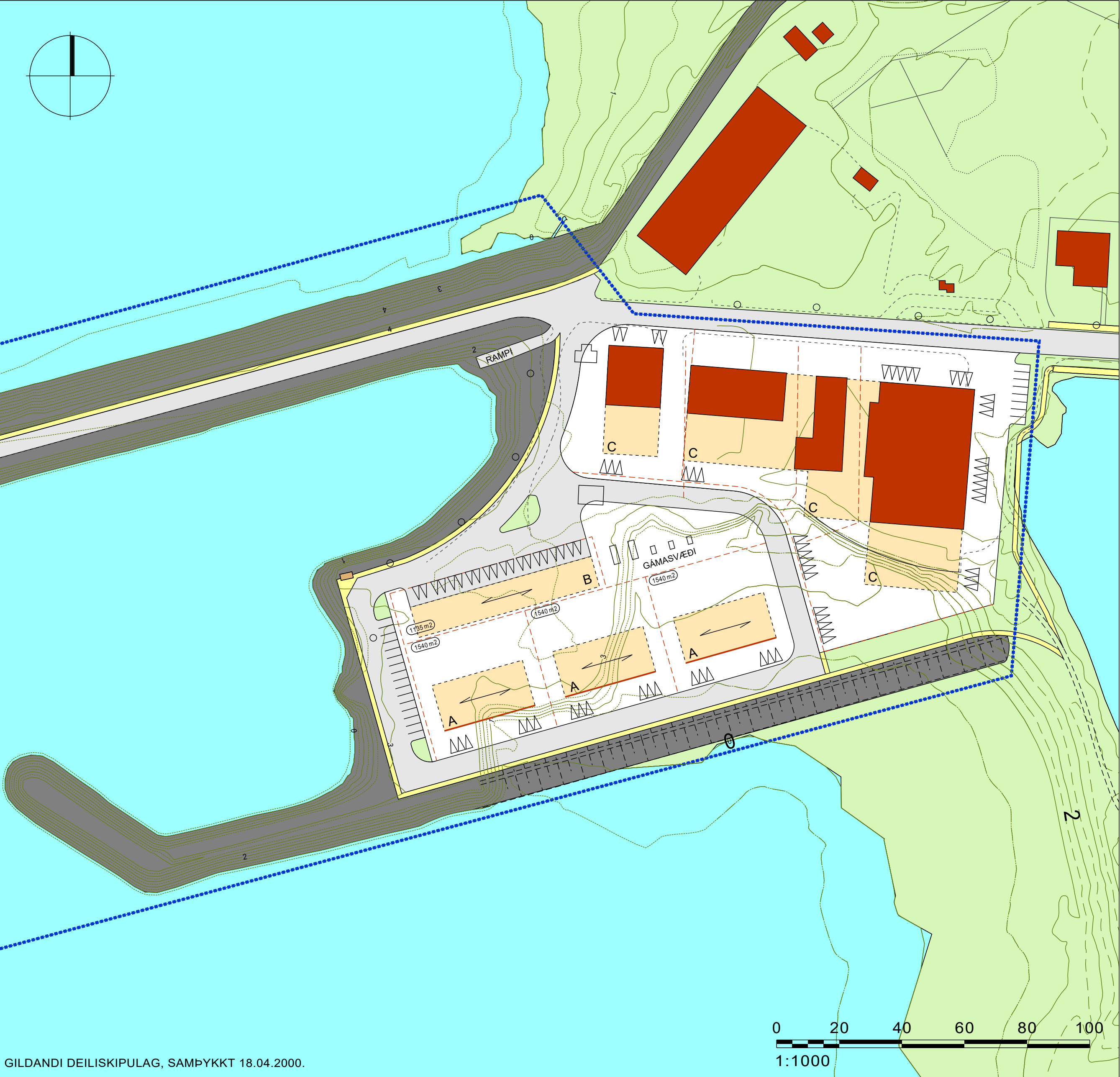




SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
HAFNARSVÆÐI - DEILISKIPULAG
SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almenn.

Skilsmálar þessir gilda fyrir nýjar iðnaðarlóðir á hafnarsvæðinu í Vogum, og byggist meðal annars á því að haldið verði áfram við upplýsingar þannig að svæðið nái þeirri stærð sem ráð er fyrir gert í aðalskipulagi.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir.
Deiliskipulagið tekur til svæðis sem afmarkast af Hafnargötu til norðurs, Vogatjörn til austurs, til suðurs framlengdum syðri hafnargarði til lands og sjó til vesturs.
Innan svæðisins er gert ráð fyrir almennu gámasvæði, lóðum fyrir iðnaðarhúsnæði, og viðbyggingum við núverandi atvinnuhúsnæði.

1.2 Umferð og gönguleiðir.
Aðalaðkoma að svæðinu verður frá Hafnargötu við austurenda nýrríð hafnargarðsins. Hringaksturleið veitir aðkomu að landtökurampa, smábátabyggjum, nýjum iðnaðarlóðum á suðurjaðri svæðisins og gámasvæði.
Aðkoma að austurhlöð Hafnargötu 10 verði innan lóðar meðfram Vogatjörn.
Gert er ráð fyrir bílastæðum í tengslum við smábátabyggjur.

Gert er ráð fyrir að gangandi elgi greiðar leiðir um hafnarsvæðið og þá sérstaklega meðfram hafnargörðunum og við byggingum.
Gönguleiðir tengjast leiðum umhverfis Vogatjörn og suður með ströndinni.

1.3 Iðnaðarlóðir
Á svæðinu er gert ráð fyrir 4 nýjum iðnaðarlóðum fyrir skemmur og að við núverandi atvinnuhúsnæði verði heimilt að byggja við innan afmarkaðra byggingarreita.

Húsagerðir:
A. Iðnaðarhúsnæði
C. Viðbyggingar

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, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.
Þar sem hús eru samtengd skal samræma útliti, þakform, lit- og efniaval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, girðingar á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útliti og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingareglugerð (112/2012).

Höfundar uppdráttar skulu kynna byggingarfulltrúa og skipulagsnefnd sveitarfélagsins hugmyndir sínar í tveimur afögum.
1. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirsparna í m.kv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirsparnateikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efniavali.
2. Verði svar við fyrirsparni jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegrar aðalteikningar í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012.

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

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.
Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar 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 brottinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.
Hæðarblöð sýna gangstættarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gölmhæð þess hluta húss, sem sýnir að götu (H). Mesta hæð á þaki, manishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöð sýna ennframt staðsetningu og hæðir á frænnisli- og vatnslögnum svo og kvæðir um innvið veltustofnana.

2.4 Sorpgæmslur.
Sorpgæmslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 byggingareglugerðar (112/2012) í hverju tilviki.

2.5 Bílastæði og bílagæmslur.
Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar (112/2012) í hverju tilviki.
Á iðnaðarlóðum skal að jafnaði koma fyrir 1 bílastæði á hverja 50 m² í gölfíflatalmáli.
Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar við götu, en 5 metrar að öðrum kosti.

2.6 Frágangur lóða.
Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).
Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar og bílastæði og gangstættar.
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 hæðarblöð. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (linulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stallafláa eða veggir innan 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, gangstætti, göngustigi, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöðlun á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreytt landslag býður upp á betri lausnir.
Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlita úrskurði byggingarnefndar í því máli.

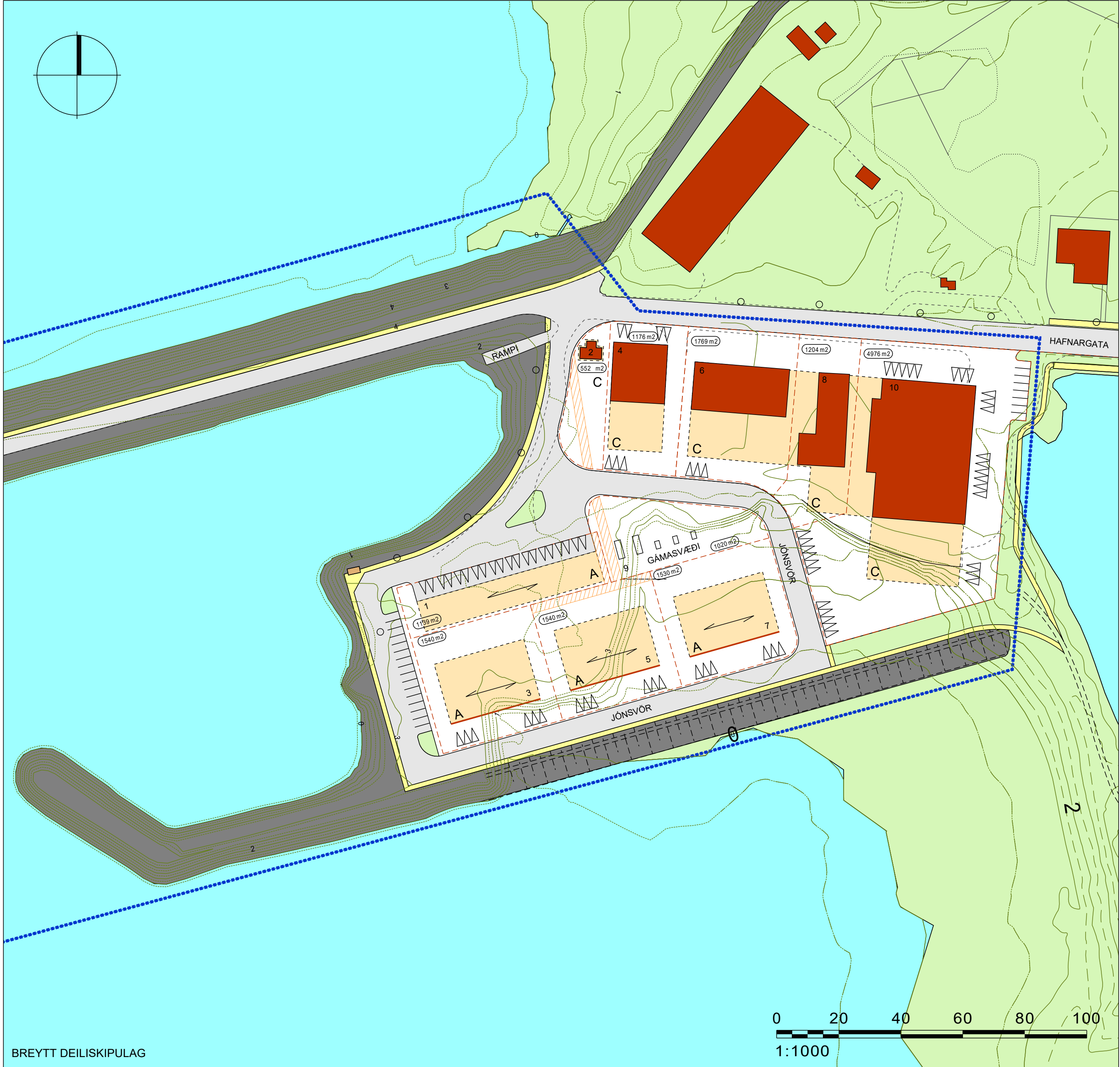
3.0 SÉRÁKVÆÐI

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 lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð fali eðlilega að landi á hvern lóð.
Almennt er ekki gert ráð fyrir kjölturum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir.
Útlitir á skýringarmyndum sýna efstu mörk húss.
Byggingarreitir er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlöð byggingarreits að götu. Minnst 50% framhlíðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu.
Manisstefna er sýnd á skipulagsuppdrátti, en þakform, lit- og efniaval.
Fjöldi bílastæða skal vera 1 fyrir hverja 50 fermetra gölfíflatar húsnæðis.

3.1 A - Iðnaðarhúsnæði
Innan byggingarreits er heimilt að iðnaðarbyggingu. Nýtingarhlutfall takmarkast við stuðulinn 0.55, þannig verði t.d. bygging á 1500 m² lóð því ekki stærra en 825 brúttó m².
Frágængið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni pílúthæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinnar stæðar- og hæðarmarka.
Manishæð verði að hámarki 7.0 metrar yfir uppgefnum gölfkóta á mæli- og hæðarblöð, sjá jafnframt skýringarmynd hér til hlíðar.

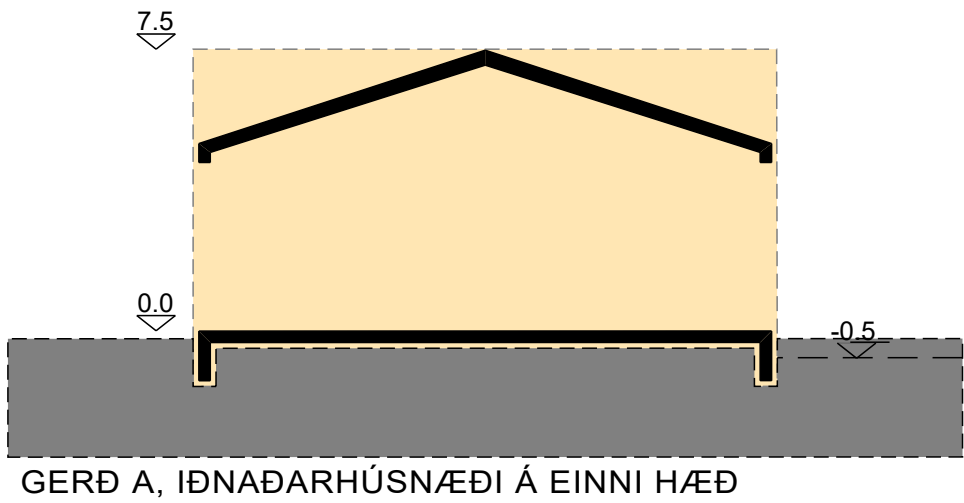
3.2 C - Viðbyggingar við núverandi byggingar.
Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi byggingar þannig að samræmi sé í hæð og útliti.
Frágængið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni pílúthæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.



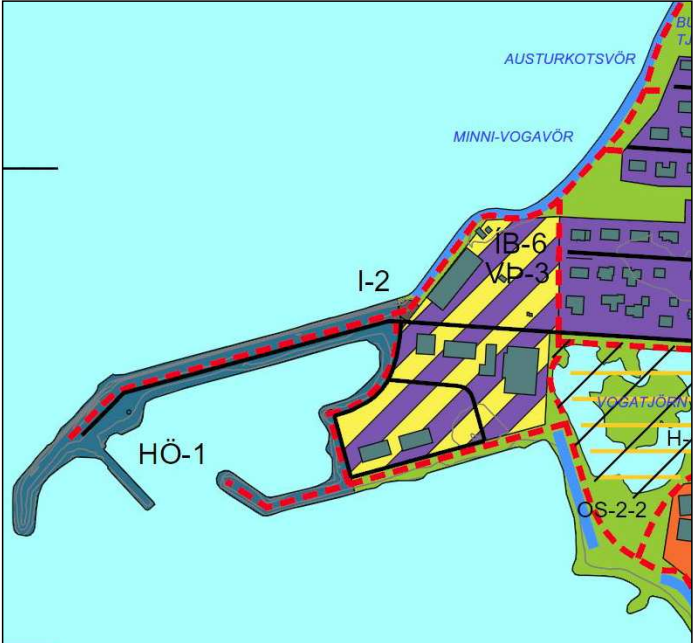
HAFNARSVÆÐI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, 12.05.2017.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

- Bætt er við götunöfnum og húsnúmerum innan skipulagssvæðisins í greinargerð og á deiliskipulagsuppdrátt.
- Legu götunnar Jónsvör er breytt við gatnamót við Hafnargötu og hlíðarast gatan til vesturs nær höfninni. Með þessari breytingu skapast pláss fyrir nýja lóð, Hafnargötu 2. Innan þeirrar lóðar er þegar gömul bygging og er skilgreindur byggingarreitir umhverfis hana.
Breytingar þessar eru í samræmi við gildandi lóðarbláð.
- Lóðarmörk núverandi lóða við Hafnargötu 4, 6, 8 og 10 eru lagfærð til samræmis við gildandi lóðarbláð.
- Lóðarstærðir lóða við Jónsvör nr. 1 og 7 eru lagfærðar til samræmis við gildandi lóðarbláð.
- Húsagerð á lóð nr. 1 við Jónsvör er breytt úr "Verbúðir fyrir smábátælgendur" (B) í "Iðnaðarhúsnæði" (A).
- Byggingarreitir á lóðum nr. 3, 5 og 7 við Jónsvör stækka úr 450 m² í 600 m². Byggingarreitirnir stækka til norðurs inn á lóðirnar en bindandi lína byggingarreita meðfram götu er óbreytt.
- Nýtingarhlutfall iðnaðarlóða við Jónsvör hákkar úr 0,3 í 0,55 og er ástæðan m.a. sú að þegar hefur verið byggt á lóðunum umfram heimild skv. gildandi deiliskipulagi.
- Bætt er við 1020 m² lóð fyrir gámasvæði við Jónsvör 9, en engin byggingarreitir verður innan lóðarinnar.
- Bætt er við kvæð um legu lagna á lóðunum við Hafnargötu 2 og Jónsvör nr. 1, 5 og 9.
- Breidd götunnar Jónsvör er breytt í samræmi við gildandi lóðarbláð.
- Uppfærðar eru upplýsingar og tilvisarnir í lög og reglugerðir.
- Uppfærðar eru upplýsingar og tilvisanir í gildandi aðalskipulag.



SNÍÐ 1:200



SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR
HLUTI AÐALSKIPULAGS 2008-2028

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- SJÓVARNARGARÐUR
- BYGGINGARREITUR
- A. IÐNADARHÚSNÆÐI
- B. VERBÚÐIR
- C. VIÐBYGGINGAR VIÐ NÚV. BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR BINDADI LÍNA
- LÓÐARMÖRK
- M/ENISSTEFNA
- LÓÐARSTÆRÐ
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- NÚVERANDI DELUSTÖÐ
- VEGIR
- STÍGAR
- KVÖÐ UM BÍLASTÆÐI, FJÖLDI SKV. BYGGINGAREGLUGERÐ, 1 stæði pr. 50m²
- KVÖÐ UM LEGU LAGNA

SJÁ JAFNFRAMT MEDFYLGJANDI GREINARGERÐ OG BYGGINGAR- OG SKIPULAGSSKILMÁLA

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010
FRÁ _____ TIL _____
VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN SVEITAR- FÉLAGSINS VOGA ÞANN _____

BÆJARSTJÓRI SVEITARFÉLAGSINS VOGA

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, ÖÐLADIST GILDI MED AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

SVEITARFÉLAGIÐ VOGAR

HAFNARSVÆÐI

DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARDI-A1: 1:1000	TEIKN NR: 001
DAGS: 12.05.2017	HANNAÐ: ÞH, ÓI
FLOKKUR: 2506-VATN	TEIKNAD: II
SKRÁ: 17080-gm.dwg	VERKNR: 17080