



Gildandi deiliskipulag Mkv. 1: 1000



Tillaga að breytingu Mkv. 1: 1000

Verðandi gildandi deiliskipulag svæðisins er vísað til skipulags- og byggingarskilmála fyrir deiliskipulag í landi Brekku á Miðvæðisreit dags. 1. mars 2000 og greinargerðar skipulags- og byggingarmála fyrir deiliskipulag Miðvæðisreita frá 30. júlí 1999. Með deiliskipulagsbreytingunni falla þessar skilmálar úr gildi fyrir skipulagssvæðið og í þess stað tekur gildi eftirfarandi greinargerð með breyttu skipulagi.

1 Almenn
 1.1 Markmið og forsendur
 Í hverfinu er gert ráð fyrir einbýlihusum, parhúsi, raðhúsum og fjölbýlihusum.

Meginmarkmið skipulagsbreytinganna eru:
 a. að suka fjölbreytni íbúðagerða bæði hvað varðar innra skipulag, stærðir og útlit.
 b. að endurskoða svæðið með tilliti til fjölgunar í lilla íbúða.
 c. að lóðstærðir séu hóflegar með tilliti til hringingar og viðhalds.
 d. að uppbygging svæðisins verði hagkvæmar í útfærslu.

1.2 Gögn skipulagsáætlunar
 Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á skipulagsupprætti þessum.

1.3 Skipulagssvæði - lega, afmörkun, aðkoma.
 Norðurmörk svæðisins eru um miðjan Suðurnesveg. Önnur mörk svæðisins eru sýnd á upprættum hér til hliðar, óbreytt frá gildandi skipulagi.

1.4 Eignarhald á landi
 Land það sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir er í einkaeign. Vegstæði Suðurnesvegur er í eigu Vegagerðar ríkisins.

1.5 Aðkoma
 Aðalsökoma að lóðunum er frá Suðurnesvegi. Breyting er gerð á gatnamótum þar.

1.6 Eldri hús á svæðinu
 Á svæðinu eru fjögur íbúðarhús, Brekka, Bjarg, Brekkubær og Litla Brekka.

1.7 Fornleifafráning
 Á vinnustigi deiliskipulagsbreytinga, gerði Fornleifastofnun Íslands, úttekt á fornleifum á svæðinu. Fornleifafráningunna annaðist Orri Vesteinsson, fornleifafráningur. Hafa þar í huga að ef fornleifar finnast við framkvæmd verks, þá þar að stöðva verk úns fengin er ákvörðun Fornleifafráningar ríkisins, um hvort verk úns megi fram halds og með hvaða skilmáttum.

1.8 Umferðarhæði og hljóðvæði
 Á vinnustigi deiliskipulagsbreytinga var gerð spá um umferðarhæða frá Suðurnesvegi. Steindór Guðmundsson, verkfræðingur hjá Rb. annaðist útreikninga á hljóðvæði fyrirhugaðra fjölbýlihusa, sem vísa á Suðurnesvegi og reyndist hljóðstigi innan þeirra marka, sem krafist er í mengunvarnarglugerð.

2 Byggingarskilmálar

2.1 Einbýlihus
 Húsaerð A
 Hús á einni hæð, með einni íbúð. Meginmælistefna skal vera samsíða götu. Hæð langvegga, skal ekki vera meiri en 3.50 m miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbörn veggjar. Mesta hæð á mæni er 5.00 m miðað við kóta aðalgólfs. Nýtingarhlutfall lóða er á bilinu 0.20 - 0.40 í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins.

Húsaerð B
 Hús byggt á þöllum, með einni íbúð. Meginmælistefna skal vera samsíða götu. Hæð langvegga meðfram götu, skal ekki vera meiri en 3.50 m miðað við kóta aðalgólfs á inngangspalli við götu, en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbörn veggjar. Mesta hæð á mæni er 5.00 m miðað við kóta aðalgólfs á inngangspalli við götu. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0.20 - 0.40 í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins.

2.2 Parhús
 Húsaerð C
 Parhús á einni hæð. Meginmælistefna skal vera samsíða götu. Hæð langvegga skal ekki vera meiri en 3.50 m miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbörn veggjar. Mesta hæð á mæni er 4.50 m miðað við kóta aðalgólfs. Nýtingarhlutfall miðað við eina íbúð og meðfylgjandi lóð verði 0.20 - 0.40.

2.3 Raðhús
 Húsaerð D
 Hús á einni hæð með fjórum íbúðum. Meginmælistefna skal vera samsíða götu. Hæð langvegga skal ekki vera meiri en 3.50 m miðað við kóta aðalgólfs, en það nemur einni íbúðarhæð með steinsteyptri loftplötu og nauðsynlegum þakfrágangi við útbörn veggjar. Mesta hæð á mæni er 5.00 m miðað við kóta aðalgólfs. Nýtingarhlutfall miðað við eina íbúð og meðfylgjandi lóð verði 0.20 - 0.70.

2.4 Fjölbýlihus
 Húsaerð E
 Hús á tveimur hæðum, með fjórum íbúðum, tveimur á hvorri hæð. Allar íbúðir eru með sér inngangi. Meginmælistefna skal vera þvert á götu. Hæð langvegga skal ekki vera meiri en 6.00 m miðað við gólfkóta neðri hæðar. Mesta hæð á mæni er 8.00 m miðað við gólfkóta neðri hæðar. Af efri hæð húsans skal vera aðgangi beint út á lóð frá þeirri hlið er snýr frá götu. Nýtingarhlutfall lóða skal vera 0.30 - 0.70.

Húsaerð F
 Hús á tveimur hæðum, með sex íbúðum, tveimur á neðri hæð og fjórum á efri hæð. Allar íbúðir eru með sér inngangi. Meginmælistefna skal vera þvert á götu. Hæð langvegga skal ekki vera meiri en 6.00 m miðað við gólfkóta neðri hæðar. Mesta hæð á mæni er 8.00 m miðað við gólfkóta neðri hæðar. Af efri hæð húsans skal vera aðgangi beint út á lóð frá þeirri hlið er snýr frá götu. Nýtingarhlutfall lóða skal vera 0.30 - 0.70.

3 Skipulagskilmálar

3.1 Eldri skipulagsáætlunir og upprættir á svæðinu
 Skipulagsáætlunir og upprættir, sem gilt hafa á svæðinu og lagðar hafa verið til grundvallar við uppbyggingu þess, fram að þessu, falla úr gildi á svæðinu við gildistöku deiliskipulagsbreytingar þessarar.

3.2 Hönnun mannvirja og úttektir.
 Byggingarnefndartekningar (aðaltelkningar) skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglugerðir um hönnun bygginga. Allar framkvæmdir skulu tekiar út af byggingarfullrúða, str. byggingareglugerð.
 Á fjölgarnhúsum skal aðeins vera einn aðalhönnuður og skulu þau samþykkt í einu lagi. Á öllum fjölgarnhúsum E og F skal vera sami aðalhönnuður.

3.3 Húsaerðir
 Húsaerðir eru fjálfær að öðru leyti en því, sem lóðar-, hæðarblíð og þessir skilmálar segja til um. Við hönnun skal þess gætt, að landkostir á lóð séu sem best nýttir og að hús falli vel að landi. Ekki eru kvæðir um val á byggingarefnum. Byggingareitir á deiliskipulagsupprætti miðast við steinsteypt hús. Ef um er að ræða timburhús skal fylgja ákvæðum byggingareglugerðar verðandi fjálfærð húsa frá lóðarmörkum.

3.4 Hæðaræstning
 Mæliblíð lóða, sýna hæð götu og gangstéttar við lóðarmörk (G). Hæðartölur (H) eru bindandi fyrir aðalhöndir húsa. Gólf í bifreiðageymslu má vera lægra. Á lóðarblíðum eru sýndar hæðir á frágenginni lóð á lóðarmörkum þess götu (G) og eru þær bindandi miðað við yfirborð lóðar.

3.5 Byggingareitir húsa
 Byggingareitir nýrra húsa eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu hús standa innan þeirra. Byggingarlinan er bundin, þar sem lína er haldreglin og skal meginhluti húshliðar snerta þá línu.

Heimildir til byggingar út í ytri byggingarlinur byggingareita eru eftirfarandi:

Húsaerðir C og D:
 Heimild til byggingar út í ytri byggingarlinur byggingareita miðast við að hámarki við helming húshliðar viðkomandi húsa.

Húsaerðir E og F:
 Heimild til byggingar út í ytri byggingarlinur byggingareita miðast við að hámarki við helming húshliðar er snýr að götu. Við aðrar húshliðar er eingöngu gert ráð fyrir útbýggingu svala og stoðvegga út í ytri byggingareit.

Í húsaerðum E og F er gert ráð fyrir að útrúppur og sorggrymslur geti lent utan byggingareita og skal það gert í samráði við byggingarnefnd.

3.6 Frágangur húsa og lóða
 Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og þar ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar telkningar og uppgæfingar hæðartölur. Samráð skulu höfð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hliða úrskurði byggingarnefndar, verði ágreiningur þar um.
 Hús ásamt bifreiðageymslu skulu vera frágengin að utan og lóðir frágengnar tveimur árum eftir útgefni byggingareit. Bessastaðahreppur áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.
 Stjórnveggir og gróðring skulu vera í samræmi við "Reglur um gróðringu lóða í Bessastaðahreppi", sem samþykktar voru af hræpanefnd Bessastaðahrepps 27. júlí 1995 og breytingar, sem hræpanefnd kann að gera á reglunum síðar. Einnig vísað til kafla 3 í byggingareglugerð, "Lóðir".

3.7 Bifreiðastæði
 Á lóðum A, B, C og D, skal gera ráð fyrir a.m.k. þremur bifreiðastæðum á íbúð og á lóðum E og F skal gera ráð fyrir a.m.k. tveimur bifreiðastæðum á hverja íbúð og af haldarfrjóða bifreiðastæða á hverri lóð E og F skal gera ráð fyrir einu bifreiðastæði, sem hentar fötlúðum.

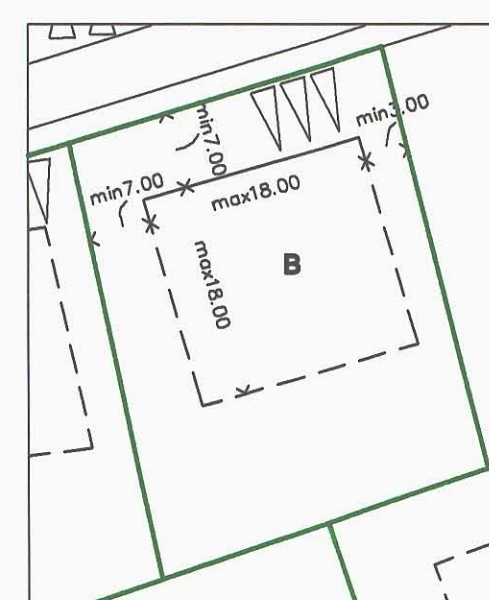
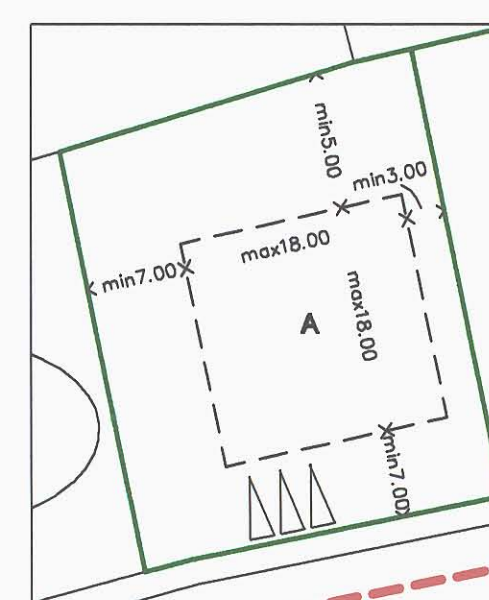
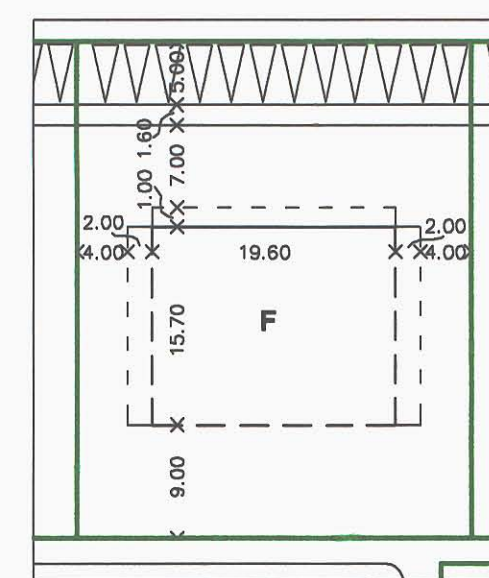
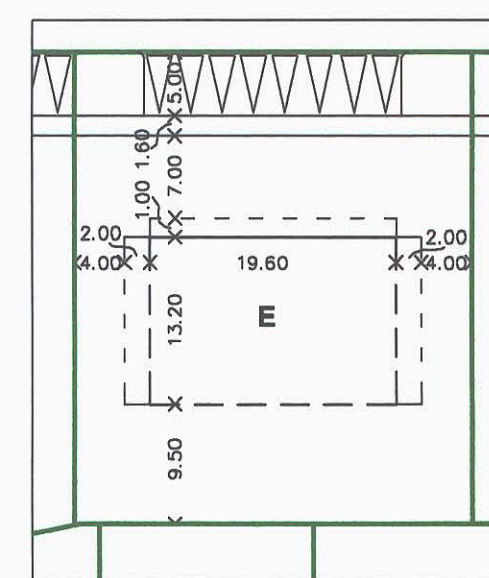
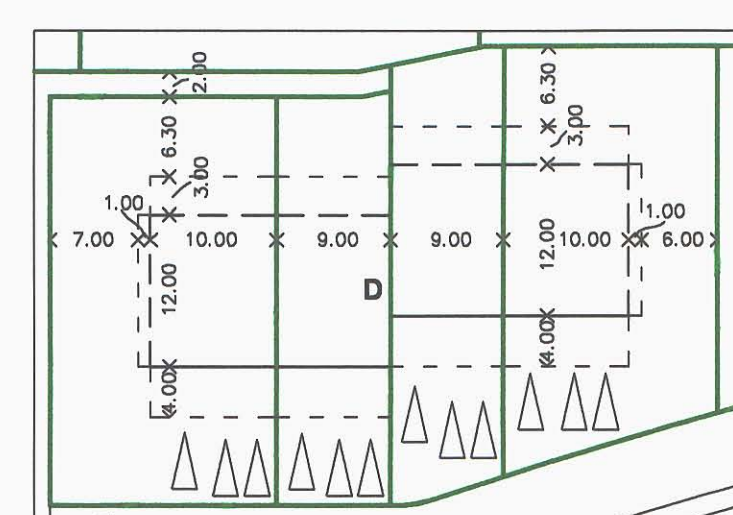
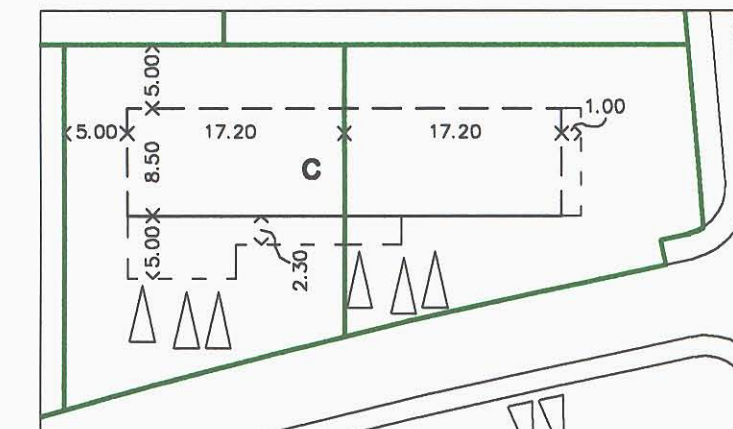
3.8 Flokkun gatna
 Gatna norðaustan svæðisins er safngata, aðrar götur eru húsaerðir.

3.9 Hraðahindranir
 Við hönnun gatna á svæðinu skal hugað að uppsetningu hraðahindrana, þar sem þörf er á að mati skipulagsnefndar.

3.10 Leikvöllir
 Gert er ráð fyrir tveimur leikvöllum á svæðinu í stað eins í gildandi deiliskipulagi.

3.11 Kvæðir
 Á lóðum E og F er kvæði um gangstéttar til almennrar umferðar og kvæði um legu lagna frávetu og vatnsvæltu.

4 Skilmálatekningar lóða



Bessastaðahreppur Brekka

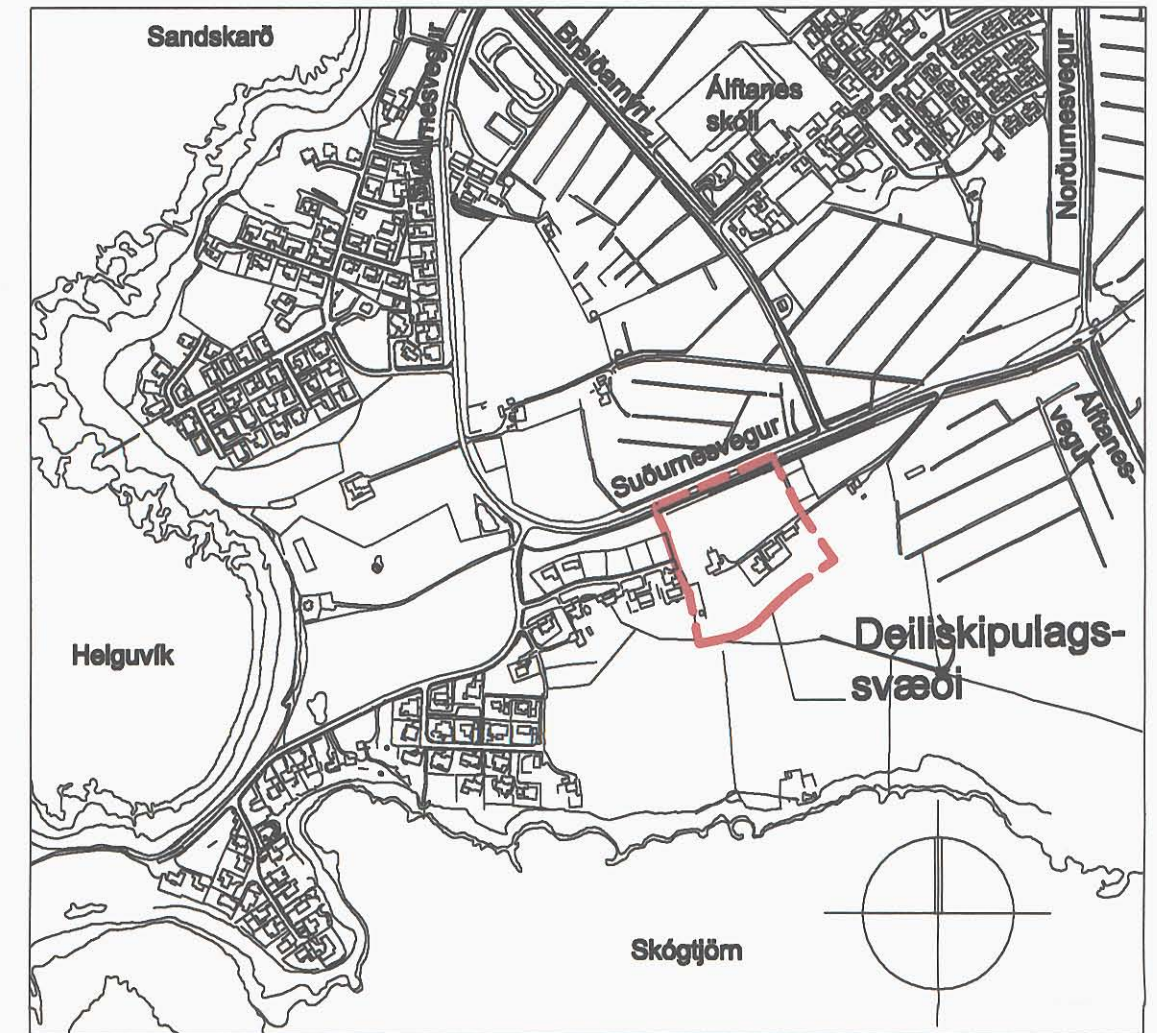
Breyting á deiliskipulagi

Megininntak breytingar:

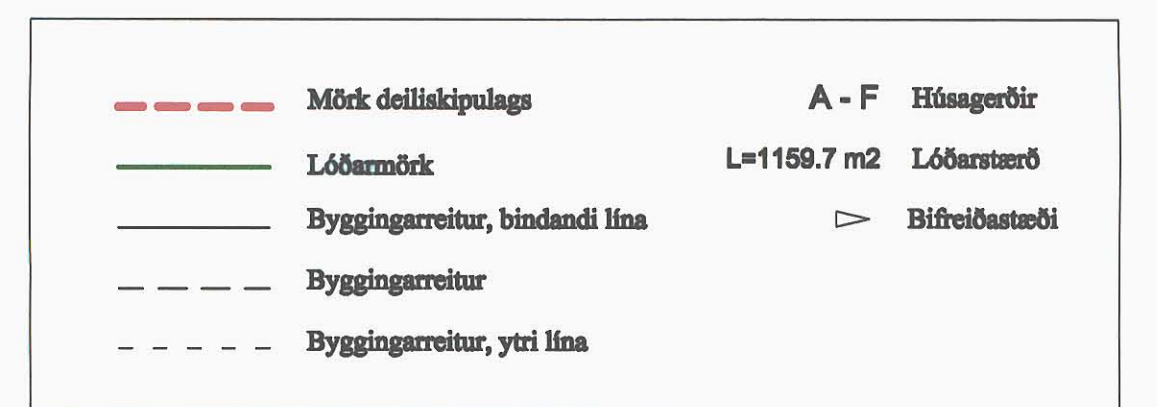
Gildandi skipulag:
 Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 21 lóð og 21 íbúð á svæðinu.

Tillaga að breytingu:
 Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er gert ráð fyrir 24 lóðum og 45 íbúðum á svæðinu.

Breytingin á deiliskipulaginu felur í sér fjölgun lóða um þrjár og fjölgun íbúða um tuttugu og fjórar.



Staðsetning svæðis Mkv. 1: 10000



Skýringar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitarstjórn þann 18. mars 2003.



Árni Þór Helgason, arkitekt
 Vesturbraut 9, 220 Hafnarfjörður
 s: 565 7872 / 898 5338
 fax: 565 7872
 netf: husalist@simnet.is

Dags. 18. mars 2003