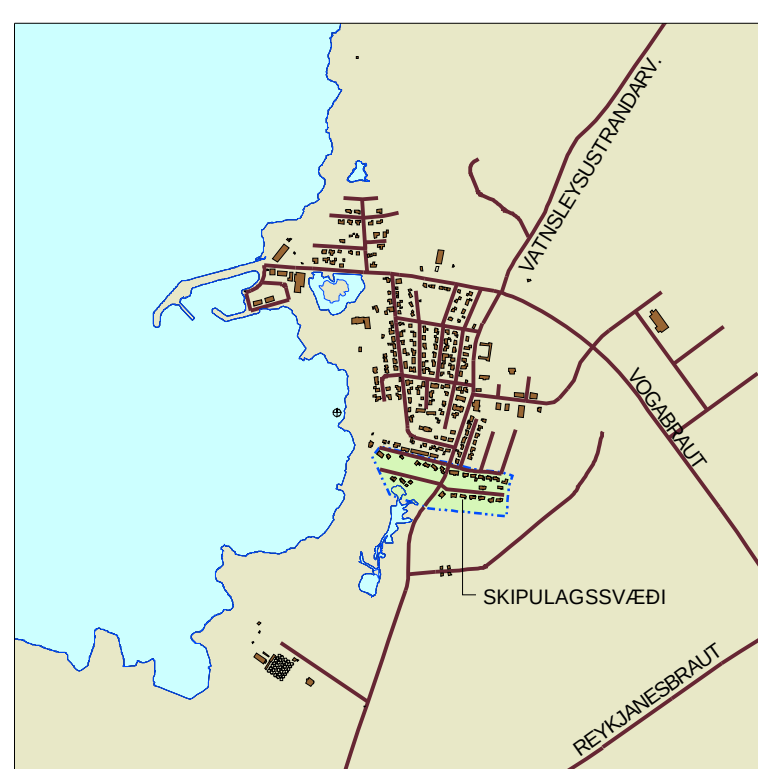
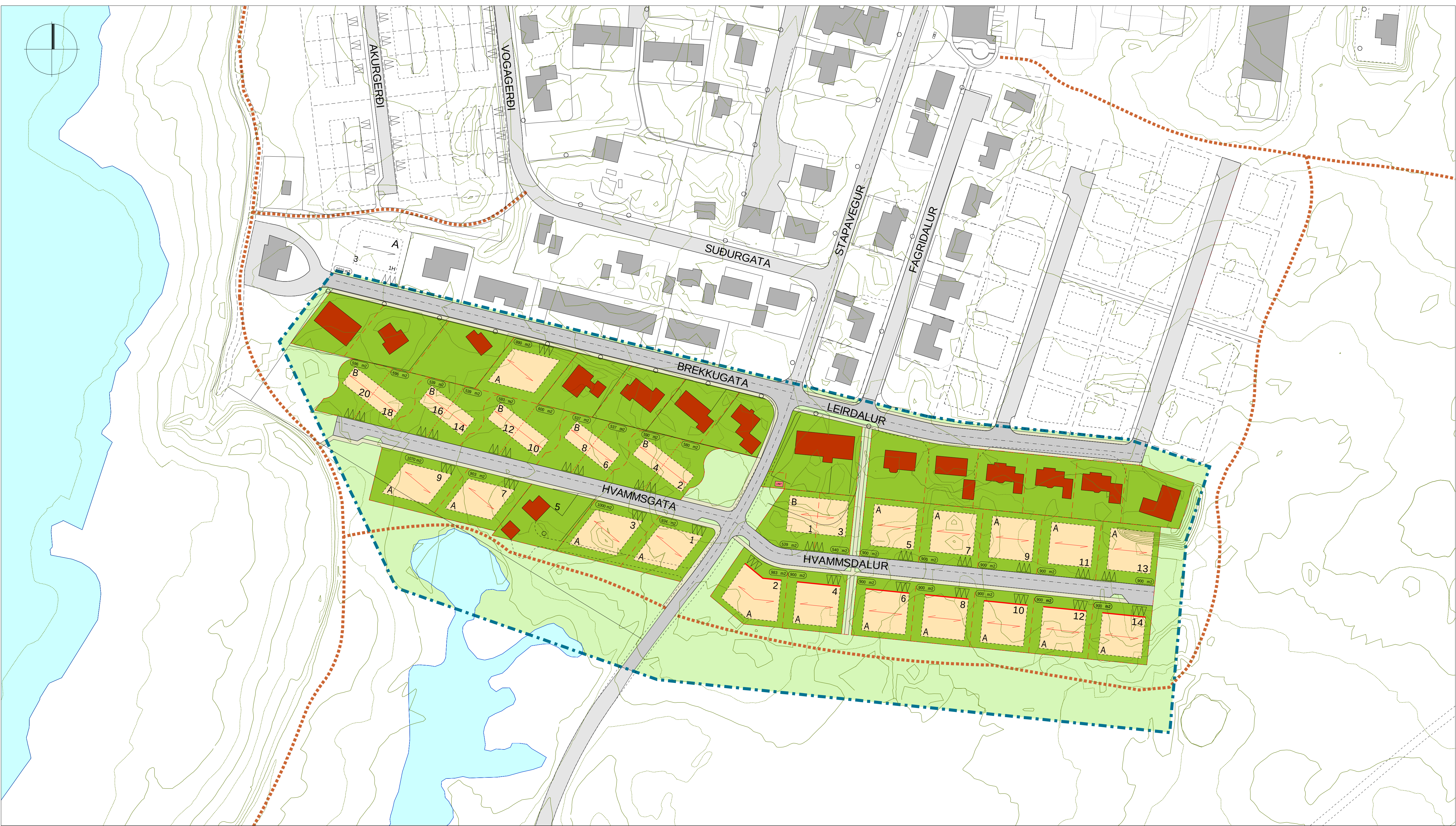




YFIRLITSMYND 1: 25000

SKÝRINGAR

MÖRK DEILISKIPULAGS

A

EINBÝLISHÚS, 1 HÆÐ

B

PARHÚS, 1 HÆÐ

C

RÁÐHÚS, 1 HÆÐ

BYGGINGARREITIR

BYGGINGARREITUR BINDANDI LÍNA

LÖÐIR

LÓÐARMÖRK

NÚVERANDI BYGGINGAR

SPENNISTÖÐ

MÆNISSTEFNA

STÉTTAR

STÍGAR

VEGIR

XXX m2

LÓÐARSTÆRD

BÍLASTÆDAKVÖÐ

SJÁ JAFNFRAMT MEÐFYLGJANDI GREINARGERÐ

50

0

50

A - EINBÝLI Á ENNI HÆÐ
B - PARHÚS Á ENNI HÆÐ

BREYTING Á DEILISKIPULAG
24.09.2002

HVAMMSGATA:
Í stað 14 íbúða í 4 raðhúsalengjum,
er nú gert ráð fyrir 10 íbúðum í
5 parhúsum.

Deiliskipulag þetta er breyting á og kemur
í stað deiliskipulags sem samþykkt var í
sveitarstjórn 09.01.01 og óðlasóist gildi
28.02.01 með auglýsingu í B-deild
Stjórnartíðinda.

VOGAR Á VATNSLEYSUSTRÖND
BREKKUGATA, LEIRDALUR, HVAMMSGATA OG HVAMMSDALUR
DEILISKIPULAG

SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar íbúðarlöðir við Brekkugötu, Leirdal, Hvammsgötu og Hvammsdal.
Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.
Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag.

1.1 Aftörkun skipulagssvæðis.

Deiliskipulagssvæðið nær til löða við sunnanverða Brekkugötu og sunnanverðan Leirdal sem og Hvammsgötu og Hvammsdal.

1.2 Göngustígur

Gert er ráð fyrir göngustíg meðfram strandlengjunni og sunnan löða við Hvammsgötu.
Jafnframt er göngustígur milli löða við Leirdal og Hvammsgötu í beinu framhaldi af Fagradalur.

1.3 Fjöliði íbúða.

Samtals er gert ráð fyrir um 31 nýjum íbúðum innan deiliskipulagsins og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

Húsagerð:	Núm. íbúðir:	Nýjar íbúðir:
A - Íbúðir í einbýlishúsum á 1 hæð	14	17
B - Íbúðir í parhúsum á 1 hæð	3	2
C - Íbúðir í raðhúsum á 1 hæð	3	14

Samtals: 17 33

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 uppdrætti.

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

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag löðar í aðalatríðum, hæðarblöð og landi við hús og á lóðarmörkum, skjölveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirka á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og bygginganefnd Vatnsleysustrandarhrepps hugmyndir sínar í tveimur afköngum.

1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í m.v. 1.200 eða 1.500, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðarlöðum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.

2. Verð svar við fyrirspurn jafnvægt er hönnuð heimit að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. 16 grein í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Íbúðir einbýlis-, par- og raðhúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi tilgæmslu. Það á einnig við um einstakar íbúðir í fjölbýli ásamt tilheyrandi eignahluta í sameign s.s. geymslur o.þ.h.

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengt s.s. par- eða raðhúsalengjum, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir löða, lóðarmörk, byggingarreitir húsa og bilageymsla, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir ef einhverjar eru o.þ. Allir megin hlutar 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 brotinum línu) sýna lágmarkstærðir frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstættahæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðarlöður fyrir götuþæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennisslí- og vatnslöngum svo og kvæðir um innvið veitustofnana.

2.3 Svalir, léttar byggingar og kjallarar.

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhali og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til og lega lagna leyfr. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá slíkum rýmum liggi þau neðan við ráðgerðar fráveitugrúnir.

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra út fyrir byggingarreit.

2.4 Sorggeymslur.

Sorggeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

2.5 Bílastæði og bilageymslur.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingareglugerðar (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 koma 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 löða.

Frágangur löða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998). Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjölveggi, girðingar 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 hæðarblöð (G- og L-tölur) skv. mæli og hæðarbláði. G- og L-tölur ráða bæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línelega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stallafláa eða veggi innan sinnar lóðar og á sinn kosnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram báðri hliðinni í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kosnað af því.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsveggi eða stóðveggi, skal veggurinn þola þrýsting frá auðliggjandi götu, gangstætt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1.5 nema me skö leyfr byggingarfulltrúa. Öli stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stallafláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhvarf landslag býður upp á betri lausnir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skil hlíta úrskurði byggingarnefndar 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 afstöðu bygginga til götu og löðar 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 gött í íbúð. Bilageymsla er ekki leyfð niðurgarfin í kjallara.

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllumur, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfr.

Gylfurnir á skýringarmyndum sýna efstu mörk húss. Byggingarreitir er bundin þar sem rauf heildregin lína er á hlöð byggingarreits að götu. Minns 50% framhlíðar húss skal ligga að bundinni byggingarlínu. Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti, en þakform er að öðru leyti 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).

Frágöngu yfirborð við húsveggi skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgreifni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Heimilt er að nýja sými í risihæð rúmst það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarka. Mænishæð verði að hámarki 5.0 metrar yfir uppgreifni gölfkóta á mæli- og hæðarbláði, sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsuppdrætti.

3.2 B - Parhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 1 hæð ásamt bilageymslu. Bilageymsla er ekki leyfð niðurgarfin í kjallara frá götu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.5. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1,6m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6m2 að stærð.

Frágöngu yfirborð við húsveggi skal ekki vera neðar en 50sm undir uppgreifni plötuþæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Mænishæð verði að hámarki 5.0 metrar yfir uppgreifni aðalgöfkóta á mæli- og hæðarbláði, sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsuppdrætti.

VATNSLEYSUSTRANDARHREPPUR

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

SVEITARSTJÖRINN Í VATNSLEYSUSTRANDARHREPPI

VOGAR, DEILISKIPULAG
BREKKUGATA, HVAMMSGATA, LEIRDALUR OG HVAMMSDALUR
SKIPULAGSUPPDRATTUR

KVARDI: 1:1000

DAGS: 17.08.00

FLOKKUR: 2605

TEKN NR:

HANNAÐ:

VERKNR: 00003

PH

ER

LANDSLAG

LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA

ÞINGULYSTRAÐI 27, 101, REYKJÓRÐ, SM 535 5300, FAX 535 5301

VEFFANG: WWW.ARKITEKT.IS/LANDSLAG

NETFANG: LANDSLAG@ARKITEKT.IS