



Greinargerð

Um er að ræða nýtt deiliskipulag á Kirkjubæjarklaustri á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð (IB-2) og opinber þjónusta (S-4) í Aðalskipulagi Skaftárhrepps 2010-2022. Svæðið er á um 1,23 ha landsvæði ofan Skriðuvalla og er að mestum hluta óbyggt en innan svæðisins er Heilbrigðisstofnun Suðurlands og eitt íbúðarhús. Gerð er breyting á gildandi aðalskipulagi Skaftárhrepps í tengslum við gerð deiliskipulags á svæðinu þar sem íbúðum á svæðinu er fjölgað úr 19 í 38 íbúðir.

Markmið skipulagsins

Markmiðið með skipulaginu er að auka framboð á lóðum fyrir einbýli, par- og raðhús á Kirkjubæjarklaustri en skortur hefur verið á íbúðarlóðum innan þéttbýlisins.

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af þegar byggðu íbúðarhverfi til suðvesturs, tjaldsvæðinu á Kirkjubæ til norðurs, Skriðuvöllum og Klausturhólum til austurs og hlíðinni til norðvesturs. Hluti svæðisins er í halla og nokkuð er af trjágróðri innan þess.

Náttúruvá

Hættumatslína A er skilgreind meðfram allri hlíðinni og liggur hún þvert yfir svæðið.

Skilmálar samfélagsþjónustu

Svæði er skilgreint í gildandi aðalskipulagi sem (S-4) og er lóðin um 0,3 ha að flatamáli. Á svæðinu er Heilbrigðisstofnun Suðurlands í þegar byggðu húsi, 358,2 m². Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að á þjónustustofnanasvæðum skuli nýtingarhlutfall almennt vera að meðaltali um 0,2-0,6. Á skipulagsupprætti er byggingarreitur skilgreindur þar sem heimil er uppbygging innan þessara marka. Bilastæði skulu leyst innan lóðar.

Skilmálar íbúðarsvæðis

Deiliskipulagssvæðið er um 1,23 ha að flatamáli og íbúðarbyggð um 0,91 ha af því. Heildar byggingarmagn íbúðarhúsnæðis, að meðtöldu núverandi húsi, sem leyfilegt er á svæðinu er um 2.850 m² og nýtingarhlutfall því um 0,3 innan skilgreindar íbúðarbyggðar á deiliskipulagssvæðinu.

Aðkoma og bilastæði

Aðkoma að heilsugæslu og húsgötu er af Skriðuvöllum. Gert er ráð fyrir tveimur bilastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúðareiningu en heimilt er að bæta við þriðja stæðinu þar sem aðstæður leyfa. Frá lóðarmörkum við bilastæði skulu vera 7 m að húsvegg. Bilastæði á skipulagsupprætti eru einungis til viðmiðunar.

Stigar og gangstéttir

Í íbúðarhverfinu eru gangstéttar við allar götur, 2-2,5 m breiðar og tengjast göngu- og útivistarstígum í jaðri hverfisins og mynda þannig gott aðgengi að og í gegnum hverfið.

Mælibleið

Mælibleið sýnir stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreiti, lágmarksfjölda bilastæða innan lóðar og kvaðir ef einhverjar eru.

Byggingaskilmálar almennt fyrir íbúðarhús

Byggingarreitur er sýndir á deiliskipulagsupprætti en hámarksgrunnflötur húss er tiltekinn í sérskilmálum fyrir hverja húsagerð fyrir sig.

Ef um bílskúr er að ræða skal hann sambyggður.

Allir byggingarhlutar húss skulu vera innan byggingarreits að því undan skildu að bygging við aðalinngang má ganga út fyrir skilgreindan byggingarreit og spanna allt að 4,5 m².

- R-** 3 íbúða raðhús á 1.hæð allt að 300 m² að grunnfleti. Hámarks mænishæð 5,5 m. Breytileg íbúðastæð er heimilud. Kvöð um aðgengi að baklóðum fylgir raðhúsum. Skil milli íbúða við götuhlíð skulu vera með áberandi hætti.
- P-** Parhús á 1. hæð, heildar grunnflötur allt að 220 m². Hámarks mænishæð 5,5 m. Veggflötur við götu skal ekki vera lengri en 6 m án skörunar eða uppbrots með áberandi hætti. Bílgeymslur eru valkvæðar.
- E-1** Einbýlishús á 1. hæð ásamt sambyggðri bílgeymslu allt að 180 m² að grunnfleti. Hámarks mænishæð 5,5 m. Bílgeymsla skal skarast við megin veggflöt húss að lágmarki 1,5 m.
- E-2** Einbýlishús á 1-2 hæðum ásamt sambyggðri bílgeymslu allt að 180 m² að grunnfleti, hámarks heildar byggingarmagn 300 m². Hámarks mænishæð 7,5 m. Vegna landlegu er heimilt að hafa neðri hæð niðurgrafna að hluta. Veggflötur bílgeymslu skal skarast við megin húsvegg að lágmarki 1 m. Öll hús með skilgreiningu E-2 eru ofan hættumatslínu A. og skulu því hönnuð til þess að standast ástremisþrýsting samkvæmt reglugerð nr. 505/2000 um ofanflóð. Samkvæmt reglugerðinni eiga öll hús ofan hættumatslínu A. standast ástremisþrýsting að lágmarki 5 kN/m² en meta skal út frá staðsetningu og staðháttum við hvert hús hvort hækka þurfi viðmiðið.

Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif skipulagsins eru óveruleg þar sem ekki er verið að raska nýju svæði en það hefur verið nýtt sem tún. Hættumatslína A liggur þvert yfir svæðið en samkvæmt ákvæðum reglugerðar nr. 505/2000 um ofanflóð, gr. 19, þá er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Samkvæmt reglugerðinni er einnig heimilt að reisa fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús enda séu þau styrkt til að standast ástremisþrýsting, sbr. töflu II í reglugerðinni.

Ástremisþrýstingur innan hættusvæða, reiknað sem óhappaðlag, kN/m²

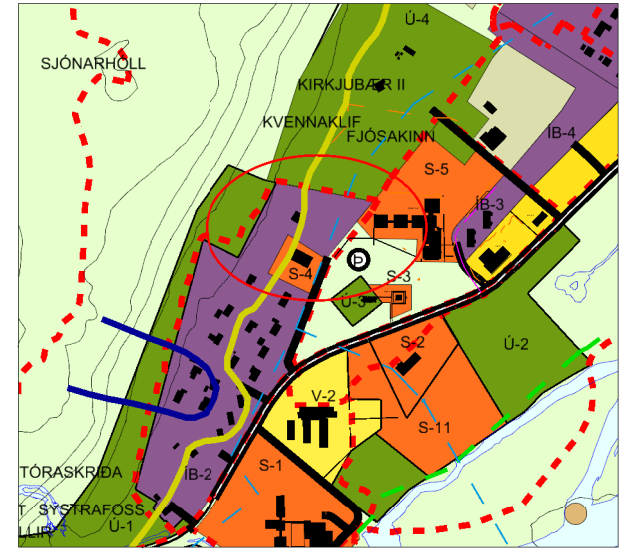
Svæði	Íbúðar-, sjúkra- og samkomuhús, skólar, leikskólar og samb. hús	
	Neðri mörk	Efri mörk
A-hættusvæði	5	20
B-hættusvæði	20	90

Stremisþrýsting á tilteknum stað innan svæðis skal meta út frá staðsetningu og staðháttum og skal hönnun burðarvirkja miðast við ástremisþrýsting frá ofanflóðum samkv. ofangreindri töflu. Skipulagstillagan er jákvæð fyrir samfélagið þar sem verið er að mæta þörf fyrir nýjar íbúðarhúsaloðir inna þéttbýlisins í góðum tengslum við samfélagslega þjónustu. Svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi Skaftárhrepps.

Breyting frá áður auglýstri tillögu

Skipulagstillagan var endurauglýst frá og með fimmtudeginum 7. nóv. til og með 19. des. 2019 vegna aðalskipulagsbreytingar sem unnin var eftir fyrri auglýsingu. Með tilliti til umsagna sem bárust eru eftirfarandi breytingar gerðar á skipulagstillögunni:

- Vísað er til breytingar á gildandi aðalskipulagi Skaftárhrepps.
- Skert er á sérskilmálum þeirra íbúðarhúsa er standa ofan hættumatslínu A. með tilliti til hættumatslínunnar.
- Götur og lóðir leiðrétt litlilega miðað við núverandi mannvirki á svæðinu.



Hluti af Aðalskipulagi Skaftárhrepps 2010-2022 Mkv. 1: 5000

SKÝRINGAR

- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Gata
- Bilastæði
- Gangstígur/gönguleið
- Núv. hús
- Ný hús sýnd til skýringar
- Einbýli
- Parhús
- Raðhús
- Kvöð um aðgengi
- Mörk deiliskipulags
- Hættumatslína A
- Númer lóða í úthlutun



BR.	DAGS.	BREYTING	REKN.	TEKN.

SKAFTÁRHREPPUR
KLAUSTURVEGUR 15 · 880 KIRKJUBÆJARKLAUSTRI S · 487-4840

LANDMÖTUN · HAMRABORG 12 · 200 KÓPAVOGUR · S · 575 5300 · KT. 561/204-2760 · NETF. landmotun@landmotun.is

DEILISKIPULAG - LÆKNISBÚSTAÐUR
ÍBÚÐABYGGÐ

DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

SKIPULAG: MÓ. DG
TEKNIÁD: DG, PMR
SAMBYKKT
KT.

KVARDI: 1:1000 - A2
VERKNR.
8509-DI1902

KÓPAVOGUR
TEKNI NR.
01

DAGS. 22.02.2019
BR. DAGS. 15.04.2020
16.06.2020