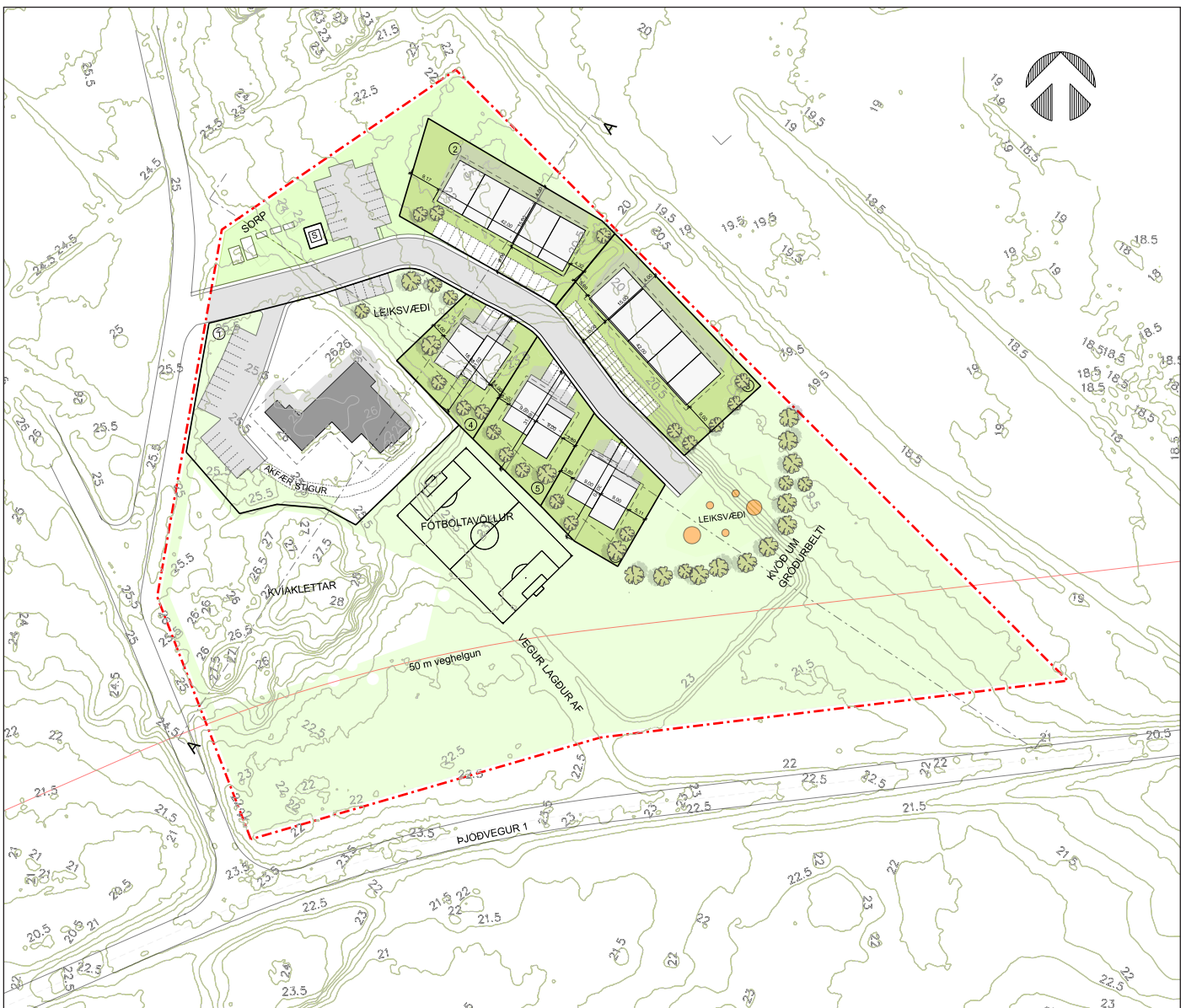


# Deiliskipulag Hrollaugstöðum

## Hornafjörður

Greinagerð með deiliskipulagi  
Skipulags og byggingarskilmálar  
Desember 2021



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ með fresti til að gera athugasemdir til \_\_\_\_\_, var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Hornafjarðar \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## Efnisyfirlit

1.0	Almennar upplýsingar	4
1.1	Markmið deiliskipulags	4
1.2	Skipulag í dag	4
1.3	Veitur og lagnir	4
1.4	Gatnakerfi	4
1.5	Opin svæði og stígar	4
1.6	Fjöldi íbúða og byggingarmagn	4
1.7	Minjar	4
2.0	Skipulagsskilmálar	5
2.1	Aðkoma og lóð	5
2.2	Húsagerðir	5
2.3	Byggingarreitir	5
2.4	Þök og hæðir hús	5
2.5	Bílastæði og sorpskýli	5
2.6	Lóðarfrágangur	5
2.7	Félagsheimili og íbúðir	5
2.8	Áfangaskipting	6
2.9	Mæli og hæðarblöð	6
3.0	Deiliskipulagsuppdráttur	6

## 1.0 Almennar upplýsingar

Um er að ræða nýtt deiliskipulagsvæði. Svæðið eru 2,9 ha að stærð. Svæðið er að mestu graslendi en lágir klettur eru í suðvestur horni landsins.

### 1.1 Markmið deiliskipulags

Markmið deiliskipulagsins er að fjölga íbúðum á svæðinu. Stefnt er að því að móta hverfi sem hentar ólíkum fjölskyldugerðum. Tryggja skal gott aðgengi að félagsheimilinu Hrollagusstöðum. Skapa skal ramma utan um opin svæði við Hrollaugstaði.

### 1.2 Skipulag í dag

Ekkert formlegt deiliskipulag er til fyrir reitinn í dag. Hér er því um nýtt deiliskipulag að ræða. Þegar hefur verið unnin skipulagslýsing.

### 1.3 Veitur og lagnir

Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrir komulagi undir götum og gangstéttum. Þar sem fleiri en eitt hús eru saman á lóð mun bæjarfélagið koma fyrir einni tengingu inn á lóðina, sem svo er það í höndum lóðarhafa að dreifa innan lóðar. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafa hlíta þeim.

### 1.4 Gatnakerfi

Vegna nálægðar við þjóðveg 1 þá er veghelgunarsvæðið innan svæðisins, 50 m frá þjóðvegi. Deiliskipulagsvæðið tengist núverandi vegi sem liggur vestan við skipulagsvæðið. Aðkoma sjúkrabíls og slökkviliðs verður eftir þessum vegi.

Núverandi vegur sem liggur um mitt svæðið frá þjóðvegi 1 verður aflagður. Þetta er gert til að þess að einfalda gatnakerfi svæðisins.

### 1.5 Opin svæði og stígar

Til að ramma inn íbúðarbyggðina þá er gerð kvöð um gróðurbelti sem ramar inn og veitir skjól á leiksvæði sem nýtist bæði fyrir íbúa og gesti félagsheimilisins. Gert er ráð fyrir fotboltavelli sunnan við félagsheimilið.

### 1.6 Fjöldi íbúða og byggingarmagn

Um er að ræða 5 nýjar lóðir fyrir rað- og parhús, samtals 16-26 íbúðir ásamt viðbyggingu við félagsheimilið. Lóð félagsheimilisins er minnkuð og byggingarreiturinn rúmar viðbyggingu, nýtt andyri fyrir húsið. Stærðartafla fyrir skipulagsvæðið:

Lóðarnr.	Lóðarstærð m <sup>2</sup>	Fjöldi íbúða	Byggingarmagn	NH	Hæðir	Fjöldi bílastæði
1	3725	5	267	0,07	2	17
2	1522	5-10	1100	0,72	2	15
3	1590	5-10	1100	0,69	2	15
4	805	2	350	0,43	2	4
5	798	2	350	0,44	2	4
6	784	2	350	0,45	2	4
	<b>9224</b>	<b>21/31</b>	<b>3517</b>	<b>0,47</b>		<b>59</b>

### 1.7 Minjar

Gerð var minjaskrá af svæðinu eftir að deiliskipulagslýsingin var samþykkt.

## 2.0 Skipulagsskilmálar

### 2.1 Aðkoma og lóð

Um er að ræða 5 nýjar lóðir fyrir rað- og parhús, samtals 16-26 íbúðir ásamt viðbyggingu við félagsheimilið. Lóð félagsheimilisins er minnkuð og byggingarreiturinn rúmar viðbyggingu, nýtt andyri fyrir húsið. Austan við húsið er gert ráð fyrir leiksvæði sem nýta má sem leikskólalóð ef kæmi til þess að félagsheimilið yrði nýtt að hluta til sem leikskóli.

### 2.2 Húsagerðir

Parhús: Heimilt er að reisa parhús á 2. hæð innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílgeymslu.

Raðhús/fjölbýli: Heimilt er að reisa 5 íbúða raðhús eða 10 íbúða fjölbýlishús á 2. hæðum innan byggingarreits.

Viðbygging við félagsheimili: Heimilt er að reisa 1. hæðar viðbyggingu við núverandi hús.

### 2.3 Byggingarreitir

Húsin skulu standa innan byggingarreits. Stigagangar/svalgangar fyrri fjölbýlin mega standa allt að 2 m út fyrir byggingarreit. Útbyggingar og svalir mega standa 1 m út fyrir byggingarreitinn.

### 2.4 Þök og hæðir hús

Raðhús/Parhús: Hámarkshæð mænis 7,5 m gefin frá gólfkóta fyrstu hæðar. Pakform skal vera rispak. Lágmarkspakhalli er 14°.

Viðbygging félagsheimilis: Hámarkshæð mænis eru 5,0 m gefin frá gólfkóta fyrstu hæðar. Pakform er frjálst.

### 2.5 Bílastæði og sorpskýli

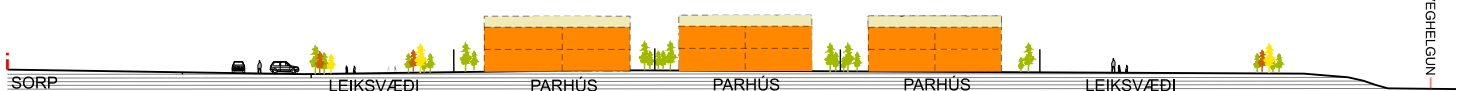
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á íbúð innan hvernar lóðar. Gestastæði eru í götu. Sorpskýli er heimilt að reisa aðskilin frá byggingarreit, allt að 2,0 x 1,0 m. Þau skulu aðlöguð götuhalla og útliti húss. Grenndargámar eru staðsettir norðan við aðkomuveg inn á svæðið.

### 2.6 Lóðarfrágangur

Lóðarhafar samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,4 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Lóðarfrágangur skal vera í samræmi við samþykka aðaluppdrætti og fyrirmæli byggingarreglugerðar. Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru á hæðarblöðum. Húseigendur skulu kappkosta að byrgja ekki útsýni hver fyrir öðrum t.d. með útplöntum hárra trjátegunda.

### 2.7 Félagsheimili og íbúðir

Byggingarreitur félagsheimilisins rúmar viðbyggingu/nýtt andyri norðan við húsið. 5 íbúðir eru í húsinu í dag og eru bílastæði fyrir íbúðirnar vestan við húsið. Þegar uppbyggingin hefst á svæðinu þá gæti orðið þörf á leikskóla á svæðinu. Því er gert ráð fyrir því að hægt sé að nýta hluta að félagsheimilinu fyrir leikskóladeild. Ef til þess kæmi þá er svæðið austan við húsið hugsað sem leikskólalóð. Bílastæði fyrir félagsheimili eru að hluta til innan lóðar en einnig má nýta gesta bílastæðin sem eru í götu ofan við aðkomuvegin inn á svæðið.

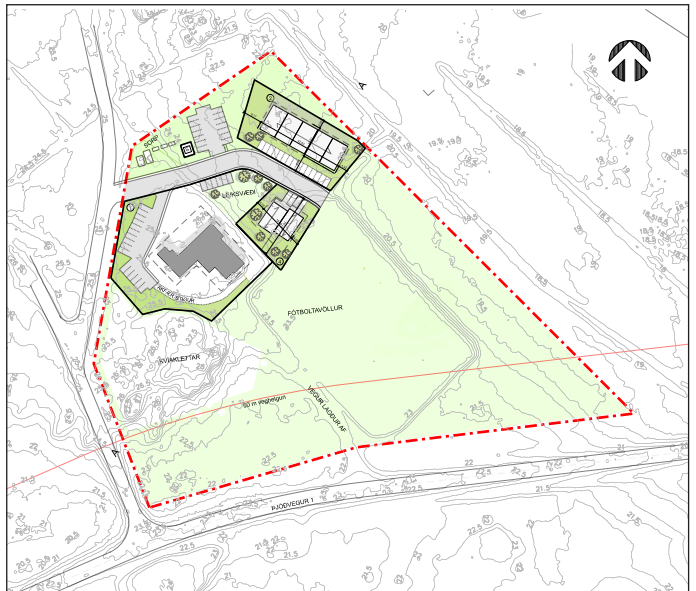


## 2.8 Áfangaskipting

Í fyrsta áfanga svæðisins er gert ráð fyrir einni fjölbýlishúsalóð með 5-10 íbúðum, ásamt einni parhúsalóð með 2 íbúðum (sjá skýringarmynd 1). Gert er ráð fyrir að bílastæðum sé fjölgi norðan við aðkomuvegin sem nýta má fyrir félagsheimilið eða sem gestastæði fyrir íbúa. Sorpgerðið í deiliskipulagstillögunni er einnig hluti af fyrsta áfanga.

## 2.9 Mæli og hæðarblöð

Gera skal mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna m.a. stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli-hæðarblaða.



Skýringarmynd 1 - áfangi 1

## 3.0 Deiliskipulagsuppráttur

### Deiliskipulag - Hrollaugstaðir

Deiliskipulagsuppráttur 1:1000

Skýringruppráttur 1:1000

Kálfafellsstaður (Vb22) 1080m

4.4 Álfabúðir Hrollaugstaðir 2012-2020

- Fjölbýlishúsalóð
- Parhúsalóð
- Fjónustalóð
- Kvóð um gróður
- Lóðarmörk
- Skýringarmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarnúmer
- Bílastæði
- Klettur
- Lóðarstærð
- Inngangur
- Formmínjar
- Mærisstefna
- Veghelgun

**Grelnargerð**

**1.0 Almennar upplýsingar**  
Um efri átt er gert ráð fyrir einni fjölbýlishúsalóð með 5-10 íbúðum, ásamt einni parhúsalóð með 2 íbúðum (sjá skýringarmynd 1). Gert er ráð fyrir að bílastæðum sé fjölgi norðan við aðkomuvegin sem nýta má fyrir félagsheimilið eða sem gestastæði fyrir íbúa. Sorpgerðið í deiliskipulagstillögunni er einnig hluti af fyrsta áfanga.

**1.1 Mæli- og hæðarblöð**  
Mæli- og hæðarblöð sýna m.a. stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli-hæðarblaða.

**1.2 Hæðing**  
Hæðing er gert á grundvelli þessa deiliskipulags.

**1.3 Vindur og ljós**  
Vindur og ljós eru tekið tillit til í hönnuninni. Vindur er tekið tillit til með því að tryggja góða loftslagsvæðinguna. Ljós er tekið tillit til með því að tryggja góða ljósveitinguna.

**1.4 Landnotkun**  
Landnotkun er gert á grundvelli þessa deiliskipulags.

**1.5 Önnur upplýsingar**  
Önnur upplýsingar eru tekið tillit til í hönnuninni.

**1.6 Stærðir og hæðir**  
Stærðir og hæðir eru tekið tillit til í hönnuninni.

**1.7 Mjör**  
Mjör er tekið tillit til í hönnuninni.

**Stærðartala**

Lóðarnúmer	Lóðarstærð m <sup>2</sup>	Íbúðir	Byggingarmagn	NH	Hæðir	Fjöldi íbúðastæða
1	3752	5	267	0,07	2	17
2	1522	5-10	1100	0,72	2	25
3	1990	5-10	1100	0,69	2	15
4	895	2	350	0,43	2	4
5	798	2	350	0,44	2	4
6	784	2	350	0,45	2	4
<b>9224</b>		<b>36/31</b>	<b>9517</b>	<b>0,47</b>		<b>59</b>

**Skilmálasnið a-a 1:500**

**Skilmálasnið b-b 1:500**

ASK

Deiliskipulag 40 Hrollaugstaðir Hrollaugstaðir

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

Deiliskipulag  
Sniðmálgerð

2008 05-01

