



DEILISKIPULAG LAUTAR Í GRINDAVÍK

Greinargerð - skipulagsskilmálar

Apríl 2022



GRINDAVÍKURBÆR

Deiliskipulag Lautar
Greinargerð

22172

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_29/Project1736/Documents/Greinargerð/22172_Greinargerð_sérhefti_220329.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
01	06.04.2022	HTT	SGT	
02	26.04.2022	AK		

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



GRINDAVÍKURBÆR

Grindavíkurbær
Víkurbraut 62, 240 Grindavík



Efnisyfirlit

1	Inngangur	1
2	Forsendur	1
2.1	Aðalskipulag Grindavíkur 2018-2032	1
2.2	Deiliskipulag	2
3	Deiliskipulag	3
3.1	Lóðir og byggignarheimildir	3
3.2	Íbúðarbyggð	4
3.3	Leikskólinn Laut	4
3.4	Byggingarreitir	4
3.5	Kvöð um aðkomu	4
3.6	Bílastæði	4
3.7	Götur og stígar	5
3.8	Veitur og lagnir	5
3.9	Opin svæði og útivistarsvæði	5
3.10	Almennir skilmálar	5
3.10.1	<i>Mæli og hæðarblöð</i>	5
3.10.2	<i>Hönnun húsa og yfirbragð</i>	5
3.10.3	<i>Girðingar og stoðveggir</i>	5
3.10.4	<i>Frágangur lóða</i>	6
3.11	Sorpgeymslur	6



1 Inngangur

Deiliskipulag þetta samanstendur af uppdrætti og greinargerð þessari. Deiliskipulag er unnið í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Íbúðarbyggð við Laut byggðist upp á fyrsta áratug aldarinnar. Við götuna eru fjölbreyttar húsagerðir; einbýlishús, par- og raðhús og tveggja hæða fjölbýlishús. Við Laut nr. 1 er leikskólinn Laut. Austan við fjölbýli við Laut nr. 12 er raskað óbyggt svæði þar sem áður var starfræktur leikskóli þar til nýi leikskólinn við Laut 1 tók til starfa.

Megin viðfangsefni deiliskipulagsins er að útfæra lokaáfangu íbúðarbyggðar við Laut, en jafnframt setja skipulagsskilmála um heimildir á núverandi lóðum.

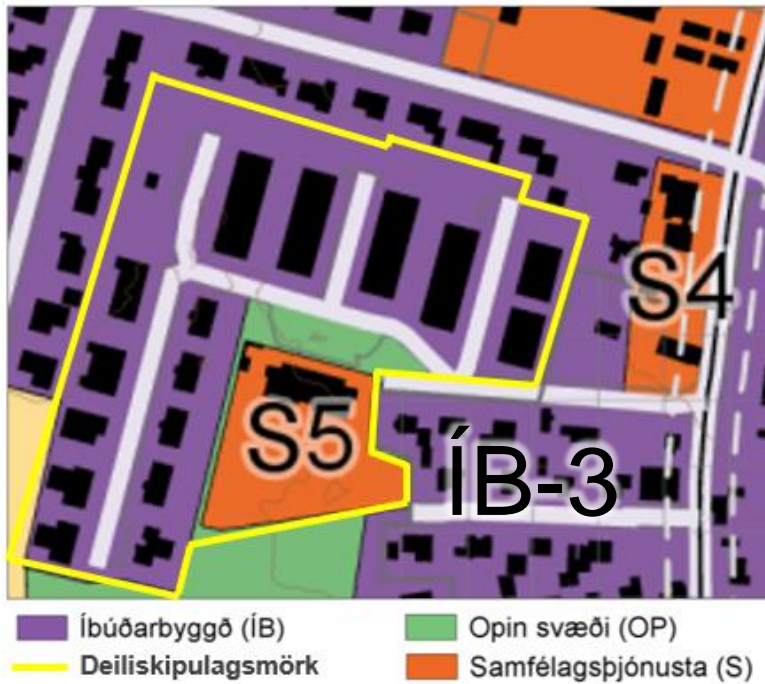
Deiliskipulagssvæðið er 3,7 ha og tekur til allra lóða við götuna Laut, auk útisvistarssvæðis norðan og vestan við íbúðarlóðirnar. Svæðið er afmarkað eftir lóðamörkum við aðliggjandi götur, þ.e. Staðarvör, Ásabraut, Víkurbraut og Dalbraut. Deiliskipulagsmörkin fylgja göngustíg sunnan við lóð leikskólans.

2 Forsendur

2.1 Aðalskipulag Grindavíkur 2018-2032

Stefna Grindavíkur er að nýta land sem best innan þéttbýlis til að halda áfram að tryggja samfellu og gæði byggðar. Stefnt er að því að tryggja fjölbreytni í framboði íbúðastærða og íbúðagerða. Samkvæmt aðalskipulaginu skal við þéttingu byggðar innan núverandi íbúðarsvæða horft til byggðamynsturs á aðliggjandi svæðum. Stefnt er að því að efla vistvæna ferðamáta með góðu neti göngu- og hjólréiðastíga milli íbúðarbyggðar, atvinnusvæða og skóla- og íþróttasvæða.

Landnotkun á deiliskipulagssvæðinu er íbúðarbyggð, samfélagsþjónusta og opið svæði. Svæði fyrir íbúðarbyggð, *ÍB-3 Hraun og Vör*, er að mestu byggt. Þar er heimilt að þetta byggð með því að byggja raðhús, einbýli eða parhús. Horfa skal til byggðamynsturs á aðliggjandi svæðum. Á lóðin við Laut 1 er skilgreint svæði fyrir samfélagsþjónustu, S5, fyrir leikskóla. Umhverfis hann er opið svæði.



Mynd 2-1 Landnotkun skv. þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Grindavíkur 2018-2032.

2.2 Deiliskipulag

Við götuna Laut er ekki í gildi deiliskipulag. Á aðliggjandi svæði er í gildi *Deiliskipulag gamla bæjarins*, samþykkt 29.3.2016 með síðari breytingum.



Mynd 2-2 Deiliskipulag í gildi á svæðinu, skjámynd úr skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar.



3 Deiliskipulag

Deiliskipulagið tekur að mestum hluta til þegar byggðra íbúðarlóða við Laut og leikskólans, en skilgreinir jafnframt nýjar lóðir fyrir par- og raðhús austast á skipulagssvæðinu. Markmið skipulagsins eru m.a:

- Að skýra byggingarheimildir á núverandi lóðum og setja byggingarskilmála fyrir nýjar lóðir.
- Mæta íbúðarþörf bæjarins með nýjum lóðum fyrir par- og raðhús.
- Tryggja að ný byggð falli að yfirbragði núverandi byggðar.
- Nýta vel núverandi innviði, veitu- og samgöngukerfi.

3.1 Lóðir og byggingarheimildir

Núverandi byggingarmagn, byggingarheimildir og bílastæði eru sýnd í eftirfarandi töflu.

Tafla 3-1 sýnir stærðir, núverandi og heimilt byggingarmagn ásamt bílastæðum á deiliskipulagssvæði.

Lóð	Húsagerð	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða	Stærð lóðar	Núverandi byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hámarks nýtingarhlutfall	Fjöldi bílastæða innan lóðar
Laut 1	Leikskóli	1 (4,9 m)	0	5.655	675	800	0,14	26
		1 (3,6 m)			71,2			
Laut 2A	Parhús	1 (5,5 m)	1	490	0	156	0,32	2
Laut 2B	Parhús	1 (5,5 m)	1	430	0	156	0,36	2
Laut 4A	Parhús	1 (5,5 m)	1	514	0	170	0,33	2
Laut 4B	Parhús	1 (5,5 m)	1	512	0	170	0,33	2
Laut 6	Raðhús	1 (5,5 m)	1	564	0	170	0,30	2
Laut 8	Raðhús	1 (5,5 m)	1	407	0	170	0,42	2
Laut 10	Raðhús	1 (5,5 m)	1	560	0	170	0,30	2
Laut 12	Fjölbýlishús	2	10	1.756	918,9	1.054	0,60	17
Laut 14	Fjölbýlishús	2	10	1.746	1188,1	1.187	0,68	17
Laut 16	Fjölbýlishús	2	12	1.751	1183,6	1.191	0,68	14
Laut 18	Parhús	1	1	591	150,4	177	0,30	2
Laut 20	Parhús	1	1	591	139,6	177	0,30	2
Laut 22	Parhús	1	1	591	138,3	177	0,30	2
Laut 24	Parhús	1	1	591	151	177	0,30	2
Laut 26	Einbýlishús	1	1	787	191,7	236	0,30	2
Laut 28	Einbýlishús	1	1	787	229,2	236	0,30	2
Laut 30	Einbýlishús	1	1	787	225,1	236	0,30	2
Laut 33	Einbýlishús	1	1	780	153,9	234	0,30	2
Laut 35	Einbýlishús	1	1	780	167,5	234	0,30	2
Laut 37	Einbýlishús	1	1	780	153,9	234	0,30	2
Laut 39	Einbýlishús	1	1	780	164,6	234	0,30	2
Laut 41	Einbýlishús	1	1	796	208,8	239	0,30	2
	Dreifistöð	1	0	178	35	35	0,20	0
Bílastæði utan lóða								32
Samtals			51	23.204	6.146	8.021		144



3.2 Íbúðarbyggð

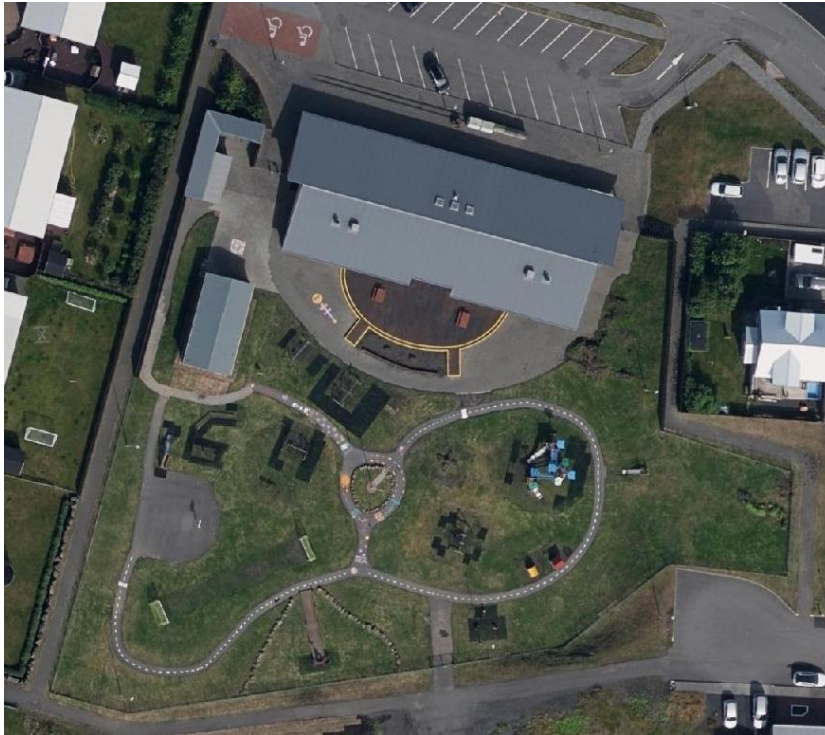
Á deiliskipulagsreitnum eru nú 44 íbúðir, þar af 32 í fjölbýlishúsum, 4 í parhúsum og 8 í einbýlishúsum. Fjölbýlishúsin eru tveggja hæða en öll önnur hús eru einnar hæðar hús, sbr. töflu 3-1. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 7 nýjum íbúðum á svæðinu í par- og raðhúsum. Stærð lóða og núverandi og heimilt byggingarmagn lóða er tilgreint í töflu 3-1.

Gert er ráð fyrir sjö nýjum íbúðarlóðum í götunni fyrir tvö parhús og eitt raðhús með þremur íbúðum. Öll húsin er á einni hæð með mænishæð allt að 5,5 m mælt frá gólfkóta.

Sjá einnig almenna skilmála í kafla 3.10.

3.3 Leikskólinn Laut

Leikskólinn Laut var byggður 2006. Byggingin er 675 m² að stærð, steinsteypt á einni hæð með 4,9 m þakhæð. Á lóðinni stendur einnig stakstæð kennslustofa úr timbri.



3.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru afmarkaðir að lágmarki 3 metra frá lóðmörkum, nema við götuhlið þar sem eru innkeyrslur á lóð. Þar eru byggingarreitir að lágmarki 7 metra frá lóðamörkum.

3.5 Kvöð um aðkomu

Á endalóðum raðhúsa er kvöð um aðgengi að miðjuhúsi vegna viðhalds og garðvinnu.

3.6 Bílastæði

Tafla 3-1 sýnir hámarks fjöldi bílastæða. Í heildina er gert ráð fyrir 144 bílastæðum á deiliskipulagssvæði.

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúð í einbýlishúsum, par- og raðhúsum.

Í fjölbýlishúsum við Laut 12 og 14 skulu vera að lágmarki eitt bílastæðis fyrir hreyfihamlað fólk við hvort hús, staðsett framan við aðalinngang húsanna. Í fjölbýlishúsi við Laut 16



skulu vera að lágmarki tvö bílastæði fyrir hreyfihamlað fólk, sbr. 6.2.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Framan við lóð leikskólans Lautar eru 26 almenn bílastæði, sem utan starfstíma leikskólans t.d. um kvöld og helgar, geta nýst gestum. Þar eru einnig 2 stæði fyrir hreyfihamlað fólk.

3.7 Götur og stígar

Gatan Laut er botnlangagata sem tengist um Dalbraut að Víkurbraut. Gatan er með 30 km/klst hámarkshraða. Hraðahindranir eru þar sem göngustígar þvera götuna.

Svæðið er vel tengt aðliggjandi götum og svæðum með göngustígum. Stígur liggur frá Ásabraut um grænt svæði vestan til á reitnum og áfram til suður meðfram lóð leikskólans. Annar stígur liggur frá Ásabraut að Dalbraut á svæðinu austanverðu. Stígur liggur jafnframt að aðliggjandi byggð til vesturs. Meðfram götunni eru gangstéttar.

3.8 Veitur og lagnir

Innan skipulagssvæðisins eru núverandi byggingar tengdar vatns- og fráveitukerfi Grindavíkurbæjar og hita- og rafmagnsveitu HS Veitna. Nýjar lóðir verða tengdar sömu veitukerfum.

Lóðir á skipulagssvæðinu tengjast inn á núverandi raf- og hitaveitukerfi HS Veitna. Vestan við Laut 16 er dreifistöð 112 rafveitu HS Veitna, stöðin er 35 m² á 178 m² lóð (Lnr. 219394). Háspennustrengur liggur að dreifistöðinni frá Ásabraut og út frá dreifistöð liggja lágspennuraflagnir að öllum núverandi byggingum við Laut.

Lóðirnar tengjast kaldvatnsveitu og fráveitukerfi Grindavíkurbæjar.

Veitulagnir liggja að mestu undir götum eða stígum á svæðinu.

Gert er ráð fyrir að við bílastæði við Laut 6, við leikskólann Laut og við dreifistöð HS Veitna vestan við Laut 16 verði hægt að koma upp rafhleðslustöðvum.

3.9 Opin svæði og útivistarsvæði

Útivistarsvæði er vestan við Laut 16 og út frá því er opið svæði norðan íbúðarlóða við Laut 10 til 16. Stígar liggja um svæðið og tengja það aðliggjandi götum.

3.10 Almennir skilmálar

3.10.1 Mæli og hæðarblöð

Grindavíkurbær gefur út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, bindandi byggingarlínu, staðsetningu bílastæða og aðrar kvaðir. Á hæðarblöðum er gefinn upp kóti fyrir skilmála um hæð bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar fyrir inngangshæð. Á hæðarblaði eru sýndar hæðir á lóðamörkum að gangstétt eða götu. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega veitulagna.

3.10.2 Hönnun húsa og yfirbragð

Samtengd hús skulu hafa samræmt útlit, þ.e. form, efnisvali, lit og áferð. Þakform er frjálst en samræmt fyrir tengd hús. Við hönnun húsa skal huga að skjólmyndun, birtuskilyrðum innan íbúða og dvalarsvæðum utanhúss.

3.10.3 Girðingar og stoðveggir

Stoðveggir eru heimilir þar sem þeirra er þörf vegna landhalla. Mælt er með gróðri í stað girðinga. Forðast skal umfangsmiklar og ósamstæðar skjólgirðingar á lóðamörkum.



Æskilegt er að grindverk við lóðamörk sem snúa út að stígum séu ekki hærri en 1,2 m. Öll mannvirki eða trjágróður á lóðamörkum er háður samþykki aðliggjandi lóðar. Skjólveggir og girðingar skulu sýndar á aðaluppdráttum.

3.10.4 Frágangur lóða

Við frágang lóða skal taka tillit til aðliggjandi lóða. Óheimilt er að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk og raska óhreyfðu landi utan lóðar. Frágangur lóða skal í samræmi við samþykta aðaluppdrætti.

3.11 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu uppfylla ákvæði byggingareglugerðar. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.