

Tálknafjörður Íbúðarsvæði Túnahverfi



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 11. desember 2014

Lagfært m.t.t. athugasemda Skipulagsstofnunar 8.5.2015



LANDMÓTUN®



Skipulagsstofnun

Mótt.: 27. maí 2015

Málnr.



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

þann 16.4. 2015 og í hreppsnefnd Tálknafjarðarhrepps

þann 22.4.2015.



Sveitarstjóri
Tálknafjarðarhrepps

Tillagan var auglýst frá 9.2 2015 með athugasemdafresti til 23.3.2015.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2014.

EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT	3
1 LÝSING DEILISKIPULAGS	5
1.0 Almenn	5
1.1 Aðstæður	6
1.2 Gönguleiðir og leiksvæði	10
1.3 Gatnakerfi	10
1.4 Veitukerfi	10
1.5 Húsagerðir	10
1.6 Núverandi lóðir	10
2 ALMENNIR SKILMÁLAR	13
2.0 Almenn	13
2.1 Hönnun og uppdrættir	13
2.2 Frágangur lóða	13
2.3 Sorpgeymslur	13
2.4 Bílastæði og bílageymslur	13
3 SÉRÁKVÆÐI	14
3.0 E1 – Einbýlishús	14
3.1 P1 – Parhús	14
3.2 P2 – Parhús	14
3.3 P3 – Parhús	14
3.4 R – Raðhús	15
3.5 S – Stofnanasvæði	15
3.6 Kvöð um aðkomu	15

1 Lýsing deiliskipulags

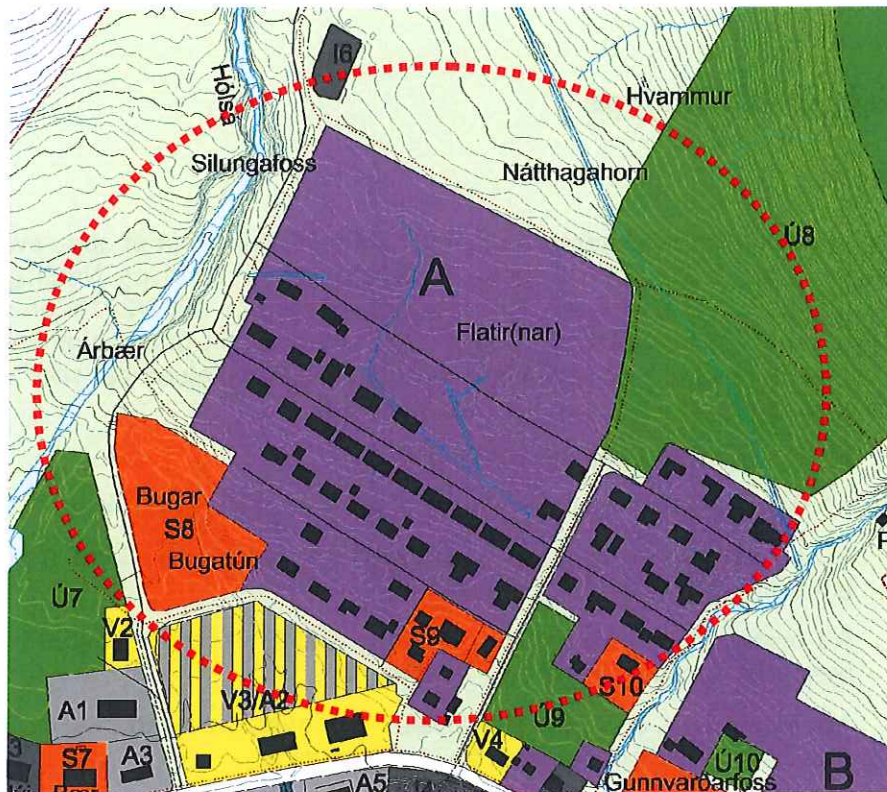
1.0 Almennt

Hér er um að ræða deiliskipulag á um 11,6 ha sem afmarkast af opnu svæði við Bugatún í suðri, Lækjargötu í austri, Hrafnadalsvegi í vestri og Náttthagatúni í norðri. Í gildandi aðalskipulagi fyrir Tálknafjarðarhrepp 2006-2018 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði, en einnig sem svæði fyrir þjónustustofnanir (S8). Unnið er að breytingu á aðalskipulagi samtímis deiliskipulaginu þar sem verið er að breyta landnotkun á S8 og V3/A2 í íbúðarsvæði.

Megið markmið deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Að nýta óbyggðar lóðir við núverandi götur innan byggðarinnar
- Að mynda nýja heilsteypa íbúðabyggð sem liggur vel í landi og myndar eðlileg tengsl við núverandi byggð.
- Að bjóða upp á mismunandi sérbýlishúsalóðir sem taka mið að þörfum bæjarbúa varðandi stærðir og húsagerðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum í gegnum hverfið sem tengjast nærliggjandi byggð, þjónustu og útivistarsvæðum.
- Að móta öruggt og einfalt gatnakerfi.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar í mkv. 1:1500.



Mynd 1. Hluti úr aðalskipulagi fyrir þéttbýlið á Tálknafirði 2006-2018.

1.1 Aðstæður

Deiliskipulagið tekur til lóða innan núverandi íbúðarsvæðis við Miðtún, Túngötu og Móatúns auk nýrrar byggðar í átt að Nátthagahorni norðan við Móatún. Ennfremur svæði sem merkt er sem S8 og nyrsti hluti V3/A2. Svæðið hallar á móti suðvestri með útsýni yfir Tálknafjörð. Landhalli er tiltölulega mikill eða frá 13-17%. Á svæðinu norðan Móatúns er skógræktarsvæði og þarf að færa plöntur til áður en kemur að framkvæmdum.



Mynd 2 Horft frá Lækjargötu að nýju byggingarsvæði við Náthagahorn



Mynd 3 Óbyggðar lóðir milli Móatúns 17 og 23



Mynd 4 Óbyggðar lóðir á milli Túngötu 30-40



Mynd 5 Horft frá Bugatúni að óbyggðum lóðum vestan við Miðtún 13



Mynd 6. Horft frá gatnamótum Hrafnadalsvegur og Bugatúns yfir neðra hluta skipulagsvæðisins.



Mynd 7. Horft frá sama horni yfir efra svæði.



Mynd 8. Horft frá enda Bugatúns til vesturs.

1.2 Gönguleiðir og leiksvæði

Gönguleiðir liggja sunnan eða norðan megin gatna og meðfram Hrafnaldsvegi. Gert er ráð fyrir leiksvæði norðaustan við Móatún sem er hluti af opnu svæði til sérstakra nota, skíða- og sleðabrekkur og skógræktarsvæði.

1.3 Gatnakerfi

Götur um svæðið verði 6,5 m breiðar með 1,5 metra breiðar gangstéttar sunnan megin. Vegna mikils landhalla á vegtengingu í framhaldi af Lækjargötu kemur til greina að ný gata „Nátthagatún“ tengist eingöngu frá Hrafnaldsvegi.

1.4 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir lagnaleiðum í götum og gangstéttum. Gert er ráð fyrir tengingu við allar helstu núverandi stofnlagnir.

1.5 Húsagerðir

Um er að ræða lágreista sérbýlishúsabyggð, með megin áherslu á 1-2 hæða einbýlishús, rað- og parhús.

1.6 Núverandi lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti fyrir skipulagssvæðið og eru stærðir lóða skráðar.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru 47 fullbyggðar íbúðarlóðir. Gert er ráð fyrir 42 nýjum íbúðarlóðum og einni stofnanalóð í deiliskipulagi þessu. Skilmála fyrir nýjar íbúðarlóðir er að finna í kafla 3.

Nýjar íbúðarlóðir eru eftirfarandi:

- A. Nátthagatún, 11 einbýlishús og 7 parhús.
- B. Móatún, 4 einbýlishús og 2 parhús.
- C. Túngata, 2 parhús.
- D. Miðtún, 5 einbýlishús.
- E. Við Bugatún, 7 parhús og 1 raðhús.

Farið var yfir hverja lóð fyrir sig innan skipulagssvæðisins til að kanna hvort samræmi væri á milli lóðarstærðar í lóðarsamningi og í þeim kortagrunni sem notaður er við gerð deiliskipulagsuppráttar. Í mörgum tilfellum var ekki samræmi þarna á milli og í þeim tilfellum er í deiliskipulaginu gerð tillaga að nýjum lóðarmörkum. Í töflunni hér að neðan má sjá þau tilfelli þar sem tillaga um lóðarstærðir í deiliskipulagi er ekki í samræmi við lóðarsamninga. Í þessum tilfellum verða gerðar yfirlýsingar um breytta lóðarstærð í samræmi við lóðarmörk og stærðir eins og tillaga er gerð um í deiliskipulagi.

Breytingar verða á eftirfarandi lóðum:

Götuheiti	Stærð lóðar skv. FMR m ²	Stærð lóðar skv. deiliskipulagi m ²	Byggingarmagn m ²	Hæð	Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	Núverandi notkun	Byggingarár
Lækjarbakki	600	850	188,7	1+ris	0,2	Einbýlishús	1955
Laufás	750	850	118,7	1+kj.	0,13	Einbýlishús	1948
Hvammur	750	915	177,8	1+kj.	0,2	Einbýlishús	1949
Bugatún 8	750	814	275,3	1+ris	0,34	Gistiheimili	1959/1973
Búgatún 10	750	716	194,6	1+kj.	0,27	Einbýlishús	1962
Bugatún 12	750	778	133,1	1	0,17	Einbýlishús	1962
Bugatún 14	840	1000	140,7	1	0,14	Einbýlishús	1991
Miðtún1	750	750	86,3	1	0,11	Skrifstofa	1979
Miðtún 2	1125	1159	393,8	2	0,34	Íbúðir	1977
Miðtún 3-5	1294	1584	271,9	1	0,17	Íbúðir	1963
Miðtún 4	1125	1584	376,2	2	0,23	Íbúðir	1977
Miðtún 7	750	704	180,1	1	0,26	Einbýlishús	1967
Miðtún 8	750	799	233,8	1+kj.	0,29	Einbýlishús	1972
Miðtún 10	750	803	148,7	1	0,19	Einbýlishús	1972
Miðtún 12	750	773	158,7	1	0,21	Einbýlishús	1972
Miðtún 13	750	808	252,6	1+kj	0,31	Einbýlishús	1976
Miðtún 14	750	829	164,5	1+kj.	0,2	Einbýlishús	1973

Miðtún 16	750	723	173,8	1	0,24	Einbýlishús	1970
Miðtún 18	760	895	228,6	1	0,3	Einbýlishús	1970
Túngata 21	750	794	164,4	1	0,21	Parhús	1975
Túngata 23	750	724	164,3	1	0,23	Einbýlishús	1973
Túngata 25	750	746	164,3	1	0,22	Einbýlishús	1973
Túngata 27	750	737	164,3	1	0,22	Einbýlishús	1976
Túngata 29	750	756	176,3	1	0,23	Einbýlishús	1973
Túngata 30	750	997	140	1	0,14	Einbýlishús	1977
Túngata 31	750	715	164,3	1	0,23	Einbýlishús	1974
Túngata 33	750	720	164,3	1	0,23	Einbýlishús	1973
Túngata 35	750	714	164,3	1	0,23	Einbýlishús	1973
Túngata 37	750	702	132,9	1	0,18	Einbýlishús	1971
Túngata 39	1200	1069	166,2	1	0,16	Einbýlishús	1970
Túngata 40	744	800	194,3	1	0,24	Parhús	1989
Túngata 42	1125	982	105,6	1	0,1	Parhús	1977
Túngata 44	750	769	194,5	1	0,25	Einbýlishús	1978
Túngata 46	750	827	191	1	0,23	Einbýlishús	1976
Túngata 48	950	976	140,3	1	0,14	Einbýlishús	1973
Móatún 9	840	800	124	1	0,16	Einbýlishús	1982
Móatún 11	840	847	175,6	1	0,21	Einbýlishús	1981
Móatún 13	840	819	135	1	0,16	Einbýlishús	1982
Móatún 14	765	748	184,8	1+rís	0,25	Einbýlishús	1981
Móatún 15	840	905	154,3	1	0,17	Einbýlishús	1980
Móatún 16	765	826	184,3	1+rís	0,22	Einbýlishús	1981
Móatún 17	918	1086	159,2	1	0,15	Einbýlishús	1985
Móatún 18	1125	1216	393,8	2	0,32	Fjölb.(5 íb)	1980
Móatún 20	616,1	657	168,7	1	0,26	Parhús	2008
Móatún 22	645	638	157,2	1	0,25	Parhús	2008
Móatún 23	840	883	170,2	1	0,19	Einbýlishús	1984
Móatún 25	1200	1285	247,3	1	0,19	Einbýlishús	1985

2 Almennir skilmálar

2.0 Almennt

Almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta, er hér lýst.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30 sm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Æskilegt er að gólf í bílgeymslu sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð.

Byggingareitur dregin heilli línu er bindandi og skal húshlið liggja a.m.k. 60% að þeirri línu. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum annars er staðsetning frjáls innan byggingarreits.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

2.2 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykta aðaluppdrætti en á þeim skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar. Að auki skal miða við að sökklar á byggingum fari ekki yfir 30 cm frá jörðu.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í samráði við byggingarfulltrúa og bera allan kostnað af því. Ekki er leyfilegt að ryðja jarðvegi inn á svæði utan við lóðarmörk né raska á annan hátt.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60 cm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágbranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

2.3 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við byggingarreglugerð í hverju tilviki.

2.4 Bílastæði og bílageymslur

Innan lóða skal koma fyrir a.m.k. 1-2 stæðum við hvert hús og er heimilt að bæta við 3 stæðinu þar sem aðstæður leyfa. Jafnframt er gert ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla.

Bílastæði sem liggja hornrétt á götu skulu ekki vera styttri en 7,0 metrar framan við bílageymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

3 Sérákvæði

3.0 E1 – Einbýlishús

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum eða ein hæð og kjallari innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílageymslu. Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 35% af grunnfleti lóðar, útbyggingar meðtaldar. Þannig verði t.d. einbýlishús á 950 m² lóð því ekki stærra en 333 m² bruttó að grunnfleti, þ.m.t. bílageymsla.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð fyrir eins hæðar hús verði að hámarki 5,5 m en 7,0 m fyrir tveggja hæða hús mælt yfir gólfkóta aðalhæðar.

Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir allt að 2 bíla.

3.1 P1 – Parhús

Heimilt er að reisa parhús á 1-2 hæðum ein hæð og kjallari innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílageymslu. Á deiliskipulagsupprætti eru húsaeyningar í parhúsalengjum almennt sýndar jafnbreiðar. Misbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytinga. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð fyrir eins hæðar parhús verði að hámarki 5,5 m en 7,0 m fyrir tveggja hæða hús mælt yfir gólfkóta aðalhæðar.

Grunnflötur húss verði ekki stærri en sem nemur 160m² fyrir hvora íbúð, þar með talin bílageymsla og útbyggingar. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm undir uppgefinni plötuþæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1 bíl.

3.2 P2 – Parhús

Heimilt er að byggja parhús á 1 hæð innan byggingarreits ásamt bílskúrs.

Þak skal hafa lágmarkshalla – svo kallað flatt þak, eða vera mænisþak með mænisstefnu samsíða langhlið.

Hæsta hæð á þaki má að hámarki vera 5,5 m mælt yfir gólfkóta aðalhæðar.

Á lóð skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúðareiningu.

3.3 P3 – Parhús

Heimilt er að byggja parhús á 1 hæð innan byggingarreits án bílskúrs.

Þak skal hafa lágmarkshalla – svo kallað flatt þak, eða vera mænisþak með mænisstefnu samsíða langhlið.

Hæsta hæð á þaki má að hámarki vera 5,5 m mælt yfir gólfkóta aðalhæðar.

Á lóð skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúðareiningu.

3.4 R – Raðhús

Heimilt er að byggja raðhús á 1 hæð innan byggingarreits.

Þak skal hafa lágmarkshalla – svo kallað flatt þak, eða vera mænisþak með mænisstefnu samsíða langhlið.

Mænishæð að hámarki vera 5,5 m mælt yfir gólfkóta aðalhæðar.

Heimilt er að stalla húsin og aðlaga þau þannig að landhæð.

Á lóð skal koma fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúðareiningu.

3.5 S – Stofnanasvæði

Stærð lóðar er 0,4 ha þar sem gert er ráð fyrir þjónustustofnun. Heimilt er að reisa byggingar/byggingu á 1 hæð en samanlagður grunnflötur má ekki vera meiri en 500 m². Hæsta hæð á þaki má að hámarki vera 5,5 m mælt yfir gólfkóta aðalhæðar.

3.6 Kvöð um aðkomu

Kvöð um aðkomu er um lóð Hvamms að Laufási. Kvöð um aðkomu að Bugatúni 16 og 18 er innan sameiginlegrar lóðar fyrir Bugatún 16-20.

