

MÍÐSVÆÐI

Á ÁLFTANESI

Tillaga að deiliskipulagi

GREINARGERÐ

1. nóvember 2005



Ráðgjafar.

BATTERIÐ
ARKITEKTAR



Efnisyfirlit

0.	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR.....	3
0.1	SAMÞYKKTIR	3
0.2	BREYTINGAR.....	3
1.	AÐDRAGANDI	3
2.	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR	4
2.1	Núgildandi deiliskipulag	4
2.2	Núgildandi aðalskipulag	4
2.3	Gögn skipulagsáætlunarinnar	4
3.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	5
3.1	Afmörkun	5
3.2	Gatnakerfi	5
3.3	Lagnir	5
3.4	Eignarhald á landi	5
4.	SKIPULAGSTILLAGAN	6
4.1	Markmið.....	6
4.2	Lýsing tillögu	6
4.3	Lóðir	8
4.4	Akvegir	8
4.5	Torgin, göngu- og hjólaleiðir	8
4.6	Bílastæði	8
4.7	Tjarnir.....	8
4.8	Hverfisvernd	8
4.9	Almenningssamgöngur	8
4.10	Sorp- og endurvinnslugámar	8
4.11	Hljóðvist	9
4.12	Lýsing.....	9
5.	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	10
5.1	Hönnun og uppdrættir.....	10
5.2	Mæli- og hæðarblöð.....	10
5.3	Byggingarreitur	10
6.	SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA FYRIR EINSTAKA LÓÐIR.	11
6.1	Almennt	11
6.2	Miðbæjarbyggingar við aðalgötu, gerð A og B.....	11
6.3	Einnar hæðar hús við A-götu, gerð C	12
6.4	Rað- og/eða keðjuhús við A- og B-götu, gerð D og E.....	12
6.5	Dælustöð, gerð F.	13

SKIPULAGSGREINARGERÐ

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi byggir á breyttu Aðalskipulagi Álftaness 1993-2013. Deiliskipulagstillaga þessi var samþykkt til auglýsingar og kynningar í skipulagsnefnd x. nóvember 2005 og staðfest í bæjarstjórn x. nóvember 2005 í samræmi við 1. mgr. 25. gr. laga nr. 73/1997.

0.2 BREYTINGAR

Verði breytingar á skilmálum þessum skal þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhlíða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

1. AÐDRAGANDI

Miðsvæðið á Álftanesi er landfræðileg miðja sveitarfélagsins við innkomuna í bæinn. Fram að þessu hafa skipulagsáform svæðisins verið með lágreistri íbúðarbyggð. Breyttar áherslur sem m.a. birtast í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024, hafa leitt af sér áform um þéttari byggð í kjarna bæjarins en dreifðari byggð með strandlengjunni á jöðrum hans. Með breyttum áherslum er horft til þess að byggja megi upp þjónustu við bæjarbúa á miðsvæðinu auk byggingu íbúða fyrir breiðan hóp íbúa allt frá þeim sem eru að hefja búskap til eldri borgara. Í ljósi ofangreindrar þróunar ákvað bæjarstjórn Sveitarfélagsins Álftaness að breyta nýtingu svæðisins úr íbúðarsvæði í blandaða byggð íbúðarsvæðis og miðsvæðis. Á fyrrihluta ársins 2005 var unnið þemaskipulag fyrir miðsvæðið þar sem ofangreind markmið voru sett fram sem rammi fyrir frekari stefnumótun. Deiliskipulagstillagan er niðurstaða þeirrar stefnumótunar.

Leitað var eftir sjónarmiðum íbúa/hagsmunaaðila við vinnslu skipulagstillögunnar:

- Tvö íbúðaping voru haldin, hið fyrra þann 15. mars 2003 og hið seinna 16. október 2004.
- Í kjölfar íbúðapings var Sigurði Einarssyni, Batteríinu ehf. falið að móta þemaskipulag miðsvæðis sem var síðan kynnt á almennum kynningarfundum fyrir bæjarbúa þann 11. mars 2005. Í framhaldi þess var hafist handa við deiliskipulagsvinnu svæðisins.
- Skipulagsnefnd stóð fyrir opnu húsi 9. júní og 1. september 2005 þar sem skipulagsráðgjafi og nefndarmenn voru á staðnum til að ræða við gesti um skipulagið, svara fyrirspurnum og taka við ábendingum íbúa.
- Á tímabilinu júlí til október 2005 voru tillögur að skipulaginu hengdar upp í íþróttamiðstöð og á skrifstofu sveitarfélagsins að Bjarnastöðum. Þar var komið var fyrir kössum þar sem íbúar gátu komið hugmyndum sínum á framfæri.
- Skipulagstillögur hafa einnig verið kynntar á heimasíðu bæjarfélagsins.

2. FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.1 Núgildandi deiliskipulag

Deiliskipulagið "Bessastaðahreppur Miðsvæðisreitur – Deiliskipulag apríl 1999" , sem unnið var af Ögmundi Skarphéðinssyni arkitekt og Ragnhildi Skarphéðinsdóttur landslagsarkitekt og nær yfir svæðið sem samþykkt var í sveitarstjórn Bessastaðahrepps 01.07.1999, og tók gildi við auglýsingu B-deildar Stjórnartíðinda 30.07.1999. Gildistaka deiliskipulagstillögunnar fellir úr gildi núgildandi deiliskipulag.

2.2 Núgildandi aðalskipulag

Bæjarstjórn Sveitarfélagsins Álftaness samþykkti á fundi sínum 14.06.2005 breytingu á landnotkun í Aðalskipulagi Álftaness 1993 - 2013. Í breytingunni fólst m.a. að skilgreining landnotkunar var breytt úr íbúðarsvæði á norðurhluta og miðsvæði á suðurhluta í blandaða notkun íbúðar- og miðsvæðis á þessu svæði auk þess að lega Suðurnesvegur breytist ekki í stað fyrri áforma um legu sunnan svæðisins. Miðsvæði í aðalskipulagi stendur fyrir blandaða starfsemi verslunar og þjónustu. Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af umhverfisráðherra skv. 19 gr. skipulags og byggingarlaga nr. 73/1997 þann 27.07.2005. Deiliskipulagið er því í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag.

2.3 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulag þetta er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupprætti í mkv. 1:1000 dags. 26.10.2005, skýringaruppráttum 01-05 og líkani í mkv. 1:1000.

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Afmörkun

Skipulagssvæðið er rúmir 11,6 ha að stærð, merkt "skipulagsreitur" og afmarkast af Breiðumýri í vestri, lóð leikskóla, grunnskóla og byggðar við Skólatún og Suðurtún í norðri, Norðurnesvegi í austri og Suðurnesvegi í suðri. Sjá deiliskipulagsupprátt.

3.2 Gatnakerfi

Norðurnesvegur og Suðurnesvegur eru flokkaðir sem tengivegir í aðalskipulagi. Aðalgatan í tillögunni er safngata og aðrar götur eru skilgreindar sem húsagötur.

3.3 Lagnir

Innan skipulagsreitsins er öllu skolpi veitt til norðurs að dælustöð sem byggð verður sunnan skólalóðar. Eldri dælustöð verður rifin. Frá dælustöðinni fer skolp um þrýstilögn til sjávar um úthlaup norðan við eiðið út í Hrakhólma.

Regnavatni er veitt til austurs og suðurs að tjörnum sem útbúnar verða á jöðrunum skipulagsvæðisins. Úr tjörnum verður því veitt um skurð í Bessastaðatjörn.

Kvaðir um stofnlagnir verða á þeim lóðum þar sem þær þurfa að liggja.

Núverandi spennistöðvar fyrir svæðið munu duga áfram. Þær eru sunnan Suðurnesvegar og önnur við leikskóla.

3.4 Eignarhald á landi

U.þ.b. helmingur af landi skipulagsreitsins er í eigu Sveitarfélagsins Álftaness en hinn helmingurinn er í eigu einkaaðila: Mark-Hús ehf., Framkvæmd ehf., Hjúkrunarheimilið Eir, Óskar Gunnarsson og Berghildur Gísladóttir og Olúfélagið ehf.

4. SKIPULAGSTILLAGAN

4.1 Markmið

Meginmarkmið skipulagsins eru eftirfarandi:

- Að gera heilsteypt miðbæjarsvæði.
- Að skapa umgjörð þar sem uppbygging á skjólsælli og sólríkri íbúðabyggð getur orðið að veruleika.
- Að móta byggð sem styrkir ásýnd byggðarinnar við aðkomuna inn í bæjarfélagið.
- Að skapa grundvöll fyrir háum gæðum íbúða og fjölbreytni í íbúðastærðum.
- Að móta aðalgötu sem dragi að sér þjónustustarfsemi og verði þannig vettvangur fyrir fjölbreytt mannlíf. Aðalgatan liggur yfir Suðurnesveg og tengir saman miðsvæðið sunna og norðan vegarins.
- Að svara kalli nútímans í umhverfismálum með niðurgröfnum sorp- og endurvinnslugámum sem stuðla að og auðvelda íbúum sorpflokkun.

4.2 Lýsing tillögu

Eftirfarandi atriði skýra megininntak skipulagstillögunnar:

- Á svæðinu munu byggingar vera 1 til 3 hæðir. Á hluta svæðisins er skjól fyrir norðanátt vegna skólanna og byggðarinnar við Skólatún og Suðurtún en byggðin er þó látin mynda skjól á jöðrunum sem og við torgrymin fyrir vestanátt, hafgolu sem er oft síðdegis á sólríkum sumardögum sem og norðaustlægum vindum sem eru kaldir og ríkjandi þegar skilyrði til útiveru eru hvað best. Yfirbragð bygginga verður uppbrotið, þ.e. ekki langir samfelldir fletir veggja og þaka, til að hlutföll tengist eldri byggð sem best. Bílastæði verða á lóðum en einnig verða niðurgrafnar bílageymslur undir þriggja hæða húsum.
- Aðalgata liggur í sveig frá hringtorgi á Suðurnesvegi inn á lóð Álftanesskóla. Við aðalgötuna standa 6 byggingar sem mynda tvö torgrymi. Suðurtorgið er umlukið 4 byggingum, gerð A tveggja hæða og gerð B, þriggja hæða en norðurtorgið er umlukið tveimur þriggja hæða byggingum af gerð B. Við hönnun og framkvæmd aðalgötunnar og torganna munu þessi útirými verða studd með röð af krónumiklum trjám eins og t.d. ilmreyni, samanber skýringaruppdrátt. Norðurtorgið verður tengt náttúrugarði og með lokun bílaumferðar sunnan torgsins má skapa samhangandi svæði garðs og torgs t.d. til útihátíða. Möguleiki á þjónustustarfsemi er hugsaður við bæði torgin, einkum starfsemi og þjónustu við eldri borgara á norðurtorginu.
- Til austurs liggur húsagata, A-gata, sem endar í þremur botnlöngum. Fremst og nyrst eru einnar hæðar íbúðir eldri borgara, gerð C, sem standa við yfirbyggðan gang, sem tengir byggðina við þjónustu- og íbúðarbyggingu við norðurtorgið. Austar eru íbúðarhús á tveimur hæðum gerð D og E, með möguleika á risi eða að hluta með inndreginni þriðju hæð. Heimilt er að byggja bílageymslur undir húsum.
- Önnur húsagata liggur frá aðalgötunni til vesturs, B-gata, og endar hún í tveimur botnlöngum. Hæð og fyrirkomulag bygginga er eins og á austurluta, þ.e. gerð D og E.
- Einnar hæðar skolpdælustöð, gerð F, verður byggð nyrst á svæðinu við skólalóð.

Í töflu 1 koma fram stærðir lóða og hámarksbyggingarmagn en jafnframt leiðbeinandi fjöldi íbúða með tilheyrandi bílastæðum.

Tafla 1. Stærðir lóða og nýtingarhlutfall. Leiðbeinandi fjöldi íbúða og bílastæða

Lóðir				Stærðir				
Hús	fjöldi íb	hæðir	Gerð	lóðir í m ²	stærð í m ²	Nýtingarhl.	fjöldi bílast.	st. í kj.
Aðalgata 1	14	2	A	3.370	1.650	0,49	28	
Aðalgata 2	5	2	A	2.350	1.040	0,44	30	
samtals	19			5.720	2.690	0,47	58	0
Aðalgata 3	9	3	B	2200	960	0,44	18	9
Aðalgata 4	36	3	B	4760	3.500	0,74	72	36
Aðalgata 5	30	3	B	4875	4.950	1,02	60	30
Aðalgata 6	40	3	B	4730	6.100	1,29	80	40
samtals	115			16.565	15.510	0,94	230	115
A-gata 1	32	1	C	10900	3.670	0,34	64	
samtals	32			10.900	3.670	0,34	64	0
A-gata 2	14	2r	D	2.905	2.240	0,77	28	0
A-gata 3	4	2r	D	1.030	640	0,62	8	0
A-gata 6	8	2r	D	1.430	1.280	0,90	16	0
A-gata 8	8	2r	D	1.395	1.280	0,92	16	0
A-gata 9	4	2r	D	1.150	640	0,56	8	0
A-gata 15	8	2r	D	1.505	1.280	0,85	16	0
A-gata 17	8	2r	D	1.825	1.280	0,70	16	0
B-gata 1	8	2r	D	1.630	1.280	0,79	16	0
B-gata 6	4	2r	D	1.050	640	0,61	8	0
B-gata 7	10	2r	D	2.610	1.700	0,65	20	0
samtals	76			16.530	12.260	0,74	152	0
A-gata 4	8	2r	E	1.750	1.320	0,75	16	0
A-gata 5	6	2r	E	1.085	990	0,91	12	0
A-gata 7	8	2r	E	1.650	1.320	0,80	16	0
A-gata 11	6	2r	E	1.140	990	0,87	12	0
A-gata 13	8	2r	E	1.690	1.320	0,78	16	0
B-gata 2	10	2r	E	1.840	1.650	0,90	20	0
B-gata 3	6	2r	E	1.180	990	0,84	12	0
B-gata 4	10	2r	E	2.290	1.650	0,72	20	0
B-gata 5	8	2r	E	1.465	1.320	0,90	16	0
samtals	70			14.090	11.550	0,82	152	0
Dæluhús	0	0	F	90	30	0,33	0	0
Heild	312			63.895	45.710	0,72	628	0
Skipulagsreitur				116.000	45.710	0,39		

4.3 Lóðir

Fyrirkomulag og skipting lóða er sýnd á skipulagsupprætti en stærð lóða verður nánar afmörkuð við gerð mæliblaða.

4.4 Akvegir

Suðurnesvegur og Norðurnesvegur verða áfram tengivegir sunnan og austan svæðisins. Skipulagið gerir ráð fyrir nýju hringtorgi á Suðurnesvegi nálægt Grásteini. Samkvæmt deiliskipulagstillögunni liggur aðalgatan inn á skólalóð Álftanesskóla að bílastæðum og snúningshaus sem þar verður gert. Út frá aðalgötunni til beggja handa liggja húsagötur sem greinast og enda í botnlöngum.

4.5 Torgin, göngu- og hjólaleiðir

Lögd er áhersla á umferðaröryggi í skipulaginu og þar sem stígar þvera götur verður yfirborð götu hellulagt til að leggja áherslu á forgang gangandi og til að draga úr hraða bíla. Stofnstígur mun liggja meðfram og vestan Norðurnesvegur og tengjast áfram stíg sem nú er meðfram Alftanesvegi. Á gangstéttum beggja vegna aðalgötu norður/suður og austur/vestur götum verða megingönguleiðir þvert í gegnum svæðið sem síðan tengjast stofnstígakerfi bæjarins. Þar að auki verða stígar meðfram og norðan Suðurnesvegur og austan Breiðumýrar. Hellulögn mun mynda uppbot einskonar hraðhindrun í akstursleið aðalgötunnar þar sem hún liggur í gegnum torgin. Fáein bílastæði verða á torgunum, m.a. stæði fyrir fatlaða en annars er reiknað með að torgin séu fyrir útiveru, leik og samkomur.

4.6 Bílastæði

Á svæðinu er reiknað með 2 bílastæðum á íbúð og einu stæði á hverja 35m² atvinnuhúsnæðis. Þar að auki verða gestastæði við götur. Leiðbeinandi fyrirkomulag stæða er sýnt á deiliskipulagsupprætti. Í töflu 1 kemur fram fjöldi stæða á svæðinu miðað við leiðbeinandi magn íbúða- og atvinnuhúsnæðis.

4.7 Tjarnir

Á þremur hornum deiliskipulagsreitsins; suðvestur-, suðaustur- og norðausturhorni verða gerðar grunnar tjarnir sem hluti af ytri umgjörð svæðisins. Þær gefa útivistarstíg umhverfis svæðið aukið gildi sem auk trjágróðurs mun verða ríkur þáttur í að fegra hverfið.

4.8 Hverfisvernd

Í deiliskipulagstillögunni er lagt til að eitt svæði verði skilgreint með hverfisvernd innan deiliskipulagsins. (Skv. skilgreiningu í Skipulagsreglugerð gr. 4.22.2 - merkt inn á deiliskipulagsupprátt).

Grásteinn, sögufrægur landamerkja- og álagasteinn á Bessastaðagrandu, ásamt nánasta umhverfi skal njóta hverfisverndar. Engar framkvæmdir eru því leyfðar á og við steininn, einungis eðlilegt viðhald og frágangur á umhverfi hans.

Allar framkvæmdir innan svæða sem merktar eru sem hverfisverndarsvæði verða unnar í samráði við hönnuði deiliskipulags og/eða aðra ráðgjafa bæjarfélagsins.

4.9 Almenningsgöngur

Leiðarkerfi almenningsvagna verður óbreytt, þ.e. að biðstöð verður við Breiðumýri.

4.10 Sorp- og endurvinnslugámar

Staðardagskrá 21 er höfð til viðmiðunar og því er gert ráð fyrir að allt sorp frá heimilum sem annarri starfsemi verði flokkað og sett í niðurgrafna gáma sem komið verður fyrir í nálægð við allar íbúðir og þjónustu á svæðinu. Framkvæmd og

stofnkostnaður sorpgáma fyrir íbúðir verður á hendi sveitarfélagsins og innheimtist með gatnagerðagjöldum. Leiðbeinandi staðsetning gáma er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Við byggingu atvinnuhúsnæðis skulu lóðarhafar koma fyrir sambærilegum gámum nálægt vöruaðkomu húsnæðisins.

4.11 Hljóðvist

Hljóðvist bygginga skal vera tryggð þannig að ákvæðin um viðmiðunargildi sé fullnægt. Í töflu 2 eru hávaðaútreikningar frá umferð á Norðurnesvegi og Suðurnesvegi. Með landmótun milli byggðar og Norðurnesvegjar, sbr. upprátt, verður tryggt að hávaði frá umferð fari ekki yfir 55 dB(A) sem eru ákvæði reglugerðar nr. 933/1999 um hávaða.

Tafla 2. Reiknuð hæstu gildi umferðarhávaða við hús sem næst eru vegi, miðað við umferð 2004 og 2024

Hús*	Jafngildishljóðstig dB(A)	
	2004	2024
A (1)	51	53
D (6)	52	54
E (7)	51	53

*Sjá staðsetningu húsa á upprætti

4.12 Lýsing

Vandað verður til allrar lýsingar á svæðinu. Við val og hönnun á götu- og stígalýsingu skal miða við lágan búnað sem lýsi sem minnst inn í íbúðir.

5. ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, 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. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Höfundar uppdráttu skulu kynna skipulagsnefnd hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

- a. Fyrst ber þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingu ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali.
- b. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlega aðaluppdrætti sbr. 18. grein í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Almennt verða ekki heimilaðar breytingar á deiliskipulagi og skipulagsskilmálum. En ef ósk kemur fram um frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum skal leggja hana fyrir skipulagsyfirvöld á Álftanesi. Ef fallist verður á frávikin þá verður farið með málið sem breytingu á deiliskipulagi samkvæmt 26. gr. skipulags og byggingarlaga.

5.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínu, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Á hæðarblöðum eru sýndar gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G), og lóðarhæðir á óhreyfðu landi á baklóðarmörkum (L). Hæðartölur (H) sýna hæðarsetningu aðkomuhæðar að götu og skulu frávik umfram +/-á 10 cm koma til umfjöllunar hjá ráðgjöfum bæjarfélagsins. Hámarkshæð (HM) þaks yfir hæðartölu aðkomuhæðar (H) er gefin í skilmálum þessum.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

Hæðar- og mæliblöð eru nánari útfærsla á deiliskipulagi þessu og er áskilinn réttur til að gera minniháttar lagfæringar á deiliskipulagsuppdrætti í tengslum við gerð þeirra.

5.3 Byggingarreitur

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti og nákvæmari stærð og fyrirkomulag útskýrt á mæliblaði. Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka lóðir.

6. SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA FYRIR EINSTAKA LÓÐIR.

6.1 Almenn

Svæðið er hjarta bæjarins og er því lögð rík áhersla á metnað og vandaða hönnun við undirbúning bygginga á svæðinu.

Fjölbreytileiki, vandað efnisval og uppbrotnar byggingar eru lykilatriði. Mikilvægt er að lóðarhafar og hönnuðir kynni sér öll gögn sem varða deiliskipulagið og skilmála þess fyrir svæðið og fari eftir þeim.

Sem liður í að stuðla að flokkun sorps verður öll sorphirða frá íbúðum á svæðinu með sameiginlegum niðurgröfnum gámum sem að jafnaði verða ekki lengra en 50 m frá lóðarmörkum hvernar lóðar. Staðsetning gáma fyrir íbúðir er sýnd á mæliblaði. Á uppdráttum fyrir atvinnuhúsnæði skal sýna staðsetningu niðurgrafinna sorpgáma nálægt vöruaðkomu.

Í töflu 1 koma fram gerðir bygginga, stærðir lóða og hámarksbyggingarmagn. Jafnframt er í töflunni leiðbeinandi fjöldi íbúða með tilheyrandi bílastæðum.

6.2 Miðbæjarbyggingar við aðalgötu, gerð A og B

Á lóðunum við aðalgötuna er heimilt að reisa byggingar sem samræmast skilgreiningu um íbúðir og miðsvæði í gildandi Aðalskipulagi Álftaness. Þessi möguleiki á blandaðri nýtingu nær yfir alla hluta og hæðir umræddra bygginga.

Um er að ræða 6 byggingar á jafnmörgum lóðum. Byggingar verða 2 hæðir syðst, gerð A og 3 hæðir norðar, gerð B.

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir hámarksstærð bygginga innan lóðar. Auk þess er heimilt að byggja niðurgrafnar bílageymslur við gerð A, en skal byggja við gerð B. Stærð bílageymslna er utan uppgefina hámarksstærða á deiliskipulagsuppdrætti, en byggingarreitur fyrir bílageymslur er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti.

Hönnuðir skulu brjóta upp húshliðar þannig að hlutföll bygginga dragi úr stærð þeirra. Þannig er hámarksbyggingarflötur hvernar hæðar minni en byggingarreitur. Til viðmiðunar er reiknað með stöllum að og frá byggingarreit verði hverju sinni minnst 0,6m. Samfelld lengd hvers flatar/útveggs í sömu línu skal ekki vera meiri en 10m. Sjá nánar á skýringarmynd. Öll stigahús skulu vera innan byggingarreits. Svalir og léttar útbyggingar mega ekki ná lengra en 2m út fyrir byggingareit.

Þakform er frjálst. Markmiðum skipulagsins um uppbrotna og líflega byggð, skal einnig ná með misháum þakköntum, þökum og mismunandi þakformum. Til viðmiðunar er reiknað með að lóðrétt stöllum þakkanta verði hverju sinni minnst 0,6m. Samfelld lengd hvers þakkants í sömu línu skal ekki vera meiri en 10m.

Mesta hæð á hæsta punkti í niðurgrafinni bílageymslu er 0,0m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð á hæsta punkti bygginga með tveimur hæðum er 8,5m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð á hæsta punkti þriggja hæða bygginga er 11,5m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,2m í þak lyftustokks og léttum handriðum þakgarða eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis byggingarnar. Handrið og skjólvirki skulu gerð úr léttum efnum þannig að þau myndi ekki meira en 50% sjónræna lokun.

Heimilt er að byggja tengibyggingu á einni hæð, frá byggingu austan norðurtorgs að einnar hæðar byggð, gerð C.

Íbúar eða þjónustustarfsemi jarðhæðar skulu hafa sérafnotarétt af lóð sem nær a.m.k 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar/þjónusturýmis og sem nemur fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa.

Tryggja skal aðgengi fatlaðra að húsum, bílageymslum og görðum. Fyrir hverja íbúð skal koma fyrir á lóðinni a.m.k. 2 bílastæðum. Á lóðum fyrir þriggja hæða byggingar, gerð B skal a.m.k. annað þessara stæða vera í niðurgrafinni bílageymslu. Fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis skal koma fyrir á lóðinni a.m.k. 1 bílastæði. Á lóðum fyrir 3. hæða byggingar, gerð B skal a.m.k. helmingur stæða vera í niðurgrafinni bílageymslu.

Þak bílgeymslna sem ekki lendir undir byggingum skal vera þannig frágengið að það nýtist sem bílastæði eða til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum.

Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gr. 3.1.4 í gildandi skipulagsreglugerð.

Staðsetning bílastæða skal í meginatriðum vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblaði.

Götulýsing á torgum og bílastæðum skal koma fram á aðaluppdráttum, bæði hæld og tegund lýsingar.

Sjá nánar á skýringaruppdráttum nr. 02 og 03.

6.3 Einnar hæðar hús við A-götu, gerð C

Á lóð við A-götu er heimilt að reisa einnar hæðar íbúðarbyggingar, gerð C eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og í skipulagsskilmálum þessum.

Um er að ræða eina lóð fyrir allt að 32 íbúðir og bílageymslu. Íbúðir munu liggja við yfirbyggðan gang sem tengist íbúðar- og þjónustubyggingu við norður-torg.

Deiliskipulagsuppráttur sýnir hámarksstærð bygginga innan lóðar. Auk þess er heimilt að byggja niðurgrafna bílageymslu.

Hönnuðir skulu brjóta upp húshliðar þannig að hlutföll bygginga dragi úr stærð þeirra. Þakform er frjálst.

Mesta hæð á hæsta punkti í niðurgrafinni bílageymslu er 0,0m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Mesta hæð á hæsta punkti bygginga er 5,5m (HM) miðað við kóta aðalgólfs. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,2m í handriðum þakgarða eða skjólvirkjum/vindbrjótum sem er æskilegt að komi ofan á byggingarnar til bóta fyrir veðurlag umhverfis byggingarnar.

Íbúar skulu hafa sérafnotarétt af lóð sem nær a.m.k. 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar og sem nemur fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa.

Tryggja skal aðgengi fatlaðra að húsum, bílageymslum og görðum.

Fyrir hverja íbúð skal koma fyrir á lóðinni a.m.k. 2 bílastæðum.

Þak niðurgrafinna bílgeymslna sem ekki lendir undir byggingum skal vera þannig frágengið að það nýtist sem bílastæði eða til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum.

Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gr. 3.1.4 í gildandi skipulagsreglugerð.

Götulýsing á bílastæðum skal koma fram á aðaluppdráttum, bæði hæld og tegund lýsingar.

Sjá nánar á skýringarupprætti nr. 02.

6.4 Rað- og/eða keðjuhús við A- og B-götu, gerð D og E

Á lóðunum við A- og B-götu er heimilt að reisa íbúðarbyggingar, 2 hæðir og ris, gerð D og E, eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og í skipulagsskilmálum þessum.

Deiliskipulagsuppráttur sýnir hámarksstærð bygginga innan lóðar. Auk þess er heimilt að byggja bílgeymslur neðanjarðar. Sjá nánar um stærðir og nýtingarhlutfall í töflu 1.

Óheimilt er að setja glugga á útvegg sem snýr að sérafnotarétti lóðar nágrannaíbúða.

Hönnuðir skulu brjóta upp húshliðar þannig að hlutföll bygginga dragi úr stærð þeirra. Þannig er hámarksbyggingarflötur hvernar hæðar minni en byggingarreitir.

Til viðmiðunar er reiknað með stöllum að og frá byggingarreit verði hverju sinni minnst 1m. Samfelld lengd hvers flatar/útveggs í sömu línu skal ekki vera meiri en 11,5m. Svalir mega ekki ná lengra en 2m út fyrir byggingareit.

Þakform er frjálst en með risi bygginga er átt við að byggja megi þriðjung af grunnfleti húss sem nýtanlega þriðju hæð (miðað við brúttófermetra með hæð ofan á sperru sem er 1,8m og hærrí í samræmi við byggingarreglugerð). Mesta hæð á hæsta punkti bygginga er 9m (HM) miðað við kóta aðalgólfs.

Íbúar jarðhæðar skulu hafa sérafnotarétt af lóð sem nær a.m.k 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar og sem nemur fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa.

Á hverri lóð skal koma fyrir 3 – 4 bílastæðum, staðsetning og fjöldi þeirra skal í meginatriðum vera eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblaði.

Sjá nánar á skýringaruppdráttum nr. 02, 04 og 05.

6.5 Dælustöð, gerð F.

Á sérmerktri lóð er heimilt að byggja einnar hæðar skoldælustöð eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti og í skipulagsskilmálum þessum. Þakform og gerð byggingar er frjáls.