 Skipulagsstofnun

Mótt.: - 8. apríl 2019
Málnr.

ÁSHAMAR

Tillaga að deiliskipulagi

29. janúar 2019



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. grein skipulagslaga

nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja þann 28 mars 2019

f.h. Vestmannaeyjabæjar

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. _____ / _____

þann _____ 201_ í B-deild Stjórnartíðinda.

Vestmannaeyjabær 2019
Skipulagsráðgjafar: Alta ehf.
Verknr. A1377-007-U03

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR	3		
2 UMHVERFI OG STAÐHÆTTIR	3		
2.1 ALMENNT	3		
2.2 BYGGÐ	3		
3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6		
3.1 AÐALSKIPULAG VESTMANNAEYJA 2015-2035	6		
3.2 BYGGINGARÁÆTLUN VESTMANNAEYJA	6		
4 ÚTFÆRSLA SKIPULAGS	7		
5 MÁLSMEÐFERÐ	8		
5.1 UMSAGNARAÐILAR	8		
6 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI	9		
6.1 MARKMIÐ	9		
6.2 GÖGN	9		
6.3 GÖTUR, GÖNGULEIÐIR	9		
6.4 ALMENN LÝSING Á TILLÖGU	10		
6.5 ALMENNIR SKILMÁLAR	11		
6.5.1 Hönnun bygginga	11		
6.5.2 Byggingarreitir	11		
6.5.3 Sólstofur /sólskálar	11		
6.5.4 Svalir	11		
6.5.5 Bílastæði			11
6.5.6 Bílskúrar			11
6.5.7 Mæli- og hæðablöð			11
6.5.8 Aðaluppdrættir			11
6.5.9 Lóðir og lóðafrágangur			12
6.5.10 Sorpskýli / sorpgerði			12
6.5.11 Sérafnotareitir			12
6.5.12 Útivistar- og leiksævði			12
6.5.13 Gönguleiðir			12
6.5.14 Lýsing			12
6.5.15 Minjar			12
6.5.16 Lagnir og veitur			12
6.6 SÉRSKILMÁLAR LÓÐA			13
6.6.1 Reitur 2 - Raðhús			13
6.6.2 Reitur 3 - Fjölbýli, fjörbýli			15
6.6.3 Reitur 4 - Fjölbýli			17
6.6.4 Reitur 5 - Fjölbýli			19
7 ÁHRIF Á UMHVERFIÐ			21
8 VIÐAUKI			22

1 INNGANGUR

Við Áshamar í Vestmannaeyjum er um 1 ha óbyggt grænt svæði sem er ætlað fyrir íbúðarhúsnæði. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en í gamalli byggingaráætlun var gert ráð fyrir að þar myndu rísa þrjú fjölbýli, áþekk þeim sem standa við Áshamar 57-75. Vestmannaeyjabær hefur unnið tillögu að deiliskipulagi fyrir svæðið með það að markmiði að fjölga íbúðum á svæðinu og styrkja fjölbreyttni íbúðabyggingar við Áshamar. Skipulagið byggir að hluta á byggingaráætlun vesturbæjar sem sveitafélagið samþykkti stuttu eftir eldgosíð á Heimaey árið 1973. Skipulagið er sett fram á uppdrætti og í þessari greinargerð.



Deiliskipulagssvæðið, alls 2,3 ha, afmarkað með rauðri línu

2 UMHVERFI OG STAÐHÆTTIR

2.1 ALMENNT

Við austurhluta Áshamars standa þrjú fjölbýli og sjö raðhúsalengur og á milli þeirra er óbyggt svæði. Við óbyggða svæðið stóð Leikskólinn Bjarnaborg fram til ársins 2007 en hann hefur nú verið rifinn. Vegur sem lá að leikskólanum og í kring um hann hefur verið notaður sem sleppisvæði fyrir börn á leið í grunnskólann, sem er þarna rétt austan við. Þetta sleppisvæði mun víkja við uppbyggingu svæðisins og umferð að skólanum beint að sleppisvæði við aðalinngang skólans.

Norðan og austan megin við deiliskipulagssvæðið er íþróttasvæði. Um það og frá því liggja góðar gönguleiðir og tryggja þarf góðar tengingar við þær í nýju deiliskipulagi. Hamarsskóli er við hlið deiliskipulagssvæðisins og þarf því einnig að huga að göngu- og hjólatengingum við skólann. Græna svæðið hefur verið nýtt sem tímabundið tjaldsvæði fyrir Þjóðhátíð frá 2010 og þarf að finna tjaldsvæðinu annan stað þegar uppbygging hefst. Landið er nokkuð flatt þar sem hraunið sem þarna er hefur verið rutt út.

2.2 BYGGÐ

Innan deiliskipulagssvæðisins hafa nú þegar verið byggðar sjö raðhúsalengjur, Áshamar 1-55, með 34 íbúðum. Tvö fjölbýli, Áshamar 65-71 og 57-63, standa á austurhluta svæðisins með 36 íbúðum hvort. Á suðurhluta svæðisins er Áshamar 75, fjölbýli með 18 íbúðum. Samtals eru því fyrir á svæðinu 124 íbúðir.

Í meðfylgjandi töflu er yfirlit yfir byggingar innan svæðisins

Nr.	Byggingarár	Tegund	Klæðning	Þakform	Grunnflötur m ²	Brúttó m ²	Hæð í m	Hæðir	Notkun	Annað
1a-1d	2012	Steypt	Báruál	Mænir	168	672	4,85	1	Raðhús	
3a	1988	Steypt	Múrhúð	Mænir	93,8	93,8	4,6	1	Raðhús	
3b	1988	Steypt	Múrhúð	Mænir	92,1	92,1	4,6	1	Raðhús	
3c	1988	Steypt	Múrhúð	Mænir	92,1	92,1	4,6	1	Raðhús	
3d	1988	Steypt	Múrhúð	Mænir	92,1	92,1	4,6	1	Raðhús	
3e	1988	Steypt	Múrhúð	Mænir	92,1	92,1	4,6	1	Raðhús	
3f	1988	Steypt	Múrhúð	Mænir	93,4	93,4	4,6	1	Raðhús	
5	1989	Steypt	Múrhúð	Mænir	100,9	100,9	4,58	1	Raðhús	
7	1989	Steypt	Múrhúð	Mænir	99,2	99,2	4,58	1	Raðhús	
9	1989	Steypt	Múrhúð	Mænir	99,2	99,2	4,58	1	Raðhús	
11	1989	Steypt	Múrhúð	Mænir	99,2	99,2	4,58	1	Raðhús	
13	1989	Steypt	Múrhúð	Mænir	99,2	99,2	4,58	1	Raðhús	
15	1989	Steypt	Múrhúð	Mænir	100,9	100,9	4,58	1	Raðhús	
17	1980	Steypt	Múrhúð	Mænir	153,9	153,9	4,75	1	Raðhús	
19	1980	Steypt	Múrhúð	Mænir	131,7	131,7	4,75	1	Raðhús	
21	1982	Steypt	Múrhúð	Mænir	131,7	131,7	4,75	1	Raðhús	
23	1982	Steypt	Múrhúð	Mænir	131,7	131,7	4,75	1	Raðhús	
25	1982	Steypt	Múrhúð	Mænir	166	166	5,15	1	Raðhús	
27	1980	Steypt	Múrhúð	Mænir	152	152	4,75	1	Raðhús	
29	1980	Steypt	Múrhúð	Mænir	128,3	128,3	4,75	1	Raðhús	
31	1980	Steypt	Múrhúð	Mænir	128,3	128,3	4,75	1	Raðhús	
33	1980	Steypt	Múrhúð	Mænir	128,3	128,3	4,75	1	Raðhús	
35	1980	Steypt	Múrhúð	Mænir	128,3	128,3	4,75	1	Raðhús	

Nr.	Byggingarár	Tegund	Klæðning	Pakform	Grunnflötur m ²	Brúttó m ²	Hæð í m	Hæðir	Notkun	Annað
41	1996	Steypt	Múrhúð	Mænim	179,7	158	5	1	Raðhús	
43	1996	Steypt	Múrhúð	Mænim	178,7	178,7	5	1	Raðhús	
45	1996	Steypt	Múrhúð	Mænim	145,8	147,1	5	1	Raðhús	
47	1996	Steypt	Múrhúð	Mænim	147,1	147,1	5	1	Raðhús	
49	1979	Steypt	Múrhúð	Mænim	148,9	148,9	3,7	1	Raðhús	
51	1979	Steypt	Múrhúð	Mænim	148,2	148,2	3,7	1	Raðhús	
53	1981	Steypt	Múrhúð	Mænim	148,2	148,2	3,7	1	Raðhús	
55	1981	Steypt	Múrhúð	Mænim	149,3	149,3	3,7	1	Raðhús	
57 - 63	1977-1978	Steypt	Múrhúð/MEG	Mænim	1052,3	4209,2	12	3 + kjallari	Fjölbýlishús	36 íbúðir
65 - 71	1980-1991	Steypt	Múrhúð/MEG	Mænim	1052,3	4209,2	12	3 + kjallari	Fjölbýlishús	36 íbúðir
75	1976	Steypt	Múrhúð	Mænim	675,6	2702,4	12,28	3 + kjallari	Fjölbýlishús	18 íbúðir

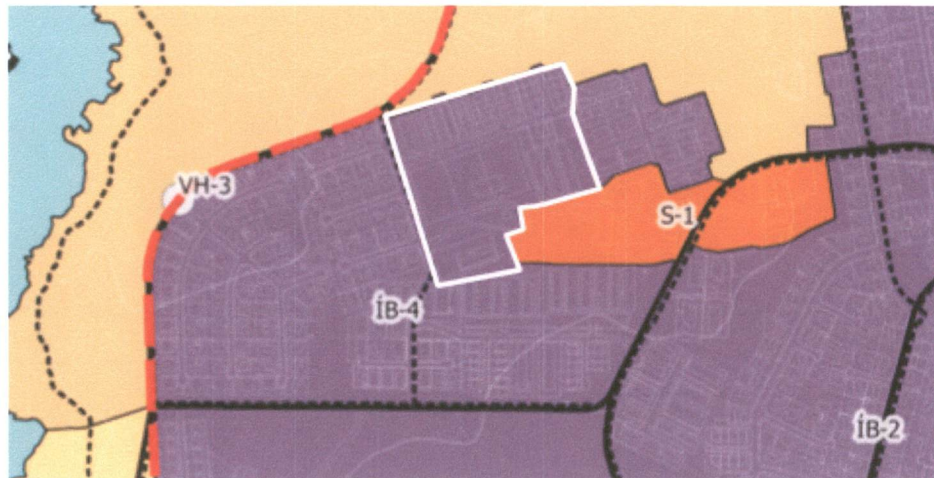
3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 AÐALSKIPULAG VESTMANNAEYJA 2015-2035

Tillaga að deiliskipulagi Áshamars er í samræmi við Aðalskipulag Vestmannaeyja 2015-2035. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði, reitur ÍB-4.

Meðal þeirra markmiða um íbúðabyggð í aðalskipulagi Vestmannaeyja sem tillaga að deiliskipulagi fyrir Áshamar fellur að eru:

- ▶ Íbúðarhverfi séu aðlaðandi með góðu aðgengi að grænum svæðum, leiksvæðum og þjónustu.
- ▶ Uppbygging nýrra íbúða miði að því að staðsetning þeirra sé í göngufjarlægð frá grunnþjónustu á borð við leik- og grunnskóla og leiksvæði
- ▶ Þétta miðbæ og eldri hverfi með því að byggja á lausum lóðum til að fylla upp í.



Hluti Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-20135. Deiliskipulagssvæðið er auðkennt með hvítri línu.

3.2 BYGGINGARÁÆTLUN VESTMANNAEYJA

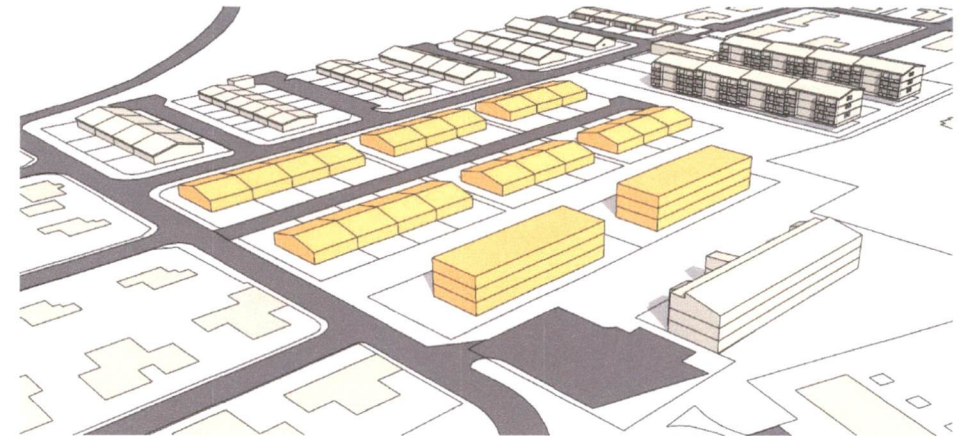
Í byggingaráætlun vesturbæjar frá árinu 1973 voru lagðar línur fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis vestan Illugagötu. Áætlun var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyja á sínum tíma en hefur ekki lagalegt gildi sem deiliskipulag. Við þróun byggðar á svæðinu hefur verið tekið mið af áætluninni þó uppbygging hafi ekki fylgt henni að öllu leyti. Samkvæmt áætluninni var gert ráð fyrir byggingum á 1-3 hæðum, fjölbýli og raðhúsum á óbyggða svæðinu innan deiliskipulagssvæðisins og í tillögunni sem hér lögð fram, er áfram miðað við sömu húshæðir, fjölbýli og raðhús, en hluti fjölbýlishúsanna eru minni, á tveimur hæðum og með fjórum íbúðum.



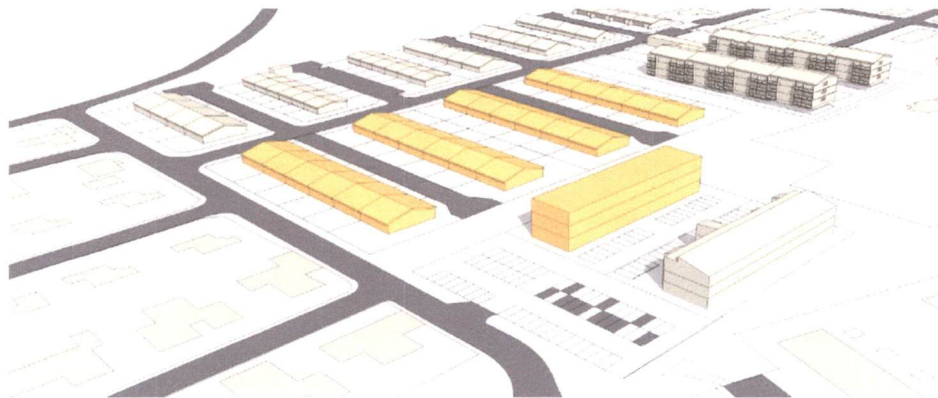
4 ÚTFÆRSLA SKIPULAGS

Við útfærslu skipulagsins voru skoðaðar mismunandi samsetningar á fjölda raðhúsa og fjölbýla og mismunandi útfærslur á gatnanetinu.

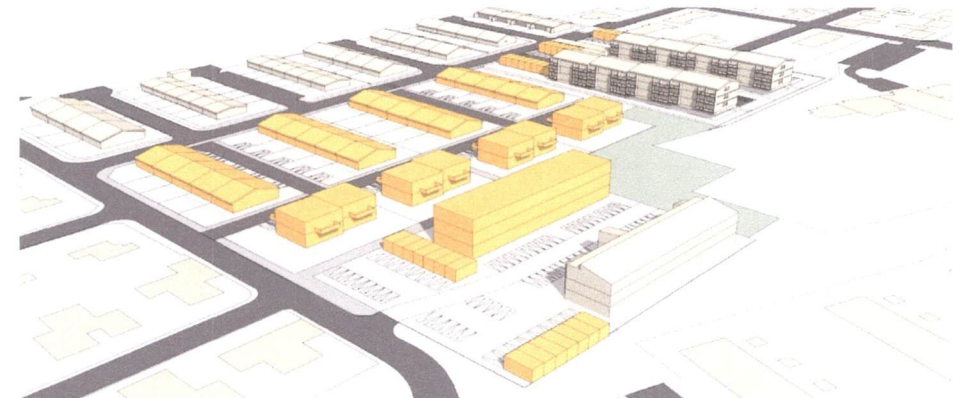
Að endingu var valið að fylgja tillögu 3. Hún þótti vera góð blanda ólíkra húsagerða með raðhúsum og mismunandi stórum fjölbýlishúsum, ásættanlegum þéttleika, góðri nýtingu á landi og nýrri vegtengingu sem þjónar nýju íbúðunum.



Tillaga 2: Um 20 íbúðir í tveimur minni fjölbýlum og 20 íbúðir í stærri raðhúsum. Samtals 40 íbúðir.



Tillaga 1: 18 íbúðir í stærra fjölbýli og 24 íbúðir í stærri raðhúsum. Samtals 42 íbúðir.



Tillaga 3: 18 íbúðir í stærra fjölbýli, 16 íbúðir í fjórbýli og 20 íbúðir í raðhúsum. Samtals 54 íbúðir.

5 MÁLSMEÐFERÐ

Tillaga á vinnslustigi var kynnt á opnu húsi í húsnæði Umhverfis- og framkvæmdasviðs dagana 22-24 janúar 2019. Bréf var sent til allra íbúa innan deiliskipulagssvæðisins og var tillagan birt á vef bæjarins. Engar athugasemdir bárust við vinnslutillögu.

Tillagan er nú auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður auglýst í svæðisbundum fjölmiðli og á vef Vestmannaeyjabæjar. Tillagan verður send umsagnaraðilum. Frestur til að gera athugasemdir við auglýsta tillögu er sex vikur.

// hér verður bætt við texta að lokinni auglýsingu um athugasemdir sem kunna að berast á auglýsingatíma og viðbrögð við þeim.

Að auglýsingatíma loknum verður tekin afstaða til athugasemda sem kunna að berast. Tillagan verður því næst tekin til umfjöllunar í sveitarstjórn að nýju.

Nýtt deiliskipulag öðlast gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

5.1 UMSAGNARAÐILAR

- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Veðurstofan
- ▶ Vegagerðin
- ▶ Samgöngustofa
- ▶ Minjastofnun
- ▶ Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

6 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

6.1 MARKMIÐ

- ▶ Þetta íbúðabyggð vesturbæjar.
- ▶ Fjölbreyttar íbúðagerðir.
- ▶ Setja skipulagsskilmála fyrir núverandi íbúðarbyggð og framtíðaríbúðarbyggð á svæðinu.
- ▶ Skilgreina gönguleiðir um svæðið milli íbúðarbyggðar, íþróttasvæðis, grunnskólans og nálægra grænna svæða.

6.2 GÖGN

Tillagan er sett fram á deiliskipulagsupprætti og í greinargerð.

Á deiliskipulagsupprætti er skipulagsuppráttur, skýringaruppráttur og kennisnið.

Tillagan er sett fram í greinargerð og er upprátturinn í viðauka, skýringarmyndir sem sýna skuggavarp og sneiðingar.

6.3 GÖTUR, GÖNGULEIÐIR

Engar breytingar eru gerðar á aðkomu þeirra húsa sem þegar eru byggð á svæðinu. Ný vegtenging verður aðkoma að nýju svæði fyrir raðhús og fjölbýli. Nýtt 18 íbúða fjölbýli verður með sömu aðkomu og þegar byggt fjölbýlishús við Áshamar 75.

Gert er ráð fyrir gangstéttum við götur og þær tengdar með gönguleiðum við nálæg íþróttasvæði, skólann og græn svæði.



6.4 ALMENN LÝSING Á TILLÖGU

Innan deiliskipulagssvæðisins eru þegar byggðar 124 íbúðir í raðhúsum og fjölbýlum. Í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir 54 nýjum íbúðum og verður heildarfjöldi íbúða innan svæðis því 178.

Raðhúsin sem eru til staðar á svæðinu teljast fullbyggð og er ekki gert ráð fyrir breytingum á þeim. Eina breytingin innan raðhúsasvæðisins er að göngustígur milli Áshamars 27-35 og 41-47 er felldur út og aðliggjandi lóðir stækka sem því nemur.

Við fjölbýlishúsin við Áshamar 57-63, 65-71 og 75 hafa verið byggðir bílskúrar í samræmi við samþykktar byggingarnefndarteikningar. Í deiliskipulagi er byggingarreitum fyrir bílskúra bætt við á fjölbýlishúsalóðum. Lóð Áshamars 75 stækkar og verður sameiginleg með nýju fjölbýlishúsi.

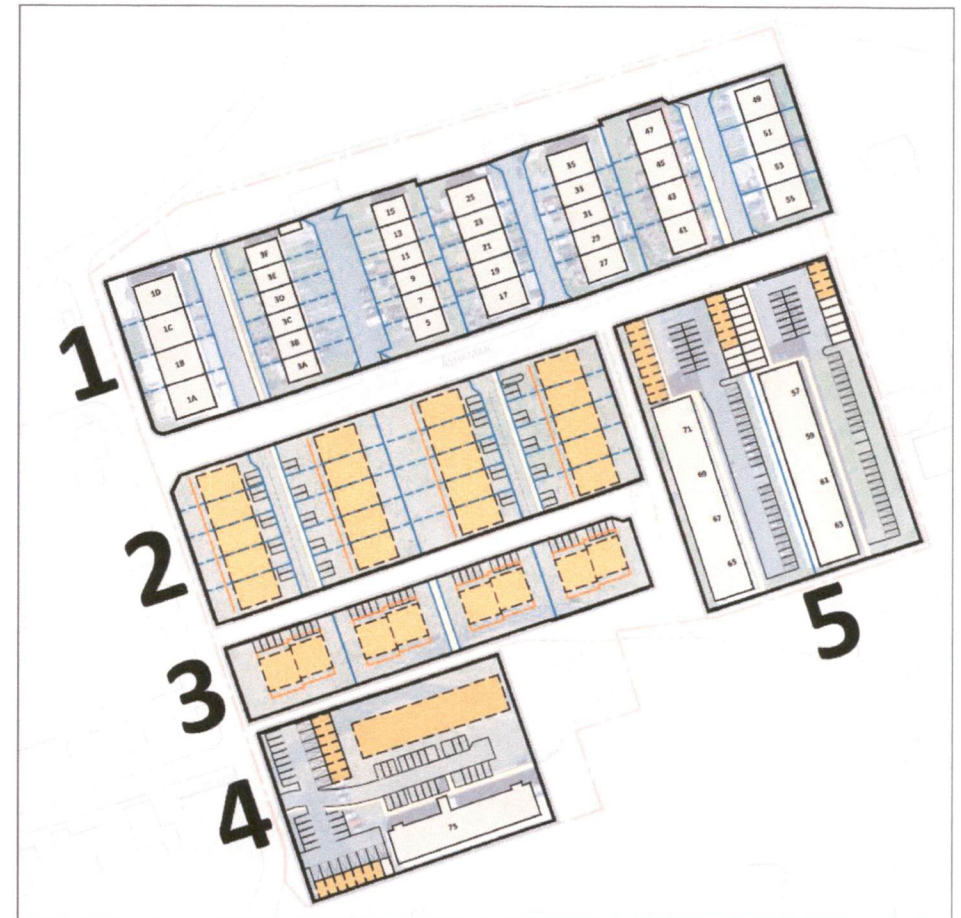
Í sérskilmálum er byggðinni skipt upp í 5 reiti eins og þeir eru tilgreindir á meðfylgjandi teikningu. Engir sérskilmálar eru um reit 1 enda fullbyggður.

Núverandi byggð

	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða
Reitur 1 - Áshamar 1-55	Raðhús	34
Reitur 4 - Áshamar 75	Fjölbýli	18
Reitur 5 - Áshamar 57-63	Fjölbýli	36
Reitur 5 - Áshamar 65-71	Fjölbýli	36
		124 íbúðir

Nýbyggingar skv. tillögu

Reitur 2	Raðhús	20
Reitur 3	Fjórbyli	16
Reitur 4	Fjölbýli	18
		54 íbúðir



Reitir 1-5

6.5 ALMENNIR SKILMÁLAR

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar eru birtir aftan við almennu skilmálana fyrir reiti 2-5. Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum þá gilda sérskilmálar. Öll uppgefin mál eru í metrum.

Reitur 1 er fullbyggður og er ekki gert ráð fyrir viðbótum við byggingar á þeim reit.

6.5.1 Hönnun bygginga

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð af sama hönnuði. Nýtt fjölbýli á reit 4 er undanskilið þessu ákvæði

6.5.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð bygginga er tilgreind í skipulagsskilmálum. Allir hlutar bygginga aðrir en svalir og sólstofur, skulu vera innan skilgreinds byggingarreits. Heimilt er að byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak s.s. lyftuhús, loftræsítúður, reykháfar og aðrir sambærilegir hlutar byggingar fari upp úr byggingarreit.

Heimilt er að svalir nái 2,5 m út fyrir byggingarreit og er leiðbeinandi staðsetning þeirra sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Gervihnattadiskar skulu ekki fara upp fyrir þakbrún/mæni húss og skulu staðsettir á bakhlið húsa, þ.e. ekki á götuhlið.

6.5.3 Sólstofur /sólskálar

Við ný raðhús er heimilt að byggja sólstofu allt að 2,5 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 10 m² að stærð. Byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Sólstofa skal að lágmarki vera 3 m frá aðliggjandi lóðamörkum. Hámarkshæð sólstofu er 3 m frá aðkomukóta íbúðarhúss.

6.5.4 Svalir

Svalir skulu ekki vera yfirbyggðar eða lokaðar af, t.a.m. með svalalokunum.

6.5.5 Bílastæði

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á hverja íbúð í raðhúsum og fjörbýlishúsum. Við stærri fjölbýlishús skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 stæði á íbúð.

Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða er sýnt á deiliskipulagsupprætti en getur breyst við lokahönnun. Endanlegt fyrirkomulag skal koma fram á aðaluppráttum og mæliblöðum. Yfirborð bílastæða skal vera malbikað, steipt eða hellulagt. Ekki er heimilt að nota lausa mól eða annað laust efni.

6.5.6 Bílskúrar

Bílskúrar skulu hafa flatt þak og skal útlit þeirra samræmast ásýnd íbúðarhúsanna. Bílskúrshurðir í sömu lengju skulu hafa samræmt útlit. Ekki er heimilt að koma fyrir íveruherbergjum í bílskúrum og er búseta í þeim óheimil.

6.5.7 Mæli- og hæðablöð

Á mæli- og hæðablöðum koma fram götuheiti og númer lóðar, málsett afstaða byggingar, málsett lóð og málsettur byggingarreitur. Þá skal sýna hæðarlegu lóðar miðað við götu. Á mæliblaði skal vera hnitaskrá og landnúmer.

Mæli- og hæðablöð blöð skulu byggja á deiliskipulagsupprætti, almennum skilmálum og sérskilmálum lóða. Endanleg hæðarsetning bygginga, lóða og gatna kemur fram á hæðarblöðum.

Deiliskipulagsupprátt skal ekki nota sem viðmið við útmælingu lóða eða staðsetningu bygginga heldur skal miða við samþykkt mæli- og/eða hæðablöð. Kvaðir sem kunna að vera á lóðum m.a. vegna lagna eða aðgengis koma fram á mæliblöðum.

6.5.8 Aðalupprættir

Aðalupprættir skulu vera í samræmi við deiliskipulag, mæliblöð,

byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Með aðaluppdráttum skal fylgja lóðauppdráttur.

6.5.9 Lóðir og lóðafrágangur

Með aðaluppdráttum skal fylgja lóðauppdráttur í mkv. 1:500. Þar skal gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar, s.s. frágangi og hæðarsetningu lands, efnisvali lóðarfrágangs, sérnafnotaflötum, leik- og dvalarvæði á fjölbýlishúsalóðum, aðgengi, innkeyrslum, bílastæðum, sorphirðu, trjágróðri, girðingum, gróðri á lóðarmörkum o.fl. eftir atvikum. Lóðir sambyggðra húsa og fjölbýlishúsa skulu hannaðar sem heild, hafa samræmda ásýnd, efnis- og gróðurval. Lóð skal uppfylla kvaðir um aðgengi skv. byggingarreglugerð. Lóðarhafi/framkvæmdaraðili sér um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og mæliblöð. Lóðir skulu frágengnar að öllu leyti eigi síðar en ári eftir að lokaúttekt fer fram.

Veggir á lóðamörkum, skjólveggir og stoðveggir skulu hannaðir með byggingu og samræmi skal vera við form, efni, lit og áferð byggingar. Hámarkshæð skjólveggja við sérafnotareiti eða sólpalla er 1,2 m frá yfirborði þess flatar sem girtur er af. Hámarkshæð veggja á lóðamörkum og girðingar umhverfis lóðir er 1 m nema ákvæði byggingarreglugerðar kveði á um annað vegna öryggisþátta.

Á lóðauppdrætti skal gera grein fyrir leik- og dvalarsvæðum við fjölbýlishús.

6.5.10 Sorpskýli / sorpgerði

Sorpskýli eða sorpgerði má vera á lóð utan byggingarreits eða innan byggingar. Skulu þau hönnuð með byggingu og samræmi skal vera við form, efni, lit og áferð byggingar. Sorpskýli / sorpgerði skal sýna á lóðaruppdrætti og gera skal grein fyrir hönnun þeirra í byggingarlýsingu.

6.5.11 Sérafnotareitir

Fyrir íbúðir á jarðhæðum í fjölbýli skal afmarka reit til einkanota að hámarki 3 m frá útvegg og skal hann sýndur á aðaluppdráttum. Um frágang á skjólveggjum

við sérafnotareiti er vísað í almenna skilmála um lóðir og lóðafrágang.

6.5.12 Útivistar- og leiksævði

Á bæjarlandi við norðurmörk deiliskipulagssvæðisins er opið svæði. Landið er á forræði bæjarins og ber hann ábyrgð á frágangi og viðhaldi þess. Þar er heimilt að koma fyrir leiktækjum, útivistartækjum, sameiginlegum matjurtargörðum eða öðru því sem nýtist íbúum til útiveru og ánægju. Gengið skal frá útivistar- og leiksvæði samhliða uppbyggingu á svæðinu.

6.5.13 Gönguleiðir

Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýndar gangstéttir meðfram og við götur ásamt göngustígum á opnum svæðum og bæjarlandi. Vegna nálægðar við skólasvæði og íþróttasvæði skal tryggja öruggar og skýrar gönguleiðir innan deiliskipulagssvæðisins sem og tengingar við núverandi stígakerfi. Yfirborð gangstétta og göngustíga skal vera jafnt og vel frágengið.

Leiðbeinandi staðsetning göngupverana innan svæðis eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti.

6.5.14 Lýsing

Gengið skal frá lýsingu í götu og meðfram göngustígum samhliða uppbyggingu á svæðinu.

6.5.15 Minjar

Innan deiliskipulagssvæðisins eru engar þekktar minjar. Landinu öllu hefur verið raskað gegnum árin og hraun jafnað niður. Finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010.

6.5.16 Lagnir og veitur

Engar lagnir eða veitur liggja yfir eða um uppbyggingsvæðið.

6.6 SÉRSKILMÁLAR LÓÐA

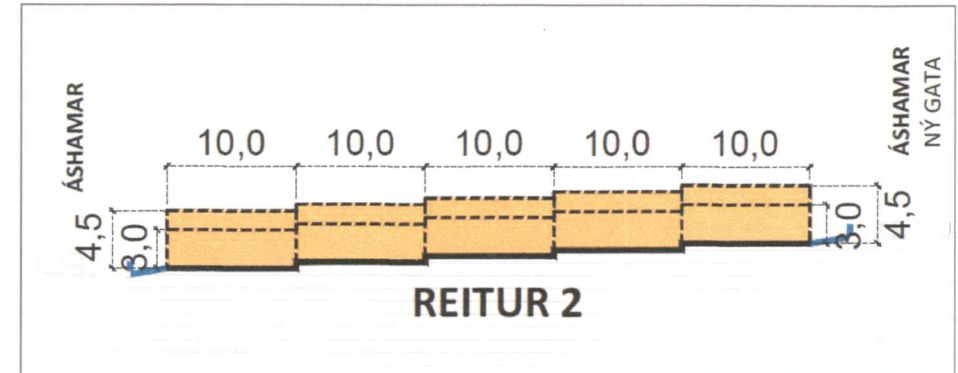
6.6.1 Reitur 2 - Raðhús

Á reit 2 eru fjórar raðhúsalengur á einni hæð með fimm íbúðum hver, samtals 20 íbúðir. Hver íbúð er á sér afnotalóð. Lóðarstæðir og stærðir afnotalóða eru sýndar á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum.

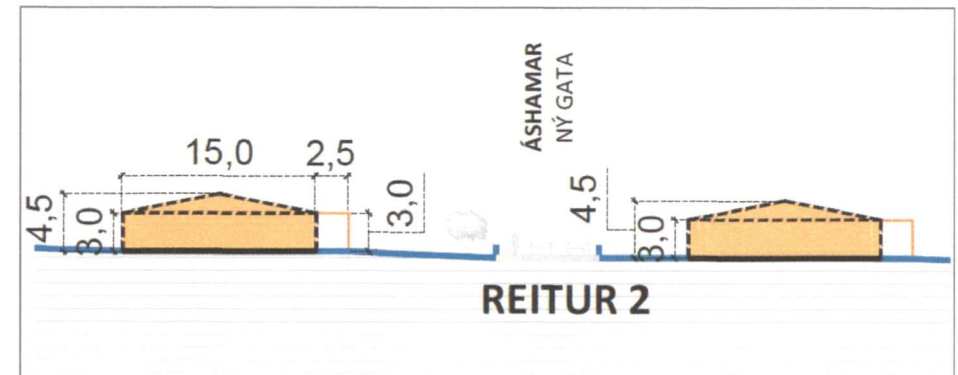
Raðhús stallað upp á við til suðausturs. Hæðarlega verður ákvörðuð við útgáfu hæðarblaða. Verði þörf á stoðveggjum á lóðamörkum skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Um hönnun þeira gilda ákvæði í almennum skilmálum um lóðir og lóðafrágang hér að framan. Sambyggð raðhús eru á sameiginlegri lóð. Í hverri íbúð skal vera innbyggður bílskúr fyrir einn bíl.

Tvær botnlangagötur eru innan reits 2 og við enda þeirra skal gera ráð fyrir snúningssvæði. Snúningssvæði skal ekki nota sem bílastæði. Gangstétt skal vera meðfram götu. Bakkað er úr bílastæðum við íbúðarhús yfir gangstétt og skal því tryggja að gróður innan lóða og á lóðamörkum byrgi ekki sýn gangandi og hjólandi vegfarenda.

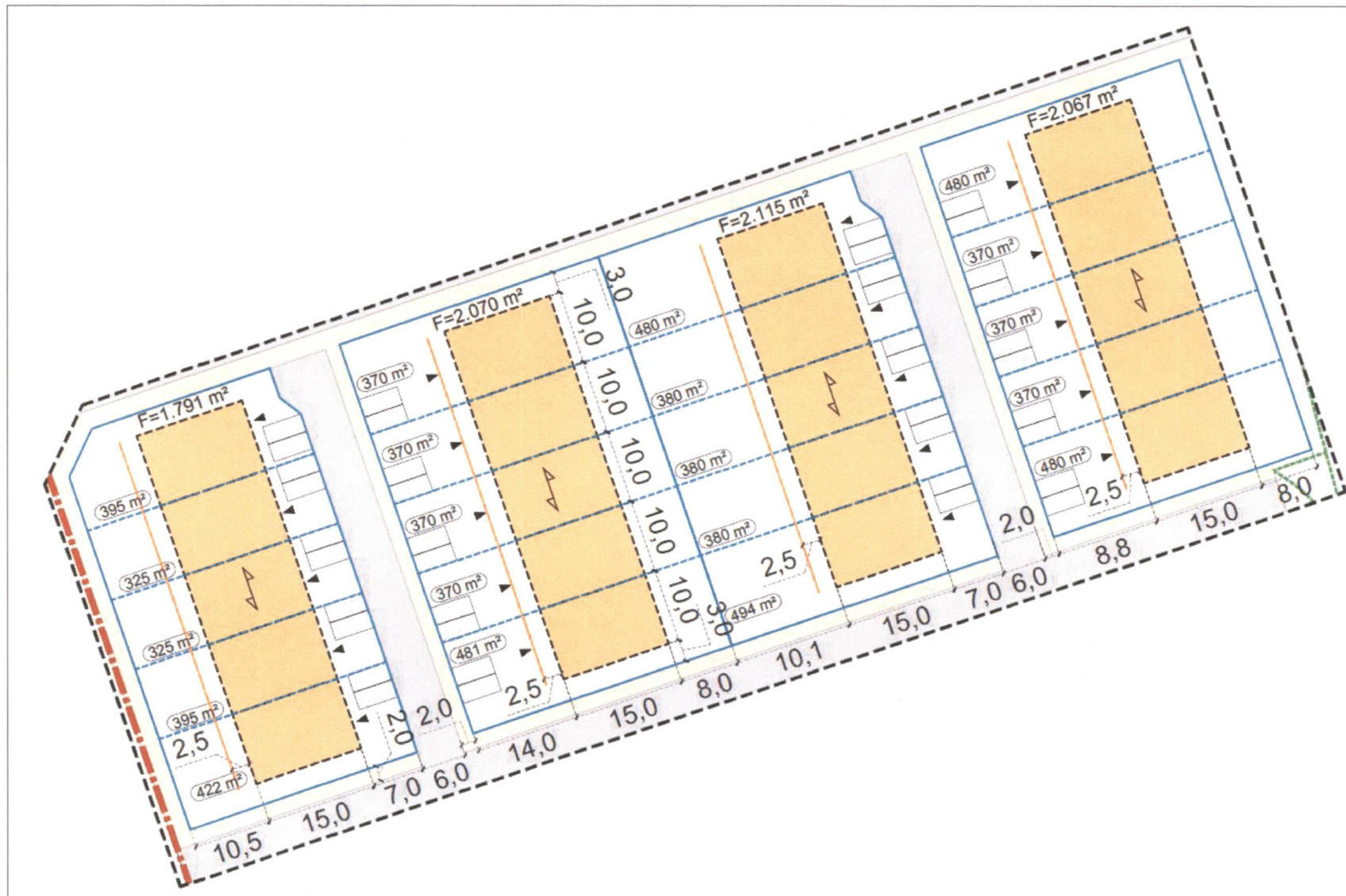
Hámarksflatarmál íbúðarhúss á afnotalóð	150 m ²
Hámarksflatarmál sólstofu á afnotalóð	10 m ²
Hámarksvegghæð	3 m frá aðkomukóta
Hámarksmænishæð	4,5 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Hámarkshæð sólstofu	3 m frá aðkomukóta íbúðarhúss
Þakgerð	Mænisþak, bindandi mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti.
Fjöldi bílastæði á lóð	2



Reitur 2 : Þversnið til skýringar



Reitur 2 : Langsnið til skýringar



Reitur 2

6.6.2 Reitur 3 - Fjölbýli, fjórbyli

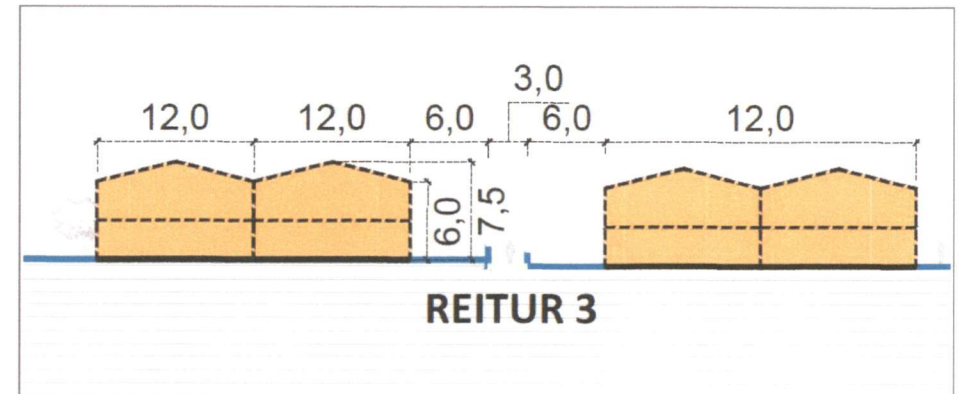
Á reit þrjú eru fjórar lóðir og á hverri lóð er eitt fjölbýli með fjórum íbúðum hvert. Lóðarstæðir eru sýndar á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum.

Inngangar í íbúðir skulu verða á norðvesturhlið byggingar. Sameiginlegur stigi fyrir íbúðir á efri hæðum skal vera á norðvesturhlið byggingar. Inngangar og stigi skulu vera innan byggingarreits.

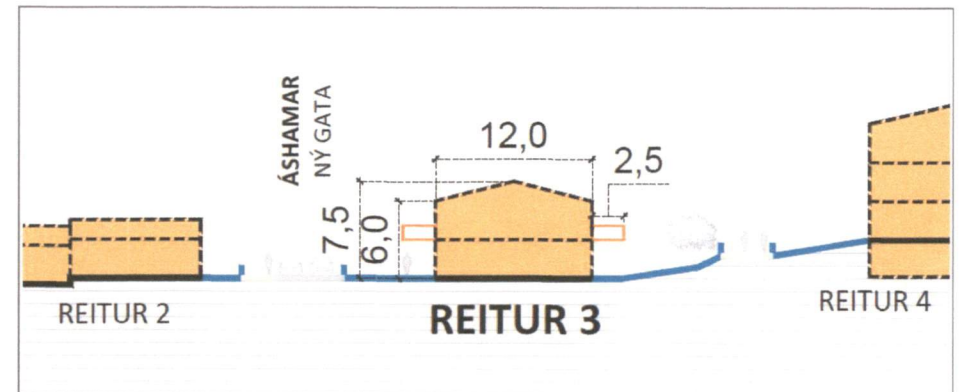
Heimilt er að svalir á efri hæðum gangi 2,5 m út fyrir byggingarreit á á norðvesturhlið (framhlið) og suðausturhlið (bakhlið). Svalir skulu ekki fara út fyrir byggingarlínu sem sýnd er á deiliskipulagsupprætti. Leiðbeinandi staðsetning svala er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Sérafnótareitir fyrir íbúðir á jarðhæðum verði að hámarki 3 m frá útvegg.

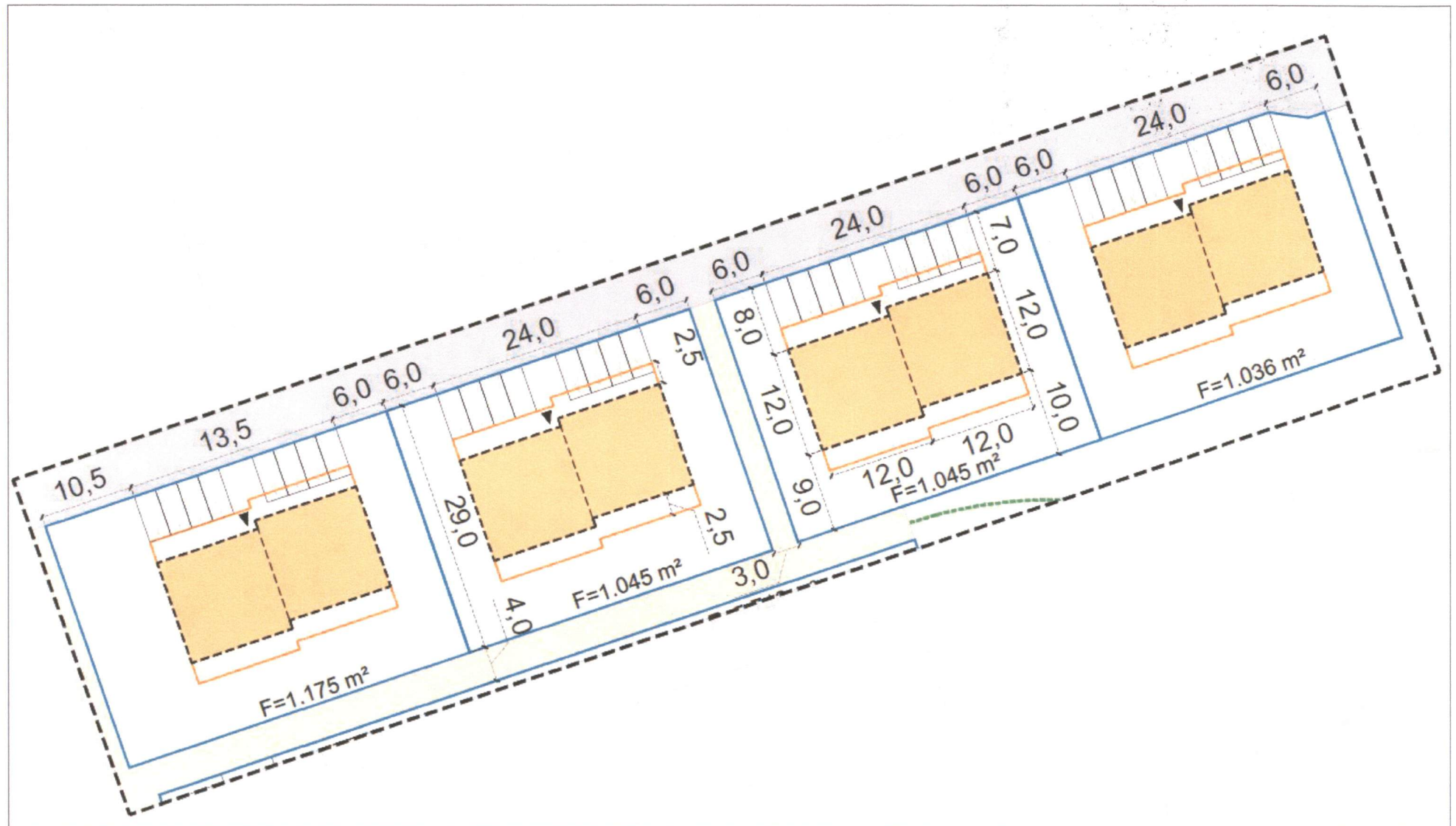
Grunnflötur byggingar á lóð	288 m ²
Hámarksbyggingarmagn á lóð	576 m ²
Fjöldi íbúða á lóð	4
Þakgerð	Hallandi þak, með frjálstri mænisstefnu.
Hámarksveggshæð (mæniþak)	6 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Hámarkshæð (mæniþak)	7,5 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Fjöldi bílastæði á lóð	8 (2 fyrir hverja íbúð)



Reitur 3: Langsnið til skýringar



Reitur 3: Þversnið til skýringar



Reitur 3

6.6.3 Reitur 4 - Fjölbýli

Á reit fjögur er ein lóð fyrir tvö fjölbýli, bílskúra, bílastæði og dvalarsvæði. Annað fjölbýlanna, Áshamar 75, er þegar byggt ásamt einum bílskúr, merktur 4.9. á uppdrætti. Húsin eru þrjár hæðir auk kjallara.

Á lóð eru byggingarreitur fyrir 14 nýja bílskúra, 7 fyrir hvort fjölbýli, merktir sem 4.1-4.7 og 4.10-4.16. Hámarkshæð bílskúra er 3 m frá aðkomukóta. Engir gluggar skulu vera á veggjum bílskúra en heimilt er að koma fyrir þakglugga. Fyrir framan hvern bílskúr er bílastæði sem tilheyrir bílskúr, samtals 15 stæði.

Lóð

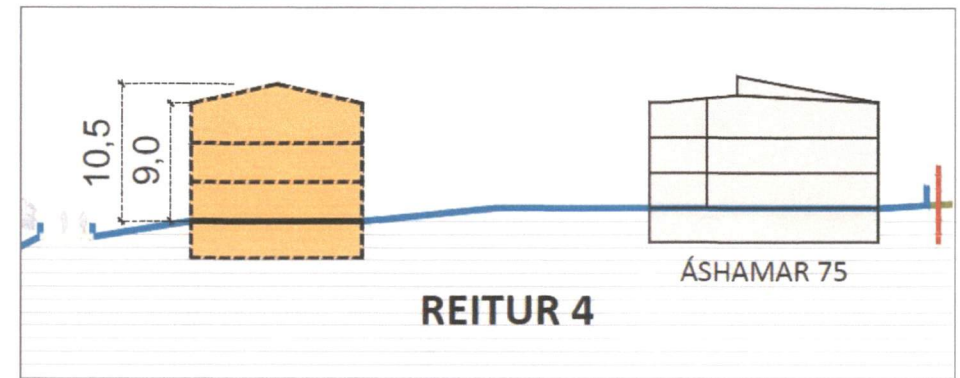
Stærð lóðar	5746,0 m ²
-------------	-----------------------

Áshamar 75

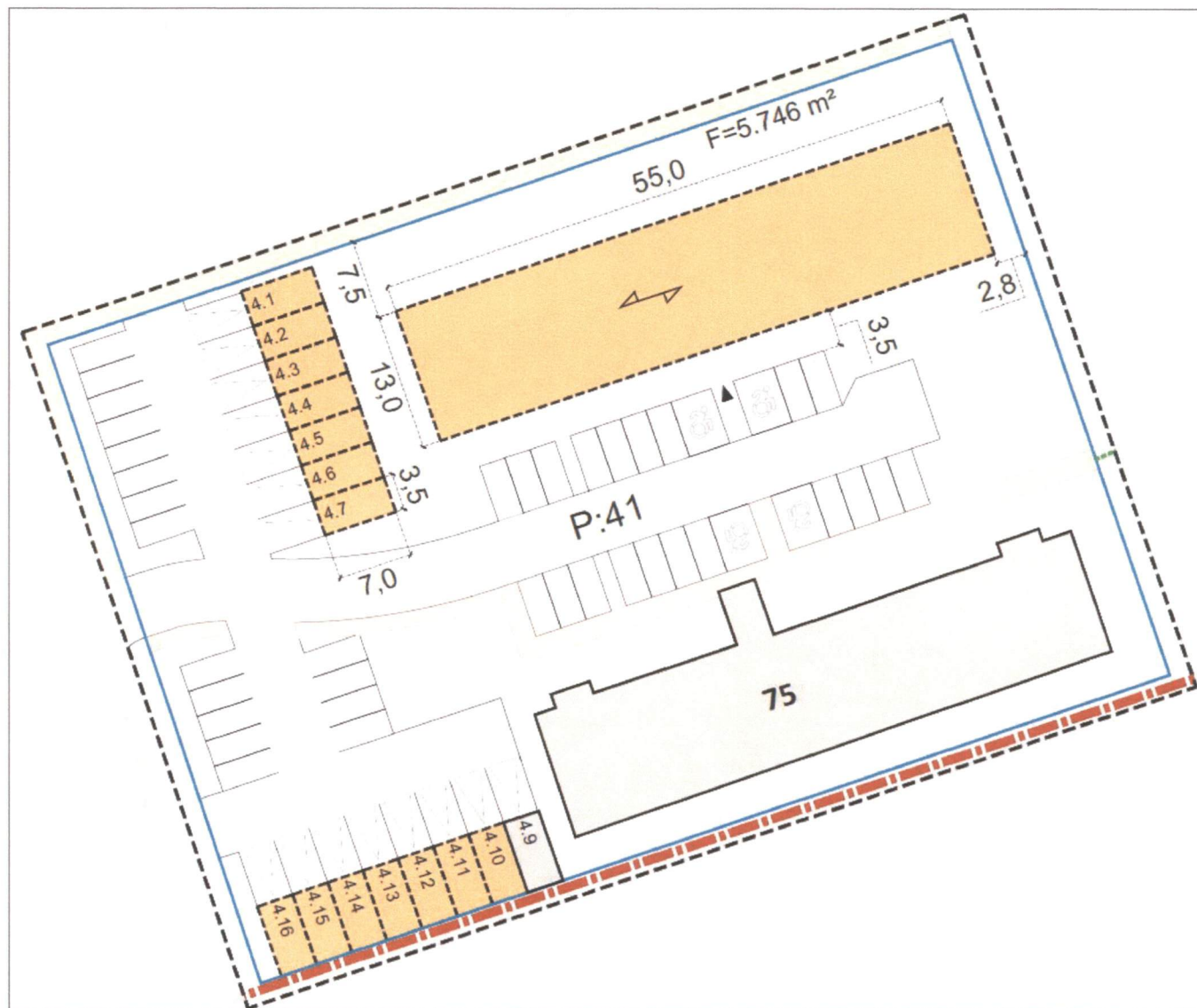
Grunnflötur byggingar	675,6 m ²
Skráðir m ²	2702,4 m ²
Hæð	12,28 m
Fjöldi íbúða	18
Fjöldi nýrra bílskúra	7 (4.10-4.16)

Nýbygging

Grunnflötur byggingar	715 m ²
Hámarksbyggingarmagn	2860 m ²
Fjöldi íbúða	18
Þakgerð	Hallandi þak, mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti
Hámarkshæð	10,5 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Hámarksveggshæð	9 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Fjöldi bílskúra	8 (4.1-4.7)



Reitur 4: Þversnið til skýringar



Reitur 4



6.6.4 Reitur 5 - Fjölbýli

Á reit 5 eru tvær lóðir fyrir fjölbýli, Áshamar 57-63 og 65-71, með 36 íbúðum hvort, á þremur hæðum auk kjallara

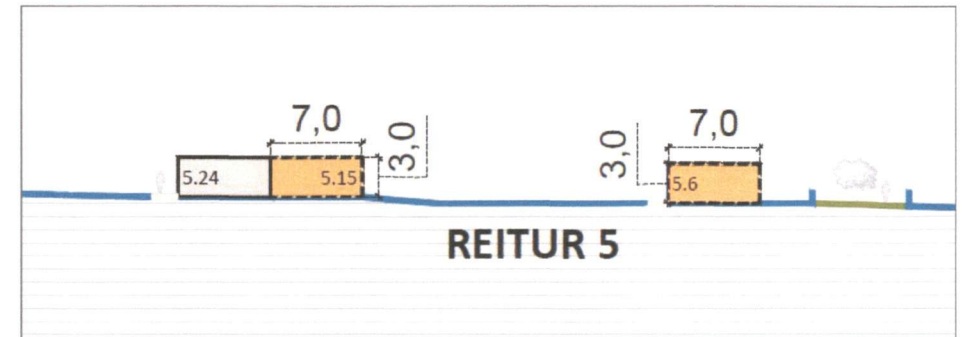
Á lóð Áshamars 57-63 eru 14 bílskúrar, merktir 5.19-5.27 og 5.32-5.36. Á lóð Áshamars 65-71 eru 3 bílskúrar, merktir 5.16-5.18 á uppdrætti. Á báðum lóðum er bætt við byggingarreitum fyrir bílskúra. Hámarkshæð bílskúra er 3 m frá aðkomukóta. Engir gluggar skulu vera á veggjum bílskúra en heimilt er að koma fyrir þakglugga. Á lóð Áshamars 57-63 er gert ráð fyrir sameiginlegu bílastæði austan við húsið, samskonar og er á lóð Áshamars 65-71.

Áshamar 57-63

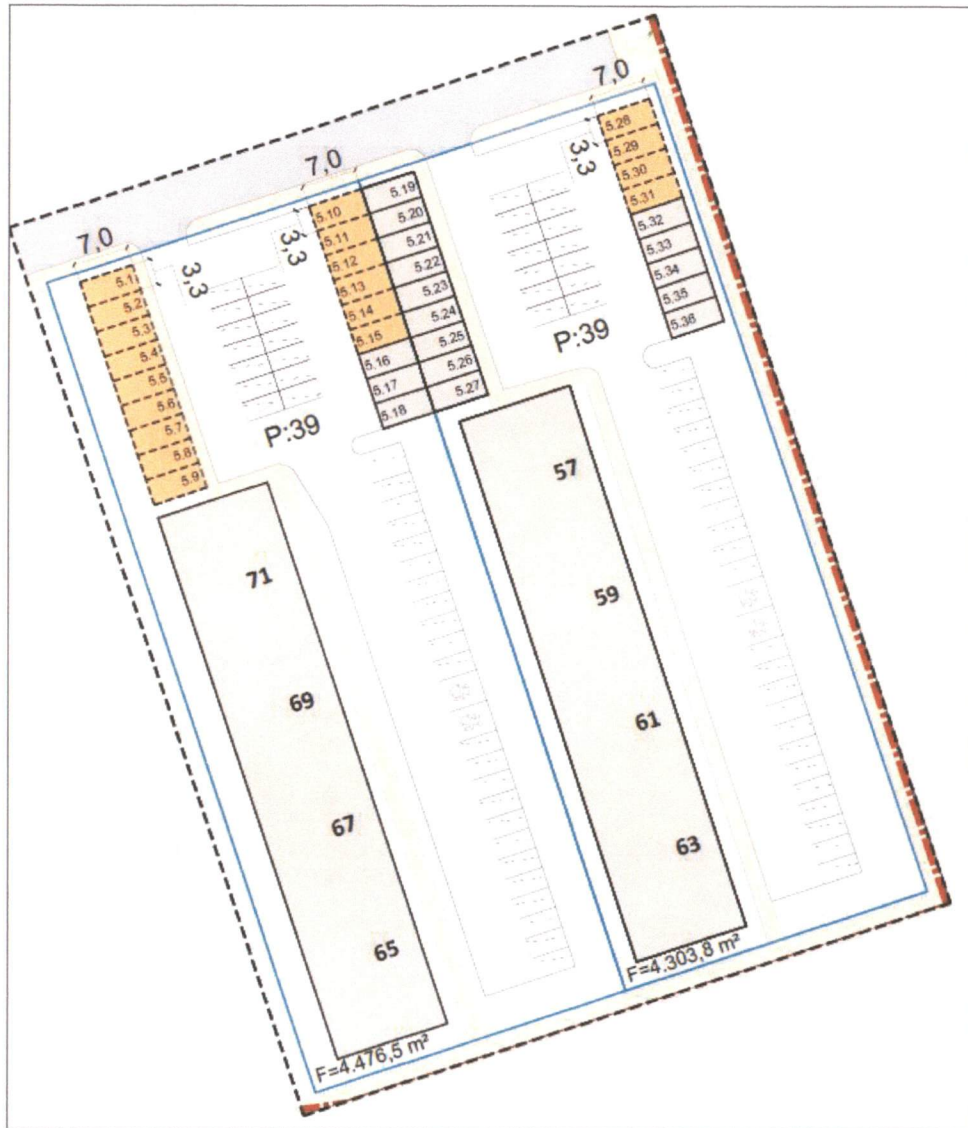
Grunnflötur	1052,3 m ²
Skráðir m ²	4209,2 m ²
Hæð	12 m
Fjöldi íbúða	36
Fjöldi nýrra bílskúra	4 (nr. 5.28-5.31)

Áshamar 65-71

Grunnflötur	1052,3 m ²
Skráðir m ²	4209,2 m ²
Hæð	12 m
Fjöldi íbúða	36
Fjöldi nýrra bílskúra	15 (nr. 5.1-5.15)



Reitur 5: Langsnið í bílskúra, til skýringar



Reitur 5



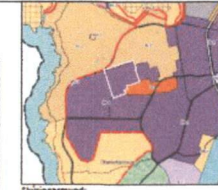
7 ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

Líklegt er að tillaga um deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði við Áshamar hafi góð áhrif á umhverfi sitt og svipmót byggðar. Settir eru skilmálar fyrir svæði þar sem lengi hefur verið gert ráð fyrir íbúðarbyggð og það útfært í sæmræmi við aðliggjandi svæði. Gert er ráð fyrir að næst þeim raðhúsum sem þegar eru byggð komi ný raðhús og svo hækkar byggðin í áttina að fjölbýlishúsinu við Áshamar 75. Útfærsla byggðar í nýju skipulagi er því almennt í ágætu samræmi við eldri byggð hvað varðar stærð og ásýnd.

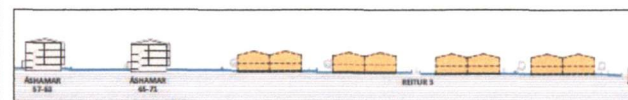
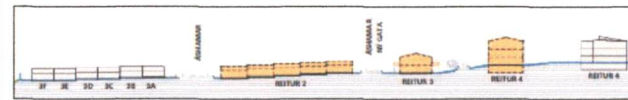


8 VIÐAUKI

ÁSHAMAR. Tillaga að deiliskipulagi.



- Skyringar**
- Deiliskipulagsmörk
 - Löðmörk
 - Mörk afhatalóða
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarleitir
 - Gangstætt
 - Mörk aðliggjandi deiliskipulags
 - Sóistofur og svalir, byggingarlína
 - Gangvegir
 - P-99 Fjöldi sameiginlegra bílastæða á lóð
 - P=1 Lóðstærð
 - 100 m² Flatarmál afhatalóða
 - Mærlínustétt
 - Aðskornulíð



Uppdráttur þessi er hluti af deiliskipulagsetlingu fyrir Áshamar. Með uppdráttinni fylgir greinargerð og skýrslur dags. 25. janúar 2023.

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við áttundi 41 gr. skilubreytinga nr. 122/2020 m.v. ltr. og var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyjaþings þann _____.

Deiliskipulagið tók gildi með börðingunni _____ í 0-dekú Stjórnarráðsmeðlun þann _____.



Áshamar
Tillaga að deiliskipulagi

Dagur:	Höfundur:	Uppdráttur:
29. janúar 2023	1:5000 @ A2	A337-008-020
Mál nr.:	Mál nr.:	Mál nr.:
PÖVB	1/1	

ata@ata.is / www.ata.is

SKUGGAVARP



21. júní kl. 09:00



21. júní kl. 13:00



21. júní kl. 17:00





21. mars kl. 09:00



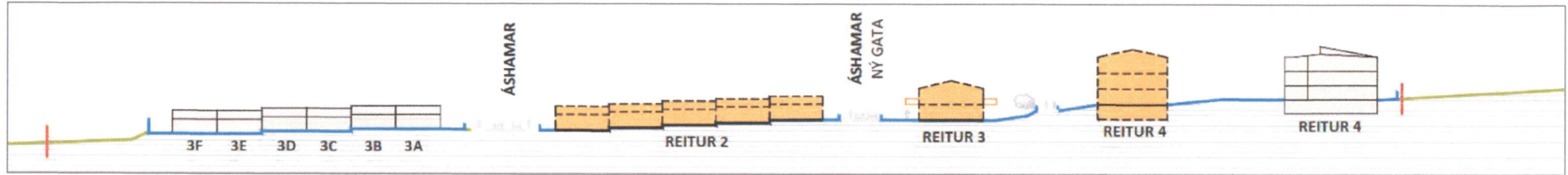
21. mars kl. 13:00



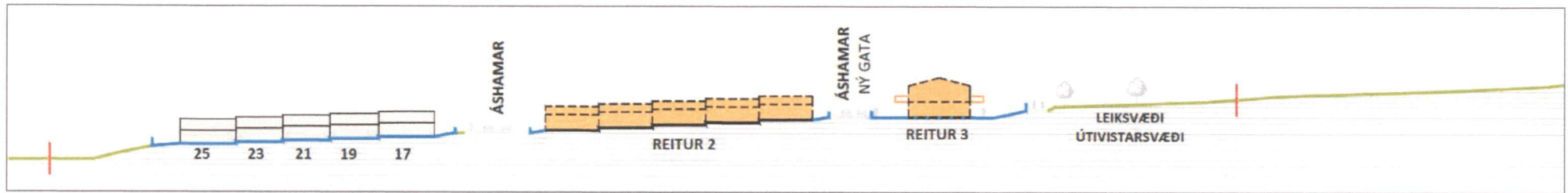
21. mars kl. 17:00



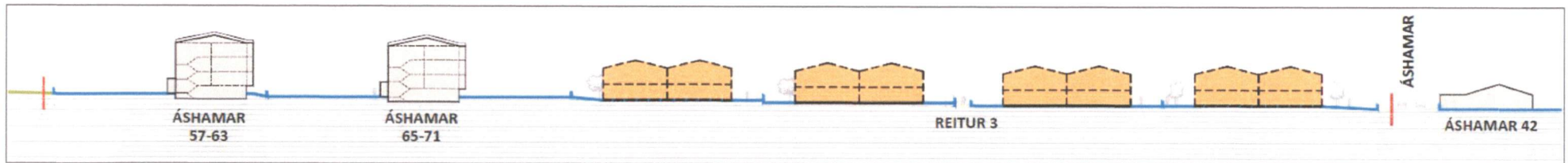
SNEIÐINGAR



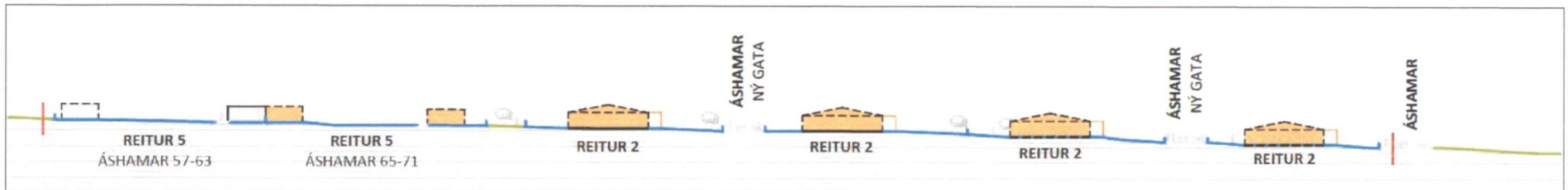
Sneiðing A-A, til skýringar



Sneiðing B-B, til skýringar



Sneiðing C-C, til skýringar



Sneiðing D-D, til skýringar