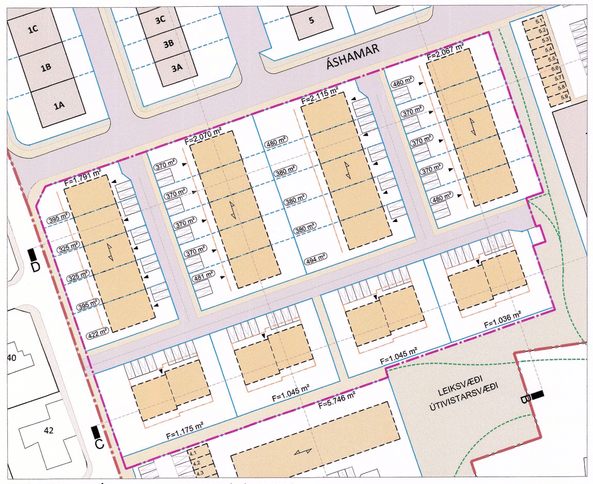
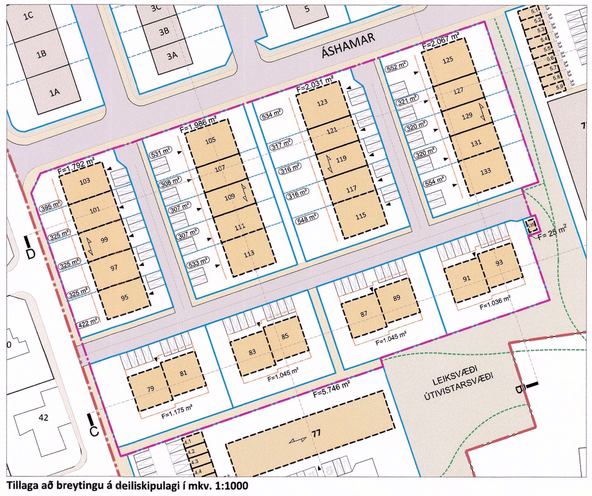
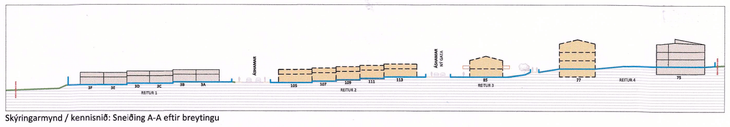
ÁSHAMAR. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.



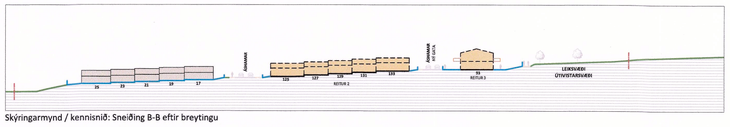
Hluti deiliskipulag Áshamars dags. 28.2.2019 í mkv. 1:1000



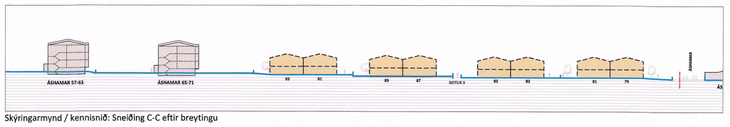
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi í mkv. 1:1000



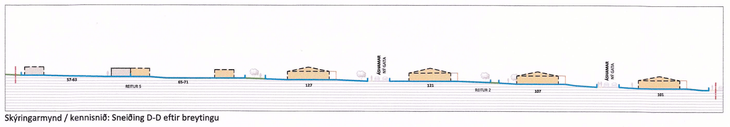
Skýringarmynd / kennisnið: Sneiðing A-A eftir breytingu



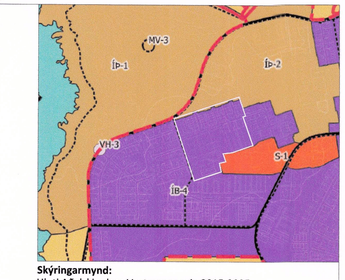
Skýringarmynd / kennisnið: Sneiðing B-B eftir breytingu



Skýringarmynd / kennisnið: Sneiðing C-C eftir breytingu



Skýringarmynd / kennisnið: Sneiðing D-D eftir breytingu



Skýringarmynd:
Hluti Aðalskipulags Vestmannaeyja 2015-2035

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Svæði sem breytingin nær til
- Lóðamörk
- Mörk afnotalóða
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitir
- Gangstétt
- Mörk aðliggjandi deiliskipulags
- Sólstofur og svalir, byggingarlína
- Gangstígar
- P:99 Fjöldi sameiginlegra bílastæða á lóð
- F=1 m² Lóðastærð
- 100 m² Flatarmál afnotalóða
- Mænisstefna
- Aðkomuhlið

Greinargerð

Gerð er tillaga að breytingu á deiliskipulagi Áshamars, dags. 28.2.2019. Breytingin er tilkomin vegna óska HS veitna um stofnun á nýrri lóð fyrir dreifistöð og vegna óska lóðarhafa um breytingar á byggingarreitum. Tillaga að breytingu felst í lítils háttar hækkun á byggingingarreitum á reit 2, breikkun á götu, tilfærslu á lóðamörkum vegna breikkunar á götu, breytingu á fjölda íbúða og að nýrri lóð fyrir dreifistöð er bætt við.

Tillaga að breytingu **er** auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillaga að breytingu

Gerð er tillaga að breytingu á köflum 6.3 - 6.6 í greinargerð deiliskipulagsins og gerðar eru breytingar á deiliskipulagsuppdrætti. Snið og skýringarmyndir eru uppfærðar í greinargerð í samræmi við breytingar.

Breytingar sem um ræðir eru tilgreindar í lista hér að neðan.

- Húsnúmerum er bætt inn á uppdrátt í samræmi við útgefin mæliblöð.
- Ný lóð fyrir dreifistöð bætist við á opnu svæði við lóðamörk Áshamars 91-93. Lóðin er 25 m2 að stærð og byggingarreitur er 10 m2. Hámarkhæð byggingar er 3,0 m, mælt frá aðkomukóta. Í almennum skilmálum er umfjöllun um dreifistöð bætt við í kafla 6.5.16.
- Milli raðhúsa við Áshamar 105-113 og Áshamar 115-123 kemur 3 m breiður stígur til að auðvelda aðgengi að baklóðum. Lóðir og sér afnotalóðir minnka og stærðir eru uppfærðar á uppdrætti og á skýringarmyndum í sérskilmálum.
- Gata sem liggur frá Áshamri til austurs (milli reits 2 og 3) breikkar úr 6 m í 7 m. Við það færast lóðir á við Áshamar 73-91 um 1 m til suðurs og göngustígur við bakiðir minnkar sem því nemur.
- Skilmálum um bílastæði í kafla 6.5.5 er breytt þannig að í stað þess að segja „Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á hverja íbúð í raðhúsum og fjórbýlishúsum. Við stærri fjölbýlishús skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 stæði á íbúð." stendur „Fjöldi bílastæða á lóð og/eða reit er tilgreindur í sérskilmálum"
- Í sérskilmálum fyrir hvern reit er fjöldi bílastæða á lóð tilgreindur.
- Skilmálum um lóðir og lóðafrágang í kafla 6.5.9 er breytt þannig að hámarkshæð skjólveggja við sérafnotareiti eða sólpalla er 1,8 m frá yfirborði þess flatar sem girtur er af í stað 1,2 m áður.
- Sérskilmálum fyrir reit 2 í kafla 6.6.1 er breytt þannig að hámarkshæð bygginga verður 4,7 m í stað 4,5 m.
- Sérskilmálar fyrir reit 3 í kafla 6.6.2, breytast þannig að í stað þess að á hverri lóð sé eitt fjölbýli (fjórbýli) með fjórum íbúðum á hverri lóð er gert ráð fyrir 2-4 íbúðum á lóð, þ.e. heimilt er að fækka íbúðum um tvær. Orðalag í greinargerð og í skilmálum er lagfært m.t.t. til þessa.
- Heildarfjöldi íbúða á svæðinu verður 46-54 í stað 54 áður.
- Í kafla 6.5.3 er ákvæði um sólstofur skuli vera að lágmarki 3 m frá aðliggjandi lóðamörkum fellt út.
- Gerðar eru óveulegar lagfæringar á texta í samræmi við breytingar.

Breytingar eru auðkenndar með rauðum lit hér á eftir. Að auglýsingu lokinni verður greinargerð deiliskipulagsins uppfærð ásamt uppdrætti og gögnin gefin út að nýju, með samþykktum breytingum.

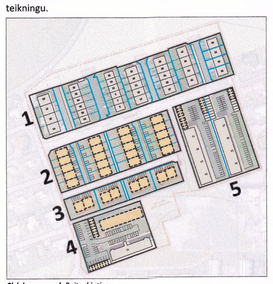
6.3 GÖTUR, GÖNGULEIÐIR

Engar breytingar eru gerðar á aðkomu þeirra húsa sem þegar eru byggð á svæðinu. Ný vegtenging ~~frá Áshamri til austurs~~ verður aðkoma ~~að nýju svæði fyrir reit 2 og 3. raðhús og fjórbýli~~. Nýtt 18 íbúða fjölbýli ~~er 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

~~Í sérskilmálum er b B~~yggðinni er skipt upp í 5 reiti eins og þeir eru tilgreindir á meðfylgjandi teikningu.



Skýringarmynd: *Reitaskipting*

Innan deiliskipulagssvæðisins eru þegar byggðar 124 íbúðir í raðhúsum og fjölbýlum. Í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir ~~46~~-54 nýjum íbúðum og verður heildarfjöldi íbúða innan svæðis því ~~170~~-178.

~~Raðhús á reit 1in 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. ~~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~~

	Tegund húsnæðis	*Fjöldi íbúða*
Reitur 2	Raðhús	20
Reitur 3	~~Parhús / Tvíbýli / Fjölbýli Fjórbýli~~	~~2~~-16
Reitur 4	Fjölbýli	18
		~~46~~-54 **íbúðir**

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 deiliskipulagsuppdrætti. Hámarkshæð bygginga er tilgreind í ~~sérskipulags~~skilmálum. Allir hlutar bygginga aðrir en svalir og sólstofur, skulu vera innan skilgreindrs byggingarreits. Heimilt er að byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak s.s. lyftuhús, loftræstiúður, reykhífar 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 deiliskipulagsuppdrætti.

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 deiliskipulagsuppdrætti. ~~Sólstofa skal að lágmarki vera 3 m frá aðliggjandi lóðamörkum.~~ Hámarkshæð sólstofu er 3 m frá aðkomukóta lóðarhúss.

6.5.4 Svalir

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

6.5.5 Bílastæði

Fjöldi bílastæða á lóð og/eða reit er tilgreindur í sérskilmálum. ~~Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á hverja íbúð í raðhúsum og fjórbýlishúsum. Við stærri fjölbýlishús skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 stæði á íbúð.~~

Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti en getur breyst við lokahönnun. Endanlegt fyrirkomulag skal koma fram á aðaluppdráttum og mæliblöðum. Yfirborð bílastæða skal vera malbikað, steypt eða hellulagt. Ekki er heimilt að nota lausa möl 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 skulu byggja á deiliskipulagsuppdrætti, almennum skilmálum og sérskilmálum lóða. Endanleg hæðarsetning bygginga, lóða og gatna kemur fram á hæðarblöðum.

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

6.5.8 Aðaluppdrættir

Aðaluppdrættir 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 sambykktar 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 1,82 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 leiksvæði

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 göngustiga skal vera jafnt og vel frágengið.

Leiðbeinandi staðsetning gönguþverana 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 uppbyggingarsvæðið.

~~Austan við reit 2 er lóð fyrir nýja dreifistöð. Lóðin er 25 m2 að stærð og byggingarreitur 10 m2. Hámarkshæð byggingar er 3,0 m mælt frá aðkomukóta. Tryggja skal óheft aðgengi að dreifistöð.~~

6.6 SÉRSKILMÁLAR LÓÐA

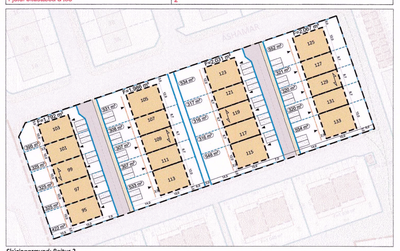
6.6.1 Reitur 2: Raðhús

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

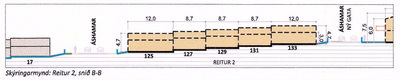
Raðhús stallast upp á við til suðausturs. Hæðarlega verður ákvörðuð við útgáfu hæðarblaða. Verði þörf á stoðveggjum á lóðamörkum skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Um hönnun þeira gilda ákvæði í almennum skilmálum um lóðir og lóðafrágang hér að framan. ~~Sambyggð raðhús eru á sameiginlegri 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. Gangsétt 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.

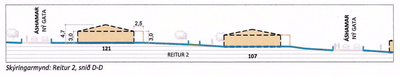
Hámarksflatarmál íbúðar íbúðarhúss á afnotalóð	165 m² ~~150 m²~~
Hámarksflatarmál sólstofu á afnotalóð	~~10 m²~~
Hámarksveggháð	3 m frá aðkomukóta
Hámarksmænishæð	4,5 4,7 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Hámarkshæð sólstofu	~~3 m frá aðkomukóta íbúðarhúss~~
Þakgerð	Mænisþak, ~~bindandi~~ mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.
Fjöldi bílastæða á lóð	2



Skýringarmynd: Reitur 2

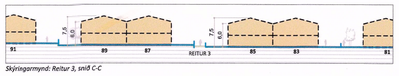


Skýringarmynd: Reitur 2, snið B-B

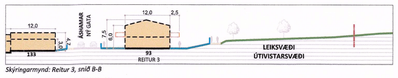


Skýringarmynd: Reitur 2, snið D-D

Skýringarmynd: Reitur 3



Skýringarmynd: Reitur 3, snið C-C



Skýringarmynd: Reitur 3, snið B-B

6.6.2 Reitur 3: Tvíbýli / Parhús / Fjölbýli ~~Fjölbýli, fjórbýli~~

Á reit þrjú eru fjórar lóðir og á hverri lóð er ~~heimilt að byggja íbúðarhús á tveimur hæðum fyrir 2-4 íbúðir. eitt fjölbýli með fjórum íbúðum hvert. Lóðarstaðir eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti 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 deiliskipulagsuppdrætti.

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

Grunnflötur byggingar á lóð	288 m²
Hámarksbyggingarmagn á lóð	576 m²
Fjöldi íbúða á lóð	3-4
Þakgerð	Hallandi þak, með frjálsri mænisstefnu.
Hámarksveggháð (mænisþak)	6 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Hámarkshæð (mænisþak)	7,5 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Fjöldi bílastæða á lóð	8 (2 fyrir hverja íbúð)

Skýringarmynd: Reitur 3

Skýringarmynd: Reitur 3, snið C-C

Skýringarmynd: Reitur 3, snið B-B

6.6.3 Reitur 4 - Fjölbýli

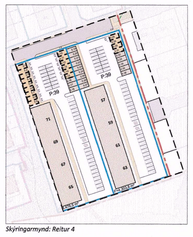
Á reit fjögur er ein lóð fyrir tvö fjölbýli, bílskúra, bílastæði og dvalarsvæði. Annað fjölbýlanna, Áshamar 75, er þegar byggt ásamt einum bílskúr, merktur 4.9. á uppdrætti. Húsin eru þrjár hæðir auk kjallara.

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 þaklugga. Fyrir framan hvern bílskúr er bílastæði sem tilheyrir bílskúr, samtals 15 stæði.

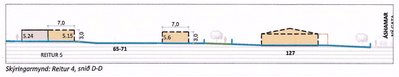
Lóð	
Stærð lóðar	5746,0 m²

Áshamar 75	
Grunnflötur byggingar	676,6 m²
Skrefár m2	2702,4 m²
Hæð	12,28 m
Fjöldi íbúða	18
Fjöldi nýrra bílskúra	7 (4.10-4.16)

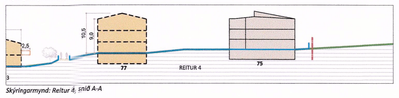
Áshamar 77 (nýbygging)	
Grunnflötur byggingar	715 m²
Hámarksbyggingarmagn	2.860 m²
Fjöldi íbúða	18
Þakgerð	Hallandi þak
Hámarkshæð	10,5 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Hámarksveggháð	9 m frá aðkomukóta jarðhæðar
Fjöldi bílskúra	8 (4.1-4.7)
Fjöldi bílastæða	Að lágmarki 1 stæði á íbúð.



Skýringarmynd: Reitur 4



Skýringarmynd: Reitur 4, snið D-D



Skýringarmynd: Reitur 4, snið A-A

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og var samþykkt í bæjarstjórn Vestmannaeyjabæjar þann _____ _____.

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. ____ / _____ í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Ingi Róbertsdóttir

f.h. Vestmannaeyjabæjar

Áshamar

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Dags.:	Mælikvarði:	Útgáfunr.:
21. janúar 2021	1:1000 @ A1	A1507-002-U01
Teikn./Yfirfarið:	Teikn.nr.:	
ÞK/HB	1/1	

alta@alta.is / www.alta.is

S:\1507\002\07 Áshamar, Breyt Deiliskipulagi\Unnar\Áshamar\A1507-002-U01 Áshamar - Tillaga á breytu Deiliskipulag.dwg