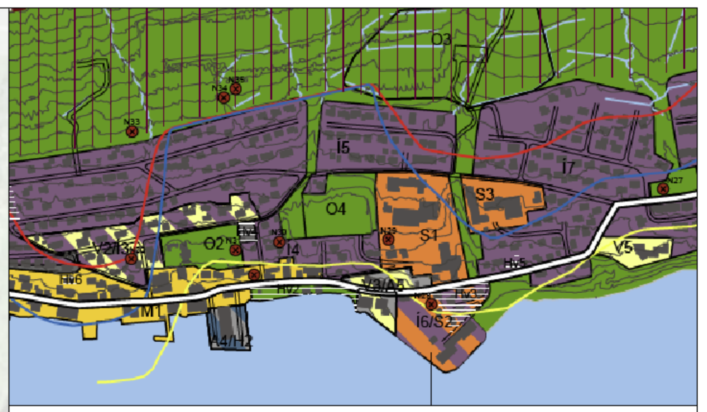
YFIRLITSMYND mkv. 1:1000



Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2007 -2027

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Gata
- 30 Núv. hús og húsnúmer
- Víkjandi byggingar
- Gangstétt
- Gönguleiðir
- Hverfisvernd Hv3
- 670 m² Stærð lóðar
- 0,40 0,25 Hæsta og lægsta nýting.hlutfall
- 1 H Fjöldi hæða
- P=x Hámarks fj. almenningsstæða
- Kvöð um fjölda bílastæði á lóð (Leiðbeinandi staðsetning sýnd til skýringar)
- Kvöð um skammtímastæði vegna aðkomu að Nesgötu 6
- Kvöð um gönguleið
- Hreinsivirki
- Útrás fráveitu
- Grjótvörn gegn sjávarrofi
- Hraðahindrandi umferðarsvæði
- Hraðavaraskilti
- Jafnáhættulína áhætta A
- Hæðarlínur 1 m

GREINAGERÐ

Almennt

Deiliskipulagssvæðið liggur á eyrinni neðan Nesgötu frá Nesgötu 4 að Nesgötu 34. Svæðið er um 3,0 ha að stærð og er skilgreint í aðalskipulagi sem blanda af stofnanasvæði og íbúðarsvæði Í6/S2 og V3/A5, blönduð byggð íbúðir og þjónusta. Á Neseyri og ofan hennar er upphaf byggðar í Norðfirði og á svæðið sér því langa og merka sögu. Þar af eru tvö af elstu húsum bæjarins, Gamla Lúðvíkshús (1885) og Lúðvíkshús (1912) og umhverfi njóta hverfisverndar sbr. kafla 9.2.13 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027. Hús á svæðinu Nesgata 16, 18, 20 (Lúðvíkshús) og 20a (Gamla Lúðvíkshús). Iðnaðarstarfsemi á eyrinni hefur lagst af að mestu leyti og í skipulagi þessu er gert ráð fyrir að öll iðnaðarstarfsemi við Eyrargötu sé víkjandi, verði lögð af og slíkri starfsemi komið fyrir á nýju iðnaðarsvæði innar í firðinum merktu I1 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027. Megin markmið skipulagsins er að koma fyrir leikskóla innan svæðisins jafnframt, skilgreina lóðir og bæta aðgengi að ströndinni.

Skipulagsskilmálar

1. Gildissvið

Skipulagið nær til íbúðar- og þjónustusvæðis neðan Nesgötu eins og það er merkt á uppdrætti. Götur á svæðinu eru Eyrargata og hluti Nesgötu og nær skipulagið til lóða nr. 4,6,14, 16, 18, 20, 20A, 32 og 34 við Nesgötu. Þegar byggðar lóðir skulu þó undanþegnar skilmálum þessum nema til komi nýtt byggingarleyfi t.d. vegna viðbyggingar eða breytingar. Með tilkomu nýs byggingarleyfis skulu skilmálar þessir öðlast fullt gildi á viðkomandi lóð.

2. Eignarhald

Svæðið er í eigu Fjarðabyggðar.

3. Nýting

Nýtingarhlutfall skal vera eins og sýnt er á uppdrætti.

4. Notkun

Hluti svæðisins nýtur hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2007-2027 Hv3. Heildarsvipur þess svæðis verði varðveittur, nýbyggingar taki mið af stíl, stærð og byggingarefnum byggðarinnar og stuðlað verði að því að viðhald og endurnýjun húsa taki mið af upprunalegri mynd. Á lóð nr. 14 er gert ráð fyrir leikskóla. Þar er heimilt að reisa allt að 8 deilda leikskóla fyrir 160 börn. Á lóð nr. 20A er Gamla Lúðvíkshúsið sem er friðað. Miðað er við að það verði endurbyggt á núverandi stað og er því afmörkuð lóð. Á lóð Nesgötu 4 er aðstaða björgunarsveitarinnar og Nesgötu 6 er vélaverkstæði. Aðrar lóðir eru ætlaðar fyrir íbúðabyggð. Ekki má byggja hús til annarra þarfa innan svæðisins.

Núverandi byggingar við Eyrargötu eru víkjandi en þar er gert ráð fyrir strandgarði er tengist fjörunni austan hans og er opinn öllum til útivistar. Þar er afmarkaður reitur fyrir brettavöll B1. Gangstígur liggur meðfram ströndinni.

5. Húsagerðir

Fjöldi hæða skal vera eins og fram kemur á uppdrætti. Kjallara má hafa undir húsum , þar sem því verður við komið vegna aðstæðna. Ekki er þó heimilt að víkja frá uppgefnum hæðarkóta gólfplötu meira en 20 sm. Sveitarfélagið er ekki skuldbundið að sjá um frárennsli frá kjöllurum þessum hvorki skólp né jarðvatn , nema það sé sérstaklega tekið fram við veitingu byggingarleyfis. Gera skal ráð fyrir bílskúr á hverri lóð og skal hámarksstærð þeirra vera 40m². Þakhalli á frístandandi bílskúr skal vera í samræmi við þakhalla íbúðarhúss. Ysta byrði útveggja skal vera út timbri, steinsteypu eða öðrum þeim efnum sem byggingarnefnd samþykkir. Gera skal grein fyrir efnisvali og áferð utanhússflata á byggingarteikningum. Litaval skal vera í samræmi við góða venju þar um.

6. Byggingareitir

Á lóðaruppdrætti sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreit hverrar lóðar. Íbúðarhús og bílskúra skal staðsetja innan byggingarreits og er þá miðað við ysta byrði útveggjar. Byggingarreitur B1 er fyrir brettavöll.

7. Skipulag lóða

Stærð, staðsetning og lögun lóða skal vera eins og hún er sýnd á uppdrætti þessum. Byggingarfulltrúi getur farið fram á að lóðarhafi skili uppdrætti er sýni í höfuðatriðum skipulag lóðar. Á lóðum íbúðarhúsa skal jafnan gera ráð fyrir þremur bifreiðarstæðum innan lóðar. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er í mæliblöðum og bera allan kostnað af því. Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 sm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Leyfilegt er að reisa girðingar á lóðarmörkum allt að 1,20 m á hæð. Skjólveggir á lóð skulu ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra. Heimilt er að reisa verandir áfastar íbúðarhúsi, stærð á verönd áfastar byggingu skal ekki vera meiri en 1/3 af grunnfleti húss. Að örðuleiti gildir grein 2.3.5 í byggingarreglugerð.

8. Bílastæði

Almenningsbílastæði eru skilgreind vestan við leikskólalóð og við Eyrargötu. Rútur og vörumóttaka fyrir leikskóla við Nesgötu. Óheimilt er að leggja vörubílum, vinnuvélum og þess konar tækjum utan lóða.

9. Sorphirða

Íslenska gámafélagið sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá götu. Gerð er krafa um skýli fyrir 2 ílát til flokkunar.

10. Lagnir og veitur

Lagnaleiðir eru í götum og gangstéttum. Meginútrás fráveitu og hreinsivirki vegna hennar er við vesturenda Eyrargötu.Ný hús verða tengd núverandi stofnlögnum meðfram vegum og stígum.

11. Kvaðir

Kvöð er á öllum lóðum um aðkomu starfsmanna sveitarfélagsins vegna viðhalds og reksturs lagna. Kvöð er á lóð Nesgötu 4 um gönguleið innan lóðar (strandstíg) einnig er kvöð um gönguleið á lóð leikskólans Nesgötu 14. Kvöð er á Nesgötu um hraðahindrandi aðgerðir.

12. Hættumat

Á hættusvæðum A er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði, svo og skála sem ætlaðir eru til næturgistingar á skíðasvæðum. Skóla, leikskóla, sjúkrahús, samkomuhús, fjölbýlishús með fleiri en 4 íbúðum og önnur sambærileg hús er heimilt að reisa enda séu þau styrkt til að standast ástreymisþrýsting, sbr. töflu II kafli V gr.19 í Reglugerð 505/2000 um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats.

13. Umferðaröryggi á Nesgötu

30 km hlið Gert er ráð fyrir að uppsetningu á tveimur upphækkuðum (10 sm) hellulögðum hliðum og því verði hámarkshraði 30 km/klst. milli Nesgötu 6 og Nesgötu 34 við skólasvæðið á Nesgötu. Skiltað með sérstökum 30 km/klst. skiltum ásamt viðvörunarmerkjum sem vara við upphækkun.

Upphækkuð gangbraut við Nesskóla og leikskóla Upphækkuð (10 sm) hellulögð gangbraut m.v. 30 km/klst. hámarkshraða skiltuð með forgangi gangandi. Einnig skiltað með viðvörunarmerkjum sem vara við upphækkun. Nákvæm staðsetning gangbrautar fer eftir aðstæðum og rými á svæðinu í kring.

Hraðavaraskilti Uppsetning á tveimur hraðavaraskiltum sitt hvoru megin skólasvæðið til að gera ökumenn meðvitaða um hraða sinn.

Akreinabreidd Akreinabreidd minnkuð úr 7,0 í 6,5 m sem hefur jákvæð hraðatakmarkandi áhrif.

Aðgengi fyrir alla Uppsetning á niðurtektum á gangstéttum við gatnamót með breytingu í áferð og lit.

Lýsing Vanda skal til lýsingar gangbrauta og nota sterka lýsingu. Sjónlengdir eru góðar þar sem fyrirhuguð gangbraut er staðsett og gert ráð fyrir tvíhliða lýsingu.

14. Umhverfisáhrif

Í tillögu að deiliskipulagi Neseyrar er ekki gert ráð fyrir neinum framkvæmdum skv. viðauka 2 í lögum um umhverfismat framkvæmda nr. 106/2000. Markmið deiliskipulagsins um að koma fyrir leikskóla á svæðinu og bætt aðgengi að strandlengjunni er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og er ekki talið hafa neikvæð áhrif á umhverfið.

Lagfært eftir auglýsingu

Texti samræmdur og lagfærður samkvæmt ábendingum. Breyting á texta í 8. kafla. Kvöð sett á almenningsbílastæði um skammtímastæði vegna aðkomu að Nesgötu 6. Íbúðarhúsalóðir við Nesgötu 28-30 eru felldar út til samræmis við landnotkun aðalskipulags, sbr. bréf Skipulagsstofnunar dags. 15. maí 2014.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd

þann __________ 20 ___ og

í bæjarstjórn þann ____________ 20___ .

Tillagan var auglýst frá____________ 20___ með

athugasemdafresti til ____________ 20___ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

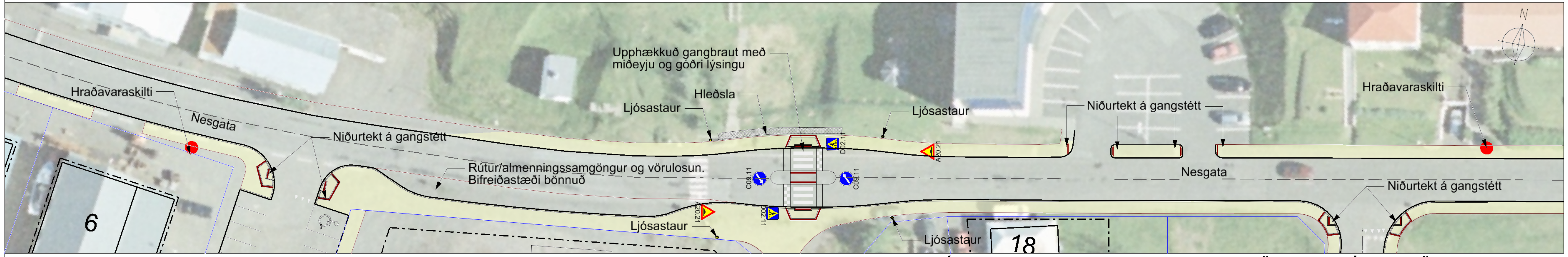
Stjórnartíðinda þann ___________ 20___.

Valur Sveinsson, skipulags- og byggingarfulltrúi

____.

Páll Björgvin Guðmundsson, bæjarstjóri

____.



SKÝRINGARMYND VEGNA UMFERÐARÖRYGGIS Á NESGÖTU mkv. 1:500

DAGS.	BREYTING	REIKN.	TEIKN.
20.05.14	B- Lóðir við Nesgötu 28 og 20 felldar út til samræmis við landnotkun Aðalskipulags		AEK
03.04.14	A -Kvöð um stæði og texti endurbættur		MGJ

FJARÐABYGGÐ
HAFNARGÖTU 2, 730 REYÐARFIRÐI

LANDMÓTUN HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - SÍMI: 575 5300 - FAX: 554 5360 - NETFANG: landmotun@landmotun.is

NESEYRI - Íbúabyggð og útivistarsvæði

Deiliskipulag

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

SKIPULAG: AEK
TEIKNAÐ: AEK, MGJ
SAMÞYKKT
KT.

KVARÐI 1: 1000 | KÓPAVOGUR | dags. 27.01.2014

VERKNR. 7300-DI1302 | TEIKN. NR. A01 | BR. A