VÍK Í MÝRDAL



DEILISKIPULAG

AUSTURBYGGÐ – HLUTI I HAMRAHVERFI

HJARK

sastudio

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Mýrdalshrepps þann _____

F.h. Mýrdalshrepps

_____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____

Með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta er sett fram í eftirfarandi gögnum:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000 (A1) – Nr. A2.00.01

- Greinagerð þessi er gerir frekari grein fyrir þeim skilmálum sem settir eru fram.

EFNISYFIRLIT

SAMÞYKKTIR **1**

GÖGN DEILISKIPULAGSINS **1**

1. INNGANGUR **3**

1.1 UM DEILISKIPULAGIÐ 3

1.2 MARKMIÐ DEILUSKIPULAGSINS 3

1.3 SKIPULAGSVÆÐIÐ 3

2. GREINING OG FORSENDUR **5**

2.1 ALMENNT 5

2.2 LANDSLAG 5

2.3 NÁTTÚRVÁ 5

2.4 VEÐURFAR 5

2.5 GRÓÐURFAR OG DÝRALÍF 5

2.6 MINJAR 6

2.7 ÍBÚAFJÖLDI 6

2.8 ATVINNA 6

2.9 SAMGÖNGUR OG UMFERÐ 6

3. TENGSL - AÐRAR ÁÆTLANIR **8**

3.1 ALMENNT 8

3.2 SKILGREINING SVÆÐA 8

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR **10**

4.1 GILDANDI STEFNA VÍK 10

4.2 BYGGÐARMYNSTUR OG GÆÐI UMHVERFIS 10

4.3 STAÐARANDI 10

4.4 GRÓÐUR 11

4.5 FRÁRENNSLI OG VEITUR 11

4.6 FORNLEIFAR 11

4.7 SKILTI 11

4.8 VÖRUAFGREIÐSLA 11

4.9 HLJÓÐVIST 11

4.10 GÖTUR 12

4.11 BÍLASTÆÐI 14

4.12 HJÓLASTÆÐI 14

4.13 GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR 15

4.14 ALMENNINGSRÝMI OG LEIKSVÆÐI 16

4.15 LÓÐAMÖRK OG FRÁGANGUR LÓÐA 18

4.16 SKJÓLVEGGIR, GIRÐINGAR OG GEYMSLUR 18

4.17 SORP 18

4.18 BYGGINGARREITUR 20

4.19 ÞÖK 20

4.20 BYGGINGAREFNI 20

5. HÚSAGERÐIR **21**

5.1 ALMENNT 21

5.2 EINBÝLISHÚS – E1 22

5.3 PARHÚS – R1 25

5.4 RAÐHÚS – R2 28

5.5 FJÖLBÝLISHÚS – F1 31

5.6 BLÖNDUÐ BYGGING – B1 34

5.7 HÓTEL BYGGING – H1 37

5.8 ATVINNUHÚSNÆÐI – A1 39

6. UMHVERFISÁHRIF **41**

6.1 UMHVERFISÁHRIF 41

HEIMILDIR **42**

1. INNGANGUR

1.1 UM DEILISKIPULAGIÐ

Hér er sett fram nýtt deiliskipulag fyrir Hamrahverfi, Vík í Mýrdal.

Deiliskipulagið er byggt á verðlaunatillögu HJARK og sastudio úr skipulagssamkeppni um nýtt hverfi í Vík árið 2024. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033.

Skipulagssvæðið er í eigu Mýrdalshrepps.

1.2 MARKMIÐ DEILUSKIPULAGSINS

Tilgangur nýs hverfis er að svara þörf um aukna eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði með þeirri fólksfjölgun sem hefur átt sér stað á undanförnum árum. Þá hefur einnig skapast þörf fyrir fjölbreyttara úrval af íbúðum á svæðinu sem henta ólíkum hópum fólks.

Samhliða fleiri íbúum þarf einnig að bæta við verslunum og þjónustu á svæðinu og skapa skemmtileg samvinnurými sem bjóða upp á sveigjanleika í atvinnumöguleikum á svæðinu.

Þá þarf einnig að koma til móts við gríðarlega fjölgun ferðamanna með bættri þjónustu til þeirra, aukningu á gistirýmum, matsölu o.fl.

Deiliskipulagið samanstendur af hefðbundinni íbúðabyggð sem tengist núverandi byggð um miðsvæði þar sem má finna verslunar- og þjónustuhúsnæði í bland við íbúðir. Þannig flettast saman mismunandi notkun húsnæðis sem skapar lifandi samfélag.

Tryggt verður að heildaryfirbragð deiliskipulagsins sé í samræmi við eldri byggð og að þéttleiki byggðar og ásýnd haldi sér. Þau markmið eru í samræmi við áherslur í 4. og 5. kafla greinargerðar aðalskipulags Mýrdalshrepps er fjallar um byggð, menningu, samfélag og atvinnulíf.

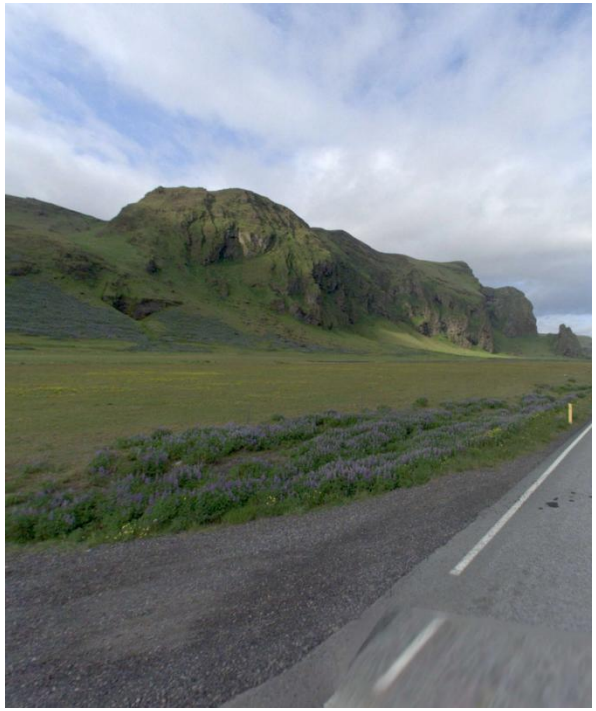
Við skipulag nýrra byggðar er mikilvægt að skapa aðstæður fyrir ólíka þjóðfélagshópa; einstaklinga og fjölskyldur, unga og aldna. Það er gert með því að tryggja fjölbreytt framboð til búsetu og atvinnu.

1.3 SKIPULAGSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið er óbyggt svæði en það nær yfir tvo hluta á aðalskipulagi og er um 17,4 ha á stærð. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt áður.

Lögun og hönnun svæðisins bíður upp á þann möguleika að byggja upp blandaða byggð í þremur fösum með græn almenningsrými inn á milli þeirra. Þannig byggist hverfið upp smátt og smátt frá vestri til austurs

Syðst á skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir blandaðri byggð. Þar má finna byggingar með blandaðri starfsemi ásamt atvinnuhúsnæði og hóteli. Á norðurhluta svæðisins er íbúðabyggð með fjölbýlishúsum næst miðsvæðinu og lágreistari íbúðarbyggð með rað-, par- og einbýlishúsum til norðurs.



2- Deiliskipulagssvæðið - Horft úr vestri

Aðkoma að hverfinu er frá hringvegi um hringtorg sem áætlað er austast á skipulagssvæðinu og vestan megin frá Sléttuvegi. Einnig er frárein af þjóðvegi í vesturátt inn á Hamraveg.



3 - Deiliskipulagssvæðið - Horft úr austri



4 - Skipulagssvæðið - Úr lofti

2. GREINING OG FORSENDUR

2.1 ALMENNT

Um er að ræða óbyggt svæði austan við núverandi þéttbýli í Vík í Mýrdal. Svæðið er norðan við þjóðveginn, Austurveg.

2.2 LANDSLAG

Í Mýrdalshreppi má finna stórbrotið landslag með nokkrum af helstu náttúruperlum landsins. Skipulagssvæðið sem um ræðir er flatlendi á milli grösugra hlíða og svartra sanda en með Víkurhamrana í baksýn öðlast það tignarlegt yfirbragð.

Skipulagssvæðið liggur frekar lágt, nálægt sjávarmáli Aðkomuhæð allra húsa innan skipulagssvæðisins verður sú sama, 4,7 metrar y.s. í ISN93 svo aðlaga þarf landslag að því með landfyllingu eftir þörfum. Einnig þarf að útbúa hljóðmön við þjóðveg til að draga úr hljóðmengun.

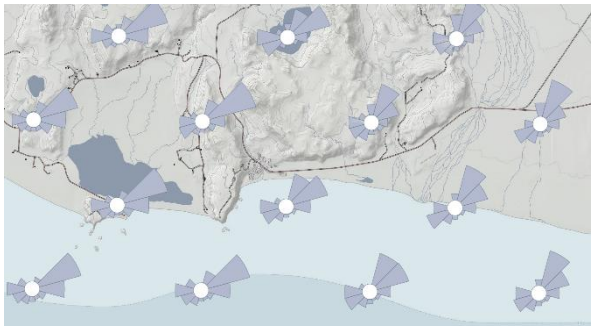
2.3 NÁTTÚRVÁ

Náttúruvár gætir í Mýrdalshreppi vegna eldsumbrota, hlaupa, landbrots, sjávarflóða á láglendi vegna nálægðar við sjó, auk þess sem hætta er á ofan flóðum á ákveðnum svæðum. Samkvæmt hættumati veðurstofu Íslands (2009) er hætta á berghlaupum og grjóthruni úr Víkurhömrum ofan golfvallarins sem staðsettur er norðan við umrætt skipulagssvæði. Hættumat nær ekki yfir skipulagssvæðið sem um ræðir.

Engar takmarkanir eru á skipulagssvæðinu vegna náttúruvár, varúðarsvæða, helgunarsvæða né út af nálægð við atvinnureksturs sem krefst fjarlægðar frá íbúðarbyggð.

2.4 VEÐURFAR

Í Vík í Mýrdal er frekar einkennilegt veðurfar miðað við láglendi á Íslandi. Mikil úrkoma er á svæðinu, eða sú mesta sem finnst á láglendi á Íslandi. Sumar hitinn er með hærri hitastigum á landinu, sveiflurnar eru því talsverðar í hitafari. Meðalúrkoma á ársgrundvelli var 2333 mm á árunum 1971-2000. Meðalhiti á árunum 2010-2019 var 6,1° yfir árið, 11,9° í júlí og 2,3° í desember.



5- Helstu vindáttir á skipulagssvæðinu



6 - Lúpína

2.5 GRÓÐURFAR OG DÝRALÍF

Gróðurfar á skipulagssvæði einkennist af graslendi og lúpínubreiðum. Fýlabyggð er í Víkurhömrum, ofan við skipulagssvæðið og telst svæðið vera alþjóðlega mikilvæg sjófuglabygg.

2.6 MINJAR

Samkvæmt skráningu fornminja í þéttbýlinu Vík (Katrín Gunnarsdóttir, 2004) eru engar skráðar minjar á deiliskipulagssvæðinu.

2.7 ÍBÚAFJÖLDI

Gríðarleg fjölgun hefur orðið á íbúum Mýrdalshrepps síðastliðin ár og því er mikil þörf á uppbyggingu á svæðinu.

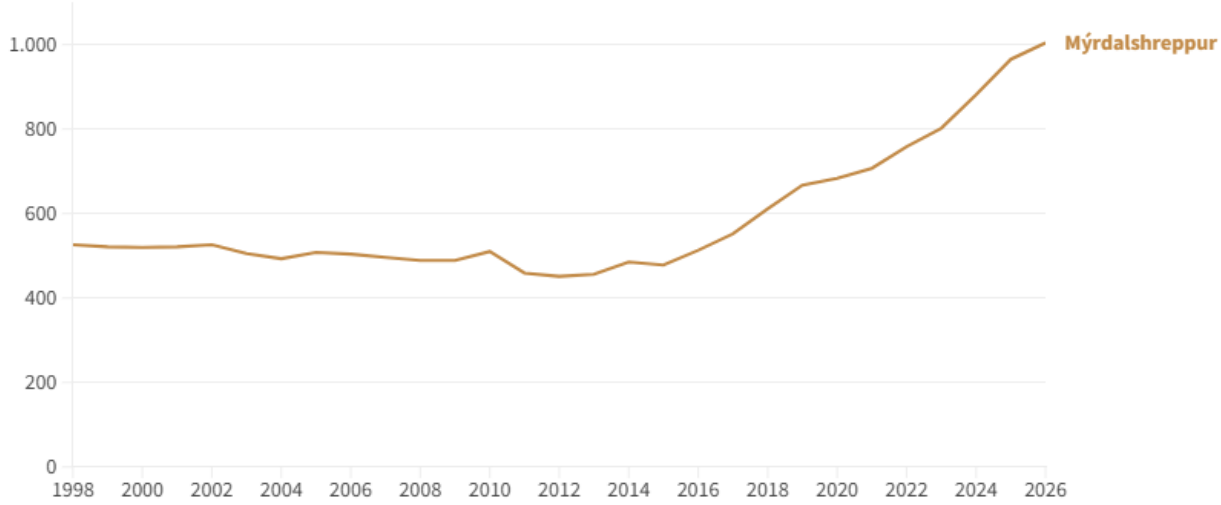
Vöxtur ferðaþjónustu á svæðinu spilar stóran sess í þessari fjölgun. Þörf er á fleiri gistirýmum til skammtímaleigu en einnig íbúðum fyrir starfsfólk í ferðaþjónustu. Íbúðir þurfa að vera fjölbreyttar í stærð og gerð, bæði til útleigu í lengri tíma en einnig til sölu. Þannig gefst fólki með ólíkar þarfir tækifæri til að setjast að á svæðinu til lengri tíma og verða hluti af samfélaginu.

	Vík í Mýrdal - Þéttbýli					
Ár	2000	2005	2010	2015	2020	2026
Fjöldi íbúa	297	291	311	298	462	740

7 - Fólksfjöldi í Vík í Mýrdal

Fjöldi íbúa í Mýrdalshrepp hefur farið stigvaxandi síðustu ár og margfaldast innan þéttbýlisins.

Íbúar í þéttbýlinu, Vík í Mýrdal, voru 297 árið 2000 en eru um 740 nú árið 2026. Mikilvægt er að bregðast við þessari gríðarlegu fjölgun með fjölbreyttum húsakosti, bæði íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Þá er samhliða því nauðsynlegt að efla verslun og þjónustu á svæðinu en jafnframt byggja upp almenningsrými utandyra sem tengja þorpið við þá gríðarlega fallegu náttúru sem umlykur svæðið.



8 - Fólksfjöldi í Mýrdalshreppi

2.8 ATVINNA

Lengi vel var landbúnaður og iðnaður ásamt verslun og þjónustu helstu atvinnugreinarnar í Mýrdalshreppi. Það hefur hins vegar orðið töluverð breyting þar á síðustu ár, sérstaklega með fjölgun ferðamanna á svæðinu. Þannig hafa margir bændur til dæmis farið út í ferðaþjónustu samhliða landbúnaði til að styrkja rekstur sinn en einnig hafa margir farið alfarið yfir í ferðaþjónustu.

Þjónusta í tengslum við ferðaþjónustu hefur verið vaxandi atvinnugrein síðustu ár. Heildarfjöldi erlendra farþega til Íslands árið 2023 var 2.234.036 en árið 2024 voru 2.287.341 erlendir farþegar sem komu til landsins. Gert er ráð fyrir að stór hluti þeirra sem koma til landsins komi til Víkur og þar af leiðandi eru margir atvinnukostir í ferðaþjónustunni.

2.9 SAMGÖNGUR OG UMFERÐ

Umferð um hringveginn í Mýrdal hefur aukist mjög mikið síðustu ár og m.a. fjórfaldast á árunum 2013-2019.

Meðalumferð við hringveginn á Mýrdalssandi árið 2024 voru 1.585 bílar á dag. Sama ár var meðalumferðin mánuðina júlí, ágúst og september að meðaltali 2.372 bílar á dag. Það sýnir hversu gríðarlega mikið áhrif ferðamanna straumurinn hefur á umferð í gegnum þorpið yfir háannatímann.



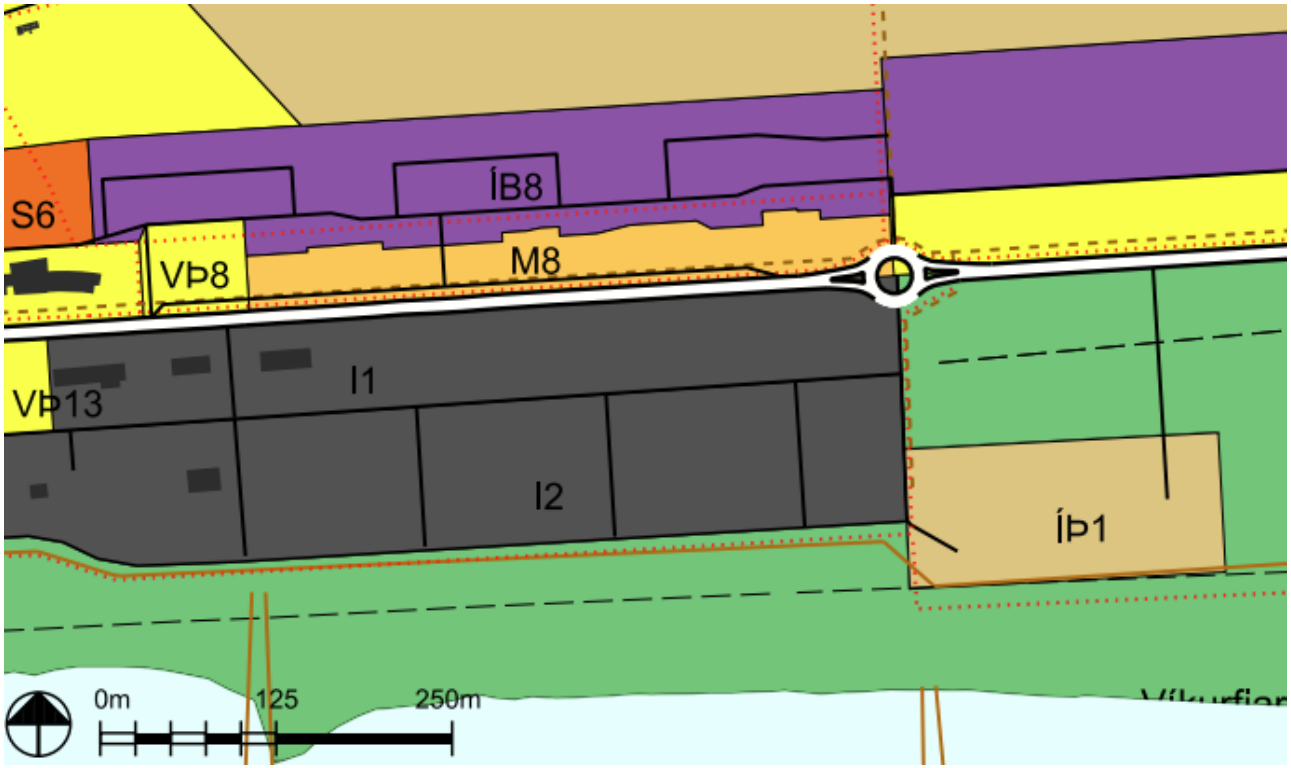
9 - Úr samkeppnistillögu HJARK og Sastudio

3. TENGSL - AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 ALMENNT

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem svæði ÍB8, M8 og VÞ8 í núgildandi Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033. Svæðið er óbyggt og liggur ofan við þjóðveginn austan við núverandi byggð.

Með uppbyggingu Hamrahverfis stuðlar Mýrdalshreppur að markmiði landsskipulags-stefnunnar sem segir að skipulag byggðar og landnotkun stuðli að samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs.



3.2 SKILGREINING SVÆÐA

Skilgreining á Miðsvæði samkvæmt aðalskipulagi:

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

Skilgreining á íbúðasvæði samkvæmt aðalskipulagi:

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nær þjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Skilgreining á Verslun og þjónustu:

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónust u, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veit ingahúsum og skemmtistöðum.

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar	Fjöldi gistirúma	ha
VÞ8	Sléttuvegur 18	Gert ráð fyrir hóteli. Eldsneytissala ekki heimil. Óbyggt svæði og ekki deiliskipulag í gildi. Hámarks byggingarmagn er 5500 m^2.	300	0,5

Nr.	Heilti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi íbúða		ha	Fj. lóða	Ób. lóðir
			Núv.	*Há-mark*			
Þéttbýli							
ÍB8	Vellir	Fjölbreytt íbúðargerð. Byggingar verði að hámarki 3 hæðir með 10 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. Mikilvægt er að tryggja góða hljóðvist og öryggi gangandi vegfarenda á íbúðarsvæðinu og verði það nánar útfært í deiliskipulagi. Hámarks byggingarmagn 22.000 m^2.	0	165	4,7	95	95

Nr.	Nafn	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma	ha
M8	Hamravegur 2-30	Gert ráð fvrir blandaðri starfsemi verslunar og þjónustu, almennri þjónustu fyrir aðliggjandi íbúðarbyggð og íbúðarbyggð .Byggingar verði að hámarki 3 hæðir með 10 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. Eldsneytissala ekki heimil. Gönguleiðir meðfram þjóðvegi skulu vera utan öryggissvæðis þjóðvegarins. Hámarks byggingarmagn er 9.000 m^2.	0	2,0

Tafla 1 - Lýsing og skilmálar úr aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

Eftirfarandi lóðarskilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar um einstakar húsagerðir og lóðir eru birtir í kafla 5.

Ef sérskilmálar víkja frá almennum skilmálum þá gilda sérskilmálar.

4.1 GILDANDI STEFNA VÍK

Í aðalskipulagi Mýrdalshrepps er lögð mikil áhersla á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í takt við atvinnu. Að Vík verði áfram miðstöð þjónustu og atvinnulífs sem þjónar íbúum alls sveitarfélagsins.

Að bæjarfélagið haldi í þau lífsgæði sem felast í sterku og samheldnu samfélagi, tækifærum til fjölbreyttar búsetu og nálægð við náttúru.

Lýðheilsa og heilbrigt líferni íbúa í sveitarfélaginu verði í fyrirrúmi. Hlúið verði að náttúruverndar og útivistarsvæðum og stuðlað að sjálfbæru samfélagi og vexti þess.

Vík í Mýrdal leggur til grundvallar hugmyndafræðina um 20 mínútna bæinn í viðauka við landsskipulagsstefnuna. Þar er áherslan á byggðarmynstur í þágu loftlagsmála, þar sem byggð og umhverfi er mótað að mannlegum þörfum og mælikvarða sem styður samskipti og útiveru og fellur vel að landslagi. Markmið bæjarins er að gera sem flestum kleift að sinna erindum sínum gangandi eða hjólandi.

Þessi atriði skal hafa í huga við alla hönnun innan nýja hverfisins, Hamrahverfis. Þá er einnig sérstök áhersla lögð á fjölbreytt úrval íbúða og atvinnuhúsnæðis með fallegt og hlýlegt yfirbragð.

Til að skapa heildstætt yfirbragð á hverfinu skal samræma efnis- og litaval bygginga og er það háð samþykki skipulags- og umhverfisráðs.

Uppsetning nýrra hraðhleðslustöðva innan deiliskipulagssvæðisins er háð samþykki skipulags- og umhverfisráðs.



10 - Úr samkeppnistillögu HJARK og Sastudio

4.2 BYGGÐARMYNSTUR OG GÆÐI UMHVERFIS

Hamrahverfið skal samræmast þeirri byggð sem fyrir er í þorpinu, með lágreistum húsum með hallandi þökum, almenningsrýmum, götum og stígum sem saman mynda fallega heild í mannlegum skala.

Á miðsvæði blandast saman ólíkir hópar fólks, íbúar og ferðamenn á öllum aldri, af ólíkum þjóðernum og öllum kynjum sem mynda lifandi og síbreytilegt samfélag. Á neðstu hæðum bygginga á miðsvæði eru verslanir og þjónusta sem opnast út í skjólgóð og sólrík útisvæði. Þessi svæði tengjast svo saman með góðum hjóla- og göngustígum yfir í stærri almenningsgarða með leiksvæðum og aðstöðu til skemmtilegrar samveru. Þessir stærri almenningsgarðar tengja miðsvæðið við íbúðahverfið norðan við miðsvæðið. Þar eru lágreistari einbýlis-, par- og raðhús.

Hámarksbyggingarmagns (brúttóflatarmál skv. íst. 50) er skilgreint í töflum um húsagerðir í kafla 5.

4.3 STAÐARANDI

Lagt er upp með að auka samveru fólks með því að hafa verslanir og þjónustu ásamt atvinnurýmum í nálægð við íbúðahverfið. Þannig dregur blöndun á starfsemi og landnotkun einnig úr notkun einkabílsins og ýtir undir heilsueflandi samfélag þar sem áhersla er lögð á hreyfingu og útivist með fallegum göngu og hjólaleiðum.

Á grænum svæðum hefur fólk á öllum aldri tækifæri til að sinna áhugamálum eins og garðyrkju, íþróttum o.fl.



11- Úr samkeppnistillögu HJARK og Sastudio







12 - Hentugur gróður á skipulagssvæðið

4.4 GRÓÐUR

Áhersla er lögð á gróður og græn svæði sem skapa hlýlegt umhverfi. Notast skal við trjá- og runnagróður ásamt sígrænum og fjölærum plöntum sem henta loftslagi og veðurfari í vík. Innlendur gróður skal vera ráðandi eins og t.d. birki, birkikvistur, reynir og víðir auk annara blómstrandi, fjölærra tegunda.

Nýta skal trjágróður og runna til að draga úr vindhraða og búa til sólrík og skjólgóð svæði við bekki og aðra áningarstaði.

Við göngustíga og hjólastíga í útjaðri skipulagssvæðisins skal koma fyrir skjólbeltum þannig að þau safni að sér snjó sem nýta má til leikja yfir vetrartímann. En einnig til að skýla hverfinu frá mesta ágangi vinds og snjókomu.

4.5 FRÁRENNSLI OG VEITUR

Í Vík er víðast tvöfalt fráveitukerfi og mun nýtt hverfi tengjast núverandi kerfi.

Byggðin notast við rafmagnshitun og Rarik sér um alla dreifingu raforku á svæðinu. Heimilt er að setja upp sólarsellur/birtupanela í hverfinu en staðsetning þeirra skal fylgja aðaluppdráttum og vera í samræmi við reglugerð.

Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og haldið í lágmarki. Staðsetning þeirra skal ákveðin þannig að viðhald þeirra trufli sem minnst lóðir, byggingar og almenningsrými.

4.6 FORNLEIFAR

Samkvæmt lögum um menningarminjar 80/2012 gildir: Finnast fornleifar í jörðu við framkvæmdir skal tilkynna það Minjastofnun Íslands í samræmi við lög um menningarminjar 80/2012.

4.7 SKILTI

Skilti eru ekki leyfileg innan íbúðabyggðar.

Á miðsvæði eru skilti leyfileg en þau skulu staðsett innan lóðar og í samræmi við skilmála byggingarreglugerðar nr. 112/2012 kafla 2.5.

4.8 VÖRUAFGREIÐSLA

Vöruafgreiðsla skal staðsett þannig hún trufli sem minnst umferð gangandi og hjólandi vegfarenda Vöruafgreiðsla skal ekki snúa að almenningsrýmum.

4.9 HLJÓÐVIST

Sunnan við skipulagssvæðið skal sett upp hljóðmön til að minnka hljóðmengun sem berst frá þjóðveginum. Trjágróður og runnar skulu einnig notaðir til að bæta hljóðvist í hverfinu.

Svæðið er skipulagt þannig að hæstu byggingarnar séu næst þjóðveginum og myndi þannig hljóðvegg sem bætir hljóðvist á almenningssvæðum og í íbúðabyggð norðan við þær.

4.10 GÖTUR

Aðkoma að hverfinu er frá hringvegi um hringtorg sem áætlað er austast á skipulagssvæðinu en einnig um fráreinar af Austurvegi í vesturátt.

Áhersla er lögð á að inn í íbúðahverfið fari einungis þeir sem eiga erindi þangað. Með frárein af þjóðvegi er almenningi beint að verslunum og þjónustu sunnan megin á svæðinu og þaðan aftur út á þjóðveg. Allar verslanir og þjónustur eru staðsettar við Hamraveg. Þannig er umferð takmörkuð um íbúðahluta skipulagssvæðisins. Rútum er beint um Sléttuveg, að hóteli en þaðan beint út á Austurveg.

Hönnun allra gatna miðar að því að skapa vistlegar og öruggar ferðaleiðir þar sem áhersla er á öryggi gangandi og hjólandi umferðar með þrengingum, hraðahindrunum og gangbrautum á vel völdum stöðum. Öruggar skólaleiðir verða skilgreindar og öryggi barna á leið í skóla verði tryggt.

Aðalgata er Austurvegur / Hringvegur þar sem hámarkshraði er 50 km/klst. Aðkomugötur eru Hamravegur og Sléttuvegur, þar sem hámarkshraði er 30 km/klst. Húsagötur eru Hamravellir, Hólavellir og Hrafnavellir þar sem hámarkshraði er 15 km/klst.

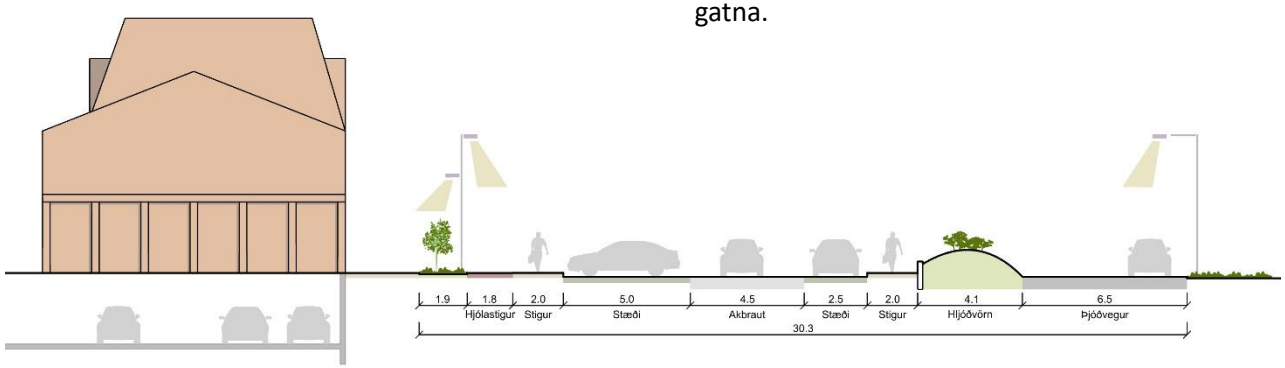
Vanda skal til efnisvals í göturýmum og velja endingargóð og falleg efni sem gefa skilaboð um forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Mælst er til þess að nota gegndræp efni í bílastæði. Tryggja þarf að hægt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir, utan ruddra leiða



13 - Skýringamynd - Götur

Ofanvatnsrásir skulu liggja með fram eða í götum og þangað skal beina vatni af öllum aðliggjandi götum, gangstígum og bílastæðum.

Götur skulu vera vel upplýstar til að veita vegfarendum öryggi en jafnframt þannig að ljósmengun sé haldið í lágmarki. Byggt skal á viðmiðum sem gefin eru í riti Ljóstæknifélags Íslands um lýsingu gatna og vega, sem aftur er byggt á alþjóðlegum stöðlum sem varða lýsingu gatna.



14 - Snið í götu, við þjóðveg



15 - Úr samkeppnistillögu HJARK og Sastudio

4.11 BÍLASTÆÐI

Allar íbúðir hafa 2 bílastæði, óháð stærð. Við íbúðagötu til vesturs eru gestastæði til viðbótar við einkastæði íbúa. Við Hólavelli og Hrafnavelli eru gestabílastæði við Sléttuveg.

Á miðsvæði eru einkabílastæði íbúa að mestu í bílakjöllurum en almenningsstæði eru við Hamraveg og á völdum svæðum innan miðsvæðis.

Bílastæði skulu aðgreind frá götum með gegndræpu yfirborði svo sem hellum eða grassteini.

Stærð bílastæða skal vera í samræmi við reglugerð.

4.12 HJÓLASTÆÐI

Koma skal fyrir stæðum fyrir 2-4 hjól við gangstíga í tengslum við græn svæði og almenningsrými á miðsvæði.



18 - Skýringamynd - Bílastæði



19 - Tillaga að hjólastæði





20 - Tillaga að yfirborðsefnum á bílastæðum

4.13 GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR

Mikil áhersla er lögð á aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda að öllu skipulagssvæðinu ásamt tengingum við nærliggjandi svæði og miðbæinn. Þannig nær skipulagssvæðið að vera hluti af 20 mínútna svæðinu í vík.

Gert er ráð fyrir sameiginlegum hjóla- og göngustígum um græn svæði og almenningsrými. Við Sléttuveg og Hamraveg eru svo aðskildir stígar fyrir gangandi vegfarendur annars vegar og hjólandi hins vegar. Þetta eykur öryggi gangandi vegfarenda og gefur hjólreiðamönnum kost á að komast hratt og vel leiðar sinnar.

Markvissar aðgerðir á yfirborði gatna eiga að draga úr umferðarhraða og leggja áherslu á forgang gangandi og hjólandi vegfarenda þar sem götur eru þveraðar.

Hafa skal í huga aðgengi fyrir alla við hönnun göngu og hjólastíga í hverfinu.



21 - Skýringamynd - Göngu og hjólastígar



22 - Snið í götu - Sléttuvegur

4.14 ALMENNINGSRÝMI OG LEIKSVÆÐI

Hverfið einkennist af fallegum og lifandi almenningsrýmum þar sem ólíkir hópar fólks koma saman.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal koma fyrir leik- og dvalarsvæði í suðlægum hluta lóða. Þau skal hanna samhliða hönnun bygginga og lóða og gera grein fyrir á aðaluppdráttum.

Stór almenningsrými, græn svæði, ná í gegnum hverfið frá norðri til suðurs á tveimur stöðum og skipta hverfinu þannig í þrjá hluta en mynda jafnframt tengingar þeirra á milli.

Á þessum svæðum eru leikvellir, grillsvæði og önnur samverusvæði sem allir íbúar hafa aðgang að. Einnig er hvatt til sjálfbærni og samskipta meðal íbúa með því að bjóða upp á sameiginlega matjurtargarða á svæðinu.

Almenningsrými skulu vera fjölbreytt og draga að sér ólíka hópa fólks með ólíkar þarfir. Leggja skal áherslu á nota þar tré og runna ásamt blómstrandi fjölærum jurtum. Skapa skal aðstæður til að hægt sé að aðlaga svæðið að notkun hverju sinni. Koma skal fyrir bekkjum og leiktækjum á völdum stöðum innan grænna svæða og á torgum á miðsvæði.

Allt fléttast þetta saman með lífrænum göngu- og hjólaleiðum sem tengja nýja hverfið einnig við það gamla.



23 - Skýringarmynd - Almenningsrými og leiksvæði



24 - Hugmyndir að almenningsrýmum og leiksvæðum



25 - Úr samkeppnistillögu HJARK og Sastudio

4.15 LÓÐAMÖRK OG FRÁGANGUR LÓÐA

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulags uppdrætti og á mæliblaði.

Íbúum er heimilt að setja upp grindverk/skjólveggi á lóðamörkum sé það samþykkt af eigendum beggja aðliggjandi lóða. Það má þó aldrei vera hærra en 150 cm.

Að götu má grindverk ná út að lóðamörkum en vera að hámarki 120 cm hátt. Í fjölbýlishúsum F1 skulu sér afnotareitir á neðstu hæð vera afmarkaðir með grindverki en þó ekki hærra en 90 cm á hæð. Að öðru leiti skal fylgja byggingareglugerð.

Krafa er gerð um það að brjóta upp grindverk á amk einum stað á hverri lóð, á amk 1,5 metra kafla. Þar skal sett beð, gróður eða eða annað sem gefur jákvæða upplifun út í göturýmið.

Huga skal að sjónrænni tengingu út á götu/gangstétt á hornum gatna og við bílastæði innan lóðar. Ekki skal reisa grindverk, skjólgirðingar eða sorpgerði þannig að það skerði sýni ökumanna.

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti og ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Lóðarhafar skulu fylgja L og G tölum sem fram koma á hæðarblaði.

Mælst er til þess að nágrannar samræmi sig um að mynda fallega heildarmynd gagnvart götu og nánasta umhverfi.

4.16 SKJÓLVEGGIR, GIRÐINGAR OG GEYMSLUR

Skjólveggir skulu vera í takt við efnis og litaval hússins og leggja áherslu á hlýlega götumynd.



28 - Hugmynd að hjólageymslu

Í íbúðahverfi er heimilt að byggja eitt smáhýsi allt að 15m^2 innan lóðar. Þeir fermetrar telja ekki til byggingarmagns í kafla 5 og mega vera utan byggingareits. Smáhýsi skulu falla að efnis- og litavali á lóð.

Að öðru leiti skulu smáhýsi fylgja byggingareglugerð.

4.17 SORP

Sorptunnur skulu ávallt hafðar í viðeigandi lokuðum sorptunnuskýlum. Sorpgeymslur skulu vera samræmdar í útliti og gerð.



29 - Hugmynd að sorptunnugeymslu



Á íbúðasvæðum skilgreindum sem E1, R1 og R2 er gert ráð fyrir sorpgeymslum á lóð og skulu þær falla annað hvort að húsi eða skjólveggjum og mynda þannig fallega heildarmynd gagnvart götu.

Efnisval þeirra vera í takt við klæðningu húss eða efni í skjólveggjum.

Í F1 – Fjölbýlishúsum, ásamt B1 og H1 eru sorpgeymslur innandyra þar sem mögulegt er að flokka sorp í tilskilda flokka.



31 - Dæmi um sorptunnu, hjólageymslu og beð við götu



30 - Dæmi um sorptunnuskýli og hjólageymslu - Úr garði

4.18 BYGGINGARREITUR

Stærðir lóða eru skilgreindar á skipulagsuppdrætti og í kafla 5. Byggingarreitur er skilgreindur innan hverrar lóðar á skipulagsuppdrættir.

Gólfplata skal ávallt rúmast innan byggingarreits. Huga skal vel að dreni á lóð þar sem lóðir liggja allar í 4,7 m y.s. í ISN93.

Heimilt er að byggja þakkannt, svalir, kvisti og setglugga 50 cm út fyrir byggingarreit.

Enginn veggflötur fjölbýlishúss, blandaðra bygginga og atvinnuhúsnæðis skal vera lengri en 8 m, án uppbrots í formi a.m.k. 0,5 m djúpra inn- eða útskota, þ.e. hliðrunar á útvegg.

4.19 ÞÖK

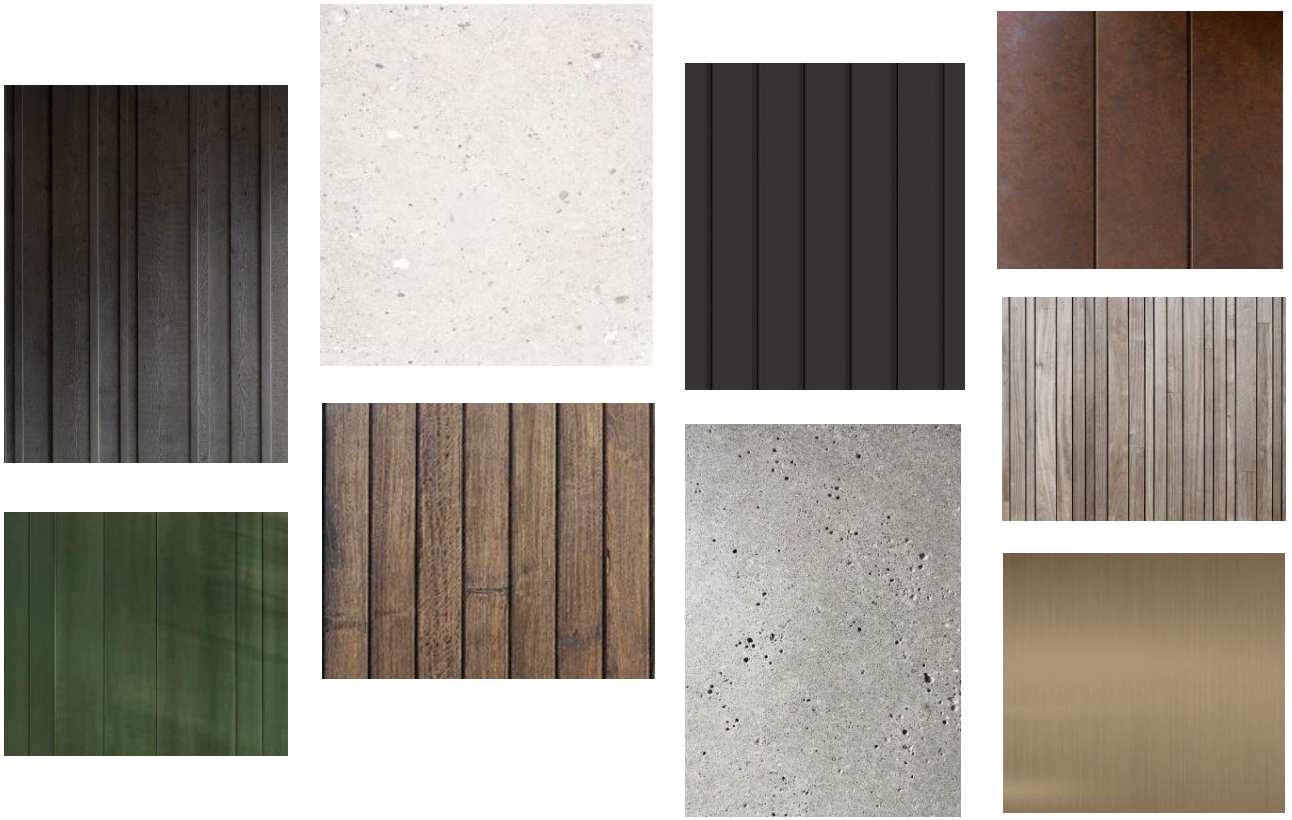
Byggingar innan skipulagssvæðisins geta verið allt að þriggja hæða og 10 metra háar en nánari skilgreiningar á hæð og þakformi hverrar tegundar skal sjá undir kafla 5, húsagerðir. Mænisstefna er frjáls á svæðinu en hvatt er til fjörbreytileika í götumynd. Krafa er um tvíhalla mænisþak á öllum lóðum nema á Hótel lóð að Sléttuvegi 18.

Heimilt er að bæta við kvistum í öllum húsagerðum, á öllum lóðum hverfisins.

4.20 BYGGINGAREFNI

Efnisval er frjálst á skipulagssvæðinu en áhersla er lögð á náttúrulegt og falleg litaval. Áhersla er lögð á fjölbreyttan arkitektúr og hvatt til þess að blanda saman mismunandi efnum á smekklegan hátt.

Þannig skapast hlýlegt og fjölbreytt umhverfi í stað einsleitra bygginga.



32 - Dæmi um byggingarefni

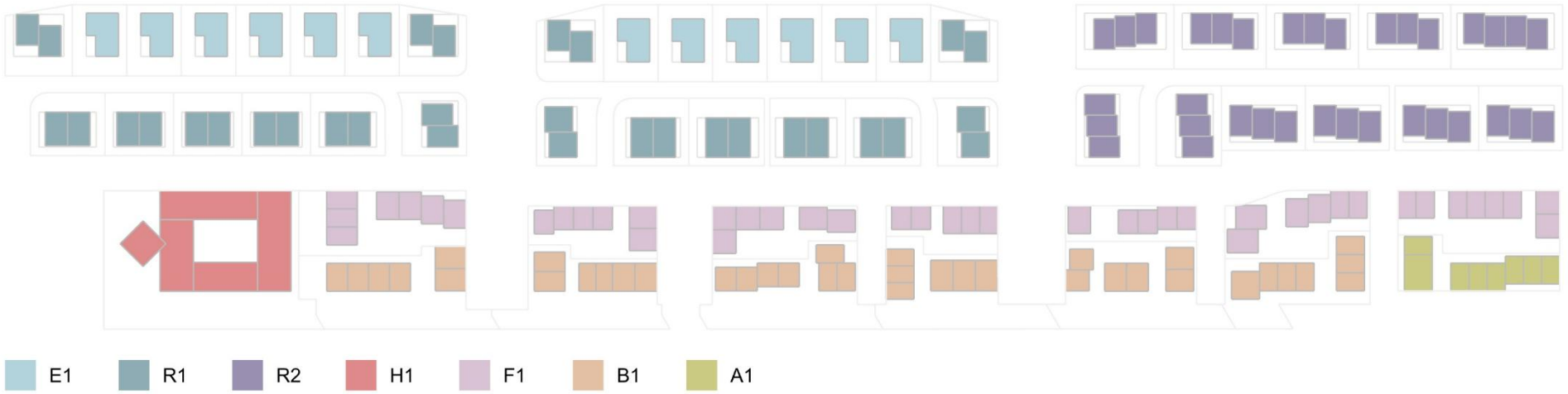
5. HÚSAGERÐIR

5.1 ALMENNT

Sjö húsgerðir eru á svæðinu. Á íbúðasvæði má finna einbýlishús (E1), parhús (R1), raðhús (R1) og fjölbýlishús (F1).

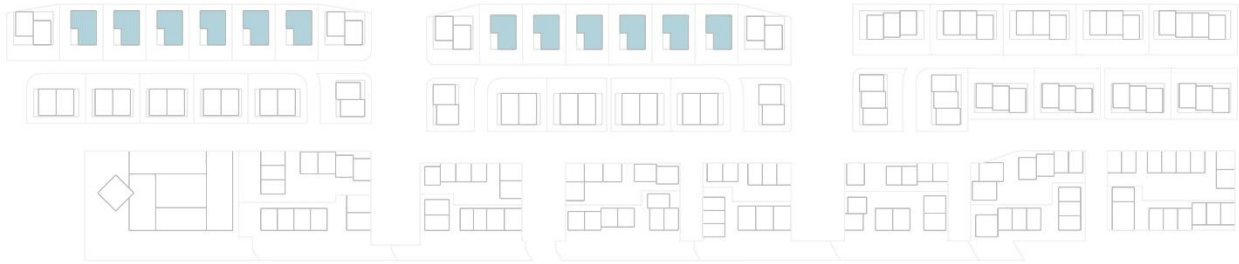
Á miðsvæði eru byggingar með blandaðri starfsemi svo sem verslunum, þjónustu, skrifstofum og íbúðum til útleigu (B1) ásamt atvinnuhúsnæði (A1).

Á verslunar og þjónustusvæði er ein lóð sem skilgreind er fyrir hótel (H1).

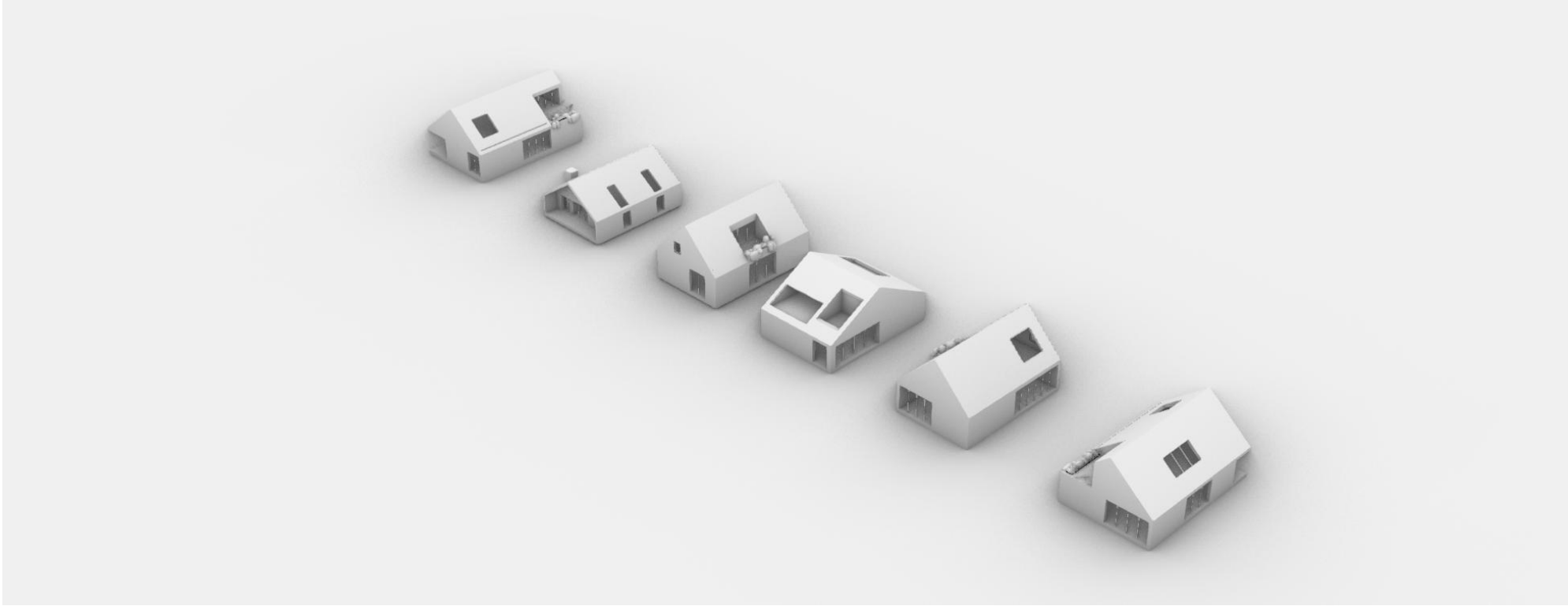


33 - Skýringamynd - Húsagerðir

5.2 EINBÝLISHÚS – E1



34 - Skýringamynd - Einbýlishús

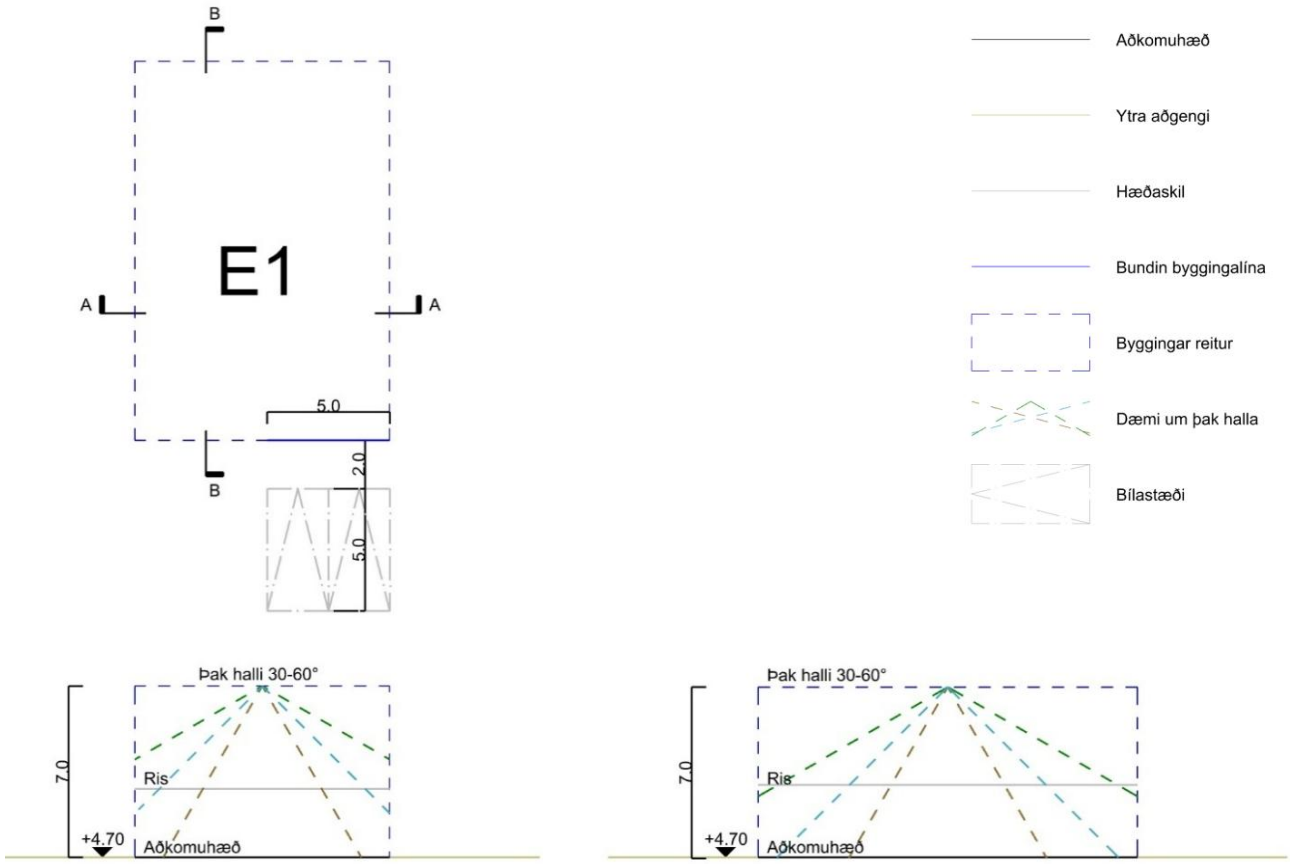


35 - Dæmi um Einbýlishús

12 einbýlishúsalóðir eru á skipulagssvæðinu og um þær allar gilda eftirfarandi skilmálar:

- Ein íbúð er heimil á hverri lóð.
- Hús skulu byggð á steyptri plötu með aðkomuhæð 4,7 m y.s. í ISN93.
- Leyfilegt er að byggja eina hæð og ris.
- Þakhalli skal vera tvíhalla, frá 30° - 60°
- Mænishæð skal vera að hámarki 7m
- Hver íbúð skal hafa tvö bílastæði að lágmarki.
- Huga skala sérstaklega að frágangi við lóðamörk með fallegu uppbroti samkv. skilmálum í 4. kafla.
- Samráð skal haft við aðliggjandi lóðahafa um frágang á milli lóða.
- Efnisval skal vera í náttúrulegum mildum litatónum í takt við heildarmynd hverfisins.
- Lýsing utanhúss skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.
- Heimilt er að byggja bílskúr innan byggingarreits og telst hann til leyfilegs byggingarmagns.
- Heimilt er að byggja geymsluskúr á lóð allt að 15 m^2 til viðbótar við leyfilegt byggingarmagn, ásamt sorpgeymslu. Sjá almenna skilmála í kafla 4.

Að öllu öðru leiti skal fylgja skilmálum í kafla 4 og núgildandi byggingarreglugerð.



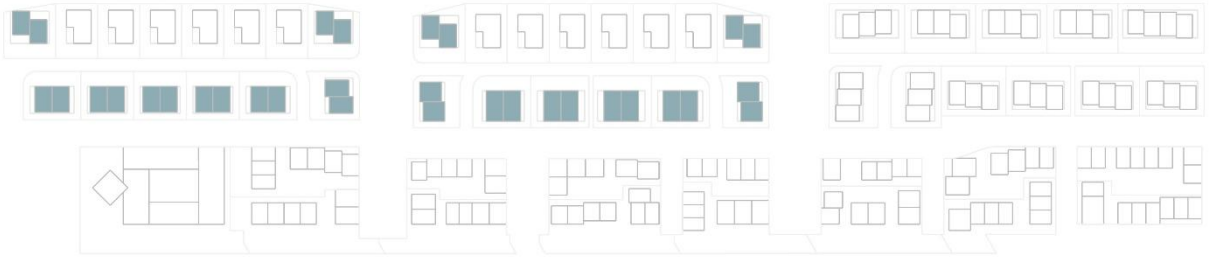
36 - Einbýlishús - Byggingareitur og þakhalli

	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði
1.1. Fyrsti Fasi										
Íbúðasvæði	Hamravellir	6	E1	497	150	150	200	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	8	E1	497	130	130	190	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	10	E1	497	130	130	190	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	12	E1	497	130	130	190	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	14	E1	497	130	130	190	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	16	E1	497	130	130	190	1 + Ris	1	2
Samtals			E1	2982	900	800	1150		6	12

	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbuðir	Bílastæði
1.2. Annar Fasi										
Íbúðasvæði	Hólavellir	6	E1	481	160	160	200	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	8	E1	451	160	160	200	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	10	E1	451	160	160	200	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	12	E1	451	160	160	200	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	14	E1	451	160	160	200	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	16	E1	451	160	160	200	1 + Ris	1	2
Samtals			**E1**	**2736**	**960**	**960**	**1200**		**6**	**12**

Tafla 3 - Einbýlishús

5.3 PARHÚS – R1



37 - Skýringamynd - Parhús

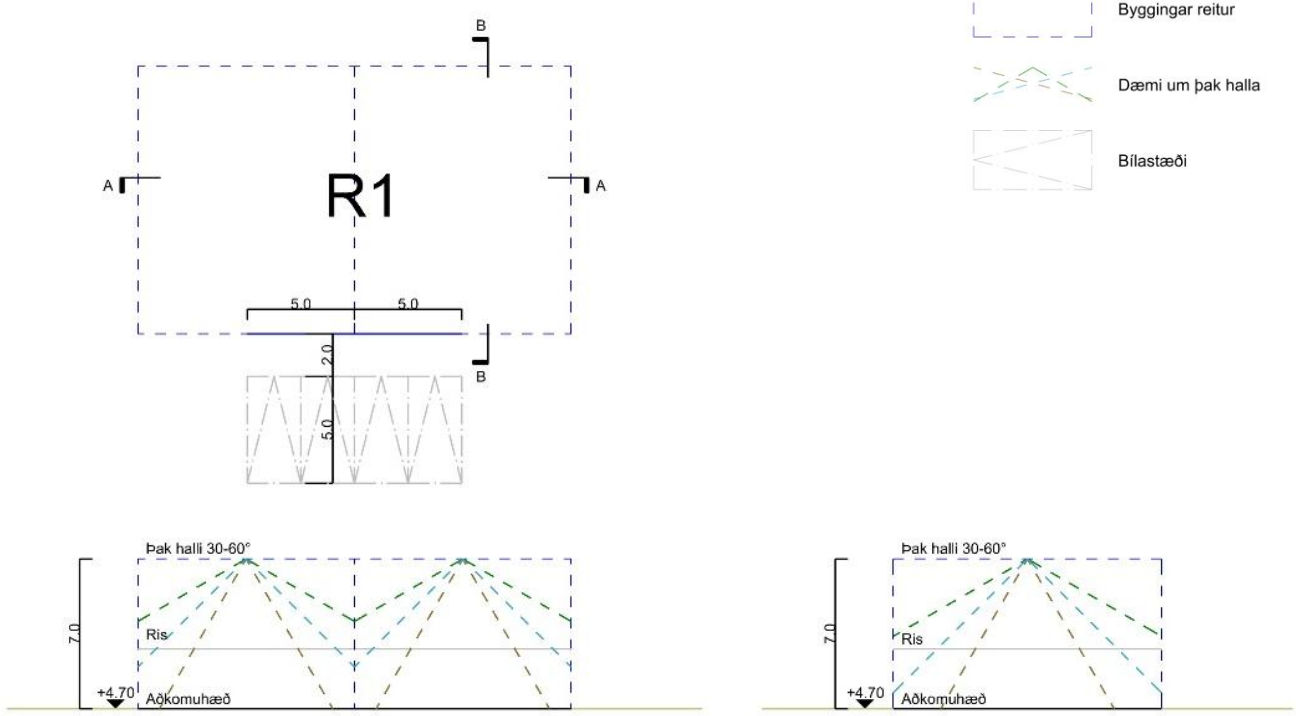


38 - Dæmi um Parhús

16 parhús eru á skipulagssvæðinu, á 32 lóðum. Um þær allar gilda eftirfarandi skilmálar:

- Ein íbúð er heimil á hverri lóð.
- Hús skulu byggð á steyptri plötu með aðkomuhæð 4,7 m y.s. í ISN93.
- Leyfilegt er að byggja eina hæð og ris.
- Þakhalli skal vera tvíhalla, frá 30° - 60°
- Mænishæð skal vera að hámarki 7m
- Hver íbúð skal hafa tvö bílastæði innan lóðar að lágmarki.
- Frágangur á lóðamörkum skal vera eins fyrir hvert parhús varðandi útlit og efnisval á skjólveggjum, sorptunnuskýlum og heildarásýnd.
- Huga skala sérstaklega að frágangi við lóðamörk með fallegu uppbroti samkv. skilmálum í 4. kafla.
- Samráð skal haft við aðliggjandi lóðahafa um frágang á milli lóða.
- Efnisval skal vera í náttúrulegum mildum litatónum í takt við heildarmynd hverfisins.
- Lýsing utanhúss skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.
- Heimilt er að byggja bílskúr innan byggingarreits og telst hann til leyfilegs byggingarmagns.

Að öllu öðru leiti skal fylgja skilmálum í kafla 4 núgildandi byggingarreglugerð.



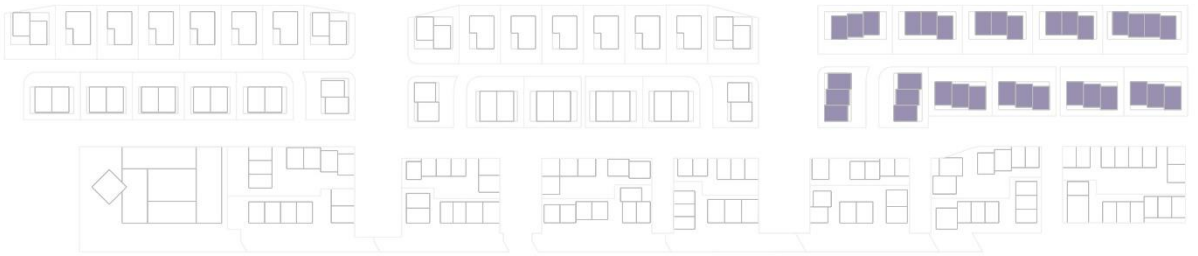
39 - Parhús - Byggingareitur og þakhalli

	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði
1.1. Fyrsti Fasi										
Íbúðasvæði	Hamravellir	1	R1	290	90	90	140	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	3	R1	297	90	90	140	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	5	R1	275	100	100	135	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	7	R1	275	100	100	135	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	9	R1	275	100	100	135	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	11	R1	275	100	100	135	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	13	R1	275	100	100	135	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	15	R1	275	100	100	135	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	17	R1	299	100	100	140	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	19	R1	299	100	100	140	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	21	R1	260	90	90	130	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	23	R1	260	90	90	130	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	2	R1	270	90	90	140	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	4	R1	294	90	90	140	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	18	R1	294	100	100	140	1 + Ris	1	2
	Hamravellir	20	R1	266	100	100	140	1 + Ris	1	2
Samtals			R1	4479	1440	1540	2190		16	32

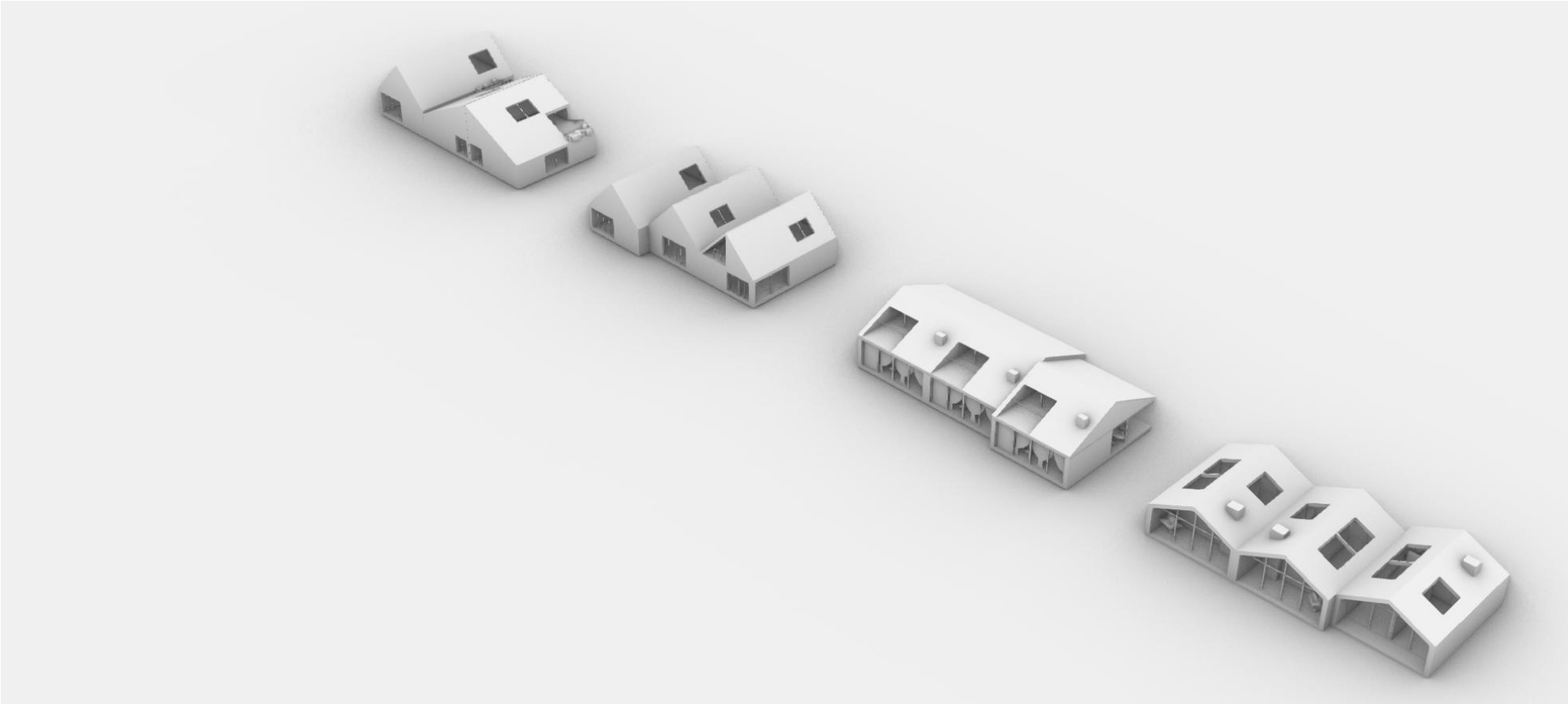
	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbuðir	Bílastæði
1.2. Annar Fasi										
Íbúðasvæði	Hólavellir	1	R1	260	90	90	140	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	3	R1	260	90	90	140	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	5	R1	316	110	110	155	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	7	R1	325	110	110	150	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	9	R1	326	110	110	160	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	11	R1	326	110	110	150	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	13	R1	326	110	110	150	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	15	R1	326	110	110	150	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	17	R1	325	110	110	150	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	19	R1	316	110	110	150	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	21	R1	260	90	90	130	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	23	R1	260	90	90	130	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	2	R1	273	100	100	140	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	4	R1	311	100	100	140	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	18	R1	311	100	100	140	1 + Ris	1	2
	Hólavellir	20	R1	273	100	100	140	1 + Ris	1	2
Samtals			R1	4794	1640	1640	2315		16	32

Tafla 4 - Parhús

5.4 RAÐHÚS – R2



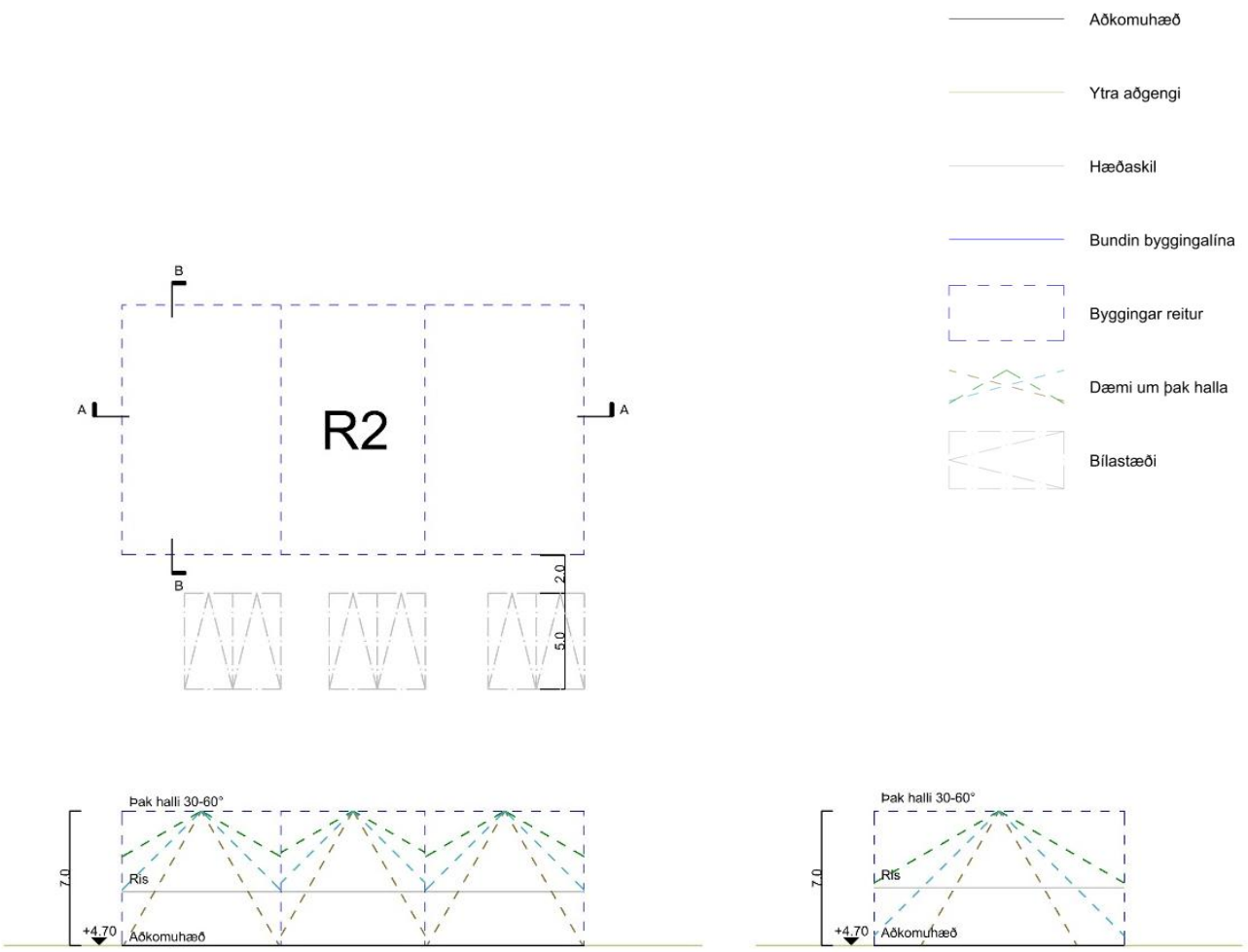
40 - Skýringamynd - Raðhús



41 - Dæmi um Raðhús

11 raðhús er á skipulagssvæðinu, á 34 lóðum. Um þær allar gilda eftirfarandi skilmálar:

- Ein íbúð er heimil á hverri lóð, 3-4 íbúðir í hverri raðhúsalengju samkvæmt skipulagsuppdrætti.
- Hús skulu byggð á steyptri plötu með aðkomuhæð 4,7 m y.s. í ISN93.
- Leyfilegt er að byggja eina hæð og ris.
- Þakhalli skal vera tvíhalla, frá 30° - 60°
- Mænishæð skal vera að hámarki 7m
- Hver íbúð skal hafa tvö bílastæði innan lóðar að lágmarki.
- Frágangur á lóðamörkum skal vera eins fyrir hvert parhús varðandi útlit og efnisval á skjólveggjum, sorptunnuskýlum og heildarásýnd.
- Huga skala sérstaklega að frágangi við lóðamörk með fallegu uppbroti samkv. skilmálum í 4. kafla.
- Samráð skal haft við aðliggjandi lóðahafa um frágang á milli lóða.
- Efnisval skal vera í náttúrulegum mildum litatónum í takt við heildarmynd hverfisins.
- Lýsing utanhúss skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.
- Heimilt er að byggja bílskúr innan byggingarreits og telst hann til leyfilegs byggingarmagns.



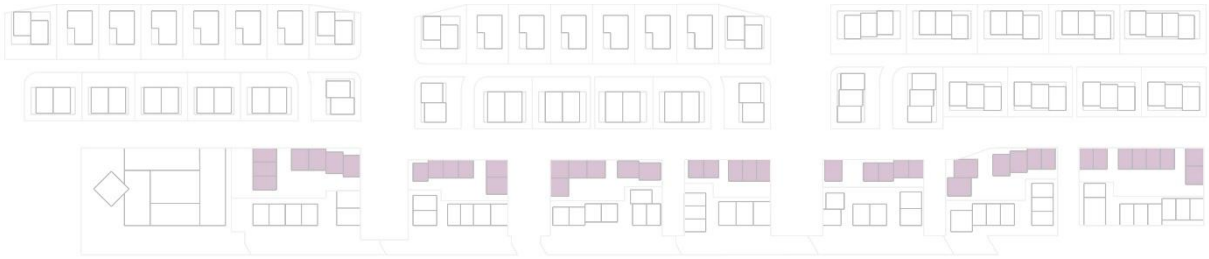
42 - Raðhús - Byggingareitur og þakhalli

Að öllu öðru leiti skal fylgja skilmálum í kafla 4 og núgildandi byggingarreglugerð.

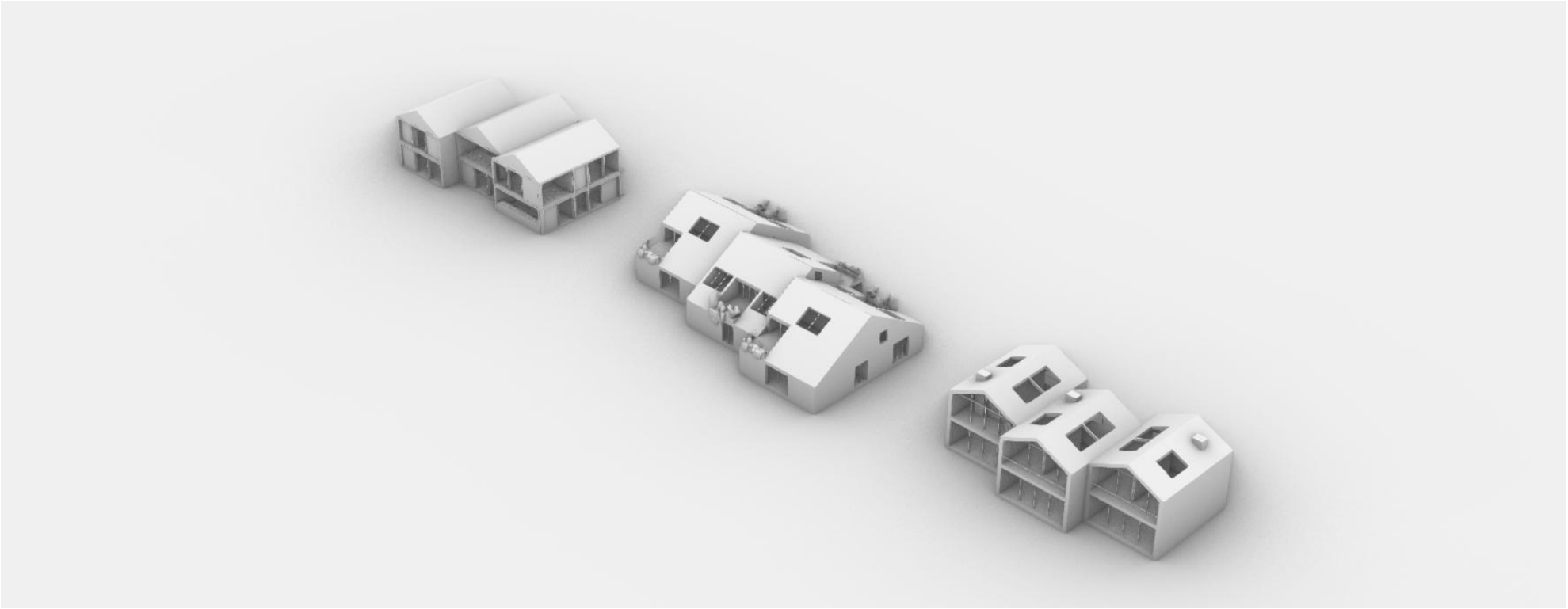
	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbuðir	Bílastæði
1.3. Þriðji Fasi										
Íbúðasvæði	Hrafnavellir	1	R2	240	85	85	140	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	3	R2	168	85	85	140	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	5	R2	239	85	85	140	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	7	R2	246	85	85	140	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	9	R2	176	85	85	140	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	11	R2	238	85	85	140	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	13	R2	260	90	90	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	15	R2	173	80	80	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	17	R2	260	90	90	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	19	R2	260	90	90	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	21	R2	173	80	80	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	23	R2	260	90	90	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	25	R2	260	90	90	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	27	R2	173	80	80	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	29	R2	260	90	90	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	31	R2	260	90	90	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	33	R2	173	80	80	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	35	R2	260	90	90	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	2	R2	315	95	95	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	4	R2	172	80	80	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	6	R2	314	95	95	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	8	R2	293	95	95	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	10	R2	172	85	85	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	12	R2	293	95	95	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	14	R2	293	95	95	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	16	R2	172	85	85	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	18	R2	293	95	95	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	20	R2	293	95	95	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	22	R2	172	85	85	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	24	R2	293	95	95	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	26	R2	287	95	95	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	28	R2	172	85	85	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	30	R2	172	85	85	150	1 + Ris	1	2
	Hrafnavellir	32	R2	287	95	95	150	1 + Ris	1	2
Samtals			R2	8072	3005	3005	5040		34	68

Tafla 5 - Raðhús

5.5 FJÖLBÝLISHÚS – F1



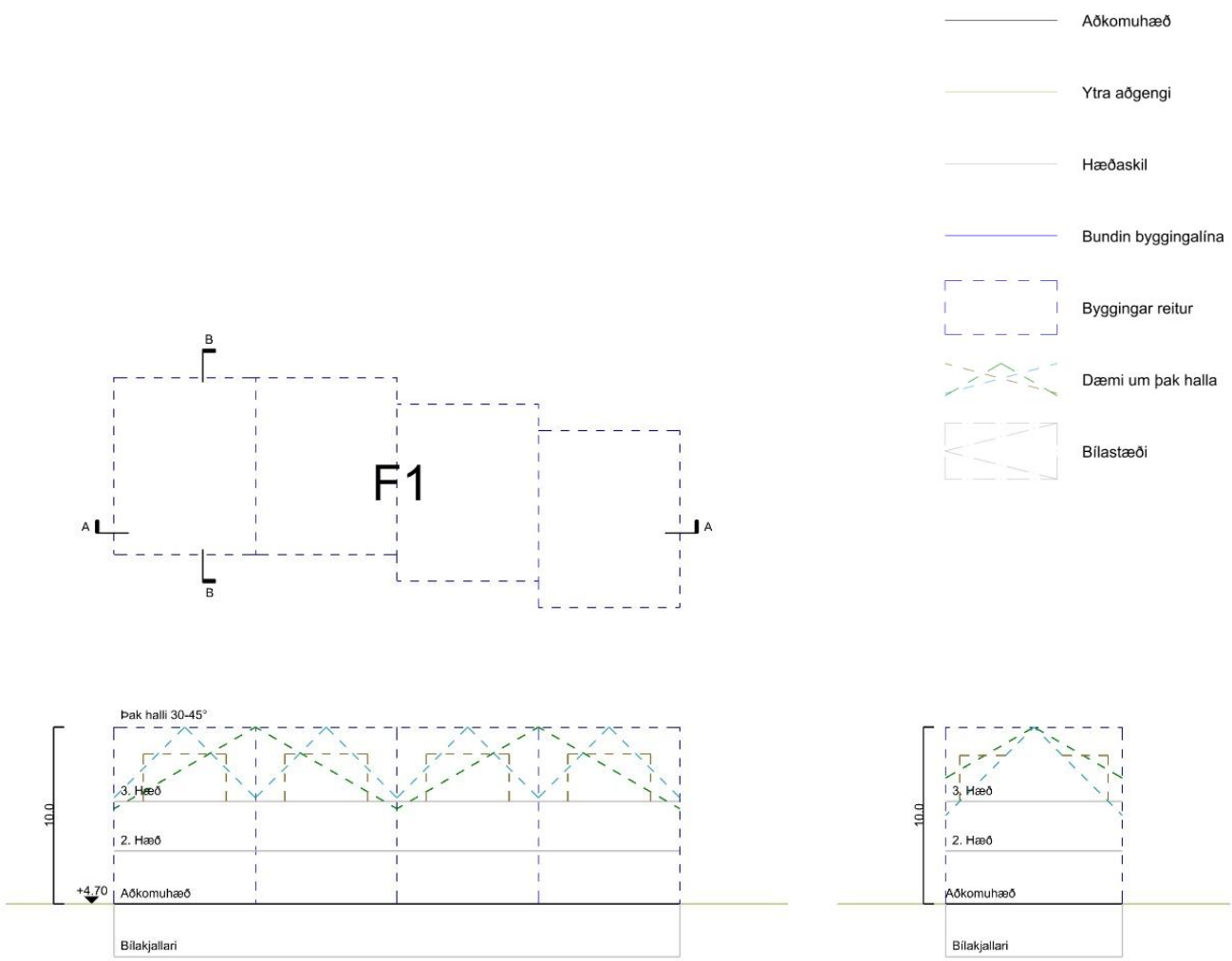
39 - Skýringamynd - Fjölbýlishús



40 - Dæmi um Fjölbýlishús

15 fjölbýlishús eru á skipulagssvæðinu, á 7 lóðum. Um þær allar gilda eftirfarandi skilmálar:

- Fjöldi íbúða í hverju fjölbýli er samkvæmt töflu F1.
- Hús skulu byggð á steyptri plötu með aðkomuhæð 4,7 metrar y.s. í ISN93.
- Leyfilegt er að byggja þrjár hæðir.
- Mænishæð skal vera að hámarki 10 m
- Hver íbúð skal hafa tvö bílastæði að lágmarki innan lóðar. Gert er ráð fyrir sameiginlegum bílakjallara á lóð.
- Huga skala sérstaklega að frágangi við lóðamörk með fallegu uppbroti og gróðri í átt að götu. Grindverk skulu ekki vera hærri en 90 cm.
- Samráð skal haft við nærliggjandi lóðahafa um frágang á milli lóða.
- Sér afnotareitir á neðstu hæð fjölbýlishúsa skulu vera afmarkaðir á sama hátt í öllu fjölbýlishúsinu til að mynda fallega heildarmynd. Grindverk skal ekki vera hærra en 150 cm á milli sérafnotareita og 90 cm annars staðar.
- Efnisval skal vera í náttúrulegum mildum litatónum í takt við hverfið.
- Lýsing utanhúss skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.



43 - Fjölbýlishús - Byggingareitur og þakhalli

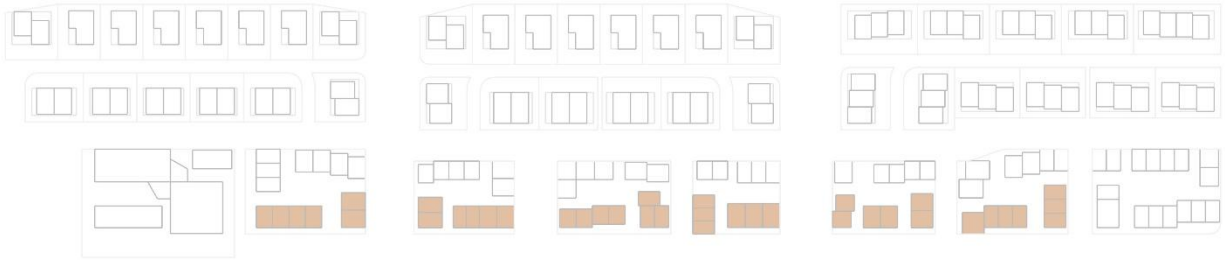
Að öllu öðru leiti skal fylgja skilmálum í kafla fjögur og núgildandi byggingarreglugerð.

	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði
1.2. Annar Fasi										
Íbúðasvæði	Sléttuvegur	24	F1	797	224	448	605	2 + Ris	6	12
	Sléttuvegur	26	F1		165	330	445	2 + Ris	4	8
	Sléttuvegur	28	F1	873	256	512	695	2 + Ris	6	12
	Sléttuvegur	30	F1		167	334	455	2 + Ris	4	8
	Slétturvegur	32	F1	613	122	244	330	2 + Ris	2	4
	Slétturvegur	34	F1		185	370	500	2 + Ris	5	10
Samtals			F1	2283	1119	2238	3030		27	54

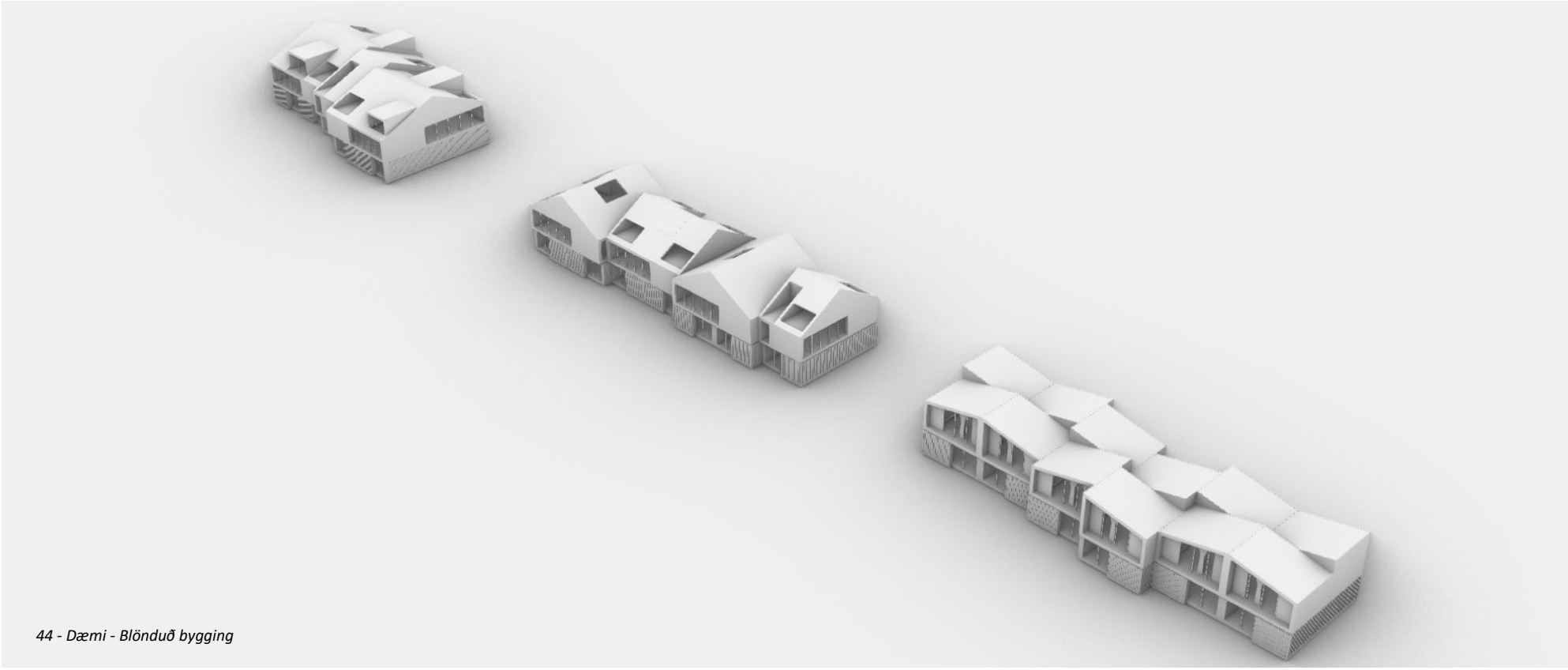
	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði
1.3. Þriðji Fasi										
Íbúðasvæði	Sléttuvegur	36	F1	603	90	180	243	2 + Ris	2	4
	Sléttuvegur	38	F1		238	476	645	2 + Ris	5	10
	Sléttuvegur	40	F1	1051	187	374	505	2 + Ris	4	8
	Sléttuvegur	42	F1		295	590	800	2 + Ris	6	12
	Slétturvegur	44	F1	1204	130	260	351	2 + Ris	2	4
	Slétturvegur	46	F1		240	480	648	2 + Ris	6	12
	Slétturvegur	48	F1		128	256	350	2 + Ris	4	8
Samtals			F1	2858	1308	2616	3542		29	58

Tafla 6 - Fjölbýlishús

5.6 BLÖNDUÐ BYGGING – B1



45 - Skýringamynd - Blandaðar byggingar

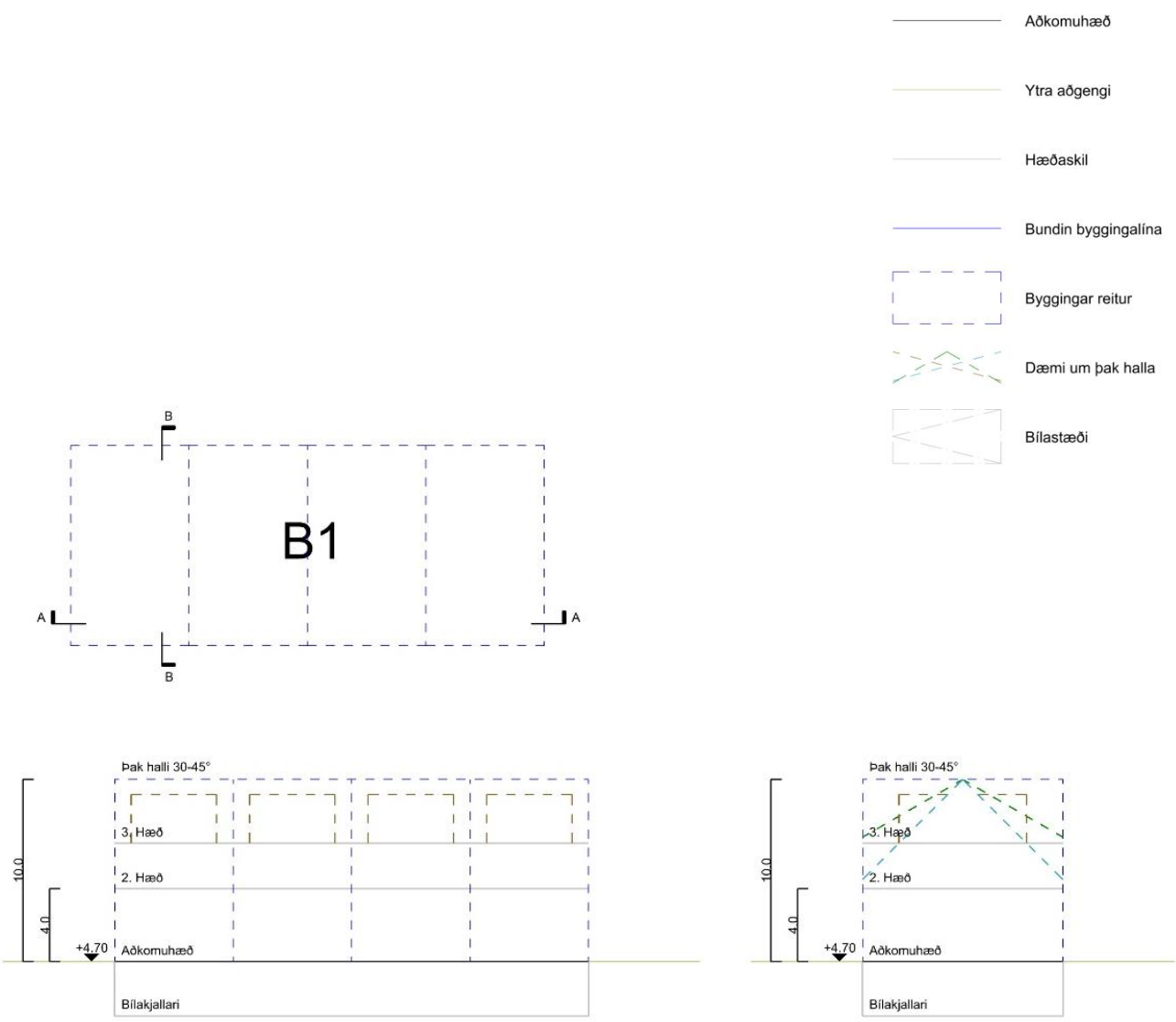


44 - Dæmi - Blönduð bygging

13 blandaðar byggingar eru á skipulagssvæðinu, á 6 lóðum. Um þær allar gilda eftirfarandi skilmálar:

- Í hverri byggingu er heimilt að hafa blöndu af atvinnustarfsemi, verslunum og þjónustu ásamt íbúðum.
- Hús skulu byggð á steyptri plötu með aðkomuhæð 4,7 metrar y.s. í ISN93.
- Leyfilegt er að byggja 3 hæðir.
- Þak skal vera tvíhalla mænisþak.
- Mænisstefna er frjáls.
- Mænishæð skal vera að hámarki 10 m
- Fjöldi bílastæða skal fylgja byggingarreglugerð fyrir fjölda bílastæða miðað við starfsemi.
- Gert er ráð fyrir bílakjallara á lóð.
- Huga skala sérstaklega að frágangi við lóðamörk með fallegu uppbroti og gróðri við götu.
- Samráð skal haft við nærliggjandi lóðahafa um frágang á milli lóða.
- Efnisval skal vera í náttúrulegum mildum litatónum í takt við restina af hverfinu.
- Lýsing utanhúss skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

Að öllu öðru leiti skal fylgja skilmálum í kafla fjögur og núgildandi byggingarreglugerð.



46- *Blönduð bygging - Byggingareitur og þakhalli*

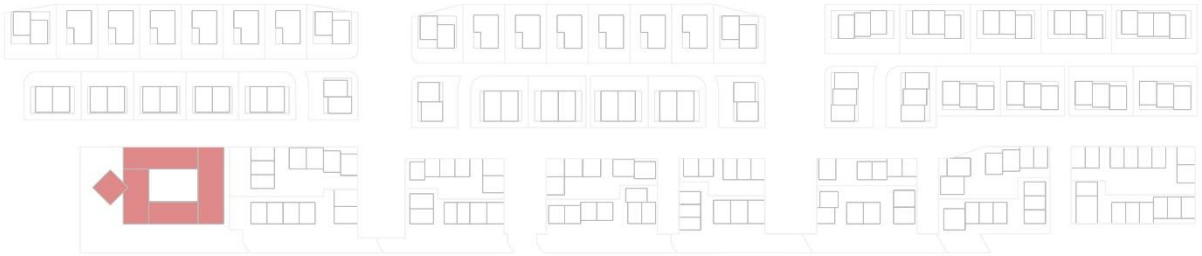
	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði
1.1. Fyrsti Fasi										
Miðsvæði	Hamravegur	28	B1	1631	172	344	465	2 + Ris	2	4
	Hamravegur	30	B1		300	600	810	2 + Ris	2	4
Samtals			**B1**	**1631**	**472**	**944**	**1275**		**4**	**8**

	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði
1.2. Annar Fasi										
Miðsvæði	Hamravegur	16	B1	1351	253	506	685	2 + Ris	3	6
	Hamravegur	18	B1		185	370	500	2 + Ris	3	6
	Hamravegur	20	B1	1520	165	330	450	2 + Ris	2	4
	Hamravegur	22	B1		255	510	690	2 + Ris	4	8
	Hamravegur	24	B1	1341	272	544	735	2 + Ris	4	8
	Hamravegur	26	B1		154	308	420	2 + Ris	2	4
Samtals			**B1**	**4212**	**1284**	**2568**	**3480**		**18**	**36**

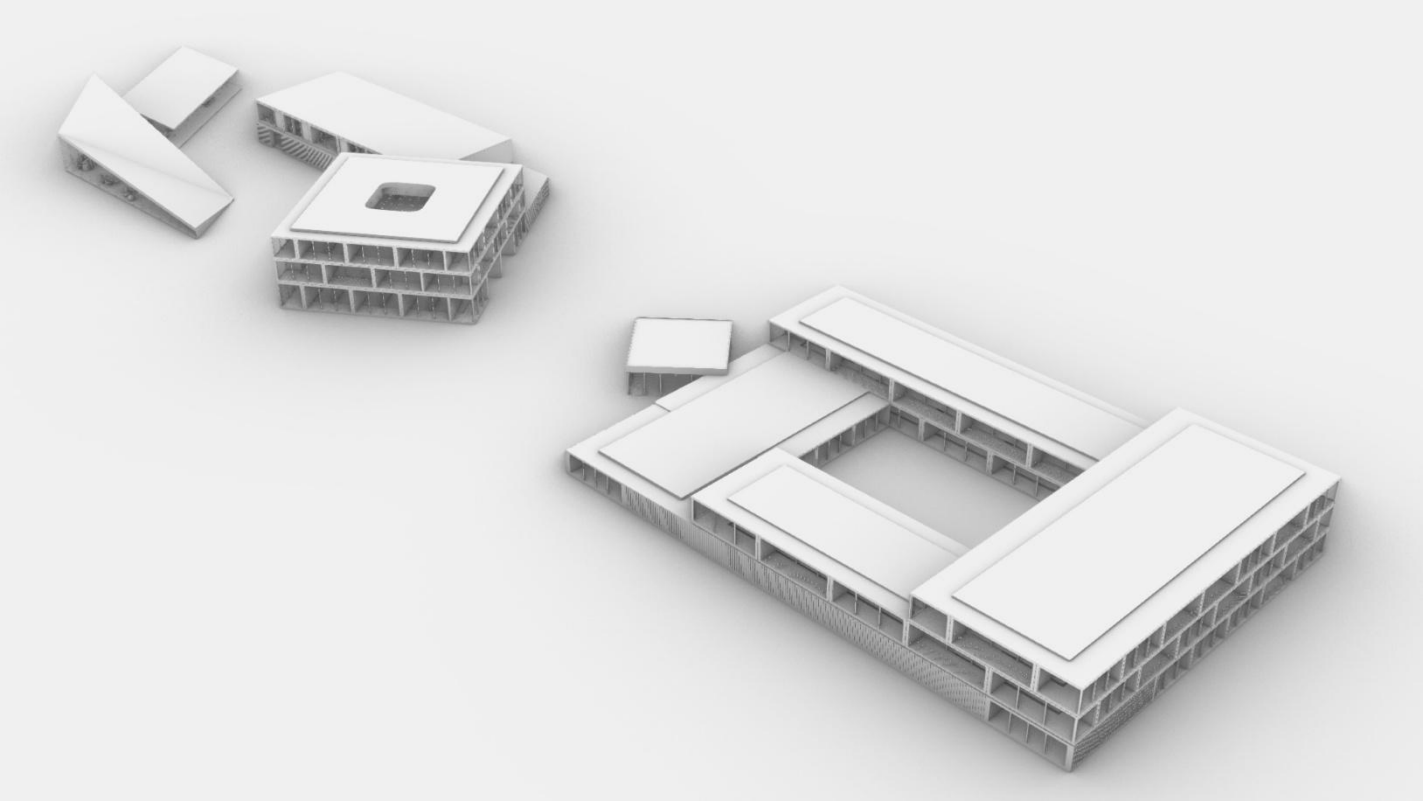
	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði
1.3. Þriðji Fasi										
Miðsvæði	Hamravegur	6	B1	1180	190	380	513	2 + Ris	3	6
	Hamravegur	8	B1		292	584	790	2 + Ris	5	10
	Hamravegur	10	B1	1612	150	300	405	2 + Ris	2	4
	Hamravegur	12	B1		165	330	450	2 + Ris	2	4
	Hamravegur	14	B1		127	254	345	2 + Ris	2	4
Samtals			**B1**	**888**	**924**	**1848**	**1539**		**14**	**28**

Tafla 7 - Blönduð bygging

5.7 HÓTEL BYGGING – H1



48 - Skýringamynd - Hótel

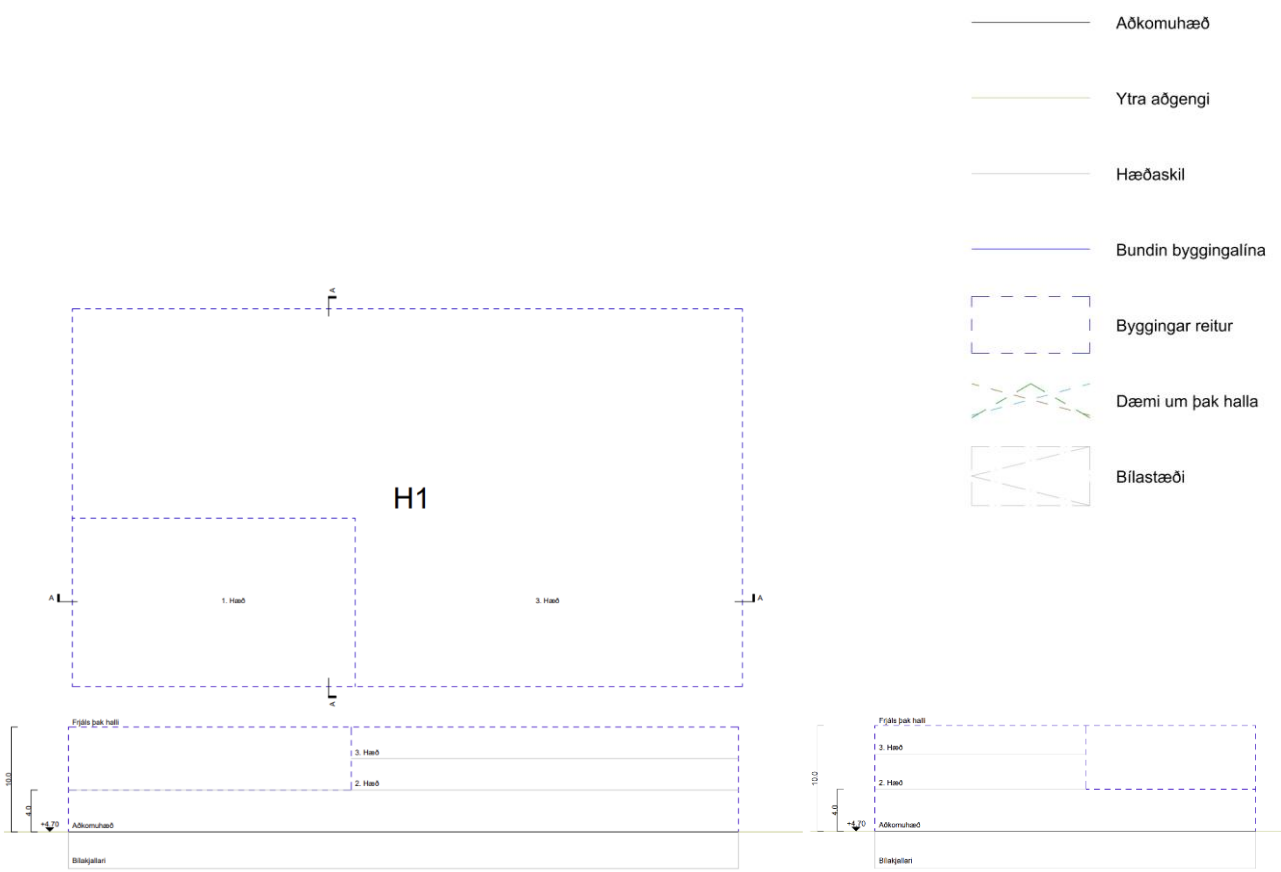


47 - Dæmi um Hótelbyggingu

Við sléttuveg 18 er heimilt að reisa að hótelbyggingu, fyrir að hámarki 300 rúm ásamt veitingastað og öðrum stoðrýmum. Um hana gilda eftirfarandi skilmálar:

- Byggingin skal vera að hámarki 3 hæðir, 10 metrar en 1 hæð að hluta, 4 metrar.
- Þakform er frjálst.
- Gert er ráð fyrir bílakjallara á lóð.
- Lóðin er áberandi við aðkomu inn í nýja svæðið úr núverandi miðbæ og því mikilvægt að vanda til verka. Arkitektúrinn skal falla vel að umhverfinu og byggingarstíl nýja hverfisins og mynda fallega aðkomu inn í hverfið. Það skal m.a. gert með því að brjóta upp form byggingarinnar með grænum svæðum og mynda skjólgóð útisvæði.
- Efnisval skal vera í náttúrulegum mildum litatónum í takt við hverfið.
- Lýsing utanhúss skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum

Að öllu öðru leiti skal fylgja skilmálum í kafla fjögur og núgildandi byggingarreglugerð.

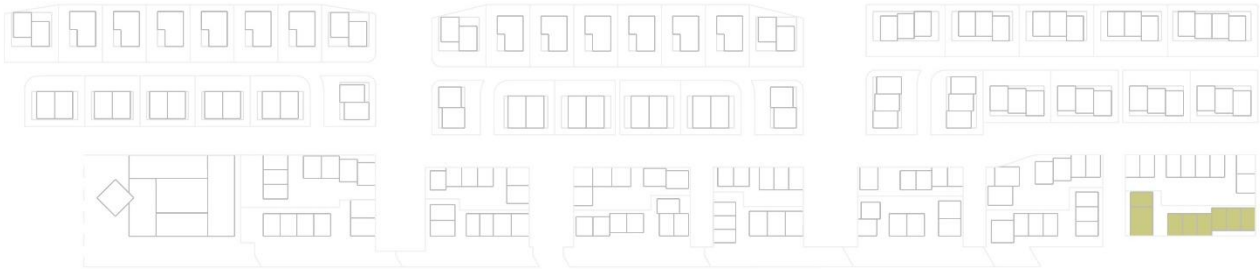


49 - Hótel - Byggingareitur og þakhalli

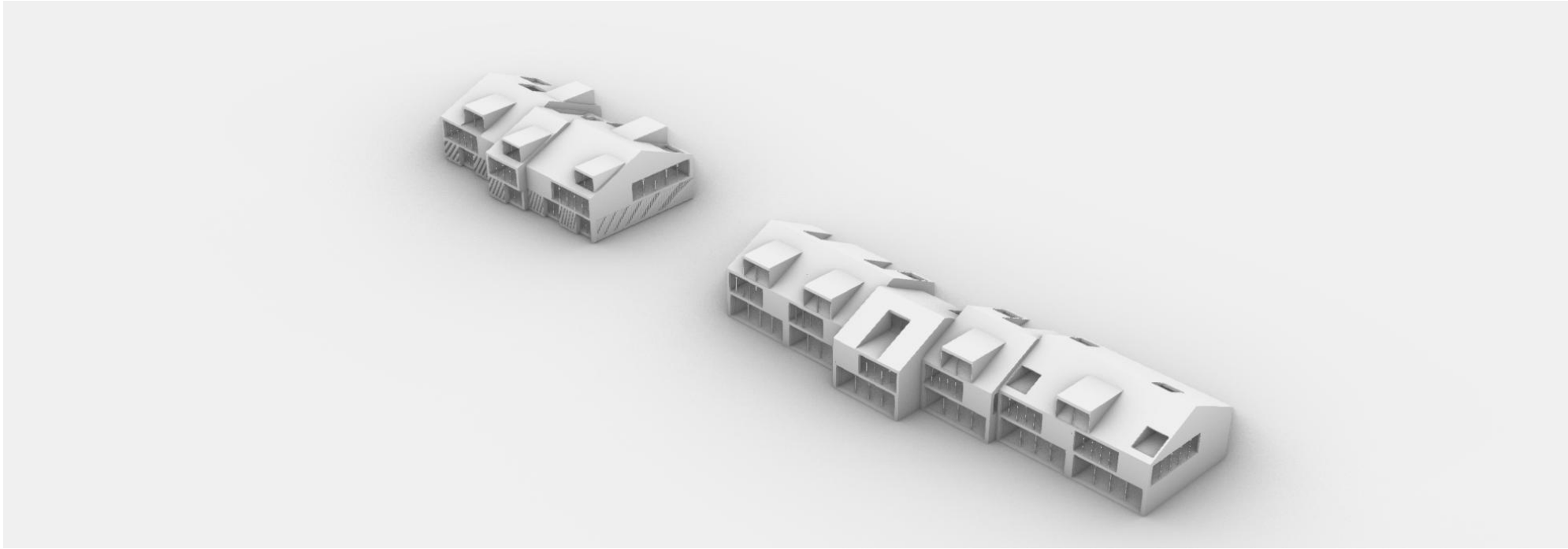
	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Gistirúm	Bílastæði
1.1. Fyrsti Fasi										
Miðsvæði	Sléttuvegur	18	H1	3546	1800	3600	5400	3	300	120
Samtals			**H1**	**3546**	**1800**	**3600**	**5400**			

Tafla 8 - Hótelbygging

5.8 ATVINNUHÚSNÆÐI – A1



50 - Dæmi - Atvinnuhúsnæði

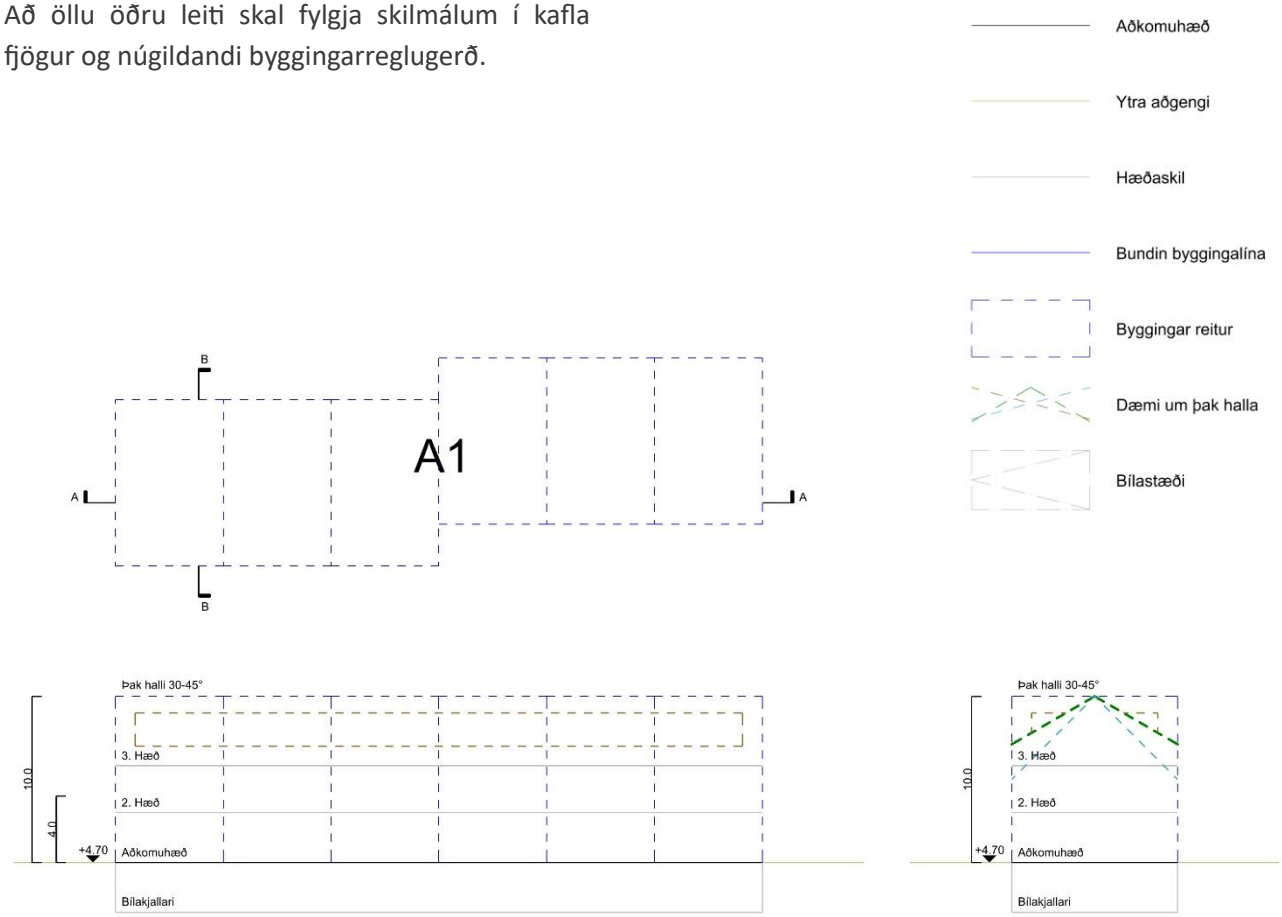


51 - Dæmi um Atvinnuhúsnæði

Við Hamraveg er 1 lóð skilgreind fyrir atvinnustarfsemi eingöngu. Um hana gilda eftirfarandi skilmálar:

- Í hverri byggingu er heimilt að hafa af atvinnustarfsemi ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð. Íbúðir eru ekki leyfðar.
- Hús skulu byggð á steyptri plötu með aðkomuhæð 4,7 metrar y.s. í ISN93.
- Leyfilegt er að byggja þrjár hæðir.
- Mænishæð skal vera að hámarki 10 m.
- Þakform skal vera tvíhalla mænisþak.
- Mænisstefna er frjáls.
- Fjöldi bílastæða skal fylgja byggingarreglugerð miðað við starfsemi.
- Gert er ráð fyrir bílakjallara á lóð.
- Huga skala sérstaklega að frágangi við lóðamörk með fallegu uppbroti og gróðri við götu.
- Samráð skal haft við nærliggjandi lóðahafa um frágang á milli lóða.
- Efnisval skal vera í náttúrulegum mildum litatónum í takt við hverfið.
- Lýsing utanhúss skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

Að öllu öðru leiti skal fylgja skilmálum í kafla fjögur og núgildandi byggingarreglugerð.



52 - Atvinnuhúsnæði - Byggingareitur og þakhalli

	Götunafn	Númer	Tegund	Lóðastærð	Grunnflötur	Lágmarks byggingarmagn	Hámarks byggingarmagn	Hæðir	Íbúðir	Bílastæði
1.3. Þriðji Fasi										
	Hamravegur	2	A1	888	380	760	1026	2 + Ris	0	0
	Hamravegur	4	A1		190	380	513	2 + Ris	0	0
Samtals			**A1**	**2792**	**570**	**1140**	**2503**			

Tafla 9 - Atvinnuhúsnæði

6. UMHVERFISÁHRIF

6.1 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir rúmlega 90 nýjum lóðum í Hamrahverfi og ljóst er að uppbygging hverfisins mun hafa ýmiskonar áhrif á náttúru, landslag, ásýnd og ekki síst samfélagið í heild.

Í Hamrahverfi byggist smátt og smátt upp byggð þar sem saman koma ólíkir hópar fólks með mismunandi þarfir og má því búast við lifandi og skemmtilegu hverfi þar sem tenging við náttúruna er þó ávallt höfð að leiðarljósi.

HEIMILDIR

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033

Mýrdalshreppur og Landmótun

Hagstofa Íslands

Skipulagslög nr. 123/2012

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Náttúrufræðistofnun

Veðurstofa Íslands