

Kirkjubrú

Deiliskipulag

Skipulagsskilmálar

Samþykkt 25. ágúst 2005

Skipulagsnefnd Álftaness
Guðni Pálsson arkitekt FAÍ

EFNISYFIRLIT

KIRKJUBRÚ.....	2
1 Almennt.....	2
1.1. Markmið.....	2
1.2. Skipulagssvæðið.....	2
1.3. Landslag og veðurfar.....	2
1.4. Eignarhald á landi.....	2
1.5. Aðkoma.....	2
1.6. Úthlutun lóða.....	3
1.7. Ný hús.....	3
2. Skipulagsskilmálar.....	3
2.1. Hönnun mannvirkja og úttektir.....	3
2.2. Húsagerðir.....	3
2.3. Hæðarsetning.....	3
2.4. Byggingareitir húsa.....	3
2.5. Frágangur húsa, lóða og gerða.....	3
2.6. Bifreiðastæði og bifreiðageymslur.....	4
2.7. Leikvöllur.....	4
2.8. Stígar.....	4
3. Byggingarskilmálar.....	5
3.1. Einbýlishús E1.....	5
3.2. Einbýlishús E2.....	5
3.3. Parhús P2.....	5
3.4. Parhús P1.....	5
3.5. Raðhús R1.....	5
3.6. Raðhús R2.....	5
3.7. Nýtingarhlutfall.....	6
Skilmálateikning 1.....	7
Skilmálateikning 2.....	8
Skilmálateikning 3.....	10
Skilmálateikning 4.....	11
Skilmálateikning 5.....	12
Skilmálateikning 6.....	13

Kirkjubrú.

1 Almenn.

Með tillögu, dags. 13.06.2005, að deiliskipulagi af íbúðarbyggð í landi Kirkjubrúar, er felldur úr gildi hluti af samþykktu deiliskipulagi miðsvæðisreits Álfþaness frá 01.07.1999, sjá deiliskipulagsupprátt, dags. 13.06.2005.

Rök fyrir breytingunni: Aðalskipulagi sveitarfélagsins á svæðinu hefur verið breytt.

1.1. Markmið.

Markmið með skipulagi þessu er eftirfarandi:

- Að tengja saman uppbyggingu við Brekku og Kirkjubrú. Tvær nýjar götur tengjast til austurs frá Brekkulandi í framhaldi af Ásbrekku og Bæjarbrekku. Þetta er liður í uppbyggingu byggðar til austurs og suðurs á svæðinu.
- Að í skipulaginu verður tekið tillit til þeirra húsa sem þegar er búið að reisa á svæðinu.
- Að reynt verði eftir fremsta megni að skapa umferðaöryggi fyrir bæði akandi og gangandi. Því eru allar götur botnlangagötur.
- Að tengja byggðina vel innbyrðis með stígum.
- Að tengja byggðina vel við opin svæði umhverfis með stígum
- Að skapa aðlaðandi og fjölbreytta byggð af rað-, par- og einbýlishúsum.
- Að hluti byggðarinnar verði ætlaður fyrir minni hús er skapar möguleika fyrir fólk sem t.d. vill minnka við sig húsnæði.

1.2. Skipulagssvæðið

Svæði það, sem deiliskipulagið nær yfir, er frá Suðurnesvegi að norðan, í miðju götunnar Brekkulands að vestan og að mörkum jarðarinnar Brekku að sunnan. Austurmörk skipulagsins afmarkast af skipulögðum göngustíg milli hverfa.

Svæðið skiptist í tvo meginhluta:

- a. Lóðir fyrir íbúðarhús.
- b. Opið svæði til útiveru / leikvöllur og stígar.

1.3. Landslag og veðurfar.

Svæðið liggur á gömlum jökulruðningi, á bilinu 5 – 10 metra yfir sjávarmáli. Beggja vegna jökulruðningsins lækkar skipulagssvæðið til suðurs og norðurs. Dýpi á burðarhæfan jarðveg á skipulagssvæðinu er talið vera á bilinu 1-2 metrar frá óhreyfðu jarðvegsyfirborði. Ríkjandi vindátt Álfþanasi er suðaustanátt. Vindáttir eru þó breytilegar eftir árstíðum.

1.4. Eignarhald á landi.

Land það sem deiliskipulagið nær yfir er í einkaeign.

1.5. Aðkoma.

Aðalaðkoma að svæðinu er um götunnar Brekkuland frá Suðurnesvegi að norðan

1.6. Úthlutun lóða.

Lóðir á svæðinu eru í einkaeign.

1.7. Ný hús.

Í skipulaginu er gert ráð fyrir sex einbýlishúsum (E2) með allt að 30 m² nýtanlegri þakhæð syðst á svæðinu og fjórum parhúsalóðum (P2) á tveimur hæðum með átta íbúðum, einu raðhúsi (R2), á tveimur hæðum með þrem íbúðum, einu raðhúsi (R1) með nýtanlegu risi með þrem íbúðum, fjórum parhúsalóðum (P1) með nýtanlegu risi með átta íbúðum og sjö einbýlishúsalóðum (E1) með nýtanlegri þakhæð með litlum byggingarreit. Einbýlishúsin E1 og rað- og parhúsin P1 og R1 eru ætluð fyrir minni hús. Á deiliskipulagsreitnum er því gert ráð fyrir 35 nýjum íbúðum.

2. Skipulagsskilmálar.**2.1. Hönnun mannvirkja og úttektir.**

Byggingarnefndarteikningar (aðalteikningar) skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglugerðir um hönnun bygginga.

Allar framkvæmdir lóðarhafa skulu teknar út af byggingarfulltrúa sbr. byggingarreglugerð.

2.2. Húsagerðir.

Húsgerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem lóðar-, hæðarblöð og þessir skilmálar segja til um. Gæta ber sérstaklega að því að hús falli vel að landi.

Fjöldaframleidd hús falla undir skilmála þessa. (Sjá kafla 4 í byggingarreglugerð). Ekki eru kvaðir um val á byggingarefnum, en athygli skal vakin á lágmarksfjarlægð að lóðarmörkum

2.3. Hæðarsetning.

Hæðarblöð sýna hæð götu og gangstéttar við lóðarmörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð húsa. Í vissum tilfellum geta þær verið bindnadi vegna frárennslislagna. Gólf í bifreiðageymslum má vera lægra. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á frágenginni lóð á lóðarmörkum fjær götu (L) og eru þær bindandi miðað við yfirborð lóðar. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vats-, og fráveitu og inntak fyrir rafmagns- og hitaveitu.

2.4. Byggingareitir húsa.

Byggingareitir nýrra húsa eru sýndir á mæliblöðum og skulu hús standa innan þeirra.

2.5. Frágangur húsa, lóða og gerða.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að hann sé í samræmi við samþykktar teikningar og uppgefnar hæðartölur.

Samráð skulu höfð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlíta úrskurði byggingarnefndar, verði ágreiningur þar um. Þar sem hæðamunur er á milli aðliggjandi lóða, skal flái falla að jöfnu innan beggja lóða.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk án samráðs við byggingarfulltrúa.

Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Hús ásamt bifreiðageymslu skulu vera full frágengin að utan tveimur árum eftir útgefið byggingarleyfi og lóðir þremur árum eftir dagsetningu lóðarafsals. Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

2.6. Bifreiðastæði og bifreiðageymslur.

Á einbýlis-, par- og raðhúsalóðum er gert ráð fyrir þremur stæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Einnig er gert ráð fyrir gestabifreiðastæðum í götu. Við einbýlishús má byggja bifreiðageymslu fyrir tvo bíla. Má hún annaðhvort vera sambyggð húsi eða frístandandi. Við par- og raðhús má byggja bifreiðageymslu fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð sambyggða húsi

2.7. Leikvöllur.

Á austurhluta svæðisins er gert ráð fyrir leikvelli sem tengist byggðinni með stíg.

2.8. Stígar.

Úr botnlöngum eru stígatengsl um leikvöll. Einnig eru stígatengsl til suðurs frá enda Brekkulands. Stígarnir eru eign Álftaness, sem sér um byggingu og viðhald þeirra.

3. Byggingarskilmálar.

3.1. Einbýlishús E1.

Einbýlishús skulu vera ein hæð með nýtanlegri þakhæð Mænishæð allt að 6.5 m. Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu fyrir tvo bíla áfasta húsinu eða frístandandi. Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum á lóð. Sjá skilmálateikningu nr. 1.

3.2. Einbýlishús E2.

Einbýlishús skulu vera ein hæð með allt að 30 m² nýtanlegri þakhæð, mænishæð allt að 6.5 m. Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu fyrir tvo bíla áfasta húsinu eða frístandandi. Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum á lóð. Minnsta byggingarmagn á lóð er 220 m² með bifreiðageymslu. Sjá skilmálateikningu nr 2.

3.3. Parhús P2.

Parhúsin skulu vera tveggja hæða. Mænishæð allt að 7 m. Ytri byggingarlína er brotin og er 1.5 m frá innri byggingarreit til norðurs og 5.5 m á breidd, 1.5 m til vestur og austurs og 6 m á breidd og 4 m til suðurs 6.5 m á breidd. Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu áfasta húsunum fyrir eina bifreið. Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum við hverja íbúð. Sjá skilmálateikningu nr. 3.

3.4. Parhús P1.

Parhúsin skulu vera einnar hæðar með nýtanlegu risi. Mænishæð allt að 6.5 m. Ytri byggingarlína er brotin og er 2.5 m frá innri byggingarreit. Leyfilegt er að byggja allt að 6.5 m breiða útbyggingu í ytri byggingarreit. Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu áfasta húsunum fyrir eina bifreið. Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum við hverja íbúð. Sjá skilmálateikningu nr. 4.

3.5. Raðhús R1.

Raðhúsin skulu vera einnar hæðar með möguleika á nýtanlegri þakhæð. Mænishæð allt að 6.5 m. Ytri byggingarlína er brotin og er 2.5 m frá innri byggingarreit. Leyfilegt er að byggja allt að 6.5 m breiða útbyggingu í ytri byggingarreit. Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu áfasta húsunum fyrir eina bifreið. Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum við hverja íbúð. Sjá skilmálateikningu nr. 5.

3.6. Raðhús R2.

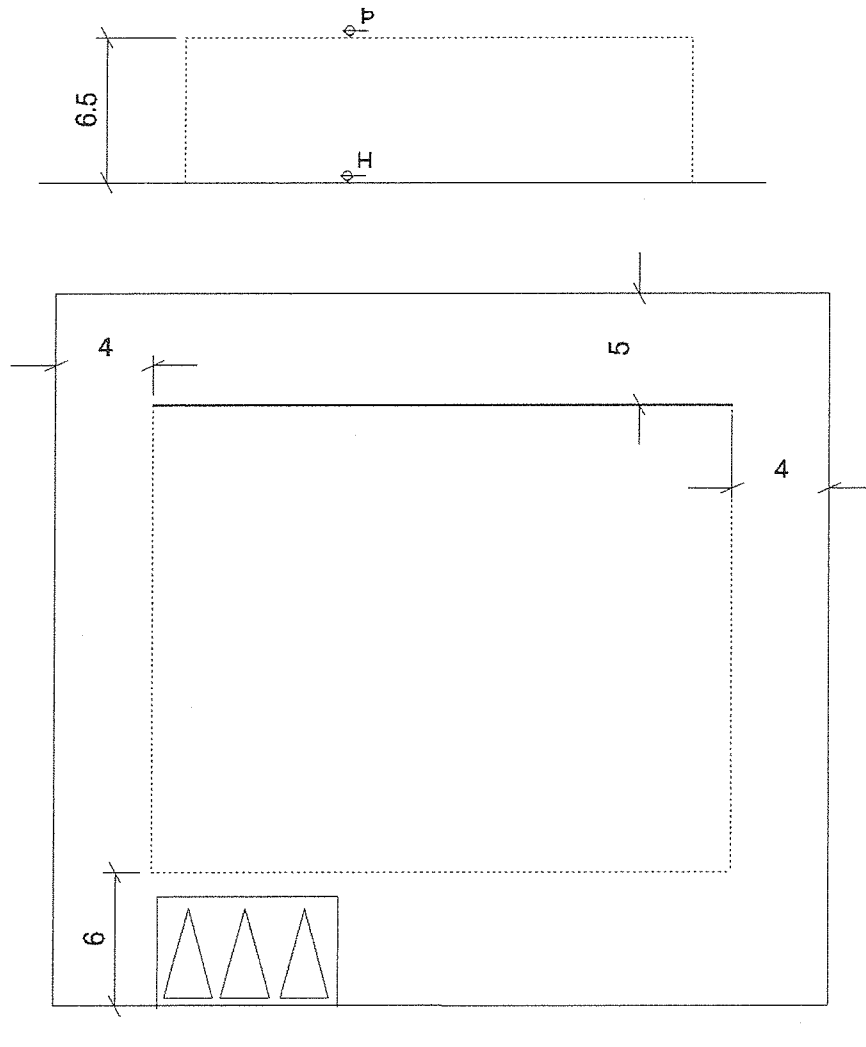
Rarhúsin skulu vera tveggja hæða. Mænishæð allt að 7 m. Ytri byggingarlína er brotin og er 1.5 m frá innri byggingarreit til norðurs og 5.5 m á breidd, 1.5 m til vestur og austurs og 6 m á breidd og 4 m til suðurs 6.5 m á breidd. Leyfilegt er að byggja bifreiðageymslu áfasta húsunum fyrir eina bifreið..

Gera skal ráð fyrir þremur bifreiðastæðum við hverja íbúð.
Sjá skilmálateikningu nr. 6.

3.7. Nýtingarhlutfall.

Nýtingarhlutfall samkvæmt aðalskipulagi er 0.20-0.40 fyrir einbýlishús og 0.25-0.60 fyrir rað- og parhús.

Skilmálateikning 1



----- : byggingarlína

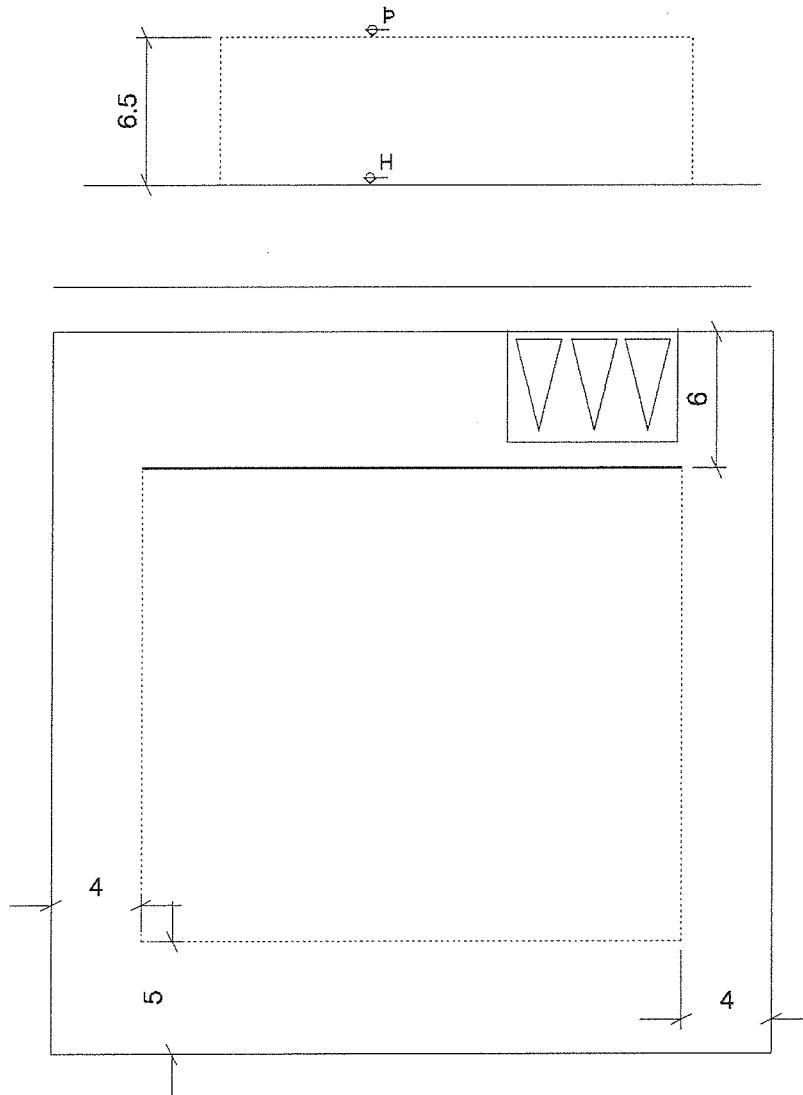
— : bundin lína

H : kóti aðalhæðar

P : mesta hæð á þaki

△ : bílastæði

Skilmálateikning 2



----- : byggingarlína

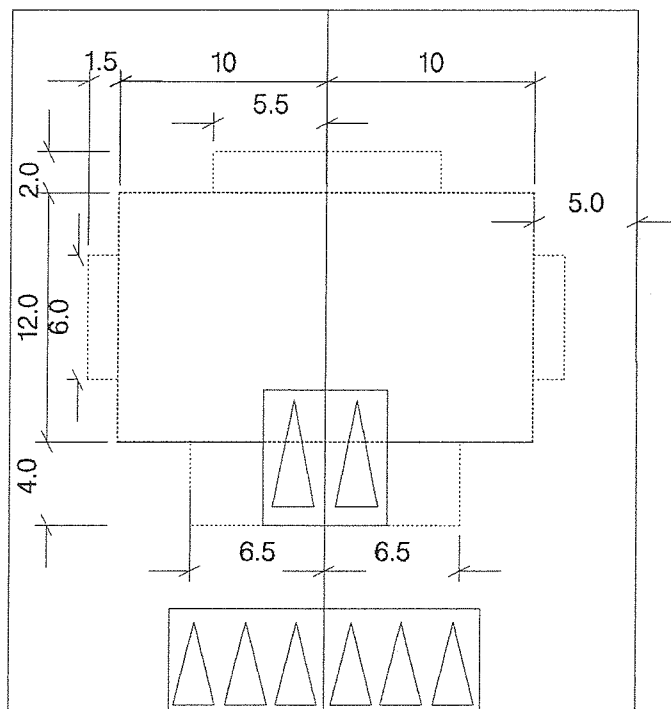
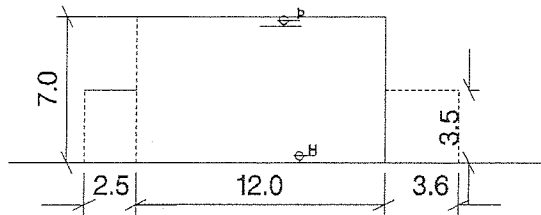
— : bundin lína

H : kóti aðalhæðar

P : mesta hæð á þaki

△ : bílastæði

Skilmálateikning 3



----- : byggingarlína

----- : ytri lína

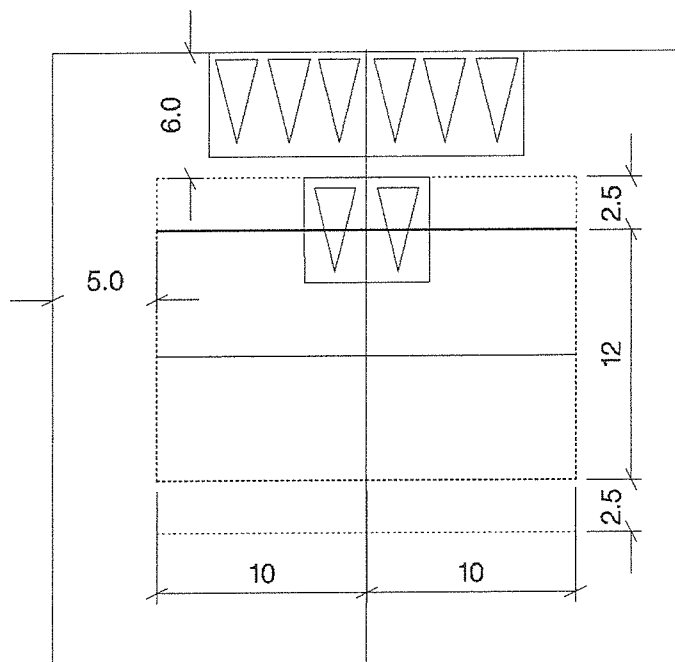
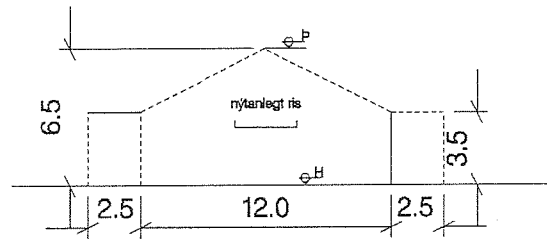
— : bundin lína

H : kóti aðalhæðar

P : mesta hæð á þaki

△ : bílastæði

Skilmálateikning 4



----- : byggingarlína

----- : ytri lína

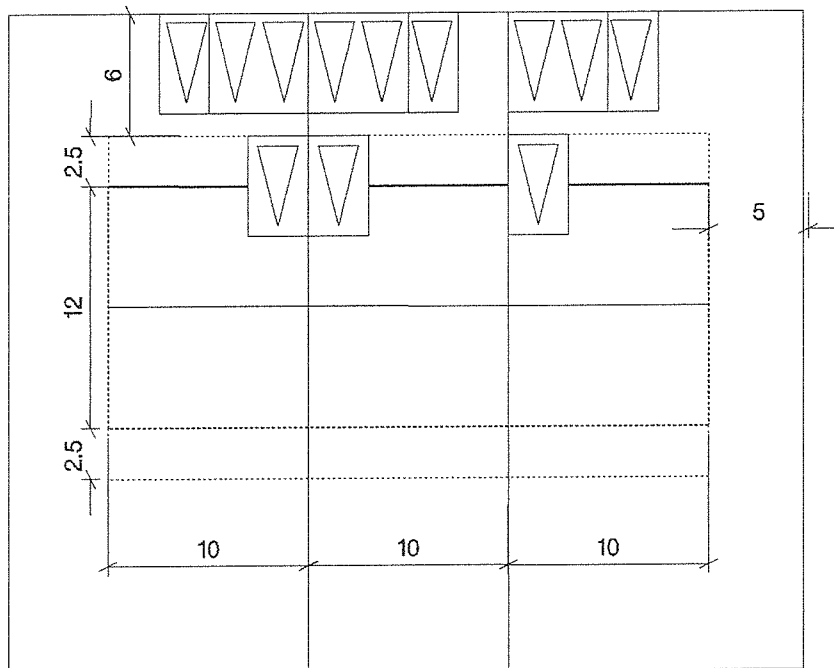
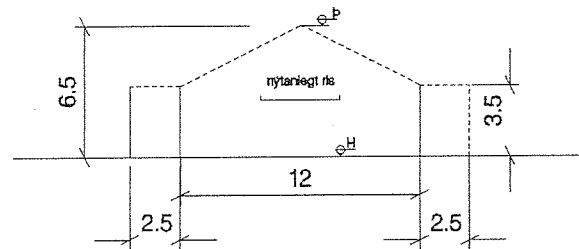
— : bundin lína

H : kóti adalhæðar

P : mesta hæð á þaki

△ : bílastæði

Skilmálateikning 5



----- : byggingarlína

..... : ytri lína

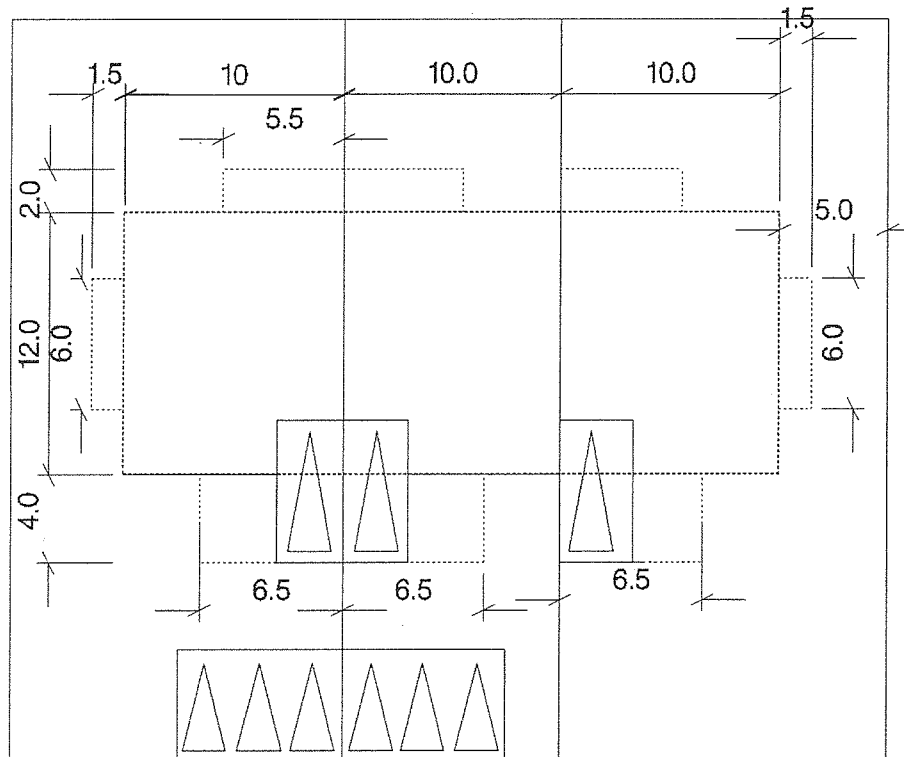
— : bundin lína

H : kóti adalhæðar

P : mesta hæð á þaki

△ : bílastæði

Skilmálateikning 6



----- : byggingarlína

..... : ytri lína

——— : bundin lína

H : kóti aðalhæðar

P : mesta hæð á þaki