



SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almenn.

Skilmálar þessir gilda fyrir lóðir nr. 21 og 23 við Vogagerði.

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir.

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem afmarkast af lóðum nr. 21 og 23 við Vogagerði. Tillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Íbúðarhús við Ægisgötu 33 liggur á lóðarmörkum við Vogagerði 23. Veggur á lóðarmörkum er timburveggur REI30, klæddur með klæðningu í flokki 1 og eru á honum gluggar. Þakskegg húss við Ægisgötu 33 nær inn á lóðarmörk Vogagerðis 23.

1.2 Umferð og gönguleiðir

Vogagerði er fyrir hendi sem húsagata. Gangstétt er við lóðirnar sem tengir þær við göngustíg frá Vogagerði að strandstignum. Einnig er tenging við stígakerfið í gegnum Ægisgötu og Akurgerði.

1.3 Fjöldi íbúða.

Gert er ráð fyrir einu íbúðarhúsi á 1 hæð á hvorri lóð fyrir sig.

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 frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum 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 (441/1998).

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiði húsa og bilageymslna, fjöldi bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gölfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Sorpgeymslur.

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

2.4 Bílastæði og bilageymslur.

Bílastæði skulu almenn vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Koma skal þó fyrir 3 bílastæðum á hvorri lóð fyrir sig. Innan byggingarreits skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla.

2.5 Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal almenn vera í samræmi við kafli 3 í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, giróringar og trjágróður.

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

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og 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 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft 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.

Þar sem íbúðarhús við Ægisgötu 33 liggur alveg að lóðarmörkum Vogagerðis 23 er sú kvöð á lóð Vogagerðis 23 að eigendur Ægisgötu 33 hafa umgengnisrétt um lóðina til að sinna viðhaldi á húsi við Ægisgötu 33.

3.0 SÉRÁKVÆÐI

3.0 Almenn.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

3.1 A - Einbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri bilageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.4, þannig verði t.d. einbýlishús á 700 m² lóð því ekki stærra en 280 brúttó m² (þ.m.t. bilageymsla). Leyfilleg hámarksveggshæð frá gölfkóta á götuhlið húsa er 3.2 metrar og hámarksveggshæð húss 5.5 metrar.

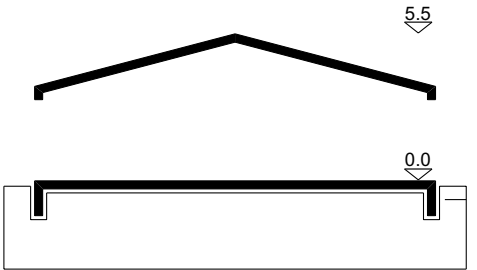
Vegna fjarlægðarmarkna skv. 75 gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 er byggingarreitir við Vogagerði 23 sjö metra frá lóðarmörkum við Ægisgötu 33, en það hús stendur á lóðarmörkum.



ADALSKIPULAG VATNSLEYSUSTRANDAHREPPS 1994 - 2014

SKÝRINGAR

- A EINBÝLISHÚS, 1 HÆÐ
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- (840 m²) LÓÐARST/ERÐ
- BYGGINGARREITUR, AFMARKANDI LÍNA
- ← MÆNISSTEFNA / MEGINSTEFNA
- ▲ KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI



A - EINBÝLI Á EINNI HÆÐ SKÝRINGARMYND

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR

VERID SKV. 25 GR. SKIPULAGS- OG

BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT

Í BÆJARSTJÓRN SVEITARFÉLAGSINS VOGA

ÞANN _____

BÆJARSTJÓRINN Í SVEITARFÉLAGINU VOGAR

16.04.2008. BREYTT EFTIR ATH. Á AUGLÝSINGARTÍMA

VOGAGERÐI 21-23 Í SVEITARF. VOGUM

DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGSUPPDRATTUR

KVARDI-A2:	1:500, SNID = 1:200	TEKN NR:	
DAGS:	09.01.2008	HANNAD:	ÓI
FLOKKUR:	2506-VATN	TEIKNAD:	HN
SKRÁ:	07146-PL.DWG	VERKNR:	07146

LANDSLAG
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
SKÓLAVÖRÐUSTIG 11, 101 REYKJAVÍK, SÍMI: 5355300, FAX: 5355301
VEFFANG: WWW.LANDSLAG.IS / NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS