



# MIÐBÆR GRINDAVÍKUR - DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Deiliskipulagið er sett fram með skipulagsuppdráttum og skipulagsgreinargerð. Í greinargerð eru settar fram megináherslur í skipulagsvinnunni, gert grein fyrir helstu markmiðum og skipulagskilmálar settir fram jafnt almennir sem sérkilmálar. Einnig er í greinargerð gert grein fyrir niðurstöðum umhverfismats áætlana. Hér á eftir fer fram stuttur úrdráttur með helstu markmiðum, almennum skilmálum og skilmálatöflu.

## Markmið skipulagsáætlunar

Markmiðið er að uppbygging stuðli að því að:

- Gera Grindavík að aðlaðandi viðkomustað ferðamanna.
- Bæta umferðarflæði í gegnum miðbæinn og niður á höfn.
- Skapa heildstæðan og aðlaðandi miðbæ sem styður við áform um uppbyggingu við Festi.
- Tengja saman lykilstaði miðbæ - höfn - tjaldstæði.
- Almenningsrými endurspeglar sérstöðu Grindavíkur.
- Að fjárfestingar við uppbyggingu auk ekki rekstrarkostnað sveitarfélagsins og hvetji til aukinnar uppbyggingu annarra aðila í miðkjarna Grindavíkur.

Grindavíkurbær vill gera deiliskipulag að miðbænum eftir þeim mörkum sem dregin voru í skipulagsstefnunni. Nýtt skipulag mun leysa af hendi það deiliskipulag sem nú er í gildi fyrir Festisreit og stöðja við uppbyggingaráform lóðarhafa Víkurbrautar 58 (Festi).

## Almennir skilmálar

Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Nýjar byggingar, viðbyggingar og aðrar framkvæmdir innan lóða skipulagsvæðisins skulu vera í samræmi við skipulagskilmála þessa, gildandi byggingareglugerð, hæðar og mæliblöð og aðrar reglugerðir og staða sem lúta að byggingarmálum almennt. Að öðru leyti er húsagerð frjálst.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk sem og og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Sérstök áhersla er lögð á að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir vegna nýbygginga, viðbygginga eða annarra breytinga taki mið af mikilvægi staðsetningar þeirra og áhrifa á bæjarmyndina.

## Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G). Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu samsvara þessum tölum. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H) sem geta verið bindandi vegna fráveitulagna. Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir á frárennis- og vatnslögnum og kvaðir um inntök veitustofnana eftir atvikum.

## Byggingareitir og byggingarlínur

Byggingareitir er sýndur á mæliblöðum og skulu allir meginhlutar byggingarinnar standa inn þeirra.

Bindandi byggingarlína er á hluta byggingareitsins og skal hluti byggingar snerta þá línu. Komi annað ekki fram í sérkilmálum er staðsetning bygginga innan hvers byggingareits frjálst innan þess svigrúms sem reiturinn gefur. Breytingar geta þó orðið á byggingareitum við frekari útfærslu mæliblaða.

## Skilmálatöflu

BYGGINGARMAGN / BÍLASTÆÐI								
Hús nr.	Reitur	Notkun	Lóð m <sup>2</sup>	Nýtingar- hlutfall	m <sup>2</sup> bygginga (hámark)	Fjöldi hæða	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
Stamphólsvegur 4	B4	Miðbæjarstarfsemi	1.995	0,65	1.300	2		14
Stamphólsvegur 2	B3	Miðbæjarstarfsemi	2.596	0,65	1.704	2		22
Víkurbraut 62	B1	Miðbæjarstarfsemi	3.612	0,64	2.300	2		37
Víkurbraut 62b	B1	Miðbæjarstarfsemi og íbúðir	1.381	0,87	1.208	2	4	6+(15)*
Víkurbraut 60	C1	Miðbæjarstarfsemi og íbúðir	3.705	0,68	2.501	3	8	49
Víkurbraut 60b	B2	Miðbæjarstarfsemi og íbúðir	1.312	0,65	855	2	4	12+(6)*
Víkurbraut 58		Félagsheimilið Festi	4.362	0,49	1.327,20	1		60+(39)**
	A1	Miðbæjarstarfsemi			392	1		
	A2	Miðbæjarstarfsemi			409	2		
Víkurbraut 58b	A3	Miðbæjarstarfsemi og íbúðir	344	1,93	664	3	2	(14)**
Víkurbraut 58c	A4	Miðbæjarstarfsemi og íbúðir	458	0,86	396	2	1	(7)**
Víkurbraut 56		Miðbæjarstarfsemi	4.612,80	0,15	673,5	2		35
Víkurbraut 56b	D4	Miðbæjarstarfsemi og íbúðir	1.267	0,66	840	2	3	6+(9)**
Víkurbraut 56c	D5	Miðbæjarstarfsemi og íbúðir	1.040	0,56	586	2	2	5+(7)**
Víkurbraut 31		Bensín- og veitingasala	2.082,20	0,17	224,6	1		11
	D1				132,4			
Víkurbraut 31a	D2	Miðbæjarstarfsemi	591	0,34	199	1		
Austurvegur 2		Kirkja og safnaðarheimili	4.437,70	0,6	591	2		35
<b>Samtals / meðaltal</b>			<b>33.796</b>	<b>0,66</b>	<b>16.302,70</b>		<b>24</b>	<b>389</b>

\* Fjöldi bílastæða innan sviga tekur til lóða þar sem bílastæðipörf er að hluta uppfyllt með bílastæðum á öðrum lóðum í samræmi við sérkilmála.

\*\* Fjöldi bílastæða innan sviga tekur til almennra bílastæða innan deiliskipulagsvæðisins sem eru utan lóða.

## SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Almenningsrými; Torg
- Yfirborðsbreyting á götu
- Lóðamörk (fyrirvari er gerður um nákvæmni)
- Byggingareitur hæða
- Bindandi byggingarlína
- Hraðahindrun
- Bílastæði
- Blöðsvæði fyrir farþega almenningsvagna
- Lágur runnagróður
- Tré
- Kvöð um rými beygjiradius og dropa í milliáfangi
- Kvöð um almennan göngu- og hjólarétt
- Tilvísun í skilmála í greinargerð
- X.#.# Húsnúmer | Hámarksbyggingarmagn m<sup>2</sup>
- #.#.#.#.# Húsnúmer | Hámarksbyggingarmagn m<sup>2</sup>
- #.#.#.#.# Nýtingarhlutfall | Stærð lóðar m<sup>2</sup>

Sýndar eru 1 meters hæðarlínur

## Svalir og útbýggingar

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að láta svalir og útbýggingar ná allt að 1,6m út fyrir byggingarreit. Hámarks stærð svala og útbýgginga er 6m<sup>2</sup> á hverja íbúð. Fylgja skal ákvæðum byggingareglugerðar um fjarlægðir útbýgginga frá lóðarmörkum og ákvæðum um fjarlægðir milli húsa.

## Þakform

Eldri byggingar hafa ýmist flatt eða lítið hallandi þak með mæni. Leitast skal við að viðhalda því þakformi sem fyrir er. Þakform skulu miða að því að almenningsrými njóti sem mest sólarljóss. Allar breytingar á þakformum skulu þó vera í samræmi við núverandi byggingar. Allar breytingar á þakformum verða að falla vel að núverandi byggðarmynstri og taka mið af aðliggjandi byggingum.

## Sorpgeymslur

Skulu vera í samræmi við byggingareglugerð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu lítt áberandi. Sorpgeymslur skulu vera innan lóðar.

## Innra skipulag

Lofthæðir skulu vera í samræmi við byggingareglugerð. Sé húsdýpt meiri en 12 m skal sýna fram á fullnægjandi loftræstingu og birtu inni í miðju viðkomandi rýma.

## Eldri byggð

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að viðhalda því byggðarmynstri sem er innan svæðisins með því að virða byggingarstíl eldri húsa og tryggja að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfinu og stuðli að bætrri götumynd. Eftirfarandi ákvæði gilda fyrir öll hús innan deiliskipulagsmarka sem ekki eru tilgreind í sérstökum skilmálum.

Gert er ráð fyrir að gera megi smávægilegar breytingar á eldri húsum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Þar sem ekki eru í deiliskipulaginu gerðir nákvæmir skilmálar fyrir breytingar einstakra húsa í eldri byggð skal senda fyrirspurn með ósk um breytingar til skipulags- og byggingarfulltrúa.

Þar sem ekki hefur verið gefinn sérstakur byggingarreitur fyrir viðbyggingar skal sérstaklega meta umfang viðbyggingar í hverju tilfalli.

Við mat á mögulegum breytingum skiptir meginmáli að athuga tvennt:

- Hvernig breytingin fellur að húsinu.
- Hvernig breytingin fellur að yfirbragði byggðarinnar.

Stærð eða hlutföll viðbygginga eða annarra breytinga má ekki útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.

Viðbygging eða aðrar breytingar falli að byggingarstíl og efnisvali. Tryggja þarf að viðbyggingin/breytingin skerði ekki óeðlilega umhverfisgæði nágranna með því að hindri útsýni eða auka skuggavarp.

Flatarmál og rúmmálsaukning viðbygginga má ekki vera yfir 10% nema sérstakar aðstæður gefi tilefni til þess og þær uppfylli að öðru leyti skilyrði sem sett eru hér að framan um viðbyggingar.

Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða í þegar byggðu húsnæði allar slíkar beiðnir þarf skipulagsfulltrúi fjalla sérstaklega um.

## Breytingar

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 1.3.2013 - 12.4.2013. Að auglýsingatíma loknum var ákveðið að breyta tillögunni með eftirfarandi hætt og endurauglýsa hana:

- Tvær einbýlishúsaloðir á Víkurbraut 31 voru felldar út og núverandi landnotkun og starfsemi látn haldast. Heimild til viðbyggingar á núverandi húskynnum var bætt við, en heimilt verður að byggja allt að 132,4 m<sup>2</sup> við.
- Ný lóð á Víkurbraut 31a var minnkuð úr 600 m<sup>2</sup> í 591 m<sup>2</sup>. Byggingarreit var breytt og er nú heimilt að koma þar fyrir 199 m<sup>2</sup> byggingu á einni hæð. Þessar breytingar hafa í för með sér að lóð Víkurbrautar 31 skerðist ekki að neinu leyti.
- Aðkoma að Víkurbraut 31 um stúf af Víkurbraut var sett inn til samræmis við núverandi aðkomu og aðkomu að Víkurbraut 31a hlíðrað til suðurs. Innakstur að lóð Víkurbrautar 31 verður heimill um Víkurbraut, en ekki útakstur. Þá verður stútur fyrir almenningsvagna inn á lóð Víkurbrautar 31a þar sem hægt verður að heypa farþegum inn og út á tvær eyjur.
- Legu göngustígs meðfram Víkurbraut 31 var breytt með þeim hætti að hann liggur nú að mestu meðfram lóðarmörkum í stað þess að vera innan þeirra. Hraðahindrunum var bætt við þar sem stígurinn þverar Heiðar- og Efstahraun. Auk þess var hraðahindrun komið fyrir á innakstursstítu af Víkurbraut.
- Tveimur lóðum, Stamphólsvegi 2 og 4 var bætt við. Nánar er fjallað um þær í sérkilmálum í greinargerð.

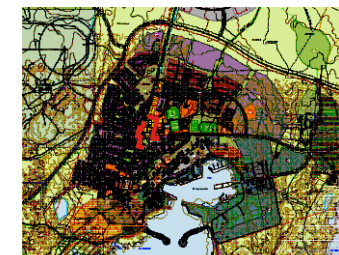
Deiliskipulagið hefur hlotið meðferð skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Deiliskipulagið var auglýst skv 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ 20.

Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn Grindavíkur \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ 20.

Róbert Ragnarsson, bæjarstjóri

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ 20.



Verk: 0707-002-U02	Grindavíkurbær	Alta ehf Ármúla 32 108 Reykjavík alta@alta.is www.alta.is
Blöð: <b>20-01</b>	Deiliskipulag miðbæjar Skipulagsuppdráttur	
Dags: 19. mars 2015	Mælikvarði: 1:1000 @ A2	Umsjón: Alta ehf.

