



# KIRKJUBÆJARKLAUSTUR DEILISKIPULAG ÍBÚÐAHVERFIS SKAFÁRVÖLLUM



## GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 30. apríl 2014



LANDMÓTUN.

Margét Ólafsdóttir, Yngvi Þór Loftsson, og Guðrún Ragna Yngvadóttir  
Hamraborg 12, 200 Kópavogi  
sími 575 5300

<b>1. INNGANGUR</b>	<b>4</b>
<b>2. STADHÆTTIR</b>	<b>4</b>
2.0 Lýsing á skipulagssvæðinu	4
2.1 Markmið	4
2.3 Upplýsingar um málsmeðferð og afgreiðslu	4
<b>3. MINJAR OG VERNDARSVÆÐI</b>	<b>4</b>
<b>4. AÐKOMA OG VEGIR</b>	<b>5</b>
<b>5. GÖNGULEIÐIR</b>	<b>5</b>
<b>6. VEITUR OG LAGNIR</b>	<b>5</b>
<b>7. ALMENNIR SKILMÁLAR</b>	<b>5</b>
7.0 Almenn	5
7.1 Hönnun og uppdrættir	5
7.2 Mæliblöð og hæðarblöð	5
7.3 Kjallarar	5
7.4 Sorpgeymslur	6
7.5 Bílastæði og bílageymslur	6
7.6 Frágangur lóðar	6
7.7 Núverandi byggð	6
<b>8. SÉRÁKVÆÐI</b>	<b>7</b>
8.0 Almenn	7
8.1 E1 – Einbýlishús	7
8.2 P1 – Parhús	7
8.3 R1 – Raðhús	7
8.3 F1 – Fölbýlishús	8
8.4 B2 – Bílskúrar	8
8.5 Byggingarreitir	8
<b>9. HEIMILDIR</b>	<b>9</b>

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\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ .

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.000 dagsettur 08.04. 2014.

## 1. Inngangur

Á undanförunum árum hefur verið vöntun á íbúðarhúsnæði á Kirkjubæjarklaustri. Samkvæmt Aðalskipulagi Skaftárhrepps 2010- 2022 er íbúðarþéttleiki 8-10 íbúðir á ha. Í stefnumörkun aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að auka þéttleika þannig að 12 íbúðir verða á ha. Nýtingarhlutfall eftir húsagerðum á að vera skv. töflu hér fyrir neðan:

Húsagerðir	Íbúðir á ha	Nýtingarhlutfall
Einbýlishús	10 - 12	0,20 - 0,4
Raðhús	15 - 25	0,35 - 0,6
Sambýlishús (2-5 íbúðir)	25 - 35	0,50 - 0,8

Þéttleiki byggðar á nýjum íbúðarsvæðum skal vera á bilinu 10-35 á hektara lands brúttó og eru þá húsagötur ásamt opnum svæðum innan hverfa meðtalin. Á síðasta áratug hefur að meðaltali verið byggð ein íbúð á ári.

Kortagrunnur af svæðinu er unninn eftir loftmyndum frá Loftmyndum hf.

## 2. Staðhættir

### 2.0 Lýsing á skipulagssvæðinu

Landið liggur austan og norðan við núverandi íbúðabyggð á Skaftárvöllum. Skipulagssvæðið er í grófum dráttum flatt með jöfnum aflíðandi halla til suð-austurs í átt að Skaftá með hækkun um 6 m.

Á svæðinu eru gömul tún. Frá svæðinu er útsýni að Kirkjugólfi, upp á Klausturheiði og Geirlandsheiði. Til austurs er útsýni að Kaldbaki, Síðufjöllum og Örafajökli.

### 2.1 Markmið

- Að mynda fallega og heilsteypta íbúðabyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsl við núverandi byggð.
- Að taka mið af framtíðarþörfum íbúa varðandi stærðir og húsagerðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum í gegnum hverfið sem tengjast eðlilega við nærliggjandi umhverfi, skóla, leikskóla og íþróttasvæði.
- Að leiksvæði og útivistarsvæði tengist gönguleiðum hverfisins.
- Að móta öruggt og einfalt gatnakerfi.

### 2.3 Upplýsingar um málsmeðferð og afgreiðslu

Texti sem kemur þegar deiliskipulagið hefur verið auglýst.

## 3. Minjar og verndarsvæði

Engar þekktar minjar eru innan svæðisins. Norðan og utan við svæðið er Kirkjugólfið sem er friðlýst sem náttúrvætti skv. náttúrverndarlögum.

#### 4. Aðkoma og vegir

Aðkoma að svæðinu er frá Klausturvegi eftir núverandi vegi að Skaftárvöllum.

#### 5. Gönguleiðir

Megin gönguleiðir liggja eftir Klausturvegi að íbúasvæðinu. Gönguleið er frá svæðinu að Kirkjugólfi en leiðin liggur svo að íþróttasvæðinu á Kleifum eða að Ástarbrautinni. Önnur gönguleið liggur í suður að Skaftárskála og þriðja í vestur í átt að verslun og skóla.

#### 6. Veitur og lagnir

Lagðar hafa verið lagnir fyrir rafmagn, heitt og kalt vatn að núverandi húsum að Skaftárvöllum. Kaldavatnslögn liggur í gegnum óbyggðan hluta hverfisins en lögnin verður færð út fyrir lóðarmörk meðfram götu þegar gatan verður lögð. Innan lóða Skaftárvalla 21 og 23 er þó kvöð um legu vatnslagnar.

### 7. ALMENNIR SKILMÁLAR

#### 7.0 Almennt

Íbúðasvæði er ætlað að falla að aðliggjandi byggð og jafnframt bjóða upp á fölbreyttar íbúðastæðir.

Lóðirnar eru um 810 – 10000 m<sup>2</sup> að stærð með nýtingarhlutfall 0,8 eða lægra.

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

#### 7.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. gr. 4.3.1 í byggingareglugerð (112/2012).

#### 7.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymsla, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana. Mænisstefna skal taka mið af aðliggjandi húsum en þakform er að öðru leyti frjálst.

#### 7.3 Kjallarar

Almennt er ekki gert ráð fyrir kjöllurum.

#### 7.4 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við gr. 6.12.6 byggingarreglugerðar (2013) í hverju tilviki.

#### 7.5 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Við hvert einbýlishús (E) og parhús (P) skal koma fyrir þremur bílastæðum. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílageymslu fyrir einn til tvo bíla. Við hverja íbúð í raðhúsi (R) og fjölbýlishúsi (F) skal koma fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð.

#### 7.6 Frágangur lóðar

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og kafla 7 í byggingarreglugerð (112/2012). Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram aðliggjandi landi í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,6 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausnir. Við frágang á gróðurbelta á lóðarmörkum skal forðast að hafa þau einsleitt og því verði fjölbreytileiki í vali á trjám- og runnagróðri.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði skipulags- og umhverfisráðs og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

#### 7.7 Núverandi byggð

Á svæðinu eru 11 einbýlishús, 4 parhús samtals **19 íbúðir**.

Fyrirkomulag bílastæða innan lóða eru sýnd á uppdrætti. Heimilt er að fjölga bílastæðum á lóð þar sem aðstæður leyfa. Nýtingarhlutfall á núverandi lóðum er á bilinu 0,15-0,25. Um núverandi byggð gilda samþykktar byggingarnefndarteikningar sem skipulagsskilmálar fyrir hverja lóð.

## 8. SÉRÁKVÆÐI

### 8.0 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringaruppdráttur sem fylgir skilmálum eru leiðbeinandi og sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílgeymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Almenn er ekki gert ráð fyrir kjöllum, en þeir eru þó heimilir þar sem lega lagna og lands leyfir. Mænisstefna skal taka mið af aðliggjandi húsum en er að öðru leyti frjáls.

### 8.1 E1 – Einbýlishús

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1 hæð innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílgeymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. einbýlishús á 810 m<sup>2</sup> lóð því ekki stærra en 283 m<sup>2</sup> bruttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

### 8.2 P1 – Parhús

Heimilt að reisa parhús á 1 hæð innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílgeymslu. Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmynd hér að aftan. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 40% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. parhús á 560m<sup>2</sup> lóð því ekki stærra en 224 m<sup>2</sup> bruttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötu-hæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

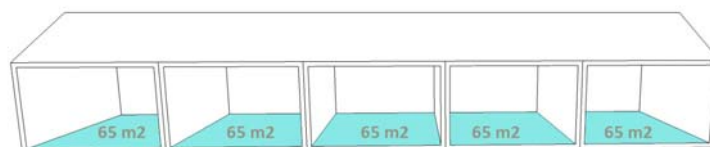
### 8.3 R1 – Raðhús

Heimilt að reisa raðhús á 1 hæð innan byggingarreits ásamt bílgeymslu.

Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta aðalhæðar, sjá jafnframt skýringarmyndir hér að aftan.

Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 40% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. raðhús á 450m<sup>2</sup> lóð því ekki stærra en 180 m<sup>2</sup> bruttó að grunnfleti, þ.m.t. bílgeymsla

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.



Dæmi um íbúðastærðir í raðhúsum.

### 8.3 F1 – Fölbýlishús

Heimilt er að reisa fjórbylishús á 2 hæðum innan byggingarreits.

Hámarks fjöldi íbúða í hverju húsi verði 8.(fjórbylishús)

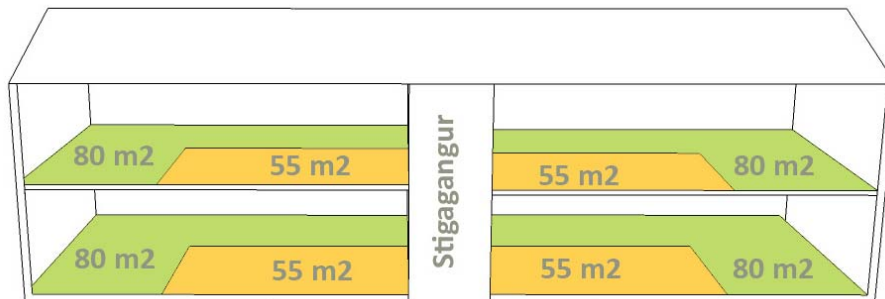
Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 1.6 m út fyrir byggingarreit beggja langhliða. Hver útbygging má vera allt að 6 m<sup>2</sup> að stærð. Sameiginlegt flatarmál allra útbygginga má þó að hámarki vera 10% af grunnfleti hvers hæðar.

Í skipulaginu er reiknað með að hver íbúð hafi sjálfstæðan inngang. Utan á liggjandi tröppur efri hæðar mega fara út fyrir byggingarreit.

Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir gólfkóta neðri hæðar, sjá jafnframt skýringarmeynd hér að aftan.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa.

Ekki er gert ráð fyrir hláðum elum



Dæmi um íbúðastærðir í fjölbylishúsi.

### 8.4 B2 – Bílskúrar

B2 er byggingarreitur fyrir bílskúr. Stærð bílskúra skal vera minni en 100 m<sup>2</sup>. Ef fjarlægð byggingarreita B2 er minna en 3 m frá lóðarmörkum skal byggingin vera skv. skv. grein 9.7.5. í byggingarreglugerð þar sem segir ef bílageymsla minni en 100 m<sup>2</sup> er nær lóðarmörkum en 3,0 m skal veggur sá er snýr að vera án opa og ná upp að ystu þakklæðningu.

### 8.5 Byggingarreitir

Allir hlutar bygginga skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Staðsetning húsa er frjáls innan hans. Fjarlægð á milli byggingarreita á lóðum E1, P1, R1 og F1 er aldrei minna en 8 m.



## **9. Heimildir**

Aðalskipulag Skaftárhrepps 2010-2020.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Skipulagslög nr. 123/2012

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningarblað 9, nýtt deiliskipulag.