

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Deiliskipulag íbúðarsvæðis norðan Hópsbrautar

Tillaga til auglýsingar

14.08.2020



GRINDAVÍKURBÆR



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið málsmeðferð skv. 41. grein
Skipulagslaga

nr. 123 / 2010 var samþykkt í sveitastjórn:

þann _____ 2020

Tillagan var auglýst frá _____ 2020

með athugasemdafresti til _____ 2020

Bæjarstjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild
Stjórnartíðinda

þann _____ nr. _____

Með greinargerð þessari fylgir einnig deiliskipulagsuppdráttur dags.
XX.XX.XXXX m.br. dagsetningu XX.XX.XXXX.

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5	5.4	Hönnun og uppdrættir	16
1.1	Almennt	5	5.5	Mæli- og hæðarblöð	17
2	FORSENDUR	5	5.6	Bílastæði og bílakjallari	17
2.1	Viðfangsefni og markmið	5	5.7	Frágangur lóða	17
2.2	Staðhættir	5	5.8	Gróður og girðingar	18
2.3	Veitur og lagnir	6	5.9	Götugögn og annar búnaður	18
2.4	Menningarminjar	6	5.10	Hljóðvist íbúðarhúsa	18
2.5	Aðkoma og gatnakerfi	6	5.11	Sorpgeymslur	18
3	TENGL VÍÐ ADRAR ÁÆTLANIR	7	5.12	Trjágróður meðfram götum	18
3.1	Aðalskipulag	7	5.13	Aðgengi að baklóð	19
3.1.1	Deiliskipulag	8	6	SÉRÁKVÆÐI	19
4	DEILISKIPULAG	8	6.1	Einbýlishús	19
4.1	Íbúðarbyggð	9	6.1.1	Gerð E1 – 1 hæð	20
4.2	Lóðir	10	6.1.2	Gerð E2 – 1 hæð ásamt kjallara (felld inn í landið)	21
4.3	Byggingarreitir	10	6.2	Parhús og raðhús	22
4.4	Samgöngur	10	6.2.1	Parhús P1 - 1 hæð	22
4.4.1	Gatnakerfi	10	6.2.2	Raðhús R1 - 1 hæð án bílskúrs	23
4.4.2	Umferð	12	6.2.3	Raðhús R2 - 1 hæð	24
4.4.3	Stígakerfi	13	6.2.4	Raðhús R3 – 2 hæðir	25
4.4.4	Hraðatakmarkandi aðgerðir	14	6.3	Fjölbýlishús	26
4.5	Hljóðvist	15	6.3.1	Fjölbýlishús F1 – fjórbýli- 2 hæðir	26
4.6	Opin svæði, leikvellir og útivistarsvæði	15	6.3.2	Fjölbýlishús F2 – 2 hæðir	27
4.7	Veitur	15	6.3.3	Fjölbýlishús F3 – 2-3 hæðir	28
4.7.1	Rafmagn og heitt vatn	15	6.3.4	Fjölbýlishús F4, keðjuhús – 2 hæðir	29
4.7.2	Fráveita og kalt vatn	15	6.3.5	Fjölbýlishús F5, keðjuhús – 2-3 hæðir	30
4.7.3	Ofanvatn	15	6.4	Lóð fyrir leikskóli	30
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	16	6.5	Lóð fyrir verslun	31
5.1	Almennt	16	7	UMHVERFISSKÝRSLA	32
5.2	Nýtingarhlutfall	16	VÍÐAUKI A LANGSNIÐ	33	
5.3	Byggingarreitir	16			

MYNDASKRÁ

Mynd 1	Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis _____	5
Mynd 2	Vindrós fyrir Grindavík _____	6
Mynd 3	Staðsetning deiliskipulagssvæðis _____	7
Mynd 4	Staðsetning deiliskipulags _____	8
MYND 5	Húsagerðir _____	10
MYND 6	Gatnakerfi _____	11
MYND 7	Kennisnið, safngata _____	11
MYND 8	Kennisnið, húsagata _____	11
MYND 9	Áætluð umferð _____	12
MYND 10	Stígakerfi _____	13
MYND 11	Gatnakerfi, aðalgötur _____	14
Mynd 13	Skilmálateikning fyrir E1 – einbýli 1 hæð. _____	20
Mynd 14	Skilmálateikning fyrir E2 – einbýli 1 hæð ásamt kjallara. __	21
Mynd 15	Skilmálateikning fyrir P1 – parhús 1 hæð. _____	22
Mynd 16	Skilmálateikning fyrir R1 – raðhús 1 hæð. _____	23
Mynd 17	Skilmálateikning fyrir R2 – raðhús 1 hæð. _____	24
Mynd 18	Skilmálateikning fyrir R2 – raðhús 2 hæðir. _____	25
Mynd 19	Skilmálateikning fyrir F1 – fjölbýlishús 2 hæðir, fjórbýli. __	26
Mynd 20	Skilmálateikning fyrir F2 – fjölbýlishús 2 hæðir. _____	27
Mynd 21	Skilmálateikning fyrir F3 – fjölbýlishús 2-3 hæðir. _____	28
Mynd 22	Skilmálateikning fyrir F4 – fjölbýlishús/keðjuhús 2 hæðir. _	29
Mynd 23	Skilmálateikning fyrir F5 - fjölbýlishús/keðjuhús 2-3 hæðir. 30	

TÖFLUSKRÁ

1 INNGANGUR

1.1 Almennt

Uppbygging í Grindavík hefur gengið vel undanfarin ár og mikil ásókn hefur verið í nýjar lóðir. Lítið er eftir af lóðum samkvæmt þegar samþykktum deiliskipulagsáætlunum. Sveitarfélagið áformar að mæta fyrirhugaðri eftirspurn með því að hefja vinnu við gerð nýs deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð. Áætlað er að á svæðinu rísi blönduð íbúðarbyggð ásamt samfélagsþjónustu sem samræmist gildandi Aðalskipulagi Grindavíkur 2018-2032.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Í Aðalskipulagi Grindavíkur 2018-2032 er gert ráð fyrir nýrri blandaðri íbúðarbyggð með samfélagsþjónustu austast í bænum, norðaustan megin við Hópsbraut. Skipulagssvæðið er u.þ.b. 30 ha að stærð.



Mynd 1 Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis innan Grindavíkur merkt með rauðri brota línu.

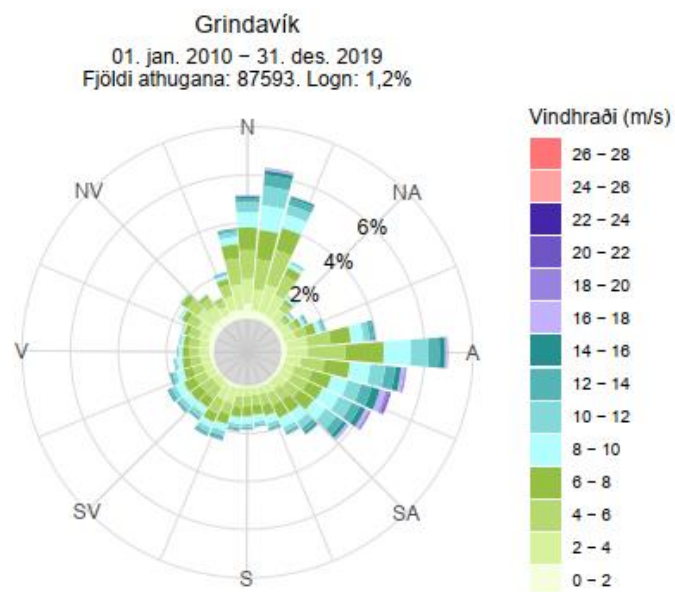
Með deiliskipulaginu er verið að skapa svæði til frekari uppbyggingar íbúða í Grindavík og svara þannig vaxandi eftirspurn eftir íbúðarlóðum innan sveitarfélagsins.

2.2 Staðhættir

Umrætt svæði fyrir íbúðarbyggð er norðaustan við Hópsbraut og norðan við Austurveg. Svæðið er óbyggt en hluti svæðisins er nýttur í dag sem geymslusvæði fyrir gáma, geymslusvæðið kemur til með að víkja fyrir uppbyggingu nýs hverfis. Stór hluti skipulagssvæðisins er nokkuð flatt og lítill hæðarmunur þar, hins vegar hækkar landið þónokkuð til norðurs og

er mestur hæðarmunur u.þ.b. 17 m. Víðsýnt er frá efri hluta skipulagssvæðisins til allra átta, þó sérstaklega yfir bæinn og út á haf. Á svæðinu er að finna nútímahraun, vaxið lágvöxnum gróðri og eru rofsár sums staðar að sjá.

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru austlægar, suðaustlægar og norðlægar eða norðaustlægar áttir. Suðaustanátt er tíð í Grindavík og fylgir henni oft rigning eða suddi óháð árstíma. Sé hreinni austanátt er oft hlýrra, sérstaklega á sumrin og haustin.



Mynd 2 Vindrós fyrir Grindavík sýnir að austlægar og norðlægar áttir eru tíðar en vestlægar og suðlægar fátíðar. Heimild: Veðurstofa Íslands.

2.3 Veitur og lagnir

HS veitur sér svæðinu fyrir rafmagni og heitu vatni. Fráveitu- og vatnsveitukerfið sem svæðið tengist við er í eigu og rekstri Grindavíkurbæjar.

2.4 Menningarminjar

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu skv. forleifaskráningu sem unnin var árin 2002-2004 vegna aðalskipulagsgerðar. Fornleifafræðingur verður fenginn til að skrá minjar á svæðinu skv. 16. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

2.5 Aðkoma og gatnakerfi

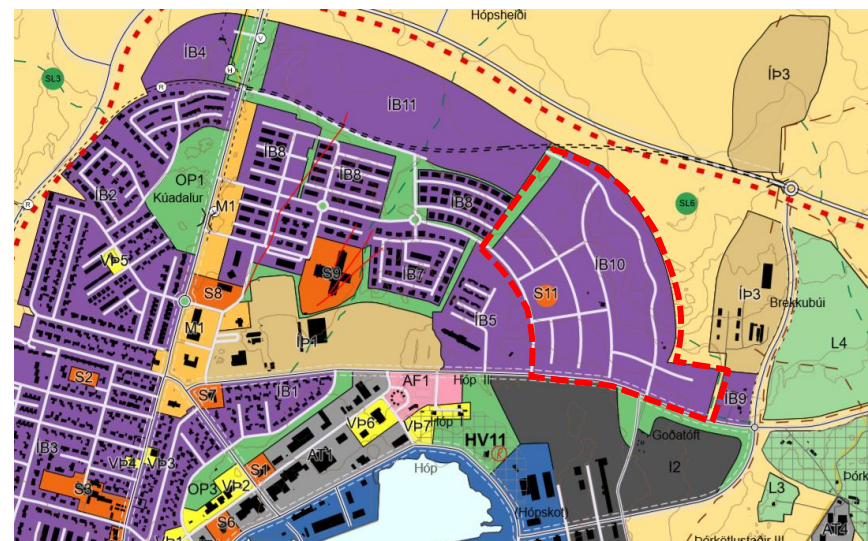
Meðfram svæðinu að sunnanverður er Austurvegur sem verður að Suðurstrandarvegi austar eilítið austar. Hópsbraut liggur með svæðinu að vestanverðu. Ein aðkoma er inn á svæðið í dag og er hún frá Austurvegi en hún er til staðar vegna geymslusvæðis. Á Aðalskipulagi Grindavíkurbæjar er gert ráð fyrir að Suðurstrandarvegur komið norðan við svæðið og núverandi byggð Grindavíkur. Samtal er í gangi við Vegagerðina um staðsetningu á Suðurstrandarvegi þar sem hann á að koma norðan við bæinn samkvæmt aðalskipulagi Grindavíkur.

3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag

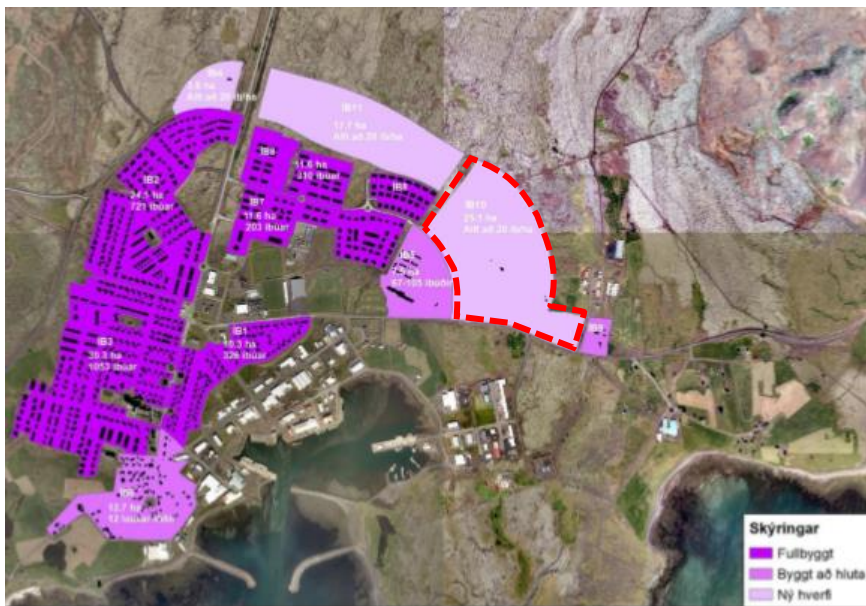
Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi Grindavíkurbæjar 2018-2032 þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði (ÍB10) og svæði fyrir þjónustustofnanir (S11). Endurskoðað aðalskipulag hefur hlotið efnislega meðferð samkvæmt 32. gr. Skipulagslaga og er í lokafasa formlegrar yfirferðar hjá Skipulagsstofnun. Samkvæmt skýringum á þéttbýlisupprætti og í greinargerð aðalskipulags er þjónustustofnun S11 skilgreind sem leikskóli. Í aðalskipulagi kemur fram að heimilt sé að hafa litla verslun innan íbúðahverfa.

Í aðalskipulagi Grindavíkurbæjar kemur fram að stefnt er að fjölbreytni í framboði íbúðastærða og íbúðagerða fyrir alla aldurshópa. Einnig er stefnt að vandaðri deiliskipulagsvinnu sem taki mið af verndun náttúru og menningarsögulegum verðmætum umhverfisins og að skipulagið stuðli að samspili þessara þátta.



Mynd 3 Staðsetning deiliskipulagssvæðis á þéttbýlisupprætti í tillögu að endurskoðuðu Aðalskipulags Grindavíkurbæjar 2018-2032.

Forsendur aðalskipulags Grindavíkur gera ráð fyrir að Grindvíkingar verði orðnir um 4.168 – 5.169 undir lok skipulagstímabilsins árið 2032. Miðað við gefnar forsendur má gera ráð fyrir að árið 2032 verði íbúðarfjöldi í sveitarfélaginu á bilinu 1.357 til 1.683 íbúðir. Á skipulagstímabilinu má því áætla að fjölga þurfi íbúðum um 335 til 660. Stefnt er að því að hafa fjölbreytt úrval mismunandi húsagerða, bæði sem þétting byggðar í þegar byggðum hverfum og eins á nýjum byggingarsvæðum, þar sem þarfir fólks eru misjafnar.



Mynd 4 Staðsetning deiliskipulags á sérupprætti tillögu að endurskoðuðu Aðalskipulagi Grindavíkurbæjar 2018-2032.

Samkvæmt tillögu að nýju aðalskipulagi er svæðið í heildina tæplega 30 hektarar þar sem 25,5 hektarar eru íbúðasvæði (íb 10) og tæplega 5 hektarar eru græn svæði. Gert er ráð fyrir þéttleika u.þ.b. 20 íb/ha (íbúðir á hektara).

3.1.1 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Afar fáar lóðir eru lausar innan nærliggjandi deiliskipulagssvæða og er skipulagning íbúðabyggðar á þessu svæði eðlilegt framhald af nærliggjandi íbúðarbyggð. Við gerð deiliskipulagstillögu þarf að taka tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana eins og deiliskipulags norðan Hópsbrautar II hluti,

deiliskipulag hjúkrunarheimilis við Víðihlíð og deiliskipulag iðnaðarsvæðis við Eyjabakka.

4 DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr.105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

Megináhersla deiliskipulagsins er að afmarka lóðir og skilgreina byggingarreiti fyrir íbúðarbyggð og samfélagsþjónustu og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs íbúðar- og þjónustusvæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Einnig verður lagður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins. Þá er eitt markmiðið að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag. Skilgreindar verða öruggar umferðaleiðir fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

Markmið með gerð deiliskipulagsins eru að:

1. Mæta vaxandi íbúðarþörf til samræmis við áætlanir
2. Þjóða upp á fjölbreytt úrval íbúða sem kemur til móts við ólíkar þarfir íbúa
3. Stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi
4. Áhersla á heildstætt yfirbragð í sátt við umhverfi og samfélag
5. Þétt uppbotnin byggð sem nýtir landkosti og aðlagar sig að landslagi
6. Skjólsæl dvalarsvæði

7. Öruggar samgöngur fyrir fjölbreyttan ferðamáta

Á svæðinu er aðallega gert ráð fyrir lóðum fyrir íbúðarhúsnæði en auk þess er gert ráð fyrir 6 deilda leikskóla og smáverslun sem samræmist skilmálum í aðalskipulagi. Deiliskipulagssvæðinu má skipta í tvennt út frá legu lands sem hækkar tiltölulega hratt til norðausturs, þess vegna má segja að um sé að ræða tvö hverfi eða íbúðarhúsnæði, efra og neðra.

4.1 Íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir ágætlega þéttri byggð og hagkvæmri nýtingu lands. Íbúðarbyggðin er í meginatriðum lágreist, einnar og tveggja hæða sérbýlishús og tveggja til þriggja hæða lítil fjölbýlishús. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir allt að 404 íbúðum sem skiptast á eftirfarandi hátt milli húsagerða:

Tegund íbúða	Fjöldi íbúða lágmark	Fjöldi íbúða hámark	Meðalstærð íbúða	Fjöldi stæða per íbúð	Fyrirkomulag bílastæða
E1 - 1 hæð	16	16	250 m ²	2	bílskúr
E2 – 1h og kjallari	22	22	250 m ²	2	bílskúr
P1 - 1 hæð	22	22	~200 m ²	2	bílskúr
R1 – 1 hæð	14	14	80-100 m ²	2	án bílskúrs
R2 – 1 hæð	21	21	~200 m ²	2	bílskúr
R3 - 2 hæðir	15	15	270 m ²	2	bílskúr
F1 – 2h - fjórbyli	12	12	~130 m ²	1,5	stæði á plani
F2 – 2 hæðir	76	76	~100 m ²	1,5	stæði á plani
F3 – 2-3 hæðir	34	48	~100 m ²	1,5	stæði á plani
F4 – 2 hæðir keðjuhús	68	68	~100 m ²	1,5	Heimilt að byggja kjallara
F5 – 2-3 hæðir keðjuhús	60	90	~100 m ²	1,5	Heimilt að byggja kjallara
	360	404	íbúðir alls		



E1 – einbýli 1 hæð	P1 – parhús 1 hæð	F1 – fjölbýlishús/fjórþýli 2 hæðir
E2 – einbýli 1 hæð og kj.	R1 – raðhús 1 hæð án bílskúrs	F2 – fjölbýlishús – 2 hæðir
	R2 – raðhús 1 hæð	F3 – fjölbýlishús 2-3 hæðir
	R3 – raðhús 2 hæðir	F4 – fjölbýlishús/keðjuhús 2 hæðir
		F5 – fjölbýlishús/keðjuhús 2-3 hæðir

MYND 5 Húsagerðir, innan skipulagssvæðisins er fjölbreyttri blöndun íbúða.

4.2 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðablöðum.

4.3 Byggingarreitir

Byggingareitir á lóðum eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð. Nánari upplýsingar eru í sérskilmálum undir kafla 6.

4.4 Samgöngur

4.4.1 Gatnakerfi

Gert er ráð fyrir fjórum vegtengingum inn á svæðið, tveimur frá Hópsbraut, einni frá Austurvegi og að auki er gert ráð fyrir að vegur efst í byggðinni geti tengst svæðinu að norðanverðu. Hópsbraut liggur frá Víkurbraut að Austurvegi, gert er ráð fyrir hringtorgi við aðra tenginguna við Hópsbraut en T-gatnamótum við hina. Austurvegur er í dag framhald af Suðurstrandarvegi og önnur aðalaðkomuleið inn í bæinn. Gert er ráð fyrir að hverfið tengist Austurvegi með nýju hringtorgi sem einnig tengist Nesvegi til suðurs. Fyrirhugað er að færa Suðurstrandaveg norður fyrir byggðina og mun þá umferð um núverandi veg að líkindum minnka til

muna. Nýtt hringtorg við Austurveg mun bæta umferðaröryggi við Austurveg og hægja á umferð á Suðurstrandavegi og inn í bæinn.

Gatnakerfi innan hverfisins tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi en aðlagar sig að legu lands þar sem það hækkar til norðausturs.

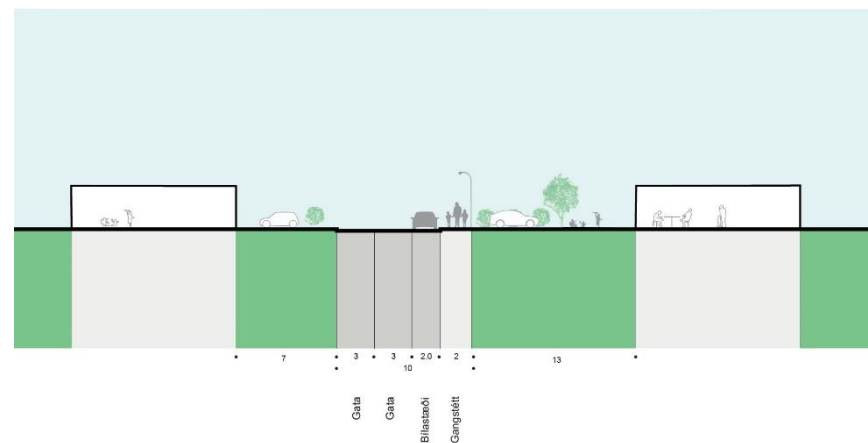
Gengið er út frá því að göturýmið þjóni fjölbreyttum ferðamátum og gegni því fjölbreyttu hlutverki í skipulaginu.



MYND 6 Gatnakerfi, hverfið tengist ytra gatnakerfi á fjórum stöðum, tvær tengingar eru við Hópsbraut og ein við Austurveg. Að auki er gert ráð fyrir inni tengingu við fyrirhugaða byggð vestan við skipulagssvæðið.



MYND 7 Kennisnið, safngata. Gangstéttir eru beggja vegna við safngötur og samsíða bílastæði í bærjarlandi á völdum stöðum.

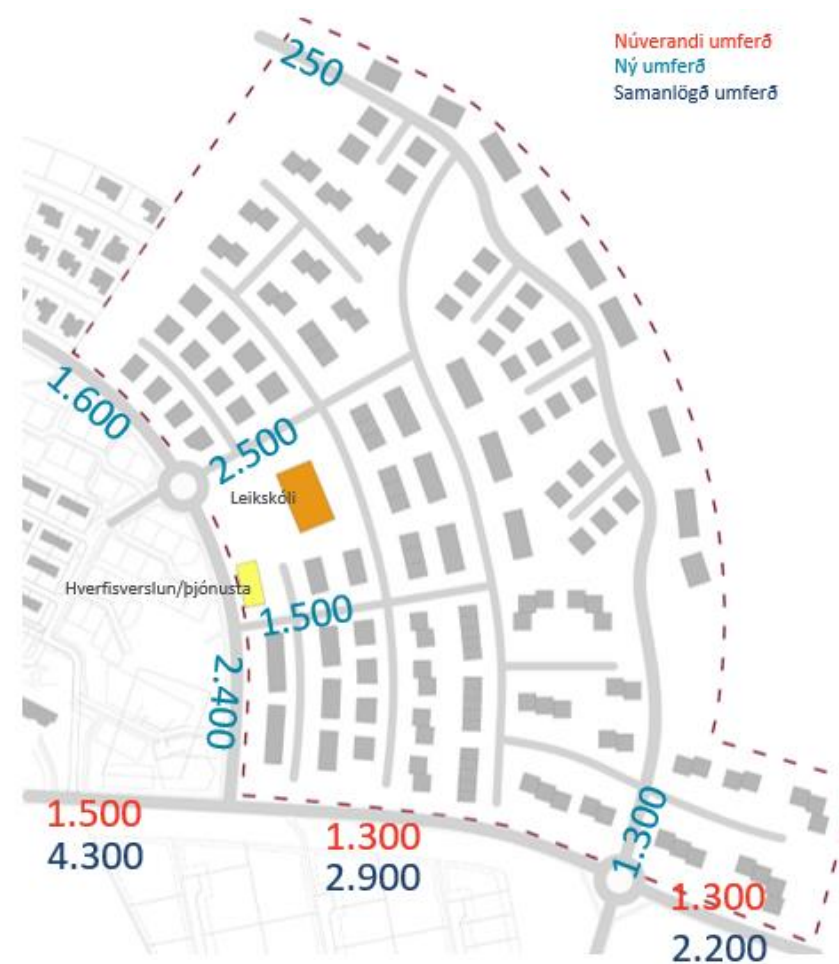


MYND 8 Kennisnið, húsagata. Í húsagötum eru gangstéttir og samsíða bílastæði öðrum megin við götu.

4.4.2 Umferð

Miðað við tæplega 400 íbúðir á svæðinu, auk leikskóla og lítillar verslunar mun umferð verða allt að 6.500 ökutæki. Gert er ráð fyrir að umferð dreifist nokkuð jafnt á helstu vegi á svæðinu, eins sjá má á meðfylgjandi mynd.

Gert er ráð fyrir að flest ökutæki fari út á Hópsbraut. Þrátt fyrir að ökutækjum fjölgji, og verði allt að 4.300 ökutæki á sólarhring, þá mun ein akrein í hvora akstursstefnu duga til að anna þeirri umferð. Að öllu jöfnu ætti ein tenging við hverfið að duga fyrir allt að 6.500 ökutæki þó margir kostir felist í því að dreifa umferð á fleiri tengingar eins og gert er skipulaginu.



MYND 9 Áætluð umferð miðað við allt að 400 íbúðir á svæðinu, leikskóla og verslun.

4.4.3 Stígakerfi

Gert er ráð fyrir góðum göngutengingum í hverfinu, bæði innan þess og við ytra stígakerfi. Sérstök áhersla er á greiða leið að grunn- og leikskóla, íþróttasvæði, nærliggjandi útivistarsvæðum og hesthúsabyggð austan svæðisins.

Göngustígar eru beggja vegna götu í safngötum en í botnlöngum og húsagötum er gert ráð fyrir göngustíg öðrum megin götu líkt og í nærliggjandi hverfum. Gert er ráð fyrir að hjólandi vegfarendur deili stígakerfi með gangandi vegfarendum. Sérstök áhersla er lögð á að vegfarendur sýni tillitssemi á sameiginlegum stígum.

Við hönnun göngustíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal halli gönguleiða vera undir 5%. Þar sem byggð er að hluta til í miklu brattlendi gæti reynt erfitt að uppfylla þær kröfur í öllum tilfellum. Í miklum bratta er æskilegt að koma fyrir áningarstöðum með reglulegu millibili. Æskilegt er að útitröppur séu samhliða bröttum gönguleiðum. Við útitröppur skal gæta þess að handlistar séu beggja vegna, handlistar nái 300 m út fyrir efstu og neðstu tröppu, tröppunef séu merkt og aðvörunarfletir séu framan við efstu tröppu í fulla breidd þeirra.

Til að tryggja öryggi vegfarenda er gert ráð fyrir að stígar sem ekki eru við upplýstar götur skuli hafa sérstaka lýsingu. Að sama skapi skal sérstaklega gera ráð fyrir lýsingu við allar gangbrautir innan svæðisins.



MYND 10 Stígakerfi, stígar í grænum geirum tengjast ytra stígakerfi og nærliggjandi opnum svæðu. Í aðalgötum er gert ráð fyrir göngustígum beggja vegna gatna og húsagötum örðum megin.

4.4.4 Hraðatakmarkandi aðgerðir

Bogalaga götur, stuttir vegkaflar á milli gatnamóta, samsíða bílastæði, upphækkanir og þrengingar stuðla að hægari umferð og bæta um leið umferðaröryggi. Gert er ráð fyrir upphækkuðum gangbrautum þar sem grænar tengingar þvera götur, til þess að efla vægi gangandi og hjólandi vegfarenda. Að auki er gert ráð fyrir upphækkuðu yfirborði við gangbrautir sem gera má ráð fyrir að skólaborn muni nota á leið til og frá skóla. Við leikskóla er gert ráð fyrir upphækkuðu yfirborði á gangbrautum eða jafnvel þrengingu á götum.

Í aðalgötum er gert ráð fyrir 50 km/klst. hámarkshraða en 30 km/klst. í minni götum og í götu sem liggur meðfram leikskóla.



MYND 11 Gatnakerfi, aðalgötur (rauðar) hámarkshraði 50 km/klst., aðrar götur (bláar) hámarkshraði 30 km/klst.

4.5 Hljóðvist

Þar sem svæðið liggur að annarri aðalaðkomuleiðinni inn í bæinn hefur verið gert hljóðvistarlíkan til þess að skoða áhrif af hávaða frá umferð um veginn á nærliggjandi svæði.

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett viðmiðunarmörk um hávaða. Fjarlægð frá umferðagötu að íbúðarsvæði deiliskipulagsins eru um 20 m. Fjarlægðin er það mikil að litlar líkur eru á því að hljóð berist þangað og valdi óþægindum m.v. áætlað umferðarmagn og umferðarhraða. Miðað við aðstæður ætti hljóðmengun ekki að valda óþægindum í nálægri byggð frá Austurvegi/Suðurstrandavegi.

4.6 Opín svæði, leikvellir og útivistarsvæði

Opín svæði umlykja skipulagssvæðið til norðurs og norðausturs. Grænn geiri er vestan við svæðið og skal gert ráð fyrir leiksvæðum við grænan geira. Innan deiliskipulagssvæðisins er leikskóli og er gert ráð fyrir að utan opnunartíma sé leiksvæði við hann opið til almennrar notkunar. Gert er ráð fyrir boltavelli við leikskóla og leiksvæði við norðvestur mörk svæðisins. Aðrir leikvellir og dvalarsvæði eru staðsett sem næst miðju þeirra svæða sem þau eiga að þjóna og eru vel tengd við net grænna geira í Grindavík. Uppbygging og viðhald leiksvæða á opnum svæðum er á vegum Grindavíkurbæjar. Auk þessara leiksvæða er gert ráð fyrir leiksvæðum við fjölbýlishús, sjá nánar í sérskilmálum.

4.7 Veitur

4.7.1 Rafmagn og heitt vatn

HS veitur sér svæðinu fyrir rafmagn og heitu vatni. Mögulega þarf að koma fyrir dælustöð hitaveitu fyrir skipulagssvæðið.

Samráð skal haft við HS veitur og Grindavíkurbæ vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og hvort möguleiki sé á færslu lagna ef á þarf að halda

4.7.2 Fráveita og kalt vatn

Öll mannvirki tengjast fráveitukerfi Grindavíkurbæjar. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ.

Öll mannvirki tengjast vatnsveitukerfi Grindavíkurbæjar. Koma þarf fyrir nýrri dælustöð vatnsveitu fyrir skipulagssvæðið en verður sú stöð líklega staðsett fyrir utan skipulagssvæðið.

Samráð skal haft við Grindavíkurbæ vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og hvort möguleiki sé á færslu lagna ef til kæmi.

4.7.3 Ofanvatn

Gert er ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á götur, bílastæði og aðra þétta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að ofanvatnslausnum. Markmið ofanvatnslausna á svæðinu er að koma ofanvatni í jarðveg. Einnig er tilgangur ofanvatnslausna að koma í veg fyrir að ofanvatn streymi inn í fráveitulagnir og að væntanlegri hreinsistöð.

Ofanvatnslausnir á skipulagssvæðinu byggja fyrst og fremst á því að nota niðurföll sem leyfa ofanvatninu að streyma niður í þúkk umhverfis niðurfallið. Einnig mætti notast við ofanvatnsrásir meðfram vegum og bílastæðum eða regngarða. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni neðar á svæðinu eða í öðrum hverfum.

Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í deiliskipulagi varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppráttum vegna byggingarleyfis.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Almenn

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálstar að öðru leiti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Ákvæði um fjölda hæða og þakform eru í kafla um sérákvæði. Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppráttum.

5.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall kemur fram á

deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæðir bygginga koma fram á deiliskipulagsupprætti.

5.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir lóða eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð. Byggingarreitir eru sýndir annars vegar með brotalínu og hins vegar með heilli línu. Heil lína táknar bundna byggingarlínu, en byggingarlínur eru víða bundnar við aðkomugötu að hluta. Byggingarreitir eru tilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð.

5.4 Hönnun og upprættir

Skipulagið gerir ráð fyrir fjölbreyttri blandaðri byggð sem kemur til móts við ólíkar þarfir íbúa. Innan þess eru einbýlishús á einni til tveimur hæðum sem falla að legu lands á hverri lóð. Eins er gert ráð fyrir raðhúsum á einni hæð frá u.þ.b. 80-200 m², raðhúsum á tveimur hæðum og fjölbreyttum íbúðum í tveggja til þriggja hæða fjölbýlishúsum/keðjuhúsum. Lögð er áhersla á vandaða hönnun, efnisval og frágang.

Nýbyggingar skulu taka fullt tillit til og kallast á við eldri byggð í nágrenninu hvað varðar stærðir, hlutföll, form og efnisval eftir því sem við á. Þá skulu þær virða megindrætti umhverfisins og legu lands og falla vel inn í heildarmyndina.

5.5 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum, nema þar sem er bundin byggingalína.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

5.6 Bílastæði og bílakjallari

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og a.m.k. 5,0 m að lengd, en samsíða stæði a.m.k. 2,0 m að breidd og 6,5 m að lengd.

Gert skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð í sérbyli og a.m.k. 1,5 stæði á lóð á íbúð í fjölbyli.

Í safngötum og aðalgötum þar sem því er við komið er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum öðru megin, eða beggja vegna götu eftir aðstæðum, þau stæði eru í bæjarlandi og opin til afnota fyrir alla, sjá nánar á deiliskipulagsupprætti. Til að gæta öryggis allra vegfarenda og draga úr neikvæðri ásýnd af fjölda bílastæða er æskilegt að ekki séu fleiri en 5 samsíða bílastæði án uppbrots.

Á lóð fyrir leikskóla er sýnd afmörkun og fyrirkomulag bílastæða, fjöldi bílastæða við leikskóla er sýndur á skipulagsupprætti.

Á lóð fyrir hverfisverslun/þjónustu er sýnd afmörkun og fyrirkomulag bílastæða, fjöldi bílastæða er sýndur á skipulagsupprætti.

Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla við hvert stæði í bílageymslu/kjallara og hvert stæði utanhúss, í samræmi við byggingareglugerð.

Heimilt er að hafa bílakjallara fjölbýlishúsum, húsagerð F4, þar sem því er viðkomið.

5.7 Frágangur lóða

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra.

Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum.

5.8 Gróður og girðingar

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs í almenningssvæðum og meðfram göngustígum, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Umsjón með viðhaldi og umhirðu gróðurs í bæjarlandi er á hendi Grindavíkurbæjar.

Forðast skal notkun á þyrnóttum og eitruðum gróðri/plöntum á almenningssvæðum/leiksvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem ekki teljast ofnæmisvaldandi.

Þar sem lóð er við gatna- eða stígamót er æskilegt að grindverk séu ekki hærrí en 1,2 m og lágvaxinn gróður. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla íbúðarhúsa þverar göngu-og/eða hjólastíga séu grindverk ekki hærrí en 1,2 m og velja lágvaxinn gróður.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum. Þessi mannvirki mega vera utan við byggingarreiti. Skjólgríðingar á lóðamörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Um gerð og framkvæmdir við girðingar o.fl. skal fylgja ákvæðum í byggingareglugerð.

5.9 Götugögn og annar búnaður

Götugögn, svo sem bekkir, lýsing, hjólagrindur, sorpílát og skilti sem sett eru upp skulu vera stöðluð og samræmd í útliti til þess að tryggja heildrænt útlit umhverfis. Götugögn skulu falla vel að umhverfi sínu, huga skal að hönnun sem dregur úr möguleikum á skemmdarverkum og eru úr varanlegu efni til þess að halda viðhaldi og viðgerðum í lágmarki.

Staðsetning götugagna skal taka tillit til aðgengis fyrir alla og skal vera í samræmi við stærðarhlutföll og byggingarlist nærliggjandi svæðis. Þau

skal staðsetja á svæðum næst byggingum eða svæðum sérstaklega ætluðum götugögnum og minnst 0,5 m frá sértækum leiðarlínum. Æskilegt er að svæði fyrir götugögn sé skýrt afmarkað, annað hvort með öðru yfirborðsefni eða litamun.

5.10 Hljóðvist íbúðarhúsa

Byggð skal vera aðlaðandi fyrir íbúa hverfisins og því m.a. nauðsynlegt að tryggja viðunandi hljóðstig fyrir íbúa. Samkvæmt núverandi umferðatalningum og umferðaspá er ekki gert ráð fyrir að beita þurfi aðgerðum til að tryggja hljóðvist íbúa en miða skal við viðmiðunarmörk 55dB samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

5.11 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur og útlit þeirra og staðasetning sem minnst áberandi. Staðsetning sorpgeymslna skal sýnd á aðaluppdráttum. Sorpgeymslur skal staðsetja á lóð eða á 1. hæð húsa. Stærð sorpgeymslna skal vera í samræmi við gildandi reglur um fjölda sorpílata og þar skal vera aðstaða til flokkunar. Sorpgeymslur skulu uppfylla ákvæði byggingareglugerðar. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5.12 Trjágróður meðfram götum

Meðfram aðalgötum er gert ráð fyrir gróðri, staðsetning gróðurs meðfram aðalgötum er leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð hverfisins og brjóta upp götumyndina.

5.13 Aðgengi að baklóð

Kvöð er á nærliggjandi raðhús um aðgengi að miðjuhúsum raðhúsa vegna viðhalds og garðvinnu.

6 SÉRÁKVÆÐI

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útisvæði sem snúa móti sólu. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að samtengdu par-, rað- og keðjuhúsi og skal gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum.

6.1 Einbýlishús

Tvær gerðir af einbýlishúsum eru á svæðinu, E1 og E2. E1 eru einnar hæðar hús en E2 eru að hluta til tveggja hæða vegna landhalla, felld inn í landið og með aðkomu af efri hæð.

6.1.1 Gerð E1 – 1 hæð



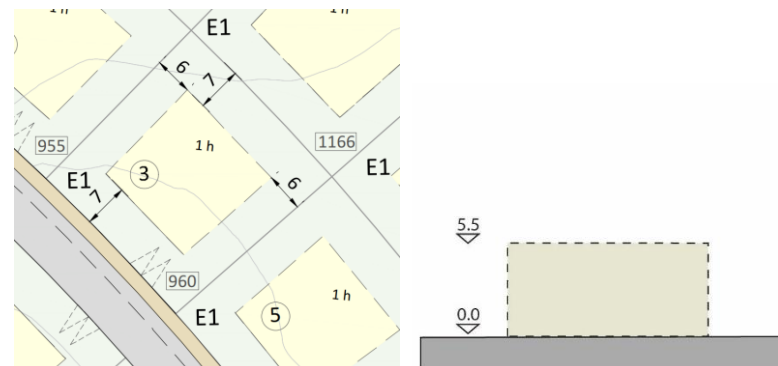
Einbýlishús af gerð E1 eru á einni hæð og standa ýmist ofan eða neðan við götu.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt innbyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Byggingarlína er bundin við götu að hluta, a.m.k. 60% framhliðar byggingar. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á deiliskipulagsupprætti.

Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir

uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 12 Skilmálateikning fyrir E1 – einbýli 1 hæð.

6.1.2 Gerð E2 – 1 hæð ásamt kjallara (felld inn í landið)



Einbýlishús af gerð E2 standa hærra í landi með útsýni yfir neðri hluta skipulagssvæðisins.

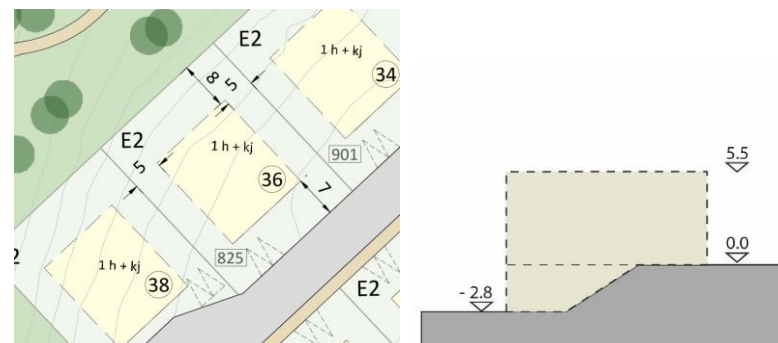
Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á tveimur hæðum, einni hæð séð frá götu (aðkomuhæð) og með kjallara (þar sem lega lands leyfir) og innbyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Byggingarlína er bundin við götu að hluta, a.m.k. 60% framhliðar byggingar. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Þakform er frjálst.

Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppráttum.

Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt á deiliskipulagsupprætti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

Heimilt er að hafa aukaíbúð í kjallara.



Mynd 13 Skilmálateikning fyrir E2 – einbýli 1 hæð ásamt kjallara.

6.2 Parhús og raðhús

Fjórar gerðir eru af par- og raðhúsum á svæðinu, ein gerð af parhúsum P1 og þrjár af raðhúsum, R1 einnar hæðar raðhús án bílskúrs, R2 einnar hæðar raðhús og R3 tveggja hæðar raðhús.

6.2.1 Parhús P1 - 1 hæð



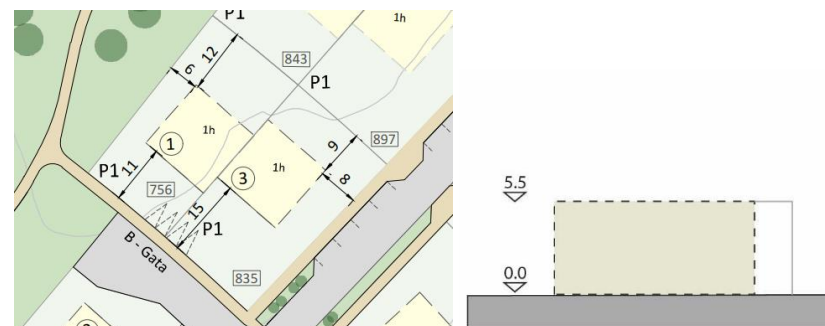
Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð með innbyggðum bílskúr. Byggingarlína er bundin við götu að hluta, a.m.k. 60% framhliðar byggingar. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Pakform er frjálst.

Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Samræma skal efnisval og útlit parhús, einn og sami hönnuður skal vera að parhúsi.

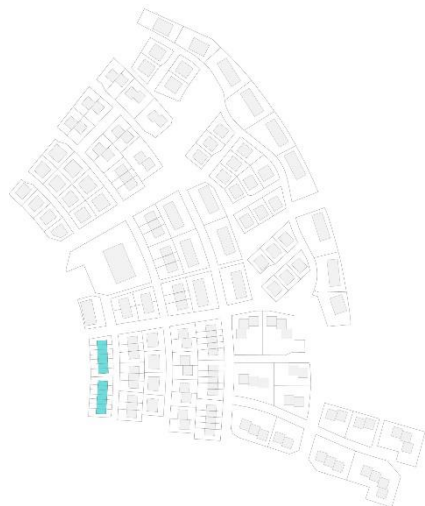
Hámarks nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 14 Skilmálateikning fyrir P1 – parhús 1 hæð.

6.2.2 Raðhús R1 - 1 hæð án bílskúrs



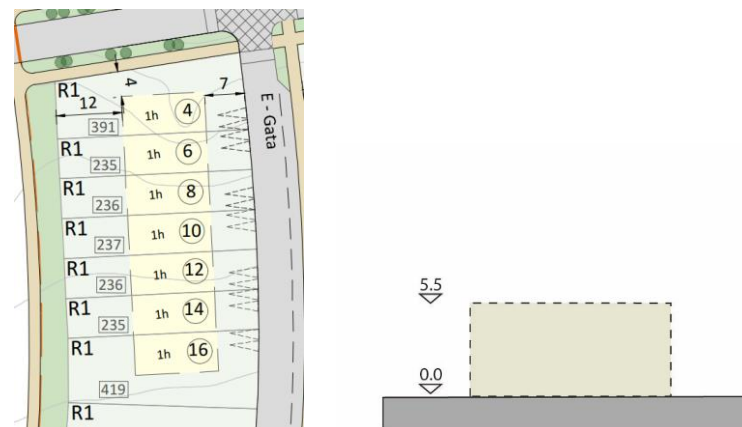
Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á einni hæð án bílskúrs. Hafa skal uppbot í efnisvali (glar telst ekki efnisval), áferð, lit eða formi bygginga, t.d. með innskotum á a.m.k. einum stað fyrir hverja íbúðareiningu. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Þakform er frjálst.

Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Samræma skal efnisval og útlit raðhús, einn og sami hönnuður skal vera að raðhúsi.

Hámarks nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóki fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 15 Skilmálateikning fyrir R1 – raðhús 1 hæð.

6.2.3 Raðhús R2 - 1 hæð



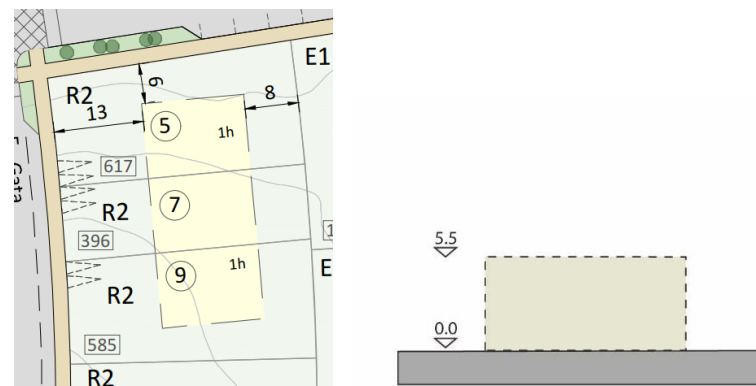
Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á einni hæð með innbyggðum bílskúrs. Hafa skal uppbot í efnisvali (gler telst ekki efnisval), áferð, lit eða formi bygginga, t.d. með innskotum á a.m.k. einum stað fyrir hverja íbúðareiningu. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Þakform er frjálst.

Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Samræma skal efnisval og útlit raðhús, einn og sami hönnuður skal vera að raðhúsi.

Hámarks nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóki fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 5,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 16 Skilmálateikning fyrir R2 – raðhús 1 hæð.

6.2.4 Raðhús R3 – 2 hæðir



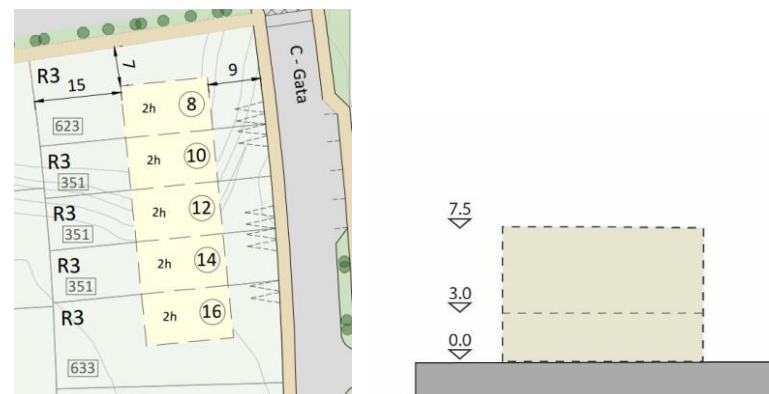
Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr. Hafa skal uppbot í efnisvali (gler telst ekki efnisval), áferð, lit eða formi bygginga, t.d. með innskotum á a.m.k. einum stað fyrir hverja íbúðareiningu. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit.

Þakform er frjálst, heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minni en neðri hæðar og hafa þakgarð/svalir ofan á fyrstu hæð húsa með aðgengi af annarri hæð.

Skjólveggir og skjólgrindur skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Hámarks nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóki fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 7,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 17 Skilmálateikning fyrir R2 – raðhús 2 hæðir.

6.3 Fjölbýlishús

6.3.1 Fjölbýlishús F1 – fjórbylí- 2 hæðir

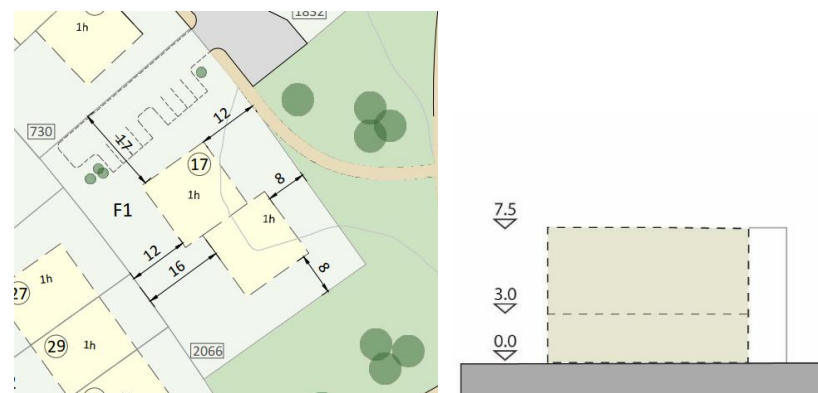


Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum, með alls 4 íbúðum. Hafa skal lóðrétt uppbot í efnisvali (gler telst ekki efnisval), áferð, lit eða formi bygginga, t.d. með innskotum á a.m.k. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Þakform er frjálst.

Heimilt er að hafa sérinngang fyrir hverja íbúð, óheimilt er að hafa opna stigaganga. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum íbúum. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvaflir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Hámarks nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 7,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 18 Skilmálateikning fyrir F1 – fjölbýlishús 2 hæðir, fjórbylí.

6.3.2 Fjölbýlishús F2 – 2 hæðir

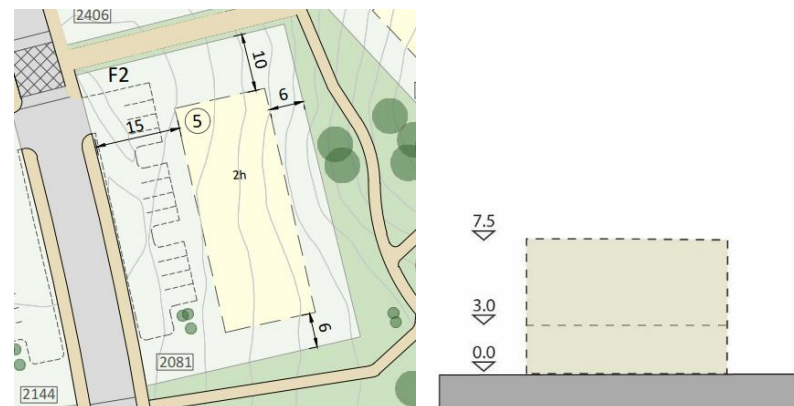


Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum hæðum. Hafa skal lóðrétt uppbrot í efnisvali (gler telst ekki efnisval), áferð, lit eða formi bygginga, t.d. með innskotum á a.m.k. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Heimilt er að stigahús nái 1,6 m út fyrir byggingareit, að hámarki 6 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst.

Heimilt er að hafa séringang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum íbúum. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvaflir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Hámarks nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 7,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 19 Skilmálateikning fyrir F2 – fjölbýlishús 2 hæðir.

6.3.3 Fjölbýlishús F3 – 2-3 hæðir

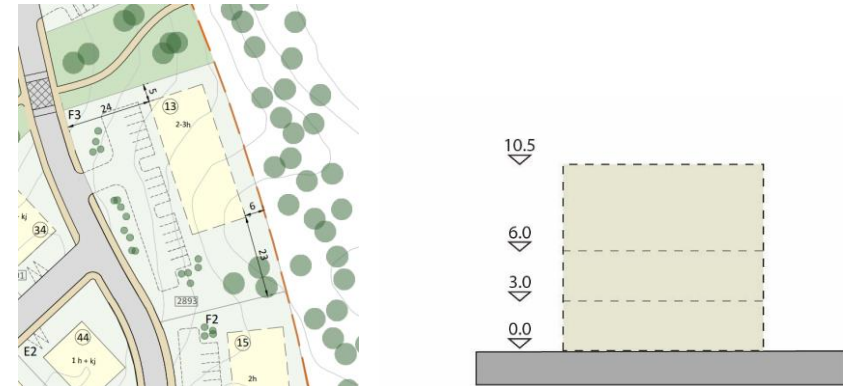


Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum hæðum. Hafa skal lóðrétt uppbrót í efnisvali (gler telst ekki efnisval), áferð, lit eða formi bygginga, t.d. með innskotum á a.m.k. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Heimilt er að stigahús nái 1,6 m út fyrir byggingareit, að hámarki 6 m² að grunnfleti. Þakform er frjálst.

Heimilt er að hafa sérinngang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum íbúum. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvaflir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Hámarks nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsuppdraetti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 10,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 20 Skilmálateikning fyrir F3 – fjölbýlishús 2-3 hæðir.

6.3.4 Fjölbýlishús F4, keðjuhús – 2 hæðir



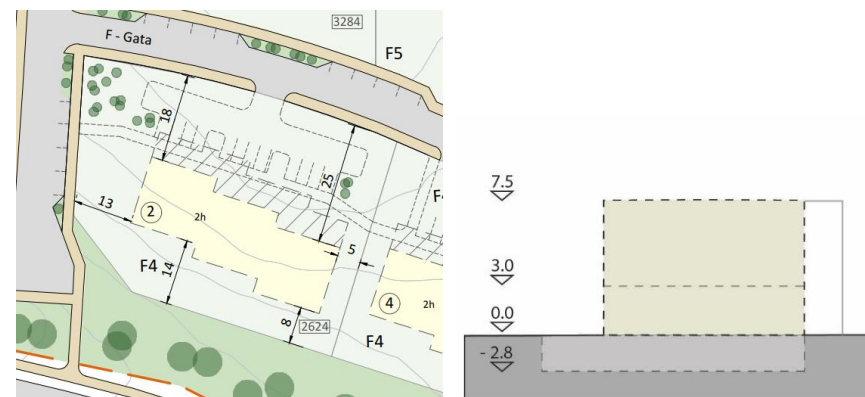
Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús/keðjuhús á tveimur hæðum. Hafa skal lóðrétt uppbrot í efnisvali (gler telst ekki efnisval), áferð, lit eða formi bygginga, t.d. með innskotum á a.m.k. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Þakform er frjálst.

Heimilt er að hafa sérinngang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum íbúum. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvaflir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Heimilt er að byggja kjallara, þar sem aðstæður leyfa. Kjallara má nýta sem bílageymslur eða undir önnur sameiginleg rými og/eða geymslur. Íbúðir eru ekki heimilar í kjallara.

Hámarks nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 7,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 21 Skilmálateikning fyrir F4 – fjölbýlishús/keðjuhús 2 hæðir.

6.3.5 Fjölbýlishús F5, keðjuhús – 2-3 hæðir



Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús/keðjuhús á tveimur hæðum til þremur hæðum. Hafa skal lóðrétt uppbot í efnisvali (gler telst ekki efnisval), áferð, lit eða formi bygginga, t.d. með innskotum á a.m.k. Útbyggingar/útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni/skjólveggir við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Þakform er frjálst.

Heimilt er að hafa sérinngang fyrir hverja íbúð, heimilt er að hafa opna stigaganga. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum íbúum. Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvaflir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun húss og koma fram á aðaluppdráttum.

Heimilt er að byggja kjallara, þar sem aðstæður leyfa. Kjallara má nýta sem bílageymslur eða undir önnur sameiginleg rými og/eða geymslur. Íbúðir eru ekki heimilar í kjallara.

Hámarks nýtingarhlutfall kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 10,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 22 Skilmálateikning fyrir F5 - fjölbýlishús/keðjuhús 2-3 hæðir.

6.4 Lóð fyrir leikskóli

Lóð fyrir 6 deilda leikskóla á einni hæð.

Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 20 bílastæðum fyrir starfsmenn og a.m.k. 20 bílastæðum fyrir gesti, aðkomu fyrir vörufutninga og a.m.k. 6 stæðum fyrir reiðhjól.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 6 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

6.5 Lóð fyrir verslun

Lóð fyrir hverfisverslun og eða þjónustu á einni hæð sem nýtist nærsvæðinu.

Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 6 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

7 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu umhverfisáhrifin eru á umhverfispættina landslag og ásýnd, jarðmyndanir og gróður og samfélag og heilsa (hljóðvist, loftgæði og öryggi).

Uppbygging hverfisins mun hafa áhrif á landslag og ásýnd svæðisins. Svæðið er óbyggt en hluti svæðisins er nýttur í dag sem geymslsvæði fyrir gáma, en það kemur til með að víkja fyrir uppbyggingu nýs hverfis. Stór hluti skipulagssvæðisins er nokkuð flatt og lítil hæðarmunur þar, hins vegar hækkar landið þónokkuð til norðurs og er mestur hæðarmunur u.þ.b. 17 m. Víðsýnt er frá efri hluta skipulagssvæðisins til allra átta þó sérstaklega yfir bæinn og út á haf. Landslag svæðisins þykir ekki sérstætt eða fágætt eða sérlega verðmætt vegna fagurfræðilegs og/eða menningarlegs gildis s.br. d lið 1. mgr. 3. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Óhjákvæmilega mun ásýnd svæðisins breytast og eru það metin neikvæð áhrif en sem mótvægisáðgerð eru settir skilmálar til að tryggja fallett byggðamynstur sem tekur tillit til hæðarmunar og annarra nærliggjandi svæða.

Áhrif verða á jarðmyndanir og gróður. Á svæðinu er að finna nútímahraun, vaxið lágvöxnum gróðri og eru rofsár sums staðar að sjá. Svæðið fer því úr að vera lítt raskað svæði í að verða byggt svæði. Innan svæðisins er ekki gróður eða vistgerðir sem þykja sérstakar og ber að vernda. Eins og fyrr segir er svæðið á nútímahrauni sem nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Þéttbýli Grindavíkur er að mestu á nútímahrauni sem og dreifbýlið. Stefna um þróun þéttbýlis innan Grindavíkur hefur til fjölda ára verið sú að byggð þróist til austurs. Áhrif

eru neikvæð á jarðmyndanir en vegna umfangs nútímahrauns í Grindavík eru áhrifin talin minniháttar og staðbundin á litlu svæði, m.v. heildarumfang nútímahrauns innan Grindavíkur.

Áhrif á samfélag og heilsu eru að mestu bundin við aukningu á umferð innan Grindavíkur og innan reitsins. Áhrifin geta verið á loftgæði og hávaða vegna umferðar. Reynt er að draga úr áhrifum með því að hafa umferðarhraða 30 km/klst innan hverfisins nema við Hópsbrautina. Með því að halda umferðarhraða í 30 km/klst er mun betra umferðaröryggi en einnig skapar minni hraði betri hljóðvist en meiri umferðarhraði. Áhrif á samfélag og heilsu eru talin óveruleg og að hluta neikvæð vegna loftmengunar af umferð. Áhrif á samfélag eru hins vegar talin jákvæð m.t.t. fjölgun íbúa, blómlegra og mannlífs. Skipulagið mun einnig hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu íbúa með nýjum göngu- og stígatengingum við útivistar- og grænsvæði.

Heildaráhrif skipulagsins eru talin óveruleg en þó neikvæð á jarðmyndanir vegna röskunar á nútímahrauni.

VIÐAUKI A LANGSNID

