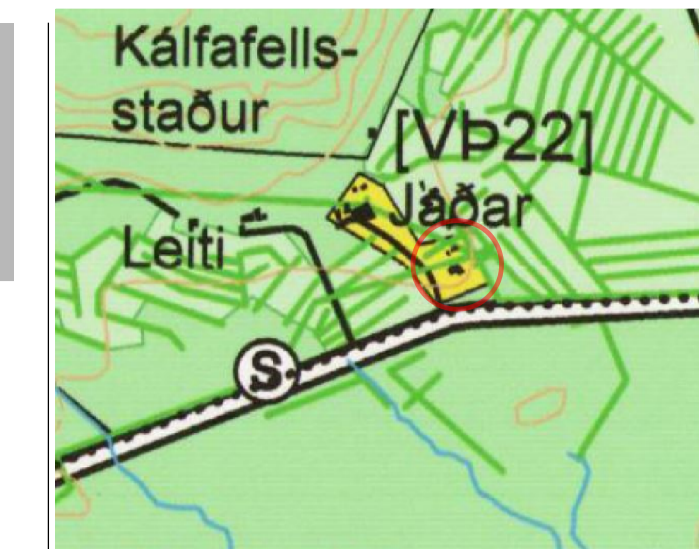
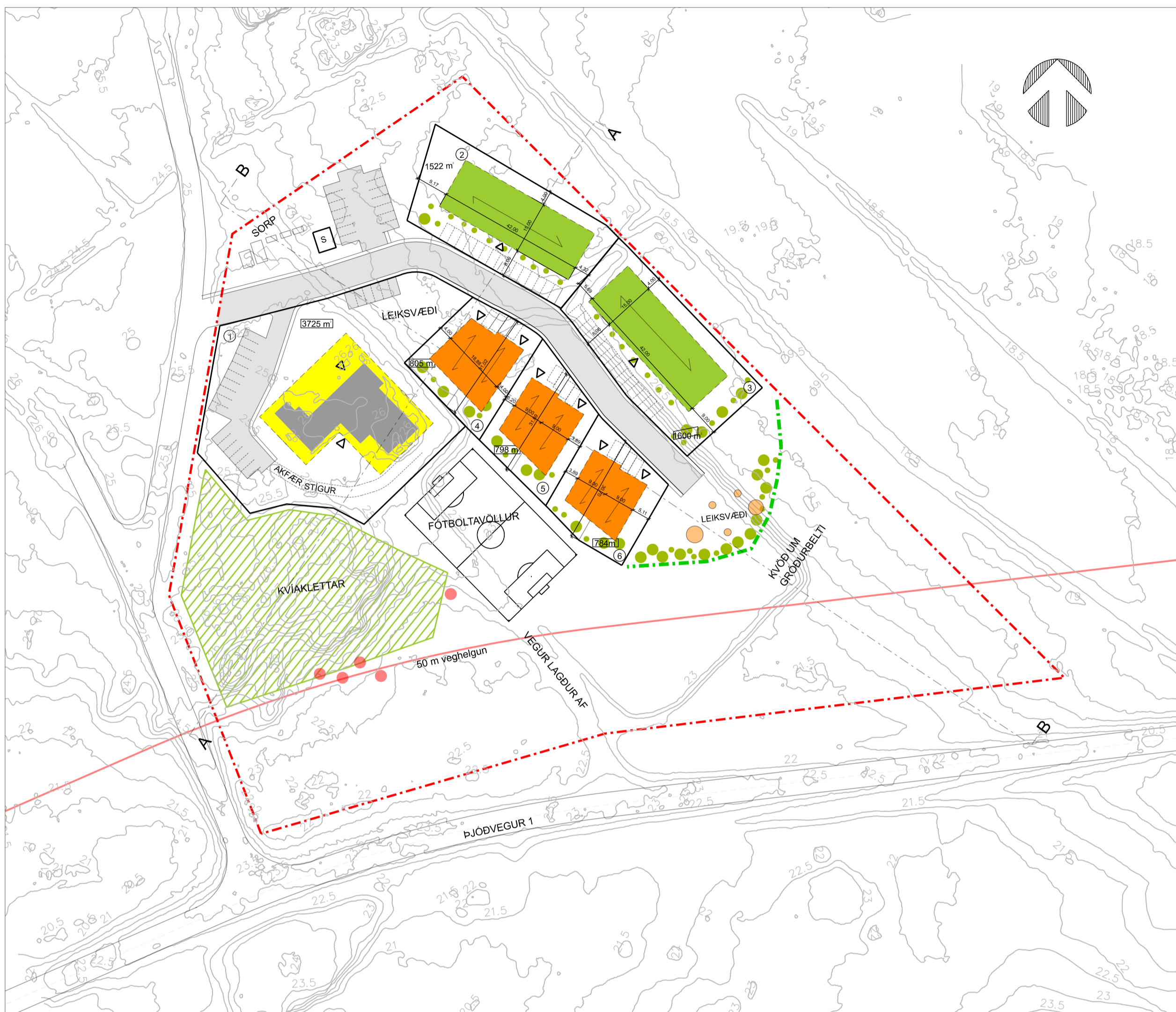


# Deiliskipulag - Hrollaugsstaðir



Hluti aðalskipulags Hornafjarðar 2012-2030



Deiliskipulagsuppráttur 1:1000



Skýringaruppráttur 1:1000

- Fjölbýlishúsalóð
- Parhúsalóð
- Þjónustulóð
- Kvöð um gróður
- Lóðarmörk
- Skipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarnúmer
- Bilastæði
- Klettur
- Lóðarstærð
- Inngangur
- Fornminjar
- Mænisstefna
- Veghelgun

## Greinargerð

### 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 Hrollaugstöðum. Skapa skal ramma utan um opin svæði við Hrollaugstaði.

### 1.2 Skipulag í dag

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

### 1.3 Veitur og lagir

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, 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 hlita þeim.

### 1.4 Gatnakerfi

Deiliskipulagsvæðið tengist núverandi vegi sem liggur vestan við skipulagsvæðið. Núverandi vegur sem liggur um mitt svæðið verður aflagður. Vegna nálægðar við þjóðveg 1 þá er veghelgunarsvæðið innan svæðisins, 50 m frá þjóðvegi.

### 1.5 Opin svæði og stígar

Til að ramma inn íbúðarbyggingina þá er gerð kvöð um gróðurbelti sem rammur inn og veitur skjól á leiksvæði sem nýtist bæði fyrir íbúa og gesti félagsheimilisins. Gert er ráð fyrir fótbolta velli 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 andryri fyrir húsið. Stærðartafla fyrir skipulagsvæðið:

### 1.7 Minjar

Gerð var minjarskið 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 andryri fyrir húsið. Austan við húsið er gert ráð fyrir leiksvæði sem nýta má sem leikskólalóð ef kaemi til þess að félagsheimilið yrði nýtt að hluta til sem leikskóli.

### 2.2 Húsgæðir

**Parhús:** Heimilt er að reisa parhús á 2. hæð innan byggingarreits ásamt sambyggðri bilgeymslu. **Raðhús/fjölbýli:** Heimilt er að reisa 5 íbúða raðhús eða 10 íbúða fjölbýlishús á 2. hæðum innan byggingarreits. **Viðbygging við félagsheimilið:** Heimilt er að reisa 1. hæðar viðbyggingu við núverandi hús.

### 2.3 Byggingarreitur

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

### 2.4 Þök og hæðir

**Radhus/Parhús:** Hámarkshæð mænis 7,5 m gefin frá gólfkóta fyrstu hæðar. Þakform skal vera risþak. Lágmarksþakhalli er 14°. **Viðbygging félagsheimilis:** Hámarkshæð mænis eru 5,0 m gefin frá gólfkóta fyrstu hæðar. Þakform er frjálst.

### 2.5 Bilastæði og sorpskýli

Gera skal ráð fyrir tveimur bilastæðum á íbúð innan hvarrar 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 úttíli húss. Grenndargámar eru staðsettir norðan við aðkomuveg inn á svæðið.

### 2.6 Lóðarfrágangur

Lóðarhvarf samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,4 m að hæð á lóðarmörkuðum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Lóðarfrágangur skal vera í samræmi við samþykpta 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 úþróttum hárra trjátegunda.

### 2.7 Félagsheimili og íbúðir

Byggingarreitur félagsheimilisins rúmar viðbyggingu/nýtt andryri norðan við húsið. 5 íbúðir eru í húsinu í dag og eru bilastæði 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 haegt sé að nýta hluta að félagsheimilinu fyrir leikskólalóð. Ef til þess kaemi þá er svæðið austan við húsið hugað sem leikskólalóð. Bilastæði fyrir félagsheimilið eru að hluta til innan lóðar en einnig má nýta gesta bilastæðin 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 bilastæðum sé fjölgi norðan við aðkomuvegin sem nýta má fyrir félagsheimilið eða sem gestastæði fyrir íbúa. Sorpergerð í deiliskipulagstílogunni er einnig hluti af fyrsta áfangi.

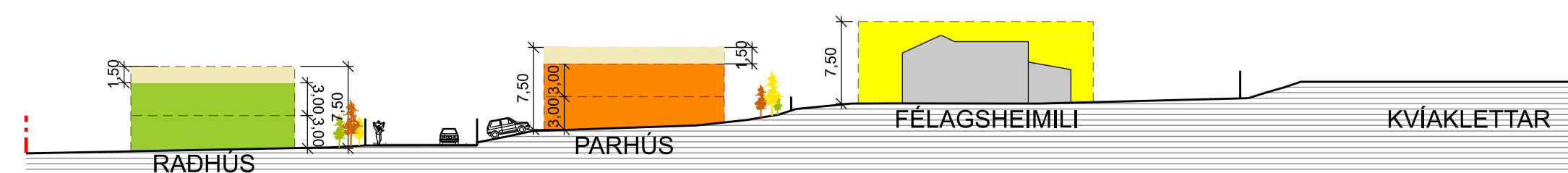
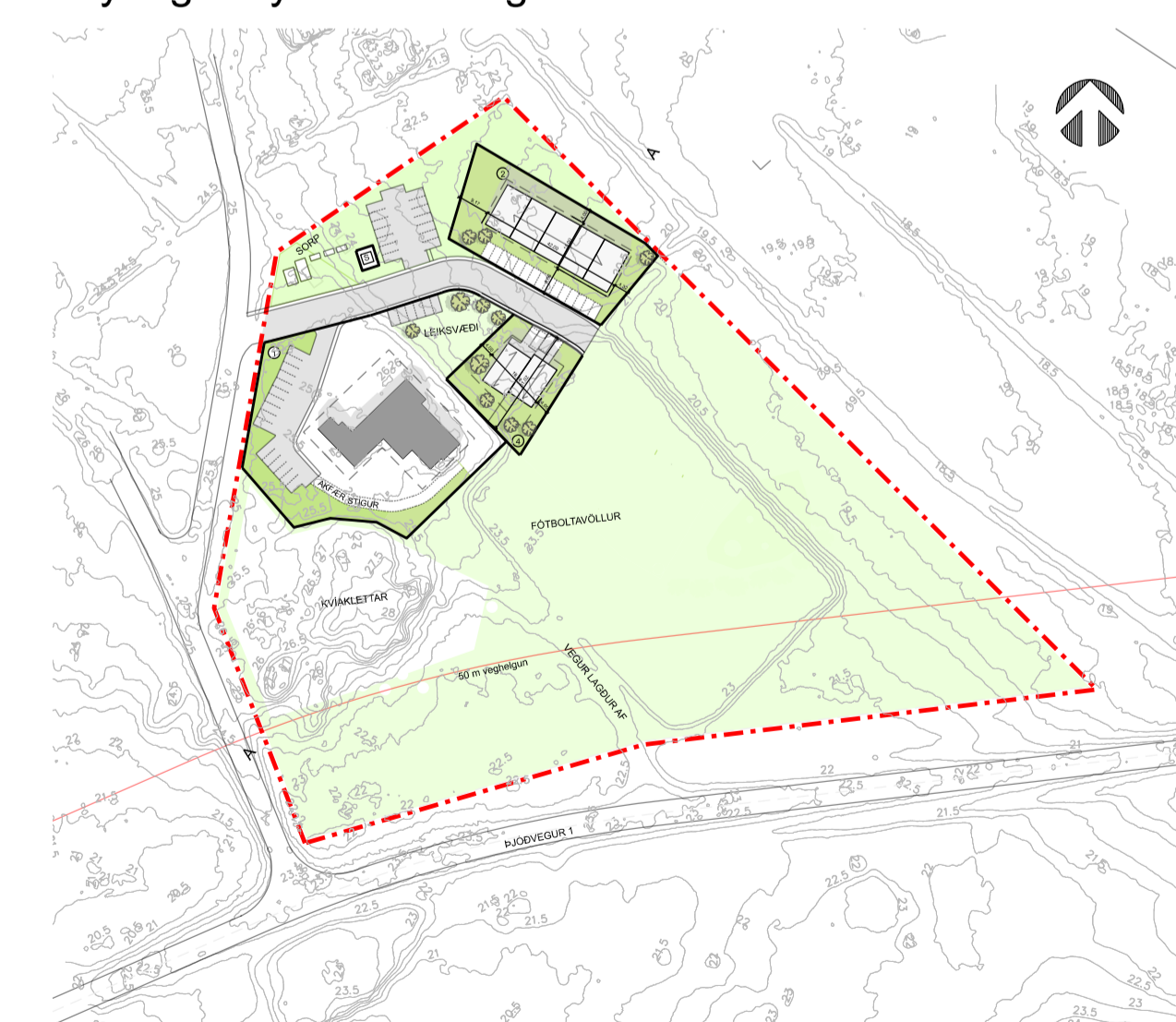
### 2.9 Mæli og hæðarlóð

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

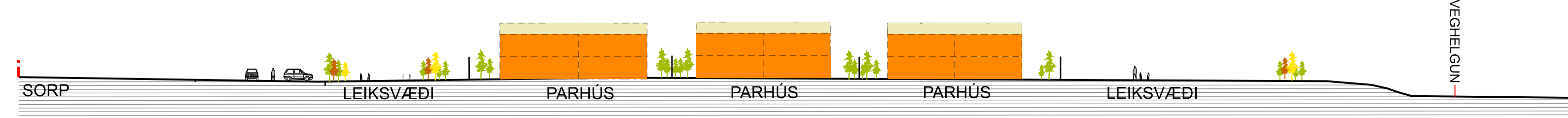
## Stærðartafla

Lóðarnr.	Lóðarstærð m <sup>2</sup>	Fjöldi íbúða	Byggingarmagn	NH	Hæðir	Fjöldi bilastæði
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>26/31</b>	<b>3517</b>	<b>0,47</b>		<b>59</b>

## Skýringarmynd 1 - Áfangi 1



Skilmálasnið a-a 1:500



Skilmálasnið b-b 1:500

ÚTGÁFA	1. TERNMAD	1. YRFIRFARID	1. DAGS
BREYTINGAR			

ASK ARKITEKTAR EHF.  
GERÐSÖTUÍ 9-101 REYKJAVÍK  
SMÍ 515 0300  
www.ask.is



VERKEFNI		MAX. F. A.:
Deiliskipulag við Hrollaugsstaði Hornafjarðar		1:1000/1:500
TEGUND TERNINGAR		SWAND
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR		ASK
HEITITERNINGAR		GRY
Deiliskipulag Sneiðingar		GBB
YRFIR		GBB
DAGS		29.11.2021
ÚTGÁFA		
VERU. NR.	ADREKNI. NÚMÉR TERNINGAR	ÚTGÁFA
2008	05-01	

© ÖLLAFNOT OG AFRITUN TERNINGAR ER HÁÐ SAMBÝRKYRASK ARKITEKTA. ENKI SKAL MÆLA UPP AF TERNINGU.