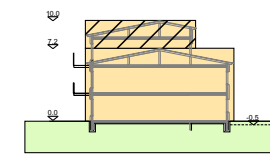


YFIRLITSMYND 1: 25.000

- SKÝRINGAR**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
  - BYGGINGARREITIR fyrir 2 hæðir
  - BYGGINGARREITIR fyrir 3 hæðir
  - BYGGINGARREITUR SORPGEYMSLU
  - BINDANDI BYGGINGARLÍNA
  - LÓDARMÖRK
  - MÆNISSTEFNA



FJÖLBYLIÐSÚS Á 2 - 3 HÆÐUM  
SNÍÐ 1:500



VATNSLEYSUSTRANDARHREPPUR

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

SVEITARSTJÓRNIN Í VATNSLEYSUSTRANDARHREPPI

16.02.2005. Leiðrétt skv. ábendingum Skipulagsstofnunar

VOGAR

HEIÐARGERÐI, DEILISKIPULAG  
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

KVARDI: 1:500	TEIKN NR:
DAGS: 25.02.2002	HANNAÐ: ÞH
FLOKKUR: 2506	VERKNR: 00027
	TEIKNAD: ER



**LANDSLAG** ARKITEKTAR FÍLA

ÞINGHOLTSTRÉTI 27, 101 REYKJAVÍK, Sími 535 5300, Fax 535 5301  
VEFFANG: WWW.LANDSLAG.IS, NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS

**VOGAR Í VATNSLEYSUSTRANDARHREPPI  
ÍBÚÐARLÓDIR VÍÐ HEIÐARGERÐI  
DEILISKIPULAG**

**SKÍPULAGS- OG BYGGINGASKÍLMÁLAR**

**1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR**

**1.0 Almennar upplýsingar**  
Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar íbúðarlódir fyrir fjölbýlishús við Heiðargerði 1, 3 og 5. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagsvæði og nágrenni þess. Deiliskipulagið samræmist gildandi aðalskipulagi.

**1.1 Almörkun skipulagsvæðis**  
Deiliskipulagsvæði nær yfir 3 lóðir við Heiðargerði og afmarkast af Stapa vegi, Hafnargötu, Heiðargerði og Tjarnargötu.

**1.2 Umfang**  
Heiðargerði er fyrir hendi sem húsaþaga. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum Vögabrautar, Hafnargötu, Stapa vegar og Vatnsleysustrandavegar.

**1.3 Umfangur, leiksvæði og göngustígur**  
Lóðirnar liggja að göngustíg Stapa vegar. Stéttar við fjölbýlishúsin og bílastæði þeirra skulu tengdar út í göngustíginn.

**1.4 Fjöldi íbúða**  
Samtals er gert ráð fyrir 3 nýjum lóðum fyrir 2ja til 3ja hæða fjölbýlishús innan deiliskipulagsins. Sjá teikningu.

**Aðstæður fjölda íbúða:**

Húsaþög: Nýjar lóðir:

Fjölbýlishús: 2 - 3 hæðir 30 íbúðir.

**2. ALMENNIR SKÍLMÁLAR**

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

**2.1 Höfnun og uppdrættir**  
Húsaþög eru frjálst að öðru leyti en því sem málbúð, hæðarlóð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

**2.2 Almennir skilmálar**  
Aðaluppdráttur skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðarlóðir á landi við húsaþaga og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og arnaað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

**2.3 Málbúð og hæðarlóð**  
Málbúð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarleið húsa og bílagæmslna. Fjöldi bílastæða á lóð, kvadrétt af einhverjar eru o.s.f. Allir mælingar húsa skulu stunda innan byggingarreiðs, eins og hann er sýndur á málbúði fyrir hverja lóð.

Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á málbúðum. Aðrar hliðar byggingarreiðs (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.  
Hæðarlóð sýna gangastíttarhæðir og gólfhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðarlóðir fyrir gólfhæð þess hluta húsa, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarlóð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frærensli- og vatnsloðnum svo og kvadrétt innstök vellustólana.

**2.3 Svallar, léttar byggingar og kjallarar**  
Kjallarar eru leyfðar þar sem landhæli og jarðvegðstípi gefa eðlilegt tilfni til og lega lagna leyfir. Lóðareignandi kosti skjálfr fráveitu frá sílukum rýmum liggja þau neðan við fráveitilagur sveitarfélagsins.  
Svallar mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1,6 metra út fyrir byggingarreið.

**2.4 Sorpgæmslur**  
Sorpgæmslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilviki. Sorpgæmslur skal koma fyrir innan partigerðs byggingarreiðs.

**2.5 Bílastæði**  
Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).  
Koma skal þó fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð, óháð stærð, þó auk skali koma fyrir einu staði fyrir fatlaða á hverri lóð.

**2.6 Frágangur lóða**  
Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kalla 3 í byggingarreglugerð (441/1998).  
Aðalsteiningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.  
Lóðarhafi sér skjálfr um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðarlóðir (G- og L-lóðir) skv. máli og hæðarlóðir. G- og L-lóðir ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (innlega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stallafláa 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 hæðarlóðum, og bera allan kostnað af því.  
Ef hæðarmunur er tekinn með húsvægi eða stöðvegg, skal veggurinn bala þrjústing frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef fái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa.  
Öil stöðun á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stallafláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreytt landslag býður upp á betri lausir.  
Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verti ágreiningur þar um, skal hliða úrskurði byggingarnefndar í því máli.

**3.0 SÉRÁKVÆÐI**

**3.0 Almenn**  
Hér er lýst séráttukm skilmálum fyrir hverja húsaþaga í deiliskipulagi þessu. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við miðmænti aðstæður, með fyrirvara um að húsaþög falli eðlilega að landi á hverri lóð.  
Æskilegt er þar sem innangengi er í bílagæmslu að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gölf í íbúð. Bílagæmsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara.  
Útlínur á skýringarmyndum sýna efnu mörk húsa.  
Byggingarreið er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreiðs að götu. Minnst 50% framhliðar húsa skal liggja að bundinni byggingarlínu.  
Mænistefta er sýnd á skipulagsuppdrætti, en þakform er að öðru leyti frjálst.

**3.1 A - Fjölbýlishús 2 - 3 hæðir**  
Innan byggingarreiðs er heimilt að reisa fjölbýlishús á 2 hæðum og 3 hæðum að hsta. Ásta 10 íbúðir í hverju húsi á lóð. Nýtingarhliðfalli verði ekki harrar en 0,6. Frágangur yfirborð við húsvægg skal ekki vera neðan en 50 sm undir uppgjöfni plötuhað jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.  
Bílagæmslur eru einungis heimilaðar í kjallara, þar sem aðstæður leyfa.  
Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1,5 m út fyrir byggingarreið og má hún vera allt að 6 m<sup>2</sup> að stærð og aldrei breiðari en 4 metrar.  
Mænishæð verði að hámarki 10 metrar yfir uppgjöfnum aðalþöfkötta á mail- og hæðarlóðir, sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsuppdrætti.