

SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
AKURGERÐI, VOGAGERÐI - SUÐURHLUTI
DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.1
10.08.2005

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir lóðir nr. 18-25 við Akurgerði og nr. 30, 32 og 34 við Vogagerði

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess. Samhliða deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

0.1 Breyting 18.01.2006

1. Mörk skipulagssvæðis

Skipulagsmörk syðst á svæðinu breytast lítillega og liggja eftir breytingu meðfram lóðarmörkum við Brekkugötu. Breytingin er gerð vegna breyttrar legu á göngustíg frá Vogagerði að stíg við standlengju.

2. Lóðir og byggingarreitir

Lóð nr. 25 stækkar lítillega og byggingarreitir við hús númer 17, 19, 21,23, 25, 32 og 34 breytast og stækka.

3. Hámarkshæð húsa og lágmarkskóti

Settar eru inn hámarkshæðir húsa innan bygginareita sem merktir eru B og C. Þá er sett inn kvöð um að lágmarkskóti botnplötu nýrra byggingar skuli ekki vera lægri en 4,0 m.

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir.

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem afmarkast til norðurs af suðurmörkum göngustígs við lóð nr.16 og 15 við Akurgerði og suðurmörk lóðar nr. 28 við Vogagerði. Til austurs er afmörkunin við götuna Vogagerði. Til suðurs eru mörkin við lóðamörk lóða við Suðurgötu og Brekkugötu, en til vesturs við óbyggt opið svæði við ströndina.

Svæðið er lágglent og flóðahætta var fyrir hendi í Akurgerði, þar til sjóvarnargarður var byggður.

1.2 Gönguleiðir

Göngustígur er meðfram strandlengjunni. Gert er ráð fyrir göngustíg syðst á svæðinu frá strandstíg að Vogagerði.

1.3 Fjöldi íbúða.

Samtals er gert ráð fyrir um 24 íbúðum innan deiliskipulagsins og skiptast þær á eftirfarandi hátt:

Húsagerð: _____ Fjöldi íbúða:

A. Íbúðir í einbýlishúsum á 1 hæð (þar af eitt þegar byggt)..... 5

B. Parhús, 1 hæð	6
C. Þjónustuíbúðir, 1 hæð	13

Samtals: 24

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

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).

Hús, sem eru á sömu lóð eða samtengd s.s. parhús, skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda 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. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð 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 almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

2.4 Bílastæði og bílageymslur.

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 bílageymslu fyrir einn til tvo bíla.

Á lóðum parhúsa skal komið fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Þar er jafnframt heimilt að gera eina bílageymslu fyrir hverja íbúð.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framan við bílgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti. Á lóð nr. 25 við Akurgerði verður 20 stæðum komið fyrir innan lóðar, það sem uppá vantar utan lóðar, m.t.t. 64 gr. byggingareglugerðar (441/1998).

2.5 Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, 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 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 stöllum 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 nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar í því máli.

2.6 Flóðvarnargarður

Flóðvarnargarður er vestan við fyrirhugaðan göngustíg meðfram strandlengjunni. Garðurinn nær í kóta sem er 4,2 m.y.s. Ef aðstæður breytast á svæðinu og þörf verður á að hækka garðinn, er landrými utan hans nægilegt fyrir slík framkvæmd.

3.0 Almennt.

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Byggingarreitur er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreits að götu. Á lóð nr. 25 eru aðeins föst byggingarhorn merkt með rauðu. Minnst 50% framhliðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu. Lágmarkskóti botnplötu allra nýrra bygginga sem gert er ráð fyrir innan deiliskipulagssvæðisins skal ekki vera lægri en 4,0 m vegna hugsanlegrar flóðahættu.

3.1 A – Einbýlishús, 1. hæð. Nr. 18, 20, 22 og 24 v. Akurgerði og nr. 30 v. Vogagerði.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1. hæð ásamt sambyggðri bílageymslu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.3, þannig verði t.d. einbýlishús á 780 m² lóð því ekki stærra en 260 brúttó m² (þ.m.t. bílageymsla). Leyfileg hámarksveggshæð frá gólfkóta á götuhlið húsa er 3.2 metrar og hámarkshæð húss 4.5 metrar.

3.2 B – Parhús, 1 hæð. Nr. 17, 19, 21, og 23 v. Akurgerði og nr. 32 og 34 v. Voggerði.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 1. hæð ásamt sambyggðri bílageymslu. Parhúsin skulu vera með flötu þaki eða einhalla þaki með 5-10 gráðu þakhalla. Þökum hallar frá austri til vesturs á íbúðarhluta húsa, en þök bílskúra skera sig frá meginhúsi. Létt skyggni skal vera yfir inngöngum húsa. Hámarkshæð húsa skal ekki fara yfir 4.5 m mælt frá gólfkóta. Heimilt er að byggja skjólveggi, léttu yfirbyggingu eða sólstofu utan við byggingarreit allt að 1,8 m á breidd á vesturhlið húsa. Öll hæðarafsetning þarf að taka mið af að gott aðgengi sé að húsunum og innandyra fyrir hreyfiskerta.

3.3 C – Þjónustuíbúðir, 1. hæð.

Hús á lóð nr. 25 við Akurgerði eru einnar hæðar með flötu og /eða einhalla þaki. Hámarkshæð húsa skal ekki fara yfir 6 metra mælt frá gólfkóta.

Öll hæðarafsetning þarf að taka mið af því að gott aðgengi sé að húsinu og innandyra fyrir hreyfiskerta.