

Bolafótur Reykjanesbæ
Greinargerð með deiliskipulagi



SKIPULAGSSKILMÁLAR

30.09.2024

ÚTGÁFA 0.0

ARKÍS

Vesturvör 7, 200 Kópavogur

EFNISYFIRLIT

0.1	Samþykktir	4
0.2	Breytingar	4
0.2.1	Breyting 01 - Útgáfa 0.1	4
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	5
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu	5
1.2	Inngangur	5
1.3	Markmið deiliskipulagsins	5
1.4	Afmörkun deiliskipulagssvæðisins	6
1.5	Skipulagsferlið	6
2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	7
2.1	Skipulagsforsendur	7
1.5.1	Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir	7
2.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	7
2.3	Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand	8
2.3.1	Núverandi landnotkun	8
2.3.2	Landslag, gróðurfar og lífríki	9
2.3.3	Veðurfar	9
2.4	Umhverfisáhrif byggðar	9
2.5	Minjar og verndarsvæði	9
2.6	Veitur	9
2.7	Samgöngur	9
3	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
3.1	Almennt	10
3.2	Stutt lýsing á deiliskipulagi – gæði byggðar	10
3.3	Umferð	10
3.4	Mæli- og hæðarblöð	11
3.5	Byggingarreitir	11
3.6	Byggingarmagn og nýting lóða	11
3.7	Byggingar	11
3.7.1	Hæð bygginga	11
3.7.2	Efnis- og litaval	11
3.8	Lóðir	11
3.8.1	Frágangur lóða	12
3.8.2	Sérafnatafletir á lóð (skjólveggir og girðingar á lóð)	12
3.9	Bílastæði - rafhleðslustæði	12
3.10	Sorp 12	
3.11	Veitur, lagnir og spennistöð	13
3.12	Minjar	13
3.13	Verkhraði	13
3.14	Viðurlög	13
4	SÉRSKILMÁLAR FYRIR HÚSGERÐIR OG SKILMÁLATAFLA	14
4.1	Almennt	14
4.2	Skilmálatafla	14
4.3	Raðhúsalóðir	16
5	UPPDÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR	17

MYNDASKRÁ

Mynd 1. Leiksvæði	5
Mynd 2. Afmörkun skipulagssvæðis	6
Mynd 3. Hluti af Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020 - 2035	7
Mynd 4. Horft yfir svæðið núverandi ástand	8
Mynd 5. Horft yfir svæðið til norðausturs	8
Mynd 6. Íbúðabyggð séð frá opnu svæði	10
Mynd 7. Skýringarmynd kennisnið 1:500	15
Mynd 8. Skjólveggir og girðing við par- og raðhús	16
Mynd 9. Horft yfir byggðina úr austri	18

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Skilmálatæfla	14
------------------------------	----

SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

0.2 Breytingar

0.2.1 Breyting 01 - Útgáfa 0.1.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Skipulagstillagan felur í sér gerð deiliskipulags fyrir Bolafóts þar sem fyrirhugað er að reisa íbúðarbyggð. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagstillagan er unnin á vegum Reykjanesbæjar. Ráðgjafar við mótunina eru Arkís arkitektar. Skipulagstillagan byggir á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035.

1.2 Inngangur

Í gildi er deiliskipulag á hluta svæðisins sem verður fellt úr gildi.

Deiliskipulag þetta er unnið í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 m.s.br.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupprætti, skýringarupprætti og skýringarmyndum.

1.3 Markmið deiliskipulagsins

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að deiliskipuleggja svæði fyrir einnar hæðar rað húsabyggð. og grænu svæði með leiksvæði á vesturhluta svæðisins. Gert er ráð fyrir aðkomu frá Bolafæti.

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Íbúðarhús verði haganlega staðsett m.t.t. nærumhverfis, sólar og skjóls.
- Umhverfið verður gert gönguvænt, með góðum upplýstum stígum, sem tengja byggðina við nærliggjandi byggð og útivistarsvæði.
- Umhverfið verði aðgengilegt með góðum og öruggum göngutengingum að nálægum leiksvæðum fyrir fjölbreytta útiveru og notkun.



Mynd 1. leiksvæði

1.4 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Deiliskipulagið nær yfir svæði sem er samanlagt um 2,3 ha að stærð. Svæðið afmarkast af Bolafæti til norðausturs og grænu svæði til suðurs og vesturs.. Aðkoma að svæðinu er um Bolafót.



Mynd 2. Afmörkun skipulagssvæðis

1.5 Skipulagsferlið

Deiliskipulagið er unnið í samstarfi við tækni- og umhverfissvið Reykjanesbæjar, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Reykjanesbæjar. Leitað verður umsagna eftirfarandi aðila þegar skipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenning, sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð.

Eftirfarandi hagsmunaaðilum verður kynnt tillagan:

- Heilbrigðiseftirlit Reykjanesbæjar.
- Minjastofnun Íslands.
- Umhverfisstofnun.
- Vegagerðin.
- Skipulagsstofnun.

2.3 Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir – núverandi ástand

Skipulagssvæðið er frekar flatt en halldar til norðausturs í um 8-12m hæð yfir sjávarmáli. Óbyggður hluti þess er gróið svæði. Vistgerðir á svæðinu eru Grasmóavist, Hraungambravist, mosamóavist, alaskalúpína og mólendi.



Mynd 4. Núverandi ástand.

2.3.1 Núverandi landnotkun

Fyrirhugað deiliskipulagssvæði er að mestu á óhreyfðu landi án mannvirkja. Uppbygging hefur óhjákvæmilega í för með sér jarðrask og rask á vistgerðum á framkvæmdasvæði.

Íbúðarbyggð er norðan og austan við deiliskipulagssvæðið.



Mynd 5. Horft yfir svæðið til suðausturs

2.3.2 Landslag, gróðurfar og lífríki

Svæðið er allslétt en hallar til norðausturs. Hluti svæðisins er óraskað svæði með grasmóavist hraungambravist, mosamelavist, mólendi og Alaskalúpínu.

2.3.3 Veðurfar

Reykjanesið er vindasamt. Ríkjandi vidáttir eru norðaustlægar og suðaustlægar. Norð-vestlægar áttir eru fátíðar. Vetur eru mildir og snjóléttir.

2.4 Umhverfisáhrif byggðar

Stækkun M11 og aukning íbúðabyggðar er í takt við sjálfbæra þróun og ein leið til að nýta núverandi innviði. Bolafótur er í góðum tengslum við innviði, s.s. skóla, leikskóla, almenningssamgöngur og íþrótta- og útivistarsvæði. Fyrirhuguð byggð og útivistarsvæði eru til þess fallin að bæta ásýnd og yfirbragð svæðisins og auka umhverfisgæði með leiksvæðum, trjágróðri og stígum. Svæðið verður aðgengilegra og öruggara sem stuðlar að fjölbreyttri útiveru og notkun. Áætluð umferð frá íbúðalóðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðarálag á svæðinu. Skuggavarþ frá íbúðarbyggðinni hefur ekki teljandi áhrif á núverandi byggð.

2.5 Minjar og verndarsvæði

Skv. fornleifaskráningu sveitarfélagsins eru ekki skráðar minjar á svæðinu. Ekki hefur verið unnin ítarleg fornleifaskráning á svæðinu í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Sveitarfélagið mun samhliða gerð skipulagsáætlana láta framkvæma fullnaðar skráningu í samræmi við lög ásamt því sem haft verður samráð við Minjastofnun Íslands. Ekki er þörf á húsaskráningu/húsakönnun þar sem svæðið er óbyggt.

2.6 Veitur

Vatns- og hitaveita í Reykjanesbæ er í eigu og umsjón Veitna. Stofnlagnir eru meðfram Bolafæti og er gert ráð fyrir tengingum dreifikerfa inn á núverandi stofnlagnir fyrir nýja íbúðarbyggð.

Skolpi frá allri byggð innan skipulagssvæðisins verður veitt inn í fráveitukerfi bæjarins sem liggur um núverandi þrýstilagnakerfi til sjávar.

Samráð skal haft við Reykjanesbæ, veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna. Við hönnun alls dreifikerfis á skipulagssvæðinu verður haft náið samráð við Veitur við tilhögun framkvæmda.

2.7 Samgöngur

Aðkoma að svæðinu er frá Bolafæti og svæðið er vel tengt stígakerfi Reykjanesbæjar.

Aukning um 27 íbúðir mun ekki hafa afgerandi áhrif á umferðaraukningu á núverandi umferð. Til að hvetja til vistvæns ferðamáta frá svæðinu verða gönguleiðir gerðar aðlaðandi, þægilegar og upplýstar til að auka öryggi. Ennfremur munu göngustígarnir tengjast göngu- og hjólastígakerfi Reykjanesbæjar sem tengir byggðina við núverandi byggð.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Almenn

Brýnt er að hönnuðir mannvirkja og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér ítarlega skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útirýma á viðkomandi lóð auk almennrar greinargerðar. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferils til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi lóð. Fyrirhuguð íbúðabyggð er í flugstefnu og verður að gera ráð fyrir hávaða vegna flugs yfir byggðinni.

Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu einstakra byggingarleyfisumsókna og framkvæmda á innviðum og almenningsrýmum.

3.2 Stutt lýsing á deiliskipulagi – gæði byggðar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 7 raðhúsum með alls 3-4 íbúðum hvert, samtals 27 íbúðum á svæðinu. Hæðir húsa eru ein hæð. Áhersla er lögð á að byggðin myndi skjólgóð og falleg græn svæði til almennara nota.



Mynd 6. Íbúðabyggð séð frá opnu svæði.

Vestan við íbúðarbyggðina er grænt svæði um 4.600 m² sem myndar græna umgjörð um svæðið. Þar skal plantað trjágróðri og koma fyrir leiktækjum. Áhersla er lögð á góð göngutengsl í hverfinu og liggja göngustígar meðfram húsagötu og lóðum.

3.3 Umferð

Húsagöturnar A-gata og B-gata verða 5 m breiðar botnlagnagötur með tveggja metra breiðri gangstétt beggja vegna götunnar. Snúinghaus er í sitt hvorum enda götunnar. .

Gert er ráð fyrir a.m.k. 2 m breiðum upplýstum göngustígum sem tengist við göngu- og hjólastígakerfi Reykjanesbæjar sem tengir byggðina við grænt svæði. Í deiliskipulaginu er gengið út frá því að ofanvatni af húsagötum verði beint í ofanvatnsrásir meðfram götum í ofanvatnsrásir/ofanvatnslautir í grænum geira.

3.4 Mæli- og hæðarblöð

Reykjanesbæ gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags sem sýna lóðamörk, lóðastærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

Mæliblöð sýna m.a. götunafn og númer húss, afstöðu húsa og lóða, byggingarreit húsa, bindandi/leiðbeinandi byggingarlínu, fjölda bílastæða, hnitaskrá og landnúmer, inntök veitustofna og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna aðgengis milli lóða, gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna m.a. hæðarkótann (tölu) sem er oftast táknuð (GK, G eða H), þ.e. hæð aðalgólfs sem snýr að götu eða innkeyrslu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og götuhæðir bæjarlands að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæðir á mörkum baklóða.

3.5 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og deiliskipulagsupprætti. Byggingar skulu vera að öllu leyti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

3.6 Byggingarmagn og nýting lóða

Hámarksbyggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu TAFLA 1 í kafla 4 ásamt stærð lóða, fjölda hæða, fjölda íbúða, bílastæða og annarra kvaða.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými.

3.7 Byggingar

Stuðlað er að ákveðnu samræmi í byggðinni með ákvæðum í skilmálum, einkum með ákvæðum um meginform húsa, þakform og halla, þakfrágang efnisval og lit. Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð eru í almennum skilmálum.

Byggingarlínur, hæð húsa, byggingarmagn, nýting og bílastæði eru skilgreind fyrir hverja lóð, sjá sérskilmála kafla 4.

Húsbyggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, deiliskipulagsupprátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla sem við eiga.

3.7.1 Hæð bygginga

Hæðir bygginga eru bæði gefnar upp sem fjöldi hæða frá jörðu og í metrum. Gefin eru upp hámarkshæð bygginga yfir gólfkótum aðkomuhæða. Hæðarkótar aðkomuhæða eru sýndir á hæðarblöðum.

3.7.2 Efnis- og litaval

Tryggja skal fjölbreytileika. Uppbrot skal vera í formi húsbygginga, litatónum og/eða efnisvali að lágmarki á 8-10 m fresti nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

Útlit og efnisval girðinga og skjólveggja skal samræma innbyrðis á hverri lóð og fylgja innlögðum teikningum.

3.8 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð hverrar lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum, sjá nánar kafla 3.4. Þar sem misræmis gætir, gildir mæliblað.

Allur frágangur utanhúss og nærumhverfi byggingarinnar skal vera vandaður, bílastæði malbikuð eða hellulögð og trjágróðri plantað við bílastæði.

3.8.1 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera sýndur og í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og skv. fyrirmælum byggingarreglugerðar. Þar sem lóðarmörk liggja að göngustígum skal laga þau með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Jaðar lóða að opnum svæðum skal laga að landhæð. Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á hæðarblöðum. Sett er kvöð á frágang lóða við A götu 1-19 sem snúa að opnu skógivöxnu svæði. Heimilt er að jafna lóð 3 metra út frá húsvegg. Að öðru leiti er núverandi gróður verndaður fyrir órökstuddu raski.

Við meðhöndlun ofanvatns af húspökum

og öðru þétu yfirborði innan lóða skal beina vatni ofan í jörð innan lóða. Vatni skal beint í þar til gerða fyllingu (grjótpúkk eða sambærilegt kerfi) undir yfirborði lóðar, sem hefur nægilega rýmd til að geta tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum, einnig á vetrum þegar frost er í jörðu (e. infiltration pit, underground storage volume). Vatni má m.a. beina í þar til gerða fyllingu á tvennan hátt:

- Með því að beina þakrennu beint í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (grjót-/malarfylling eða sambærileg lausn) (e. infiltration pit/underground storage volume).
- Með því að útbúa svokallaðan regngarð (e. raingarden); laut með gróðri þangað sem hægt er að beina þakvatni og þar sem vatn sigur ofan í jarðveg af grónu yfirborði lóðar. Koma skal fyrir yfirfalli í regngarði sem beint er í þar til gerða fyllingu neðanjarðar (e. infiltration pit) og beinir þangað vatni ef laut yfirfyllist.

Stærð og rúmmál fyllinga sem taka eiga við ofanvatni skal ákveðin með nægilega rýmd (e. volume) í samráði við sérfræðinga, svo vatn safnist ekki á yfirborði.

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna yfir vatni. Vatni í drenrörum skal beint ofan í jörð innan lóðar. Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns koma fram á mæliblöðum.

3.8.2 Sérafnotafletir á lóð (skjólveggir og girðingar á lóð)

Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á lóðauppdrætti og aðaluppdráttum. Skjólveggir skulu vera samofnir heildarútliti viðkomandi húss. Gera skal grein fyrir sérnotaflötum í fyrirsþurnararindi og í byggingarleyfisumsókn.

Girðingar og skjólveggir á mörkum samliggjandi lóða skulu reist í samráði og í samvinnu beggja lóðarhafa. Sjá nánar sérskilmála fyrir hverja lóð (kafli 4.3 og 4.4).

Almennt er ekki heimilt að setja upp girðingar á lóð nema að það sé tekið fram í sérskilmálum.

3.9 Bílastæði - rafhleðslustæði

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja raðhúsaíbúð.

Bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist.

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og 5,0 m að lengd með 7 x 2,5 m akstursrými fyrir aftan stæðin.

Skýlt er að gera ráð fyrir lögnum til að setja upp rafhleðslukerfi fyrir rafbíla á lóð.

3.10 Sorp

Meðhöndlun sorps á deiliskipulagssvæðinu skal fylgja umhverfisstefnu Reykjanesbæjar og gildandi reglum og samþykktum varðandi meðhöndlun úrgangs. Gera skal ráð fyrir flokkun sorps og huga skal að möguleikum á aukinni flokkun. Huga þarf vel að frágangi á sorpgeymslum þannig að hægt sé að mæta nýjum óskum og kröfum varðandi sorphirðu.

Sorpgeymslur skulu staðsettar innan lóðarmarka einkalóða.

Sorpgeymslur geta ýmist verið innbyggður hluti mannvirkis eða stakstæð sorpskýli á einkalóð.

Sorpgeymslur skal hanna sem hluta af heildarmynd umhverfis og bygginga hvort sem um er að ræða geymslu sem er áföst byggingum eða á lóð og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum og lóðauppdráttum. Flatarmál sorpgeymslna reiknast ekki til smáhýsa.

Á tillöguteikningum og á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorpgeymslna, sorpgáma eða sorpílata.

3.11 Veitur, lagnir og spennistöð

Útfærsla dreifistöðva skal vera í samræmi við heildarhönnun umhverfisins sem þær eru hluti af.

Hönnuðir ákvarða stærð heimæðar m.t.t. vatnsparfar og í samráði við Veitur og hlíta skilmálum Veitna um staðsetningu inntaka og heimtauga. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými. Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum.

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Skólpi verður veitt í stofnlögn fráveitu í Bolfæti. Regnvatnskerfi verður uppbyggt með hliðsjón af náttúrulegu afrennsli svæðisins.

Samráð skal haft við Reykjanesbæ, veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna. Við hönnun alls dreifikerfis á skipulagssvæðinu verður haft náið samráð við Veitur varðandi tilhögun framkvæmda.

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á skipulagssvæðinu tengist fráveitukerfi Reykjanesbæjar og fylgi reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

3.12 Minjar

Fornleifaskráning er til fyrir svæðið ?, sjá kafla 2.5.

3.13 Verkhraði

Sökkulum og jarðvegsfyllingu skal lokið innan hálfis árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal vera fokheld innan árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða og ljúka að fullu innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Lóð skal jafna og ganga frá jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (malbikuð plön og bifreiðastæði, þökulagning, hellulögn, plöntun o.þ.h.) innan þess tíma.

3.14 Viðurlög

Með brot gegn skilmálum þessum skal farið eftir gildandi Skipulagslögum hvað varðar úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála, þvingunarúrræði og viðurlög ásamt gildandi byggingarreglugerð. Óheimilt er að taka byggingu í notkun eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út lokaúttektarvottorð.

4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR HÚSGERÐIR OG SKILMÁLATAFLA

4.1 Almennt

Við efnisval og formun bygginga skal leggja áherslu á vandaðan frágang bygginga og lóða. Samræmi skal vera milli forma, notagildis og efnisvals.

4.2 Skilmálatafla

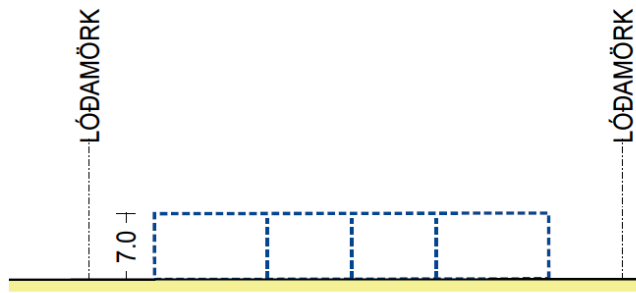
Hámarks byggingarmagn lóða er gefið upp í skilmálatöflu, þar kemur fram stærð lóða, fjöldi hæða, fjöldi íbúða og bílastæða á viðkomandi lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er tilgreint sérstaklega fyrir A og B rými.

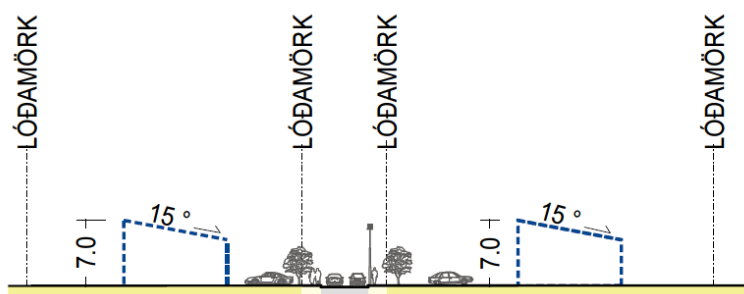
Í sérskilmálum koma fram leiðbeinandi útfærslur og skýringarmyndir.

TAFLA 1. Skilmálatafla

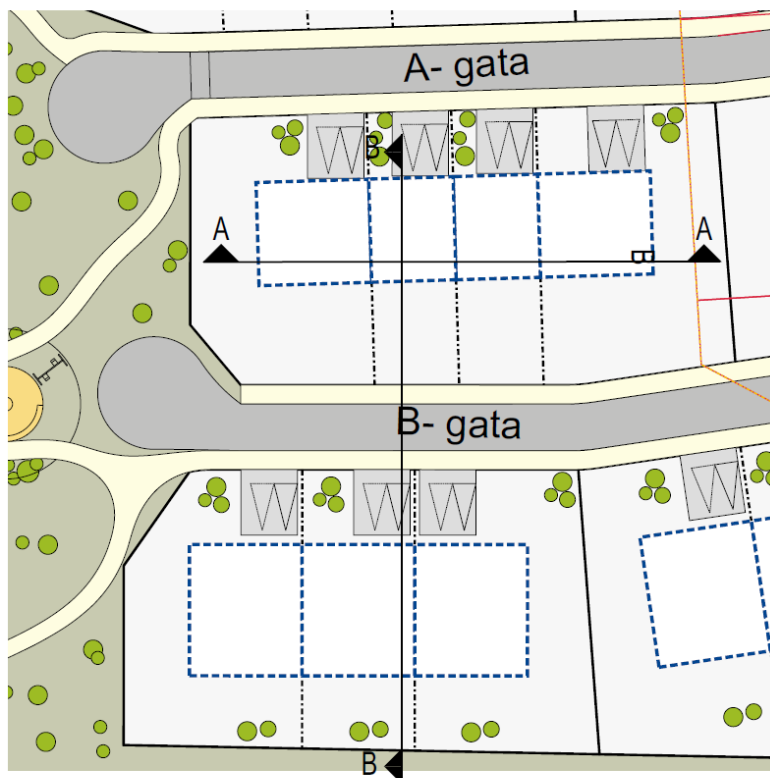
Skilmálatafla								
LÓÐ	Stærð lóðar m ²	Byggingarmagn (A rými) m ²	Byggingarmagn (B rými) m ²	Heildar byggingarmagn m ²	Fjöldi íbúða	Bílastæði innan lóðar	Tegund húsnæðis	Hæðir
Bolafótur 21		132	20	152	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
Bolafótur 23		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
Bolafótur 25		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
Bolafótur 27		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
Bolafótur 29		132	20	152	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
Bolafótur 21-29	1.871	561	100	661	5	10		
Bolafótur 31		132	20	152	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
Bolafótur 33		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
Bolafótur 35		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
Bolafótur 37		132	20	152	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
Bolafótur 31-37	1.594	462	80	542	4	8		
A gata 1		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 3		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 5		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 7		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 1-7	1.377	396	80	476	4	8		
A gata 9		132	20	152	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 11		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 13		99	20	119	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 15		132	20	152	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 9-15	1.637	462	80	542	4	8		
B gata 1		168	20	188	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
B gata 3		168	20	188	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
B gata 5		168	20	188	1	1	íbúðarhúsnæði	1h
B gata 7		168	20	188	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
B gata 1-7	2.274	672	80	752	4	8		
A gata 9		168	20	188	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 11		168	20	188	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 13		168	20	188	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 9-13	1.682	504	60	564	3	6		
B gata 15		168	20	188	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
B gata 17		168	20	188	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
B gata 19		168	20	188	1	2	íbúðarhúsnæði	1h
A gata 15-19	1.442	504	60	564	3	6		
Samtals	11.877	3.561	540	4.101	27	54		



Snið A-A



Snið B-B



SKÝRINGAR:

- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- GÖNGUSTÍGUR
- ÞAKHALLI
- HÚSAGATA
- GRÖÐUR, LEIÐBEINANDI

Raðhús mkv. 1:500

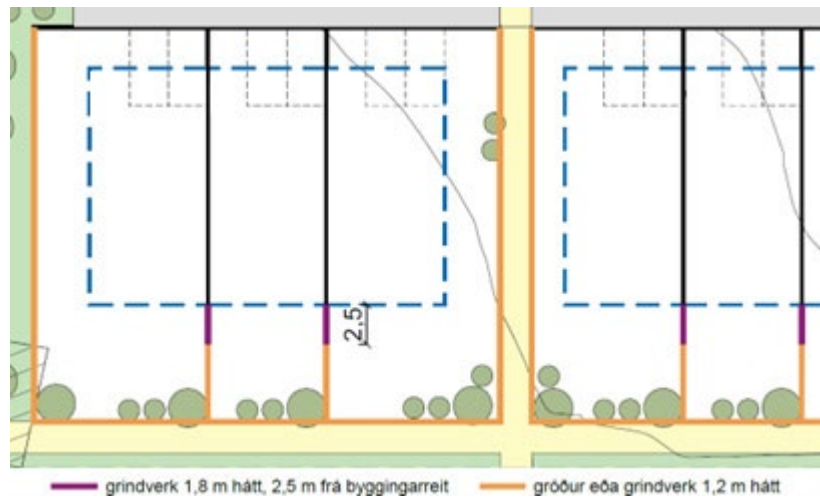
4.3 Raðhúsalóðir

Um er að ræða 7 raðhúsalóðir fyrir einnar hæðar hjús með heimild til að koma fyrir millipalli. Fjöldi húsa í hverri lengju er á bilinu 3-5. Sérhver íbúð hefur afmarkaðan sérnotareit, sjá lóðarmörk á deiliskipulagsuppdraetti og mæliblöðum.

Gert er ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hvert hús.

Sorpgeymslur eru heimilaðar utan byggingarreits..

Heimilt er að afmarka lóð að baka til með skjólvegg allt að 1,8 m háum til hliðanna og 2,5 m frá byggingarreit. Heimilt er að skerma lóðina af með gróðri eða girðingu allt að 1,2 m hári nema að framanverðu milli bílastæða og aðliggjandi lóða.



Mynd 8. Skjólveggir og girðing við par- og raðhús.



Mynd 9. Horft yfir byggðina úr austri

4.4 Skilmálar fyrir lóð Bolafóts 19 eru óbreyttir.

Nýtingarhlutfall á lóð skal ekki vera hærra en 0,5 og vegg hæð max. 7.0 m.

Gerð er sú krafa að hávaðamörk á starfssemi fari ekki yfir 45 db.

Óheimilt er að byggja á helgunarsvæði strenglagna HS Veitna.

Vanda skal til hönnunar og frágangs vegna ásýndar við íbúðasvæði

5 UPPDRÆTTIR OG SKÝRINGARMYNDIR

Skipulagsuppráttur sýnir afstöðu byggingareita til götu og lóða. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum þessum sýna afstöðu einstakra bygginga til götu og lóða.

Deiliskipulagsuppráttur er í mælikvarða 1:1000, dags. 30.09.2024, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

