



# Balar 1-2 á Patreksfirði, Vesturbyggð

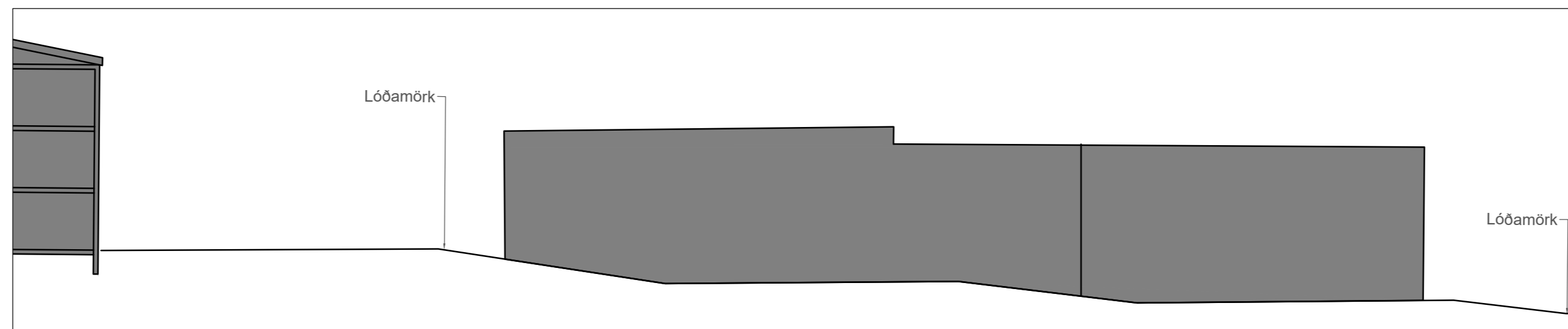
## Tillaga að deiliskipulagi



Deiliskipulag í mkv. 1:500



Skýringaruppdráttur í mkv. 1:1000  
Sýnir viðmiðunarstaðsetningu fjölbýlishúss.



Skýringaruppdráttur, snið í mkv. 1:200 sem sýnir mögulega legu fyrirhugaðs fjölbýlishúss í landinu.

### Greinargerð

#### Inngangur

Um er að ræða deiliskipulag fyrir lóðina Balar 1-2 á Patreksfirði, Vesturbyggð. Í gildandi Aðalskipulagi Vesturbyggðar er lóðin á skilgreindu íbúðarbyggðarsvæði. Lóðin er 2.454m<sup>2</sup> að stærð og gerir deiliskipulagið ráð fyrir byggingu tveggja hæða fjölbýlishúss.

#### Aðstæður

Skipulagssvæðið er óbyggð byggingarlóð í þéttbýli. Landi hallar lítillega til suðausturs. Til suðurs, vesturs og norðurs afmarkast lóðin af götum, en til austurs af lóðinni Balar 4-6.

Svæðið er allt raskað og því engin merki um fornleifar eða aðrar minjar.

#### Skipulagsgögn

Lóðamörk eru fengin af lóðarblaði sem unnið var af Vesturbyggð, dags. 16.12.2021.

Loftmynd er frá Loftmyndum ehf.

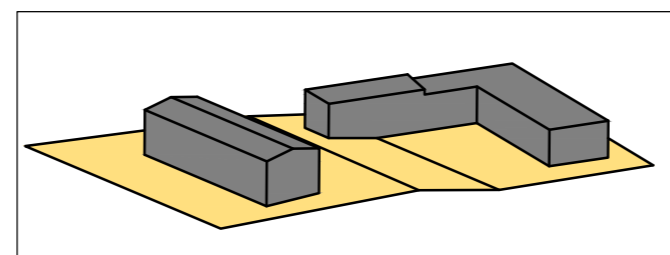
Skipulagið er teiknað í IS93 hnitakerfi.

#### Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í gildi er Aðalskipulag Vesturbyggðar 2018-2035 og byggir deiliskipulagstillagan á heimildum í því, þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum og íbúðarstærðum til að mæta þörfum ólíkra aldurshópa og fjölskyldustærða og lögð áhersla á lóðir fyrir minna íbúðarhúsnæði, sérþýli eða fjölbýli, sem er hagkvæmt í byggingu. Á aðliggjandi lóð, Balar 4-6, og lóðum við Sigtún eru tveggja hæða fjölbýlishúss.

Lóðin, Balar 1-2, er innan reits IB7 í aðalskipulagi. Í greinargerð segir m.a. "Við Bala og Sigtún er hægt að koma fyrir par- eða raðhúsum, eða litlum fjölbýlishúsum með allt að 16-20 íbúðir."

Engar deiliskipulagsáætlanir eru til fyrir aðliggjandi lóðir eða svæði. Þó eru einhver atriði, svo sem nýtingarhlutfall, samræmd *Deiliskipulagi Adalstrætis 100 og nágrennis, hótél á Patreksfirði*, sem á við svæði nokkuð sunnar og austar.



Rúmmynd sem sýnir hvernig fyrirhugaðar byggingar gætu litið út ásamt núverandi fjölbýlishúsi að Básum 4-6.

#### Skilmálar

Á lóðinni verður hámarksnýtingarhlutfall 0,45 og því heimilt að byggja u.þ.b. 1.100m<sup>2</sup>, á tveim hæðum. Allir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits. Gera skal lóðar- og hæðablöð sem skilgreina kótahæðir og lagnaleiðir. Skilgreindur er einn byggingarreitur en innan hans má reisa eitt eða tvö fjölbýlishúss, með samtals allt að 15 íbúðum. Á lóðinni skulu vera a.m.k. 1,25 bílastæði fyrir hverja íbúð minni en 80m<sup>2</sup> en 2,25 bílastæði fyrir hverja íbúð stærri en 80m<sup>2</sup>. Auk þess skulu vera a.m.k. tvö bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Leyfileg veggahæð er 6,7m mælt frá gólfplötu jarðhæðar.

Leyfileg mænishæð er 9m.

Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa á lóðinni. Húsagerðir eru frjálslar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Aðkoma lóðar er um Bala.

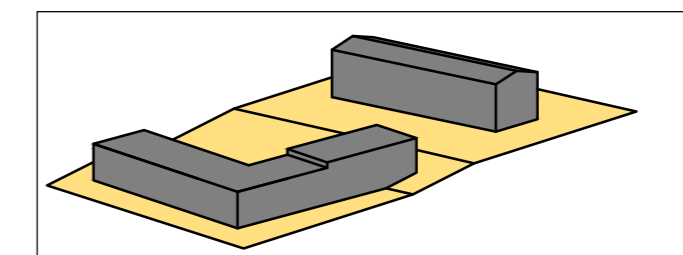
Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK auk vatns-, hita- og fráveitum sem fyrir eru. Að öðru leyti skal fyrirkomulag veitu- og frárennsliskerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar er um slíkar framkvæmdir gilda.

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitafélagsins hverju sinni.

Brunavarnir Vesturbyggðar þjónusta svæðið með slökkviliði

#### Umhverfisáhrif

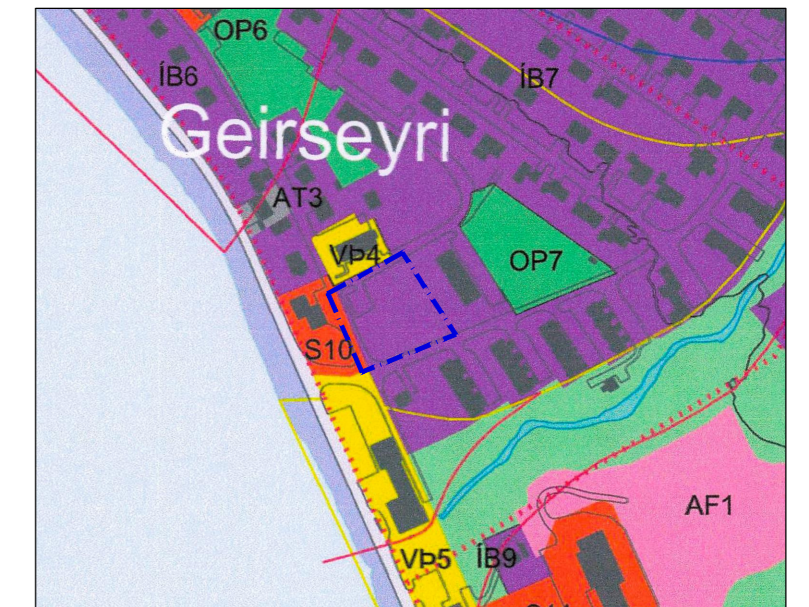
Umhverfisáhrif eru staðbundin. Svæðið er allt raskað og mun framkvæmdin hafa hverfandi áhrif á náttúru. Aftur á móti mun fjölgun íbúða og aukin framboð ódýrara húsnæðis ýta undir fjölskyldugun og hafa þannig jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkja jafnframt tekjustofn sveitarfélagsins.



Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Vesturbyggðar þann \_\_\_\_\_ 2022.

Deiliskipulag þetta var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti aðalskipulags Vesturbyggðar 2018-2035. Mkv. 1:5.000

#### Skýringar

- Lóð / Lóðamörk
- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingarreitur, hámark
- Nýbygging, til viðmiðunar
- Hæðafjöldi
- Flatarmál lóðar og nýtingarhlutfall

Vesturbyggð	Vernkr. 2022-16
<b>Balar 1-2, Patreksfirði</b>	mkv. 1:500
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Teiknað / samþykkt:	hnitakerfi ISN 93
Stefán Jónsson / Hermann Ólafsson	dags. 22. júní 2022