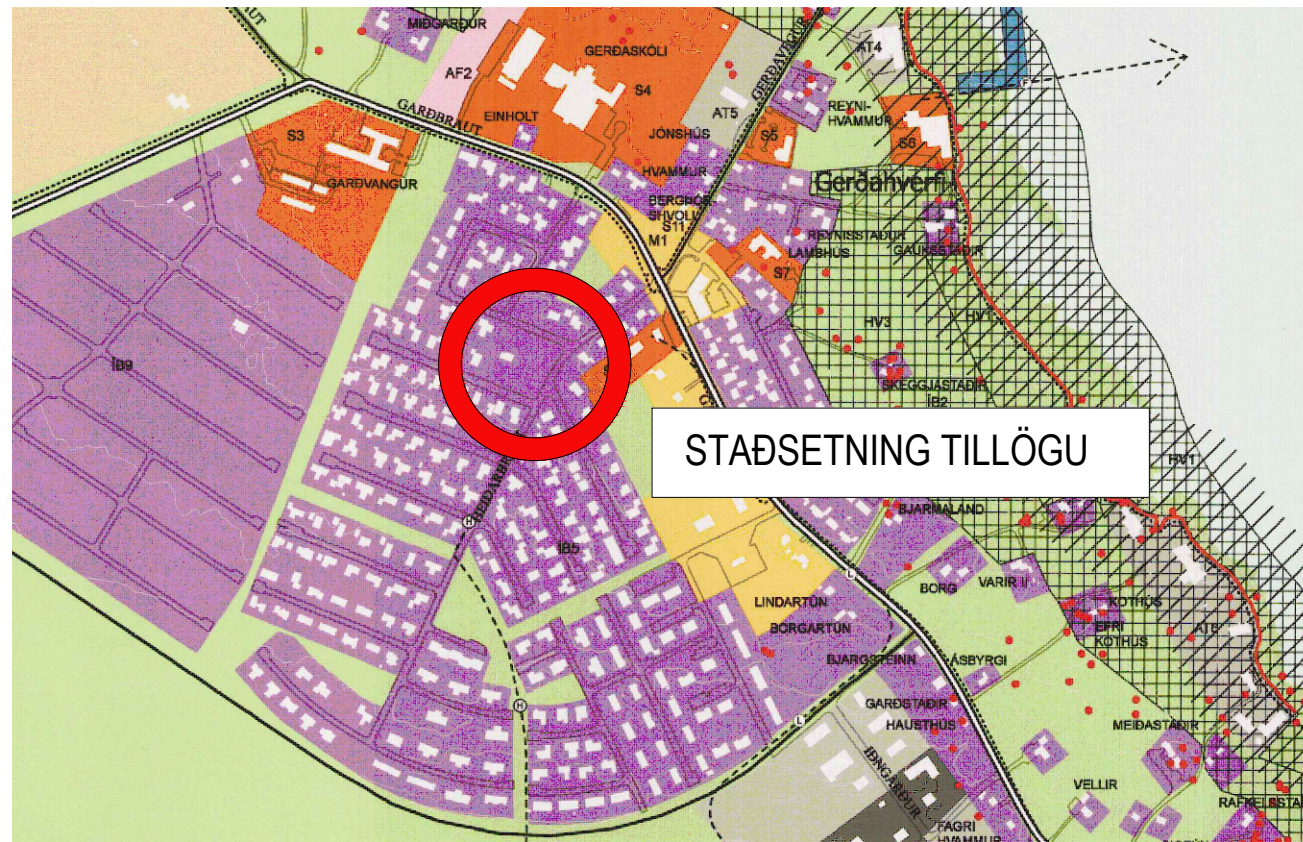




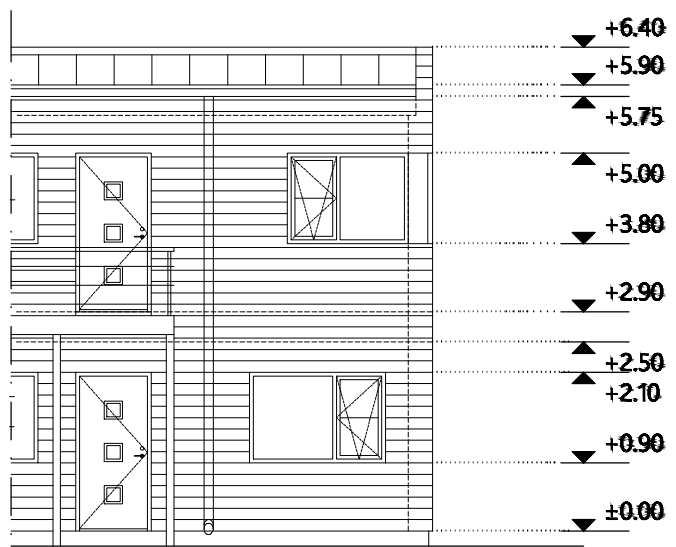
- IBÚÐARSVÆÐI (IB)
- MÍÐSVÆÐI (M)
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VP)
- SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA (S)

Hluti skýringa af Aðalskipulagsuppdætti



Súðurnesjabær

Útlit og litaval húsa á reit



Hæðir húsa, skýringarmynd

Mkv = 1:100

GREINARGERÐ:

AFMÖRKUN SVÆÐIS:

Tillaga að deiliskipulagi nær til þess reits sem áður var kallað Gerðatún Efra. Svæðið er samkvæmt aðalskipulagi Sveitarfélagsins Garðs 2013-2030 hluti af því íbúðarsvæði sem merkt er íB 5.

Í greinargerð með aðalskipulagi er sérstaklega tilgreint að gert sé ráð fyrir að á svæðum íB 3, til íB 9, sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða.

Tillaga þessi fellur vel að markmiðum í Aðalskipulagi. Í 8.gr þar sem fjallað er um byggð og markmið er ásamt öðru, sérstök áhersla lögð á að:

- Styrkja byggðamyntur m.a. með þéttingu byggðar og nýta þannig og styrkja innviði og grundvöll þjónustu
- Endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt eða notkun hefur breyst á.

Stærð Gerðatúns Efra er um 5.700 fermetrar. Þæjarskrifstour Gerðarepps voru áður til húsa að Melbraut 3, sem er innan þess svæðs / reits sem skipulagstillagan nær yfir.

Markmið tillögunnar er að stuðla að þéttingu byggðar með uppbyggingu á vannýttu svæði innan marka skipulagssvæðis.

Tillagan gerir einnig ráð fyrir að tekið verði frá svæði innan skipulagssvæðisins sem verði fest með varanlegum hætti í sessi sem leiksvæði. Leiksvæði þetta hefur verið nýtt af börnum í nágrenninu um áratuga skeið.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR, MELBRAUT 1a, 1b og 1c:

HÆÐAR OG MÆLIBLÖÐ:

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða og kvæðir ef einhverjar eru. Fyrirvari er gerður um nákvæmni t.d. lóðarstærða eða afmörkunar á því sem einhver vafi leikur um og getur breyst litlilega við nánari hönnun. Þegar misræmi gætir á milli skipulagsuppráttar og mæliblaðs, skal mæliblað gilda. Á hæðarblöðum skulu koma fram hæðir á lóðarmörkum (G og L kótar) ásamt gólfkóta (GK) jarðhæðar.

Á hæðarblöðum skal einnig sýna hæðarlegu frárennisslagna, ásamt legu veitu-lagna sem tengjast munu mannvirkjum á lóðum.

HLIÐVIST:

Hliðdvist bygginga skal vera tryggð, þannig að lágmarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Beita skal byggingatæknilegum lausnum svo sem kostur er til að tryggja fullnægjandi hliðdvist og loftskipti innandyr á öllum íbúðarherbergjum. Til að tryggja áætlanlega hliðdvist gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhvaða verði ekki yfir 30dB og að viðmiðunargildi utan við opnanlegan glugga á íveruherbergi verði ekki yfir 50dB, samþannig reglugerð um hávaða nr. 933/1999, með síðari breytingum 478/2003.

BYGGINGARREITIR, BYGGINGARMAGN, NÝTINGARHLUTFALL, BÍLASTÆÐI, LÖÐ OG HÆÐIR BYGGINGA:

- Byggingar skulu vera innan byggingarreita. Eftirfarandi hlutar bygginga mega standa utan byggingarreita: Stigar, svalagangar, svalir og inntaksrými bygginga, sem staðsetja skal undir stigum utandyra.
- Byggingarmagn verði í samræmi við það sem fram kemur í töflu #1, sem er hluti af uppdætti þessum. Heildarfjöldi íbúða við Melbraut 1a, 1b og 1c verði samtals 16 stk. Skipulag þetta tilgreinir ekki fjölda íbúða í húsnæðinu að Melbraut 3.
- Nýtingarhlutfall verði í samræmi við það sem fram kemur í töflu #1, sem er hluti af uppdætti þessum.
- Gert er ráð fyrir 28 bílastæðum við nýjan akstig sem gerður verður milli lóða Melbrautar 1 og 3. Fjöldi bílastæða per íbúðareiningu er 1,75. Áhersla er lögð á vistvæna samgöngumáta og skal hverri íbúðareiningu fylgja sérmerkt bílastæði þar sem gert verði ráð fyrir tengingu á hleðslustöð fyrir ökutæki. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við grein 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112 / 2012. Staðsetning bílastæða fyrir hreyfihamlaða er ekki bindandi, en gert er ráð fyrir þeim möguleika að bæta slíkum stæðum við, hugað skal að því að hægt verði að bæta þeim við næst aðalíngöngum bygginga.
- Lýsing utandyra, á gangstigum, í aðkomuleið bygginga og önnur útlýsing skal taka mið að því að auðvelt og öruggt sé að ferðast um. Lýsing skal þó almennt leyst þannig að hún haldi ljósmengun í lágmarki.
- Flokkunaraðstaða og geymsla sorps skal rúmast innan séríðða bygginga. Gerð og frágangur í samræmi við kröfur byggingaryfirvalda.
- Hæð á byggingum verði í samræmi við það sem fram kemur á skýringarmynd fyrir hæðir húsa á uppdætti þessum.
- Litir vegg-klæðninga verði Dökk-Grár. Litir Glugga og hurða verði Dökk grár. Flásingar, rennur og þakniðurföll verði með Dökk-Gráum lit. Aðrar klæðningar verði með náttúrulegum lit. Allt stál utandyra verði heit-galvaniserað. Galv. stál verði ómeðhöndlað eða duflakkað með Dökk-Gráum lit.

Uppruni teikningar: Verkræðistofa Suðurnesja. Grunnur móttékinn 22.02.2022



Núverandi Fyrirkomulag lóða, Melbraut 1 og 3,

Mkv = 1:500



Tillaga að Deiliskipulagi, Melbraut 1 og 3.

Mkv = 1:500

SKÝRINGAR:

- Mörk Skipulagssvæðis
- Lóðarmörk, séríððir bygginga
- Lóðarmörk, sameignarsvæði
- Bundin Byggingarlína
- Byggingarreitur
- Núverandi bygging
- Lóðir
- Græn / Opin svæði
- Gangstéttar
- Ný einstefnugata
- Götur
- Heildarstærðir lóða, með sameignarsvæði
- Stærð séríðða
- Fjöldi hæða og fjöldi íbúða

Lýsing	Heildarlóð	Íbúðir	Sameign	Alls
M1a	979,5	448,6	2,4	451,0
M1b	827,6	448,6	2,4	451,0
M1c	785,9	384,0	2,4	386,4
	2.593,0			1.288,4

NHL 0,497

Tafla #1

GERÐATÚN EFRA
MELBRAUT 1-3, DEILISKIPULAGSTILLAGA

DEILISKIPULAGSTILLAGA
NÚVERANDI OG FYRIRHUGAÐ FYRIRKOMULAG
SKILMÁLAR, HÆÐIR, NHL OG ÚTLÍTSMYNDR

VERKSTÆÐI
SÚÐURNESJABÆR
22. FEB. 2022

GLÓRA

ÞORSTEINN BJÖRNSSON 036073 9798
BYGGINGAFRÆÐINGUR BFI
HAFHARGATA 27A 230 RNB
SÍMI: 421 7862 780 4400
PÓSTFANG: m@glora.is

VERKSTÆÐI
SÚÐURNESJABÆR
22. FEB. 2022