

IÐAVELLIR
 áður SPILDA Á DAL
 í landi Stóra - Knarrarnes II
 í Vogum á Vatnsleysuströnd
 Landsnúmer: 211259
 Breytingar á samþykktu deiliskipulagi íbúðarhúss og vinnustofu
 Október 2011

Deiliskipulagsbreytingar þessar sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann.....

Eftir auglýsingu á deiliskipulagi sem samþykkt var þann 23. mars 2010 voru gerðar eftirfarandi breytingar á uppdrátti:

1. Vatnsból og rotþró færð inná uppdrátt.
2. Færð inn hnit á landamerki Stóra-Knarrarnes I og II.
3. Færðir inn á uppdrátt liður 3 um megin markmið landbúnaðarsvæða (kaffi 2.2.6) og liður 4 um hverfisverndarsvæði (kaffi 2.3.5) í aðalskipulagi sveitarfélagsins Voga 2008-2028.
4. Lið 1 er bætt við skilmála.

Skilmálar:

Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag Voga 2008-2028, þar sem að á landbúnaðarsvæðum og Hverfisverndarsvæði merkt H-1 á aðalskipulagsuppdrátti sé gert ráð fyrir að heimilt sé að byggja íbúðarhús með skilyrðum. Varðandi aðkomu að lóðinni er farið um þegar gerðan veg og afleggjara frá Vatnsleysustrandavegi, sbr. yfirlýsingu um fullan á ótakmarkaðan aðgengisrétt um veg er liggur í landi Stóra Knarrarnes II og sem verður þinglýst.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 4.800 m² lóð fyrir íbúðahús.

Landið er flatlent gróið hraun.

Aðkoma er frá Vatnsleysustrandavegi.

Á íbúðarhúsaloðinni er gert ráð fyrir íbúðarhúsi, sem má vera allt að 350 m². Ennfremur er heimilt að reisa allt að 130 m² vinnustofu fyrir listamann og 30 m² gróðurhús á lóðinni.

Í deiliskipulaginu er reynt að lágmarka áhrif húsanna á umhverfið. Í skilmálum deiliskipulagsins eru gerðar kröfur um að húsinn fari vel í umhverfi m.a. með tilliti til stærðar, litavals mænishæðar o. fl.

Húsin skulu vera innan byggingarreits og staðsett í samræði við byggingafultrúa og bygginganefnd sveitarfélagsins.

Mænishæð húsanna frá jörðu skal ekki vera meiri en 5 m.

Lágmarks gólf kóti er 4.75 í hæðarkerfi Reykjavíkur

Þakhalli má vera á bilinu 14 - 30 gráður.

Húsin skulu vera í jarðarlitum sem fara vel í umhverfi.

Heimilt er að afmarka lóðina með limgerði og útbúa minniháttar grasflöt á lóðinni en að öðru leyti er gert ráð fyrir að hið gróna hraun sem er á svæðinu haldist órasakað eins og hægt er.

Gert er ráð fyrir rotþró við húsinn. Stærð og staðsetning rotþróar er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja.

Gera skal ráð fyrir að þrjú bílastæði fylgi hvoru húsi.

Neysluvatn er fengið úr borholu á lóðinni.

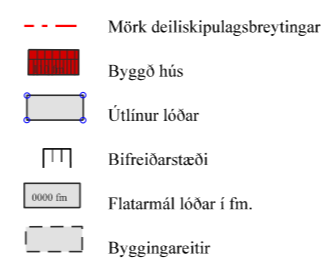
Brunavarnir Suðurnesja annast Brunavarnir

Ef vart verður við fornleifar við uppgroft skal skýra fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er.

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Voga 2008-2028

Kaffi 2.2.6, liður 3, Landbúnaðarsvæði (bls. 30).
"Á bújörðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir byggingum og stafsami sem tengist búrekstri á viðkomandi jörð, þó skal leyfilegt að byggja stök íbúðarhús á jörðinni þar sem aðstæður leyfa. Eskilegt er að slík hús séu sem mest byggð upp í tengslum við bæjarhlöð jarða og nýtt sömu afleggjara af þjóðvegi. Ný hús skulu vera í samræmi við þá byggð sem fyrir er. Nánari útlærslu er vísað til deiliskipulags en ekki er heimilt að byggja stök íbúðarhús án þess að fyrir liggja staðfest deiliskipulag. Á hverri núverandi bújörð má að hámarki byggja þrjú stök íbúðarhús.."

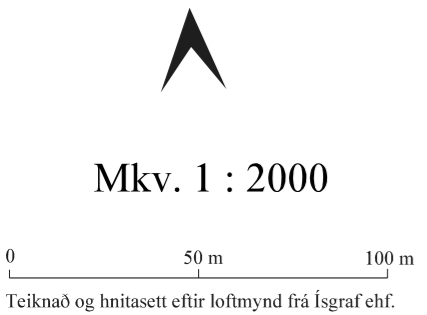
Kaffi 2.3.5, liður 4, Hverfisverndarsvæði (bls. 46)
"Heimilt er að byggja stakar byggingar á hverri bújörð innan hverfisverndarsvæðis, þar sem aðstæður leyfa, þó þær tengist ekki búrekstri. Slíkar byggingar skulu vera í tengslum við núverandi bæjarhlöð og nýta sömu afleggjara. Hugla ber að skipulagi og arkitektúr þannig að þessar nýbyggingar falli sem best að þeim byggingum og því forna byggðamyndri sem fyrir er. Ekki er heimilt að byggja upp á hverfisverndarsvæði nema deiliskipulag sé í gildi fyrir svæðið.."



Eftirfarandi breytingar eru gerða á gildandi deiliskipulagi:

1. Lóðin stækkar úr 3.300 fm² í 4.800 fm²
2. Byggingarreitir vinnustofu færast suður fyrir íbúðarhúsið.
3. Rétt staðsetning vatnsbóls hefur verið færð inn á breyttan deiliskipulagsuppdrátt.

Deiliskipulagsskilmálar í samþykktu skipulagi frá 23. mars 2010 gilda áfram í breyttu skipulagi.



Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
 Laugaveg 13 101 Reykjavík
 Sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is

