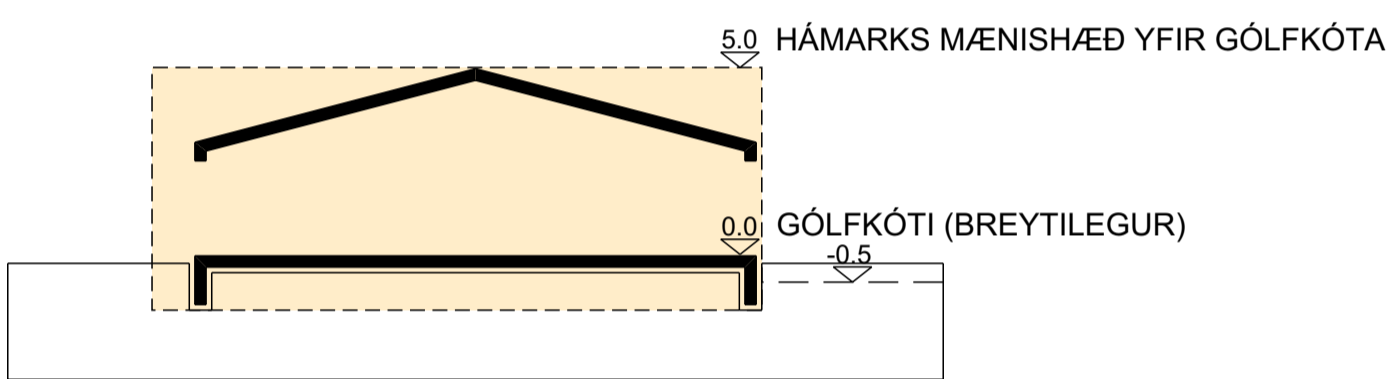


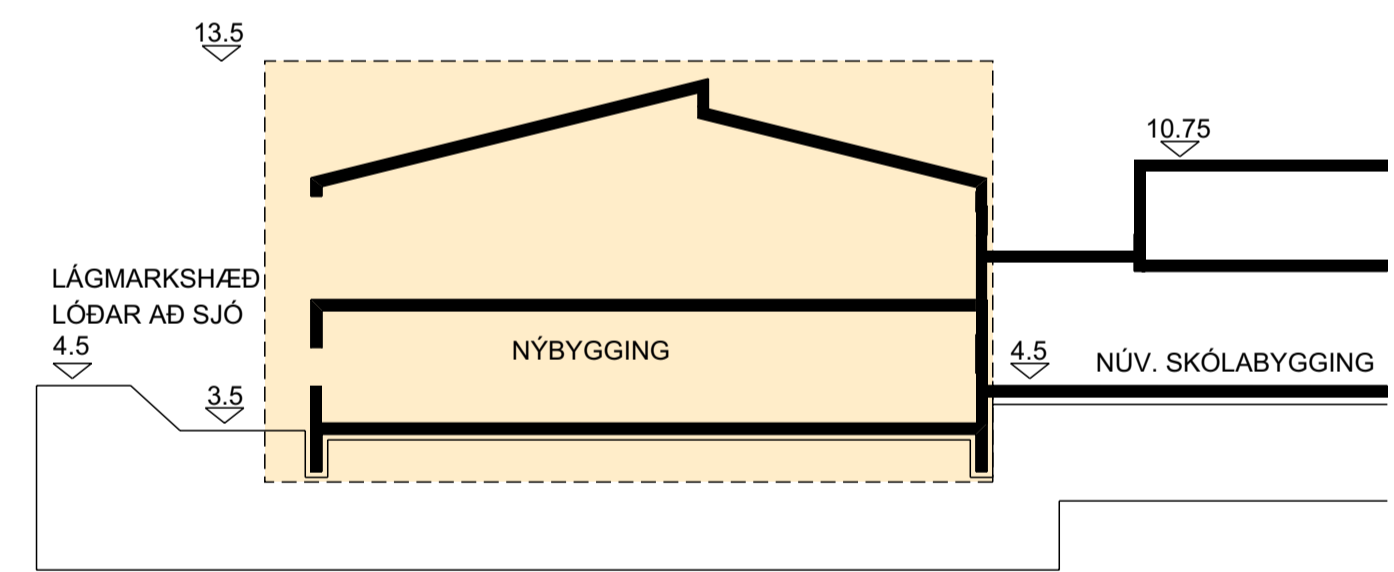
YFIRLITSMYND

SKÝRINGAR

- A** EINBYLIÐS, 1 HÆÐ, NH=0.3
10 IBÚÐIR
- B** PARHÚS, 1 HÆÐ, NH=0.3
12 IBÚÐIR
- C** GRUNNSKÓLI - VIÐBYGGING
2 HÆÐ
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- BYGGINGARREITUR, BINDANDI LÍNA
MÍNNST 50% HÚSHLIDAR
- BYGGINGARREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- MÆNISSTEFNA
- LÓÐARSTÆÐ
- STÍGUR
- KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI
- BYGGINGAREITUR
- LÓDIR
- LEIKSVÆÐI
- VERNDAD ÚTIVISTARSVÆÐI
- OPIN ÖBYGGÐ SVÆÐI
- FJARA 0 - 3 M.Y.S
- KVÖÐ UM A.M.K. 4.5M HÆÐ SKÓLALÓÐAR



A - EINBYLI Á EINNI HÆÐ
B - PARHÚS Á EINNI HÆÐ



C - GRUNNSKÓLI - VIÐBYGGING 2 HÆÐIR

VOGAR Á VATNSLEYSUSTRÖND
AKURGERÐI, STÓRU-VOGASKÓLI OG VOGATJÖRN
DEILISKIPULAG

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almenn.

Skilmálar þessir gilda fyrir íbúðarlóðir við Akurgerði sem og stækkun Stóru-Vogaskóla. Svæði þetta hafði áður verið deiliskipulag og auglýst og ótast glídi, en var fellt úr glídi þar sem ekki náðist samkomulag um kaup á landi. Hluti lóða við Akurgerði eru þó þegar byggðar að afstaðinni grenndarkynningu. Lóðir þessar eru hluti nýs deiliskipulags, þó þær séu þegar byggðar. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.1 Almörkun skipulagssvæðis og staðhættir.

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem afmarkast af Hafnargötu til norðurs, lóðum við Vogagerði til austurs og syðri mörkum lóða nr. 15 og 16 við Akurgerði til suðurs. Innan svæðisins er Vogatjörn og umhverfi, Stóru-Vogaskóli, strandsvæðið og íbúðarbyggð við Akurgerði. Svæðið er lágjæli og flóðhættu var fyrir hendi í Akurgerði, þarri sjóvarnargarður var byggður. Skólalóðin og skólin stendur harna en aðgengið umhverfi, enda var ekki ástæða til að byggja flóðvarnargarð á þeim kafla. Áformað er að byggja þar rofvarnargarð til að koma í veg fyrir frekara landbot.

1.2 Gönguleiðir og opin leiksvæði.

Gert er ráð fyrir göngustig meðfram strandlengjunni, umhverfis Vogatjörn og við skólann.

1.3 Fjöldi íbúða.

Samtals er gert ráð fyrir um 10 íbúðum innan deiliskipulagsins og skiptast þar á eftirfarandi hátt:

Húsagerð: Íbúða fjöldi:

- A. Íbúðir í einbýlishúsum á 1 hæð 4 (allar þegar byggðar)
- B. Íbúðir í parhúsum á 1 hæð 6 (4 íbúðir þegar byggðar)

Samtals 10 íbúðir

- C. Auk þess er þar gert ráð fyrir stækkunarmöguleika Stóru-Vogaskóla.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR.

2.0 Almenn.

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

2.1 Hönnun og uppdrættir.

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

2.2 Mæliblöß og hæðarblöß.

Á aðaluppdrættum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðarblöß 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 (441/1998).

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfúlltrúa og byggingarnefnd Vatnsleysustrandarhrepps hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

1. Fyrst þer þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum víðkomandi byggingu í grunnmynd, útlit og snæringum ásamt helstu hæðarblößum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.
2. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegrar aðalteikningar, sbr. 18 grein í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Íbúðir einbýlis- og parhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bilgeymslu. Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. par- eða raðhúsaleingur, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfúlltrúa sem ein heild.

2.2 Mæliblöß og hæðarblöß.

Mæliblöß sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreit hús og bilageymsna, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar hús skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblößi fyrir hverja lóð. Byggingarfúlltrúa er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblößum. Aðrar hlöðar byggingarreits (aðkennar með brotni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarblöß sýna gangstéttarháðir og götuháðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarháð á þessum mörkum, lóðarháðir á baklóðarmörkum (L) og hæðarblöß fyrir gölfháð þess hluta hús, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á bak, mænishæð (Hh) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöß sýna einnir mælingarstöðsetningar og hæðir á dreingis- og vatnsloftum svo og kvæðir um innlök veitustofna.

2.3 Svalir, léttar byggingar og kjallarar.

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhæli og jarðvegðsþjö gæfa eðlilegt tilfelli til og lega lagna leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá stikum rýmum liggja þau neðan við raðgerðar fráveitulaagnir. Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra út fyrir byggingarreit.

2.3 Svalir, léttar byggingar og kjallarar.

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhæli og jarðvegðsþjö gæfa eðlilegt tilfelli til og lega lagna leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá stikum rýmum liggja þau neðan við raðgerðar fráveitulaagnir. Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra út fyrir byggingarreit.

2.4 Sorpgæmslur.

Sorpgæmslur skulu almenn vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

2.5 Bílastæði og bilageymslur.

Bílastæði skulu almenn vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar (441/1998). Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bilgeymslu fyrir einn til tvo bíla. Á lóðum rað- og parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bilgeymslu fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bilgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

2.6 Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal almenn vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998). Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, gróingur og trjágróður. Lóðarhæfi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðarblöß (G- og L-lóður) skv. máli og hæðarblößi. G- og L-lóður ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (linulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stallafláa eða veggir innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Lóðarhæfi skal ganga frá lóð sinni meðfram þæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblößum, og þera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stöðvegg, 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 1:1,5 nema með leyfi byggingarfúlltrúa. Ön stöðun á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stallaflláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhættislag býður upp á betri lausnir. Lóðarhæfi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingamefnar í því máli.

3.0 SÉRÁKVÆÐI

3.0 Almenn.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum afskiðu 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 bilageymslu að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gölf í íbúð. Bilageymsla er ekki leyfð niðurgöngu í kjallara. Almenn er ekki gert ráð fyrir skjólurum, en þær eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir. Útliturn á skýringarmyndum sýna efsu mörk húsa. Byggingarreitir er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlöð byggingarreit að götu. Minnst 50% framhlóðar hús skal liggja að bundinni byggingarfúlltrúa. Mænishæða er sýnd á skipulagsuppdrætti, en þakform er að öðru leyfi frjálst.

3.1 A - Einbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri bilgeymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0,3, þannig verði t.d. einbýlishús á 750 m² lóð því ekki stærra en 225 brúttó m² (þ.m.t. bilageymsla). Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuhað og eru frávik frá því háð samþykki byggingamefnar. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan lískilinnar stæðar- og hæðarmark. Mænishæð verði að hámarki 5,0 metrar fyrir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarblößi, sjá jafnframt skýringarmynd hér til hlöðar.

3.2 B - Parhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 1 hæð ásamt bilageymslu. Bilageymsla er ekki leyfð niðurgöngu í kjallara frá götu. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6 m² að stærð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuhað jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingamefnar. Mænishæð verði að hámarki 5 metrar fyrir uppgefnum aðalgöfkóta á mæli- og hæðarblößi, sjá jafnframt skýringarmynd hér til hlöðar.

3.3 C - Viðbygging við Stóru-Vogaskóla.

Innan byggingarreits er heimilt að byggja við skólann tveggja hæða byggingu, þar sem neðri hæðin skarast við jarðhæð núverandi skólabyggingar en gölfkoti nýbyggingar má ekki vera lægri en 3,5 m.y.s. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuhað jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingamefnar. Mænishæð verði að hámarki í kóta 13,5 m.y.s., sjá jafnframt skýringarmynd hér til hlöðar. (Mænishæð núverandi skólabyggingar er 10,75 m.y.s.) Veggna nílægðir við sjó og flóðhættu skal mótta lóð þannig milli flókambos og skólabyggingar að landi myndi áfram samfellda vörn. Í kóta a.m.k. 4,5 m.y.s.

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25 GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÖRN VATNSLEYSUSTRANDARHREPPS ÞANN

SVEITARSTJÖRINN Í VATNSLEYSUSTRANDARHREPPI

04.11.2004 Leiðrétt skv. athugasemdum Siglingastofnunar
01.11.2004 Leiðrétt skv. athugasemdum og ábendingum

VOGAR
AKURGERÐI, STÓRU-VOGASKÓLI OG VOGATJÖRN
DEILISKIPULAG

KVARDI-A1: 1:1000	TEIKNR NR:
DAGS: 19.07.2004	HANNAÐ: ÞH
FLOKKUR: 2506	TEIKNAD: ER
SKRÁ: 04077-pl.dwg	VERKNR: 04077