

SILFURTÚN - DEILISKIPULAG ÍBÚÐAHVERFIS Í GARÐABÆ

DEILISKIPULAGSBREYTING

Breytingin varðar nýtingarhlutfall í hverfinu sbr. grein 4.2.5. í skipulagsskilmálum fyrir Silfurtúnshverfið. Breytingin tekur til alls hverfisins.

Skipulagsnefnd vísaði í forkynningu: 14.10.2021 - Bæjarstjórn vísaði í forkynningu: 21.10.2021

FYRIR BREYTINGU:

4.2.5 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls húss og lóðarstærðar. Gert er ráð fyrir svigrúmi til aukinnar nýtingar vegna stækkunar/viðbygginga og eða nýbygginga ef núverandi hús er rífið. Einhverjar eignir eru þó þegar yfir skilgreindu nýtingarhlutfalli.

Bílageymslur, kjallara bygginga og gluggalaus rými neðanjarðar teljast með í nýtingahlutfalli. Smáhýsi á lóð (s.s. garðhús, gróðurhús eða útigeymslur) teljast ekki með í nýtingahlutfalli.

Í deiliskipulagi þessu eru eftirfarandi viðmið sett :

Nýtingahlutfall í íbúðarhúsum má vera **allt að 0,3** á hverri lóð. Skiptir þar ekki máli hvort um eina eða tvær íbúðir á lóð er að ræða. Heildarflötur bygginga á lóð má aldrei fara yfir fyrirskrifað hámarksnýtingahlutfall viðkomandi lóðar.

Þegar ný hús eru reist í stað eldri húsa, gildir hámarks nýtingahlutfall. Það á einnig við um stækkun og viðbyggingar. Ef í einhverjum tilfellum núverandi hús er stærra en hámarksstærð svk. skilgreiningu um nýtingarhlutfall, þá gildir hið nýja hlutfall (þ.e. 0,3) ef viðkomandi hús er rífið og nýtt byggt í þess stað.

EFTIR BREYTINGU:

4.2.5 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls húss og lóðarstærðar (**m² húss/m² lóðar**). Gert er ráð fyrir svigrúmi til aukinnar nýtingar vegna stækkunar/viðbygginga og eða nýbygginga ef núverandi hús er rífið. Einhverjar eignir eru þó þegar yfir skilgreindu nýtingarhlutfalli.

Til nýtingarhlutfalls teljast brúttófermetrar bæði A og B rýma sbr. gr. 1.3. í skipulagsreglugerð. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Bílageymslur, kjallara bygginga og gluggalaus rými neðanjarðar teljast með í nýtingahlutfalli. Smáhýsi á lóð (s.s. garðhús, gróðurhús eða útigeymslur) teljast ekki með í nýtingahlutfalli.

Í deiliskipulagi þessu eru eftirfarandi viðmið sett :

Nýtingahlutfall í íbúðarhúsum má vera **allt að 0,35** á hverri lóð **en 0,45 þar sem kjallara/neðri hæðir eru mögulegir**. Skiptir þar ekki máli hvort um eina eða tvær íbúðir á lóð er að ræða. **Heildar** grunnflötur bygginga (**fótspor**) á viðkomandi lóð má þó aldrei fara yfir fyrirskrifað hámarksnýtingahlutfall lóðarinnar (**0,35**) þ.e.a.s. **35% af lóðarfletinum**.

Þegar ný hús eru reist í stað eldri húsa, gildir hámarks nýtingahlutfall (**0,35**). Það á einnig við um stækkun og viðbyggingar. Ef í einhverjum tilfellum núverandi hús er stærra en hámarksstærð svk. skilgreiningu um nýtingarhlutfall, þá gildir hið nýja hlutfall (**þ.e. 0,35**) ef viðkomandi hús er rífið og nýtt byggt í þess stað.

Að öðru leita gilda útgefni skilmálar.