



Húnaþing vestra

**Breyting á deiliskipulag austan Norðurbrautar
á Hvammstanga**



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 12. maí 2016



Aðalheiður E. Kristjánsdóttir, Yngvi Þór Loftsson
Margrét Ólafsdóttir og Óskar Örn Gunnarsson,
Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 netf: landmotun@landmotun.is

1.0 VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

1.1. Inngangur

Breytingin er gerð á deiliskipulagi austan Norðurbrautar á Hvammstanga sem birt var í B. deild Stjórnartíðinda þann 05.06.2012. Óveruleg breytingu var gerð á deiliskipulaginu vegna lóðar sláturhússins en sú breyting var birt í B. deild Stjórnartíðinda 31.03.2015.

Sú breyting sem nú er gerð á deiliskipulagi Norðurbrautar varðar svæði vestan við lóð sláturhússins og tekur til eftirfarandi þáttar:

- Innan svæðisins er gert ráð fyrir fjórum nýjum lóðum sem eru ætlaðar fyrir verslun og þjónustu.

Gerð var fornleifaskráning vegna fyrirhugaðrar breytingar á deiliskipulaginu. Niðurstaða skráningarinnar var að „Ólíklegt er að fornleifar séu til staðar á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði“.

Í gildandi deiliskipulagi var ekki gert ráð fyrir verslun og þjónustu og er því bætt við nýjum kafla um verslunar- og þjónustusvæði. Byggingar á svæðin verða á einni hæð og eru sérstaklega ætlaðar fyrir verslun og þjónustu þ.m.t. fyrir verslun, hótél, gistiheimili og veitingahús.

1.2. Almennt um fyrirkomulag bygginga, lóða og umhverfis

Almennt

Skilmálarnir gilda um allar lóðir innan svæðisins.

Aðkoma og gangstéttir

Aðkoma að svæðinu verður annars vegar úr norðri frá aðkomu að Sláturhúsalóð og að sunnan frá Hvammsvegi. Gangstétt verði meðfram vegi í gegnum svæðið austanmegin. Gert er ráð fyrir að þær tengist inn á lóðir meðfram innkeyrslum og jafnframt við aðliggjandi stíga sveitarfélagsins.

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um.

Á aðal- og lóðaruppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, landmótun, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. kafla 6.2 byggingarreglugerðar (112/2012).

Á sneið- og útlitsmyndum skal sýna núverandi og fyrirhugaðar landhæðir. Á útlitsmyndum skal einnig sýna aðliggjandi hús og mannvirki þannig að leggja megi mat á samhengi byggðar.

Höfundar uppdráttu skulu leggja inn aðaluppdrætti fyrir byggingarfulltrúa.

Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin lóðar (G). Hæð á landi á baklóðarmörkum skal sýnd við lóðarmörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Allir hlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingareits.

Lóðarafmörkun og byggingarreitir

Byggingarreitir er auðkenndir með brotinni línu og sýna lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreits. Á skipulagsuppdrætti er lóðum gefin númer í tölum. Heiti götu og númer á lóðum mun liggja fyrir þegar byggingarnefndarteikningar verða lagðar fyrir.

Húsagerðir

Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Húsagerðir eru frjálsar hvað útlit, þakgerð og efnisval varðar að öðru leyti en því að hámarksveggshæð útveggja og hámarkshæð á þaki eru gefin. Mesta hæð útveggja og þaks frá aðalgólfi er 5,5 metrar og lágmarks þakhalli mænisþaka skal vera 14°. Heimilt er að sækja um frávík á hæð bygginga sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem óhjákvæmilegt er að lofthæð eða hámarkshæð á þaki sé meiri. Skal þá gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og með teikningum að hærri bygging sé nauðsynleg.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða efnisval húsa en gert er ráð fyrir að byggingar falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi. Ef fleiri en eina bygging er um að ræða innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. Byggingarefni húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við 8.2 kafla byggingarreglugerðar (112/2012). Utanhússlitaval allra mannvirkja innan hvernar lóðar skal vera samræmt.

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra sbr. byggingarreglugerð.

Bílastæði

Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Miða skal við að innan lóða sé að lágmarki eitt bílastæði á hverja 50 m² og þar sem gert er ráð fyrir gistingu að lágmarki eitt bílastæði á hverja 25 m². Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við leiðbeiningar Mannvirkjastofu dags. 04.05.2016. Á svæðinu utan lóða er gert ráð fyrir 4 stæðum fyrir rútur. Fyrirkomulag bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti er til skýringar en verður útfært á byggingarnefndarteikningum.

Bygging á einni hæð lóð nr. A

Lóðarstærð um 2330 m².

Hámarksgrunnflötur húss er 520 m²

Hámarkshæð í mæni (HM) er 4,5m .

Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,25.

Bygging á einni hæð lóð nr. B

Lóðarstærð um 1940 m².

Hámarksgrunnflötur húss er 380 m².

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m .

Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,2.

Bygging á einni hæð lóð nr. C

Lóðarstærð um 1436 m².

Hámarksgrunnflötur húss er 380 m².

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m .

Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,26.

Bygging á einni hæð lóð nr. D

Stærð lóðar um 1065 m².

Hámarksgrunnflötur húss er 300 m².

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m² .

Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,28.

Heimildir

Aðalskipulag Húnaþings vestra 2014-2026.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Deiliskipulag austan Norðurbrautar. Landmótun sf 2012, með br. 2015.

Fornleifaskrá fyrir svæði austan Norðurbrautar 11.05.2016. Sólveig H.Benjamínsdóttir.

Minjastofnun: www.minjastofnun.is.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningarblað 9, nýtt deiliskipulag.
