

Goðahraun

Deiliskipulag og þróun byggðar

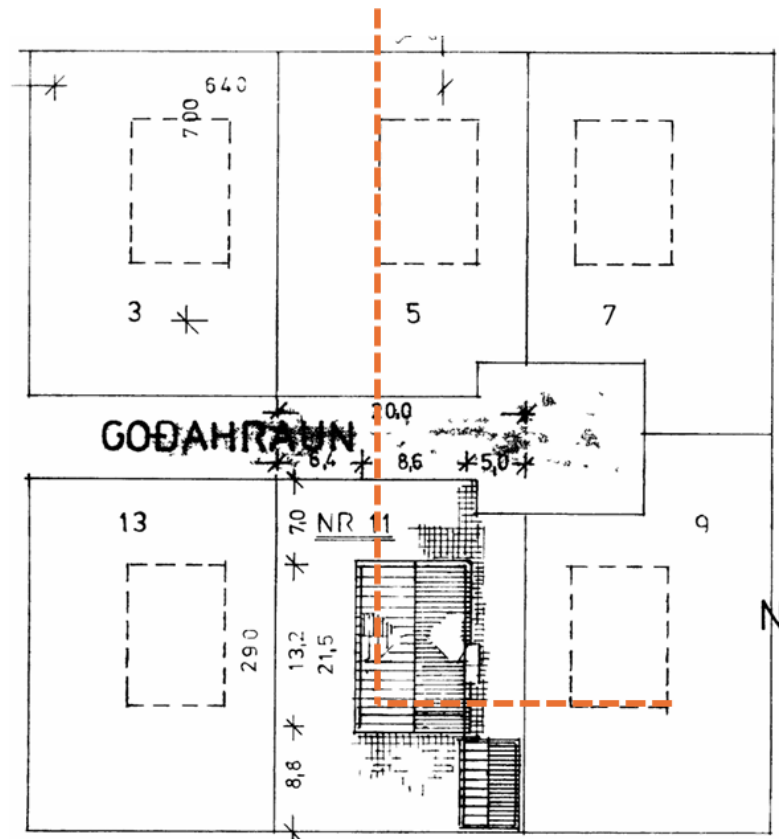
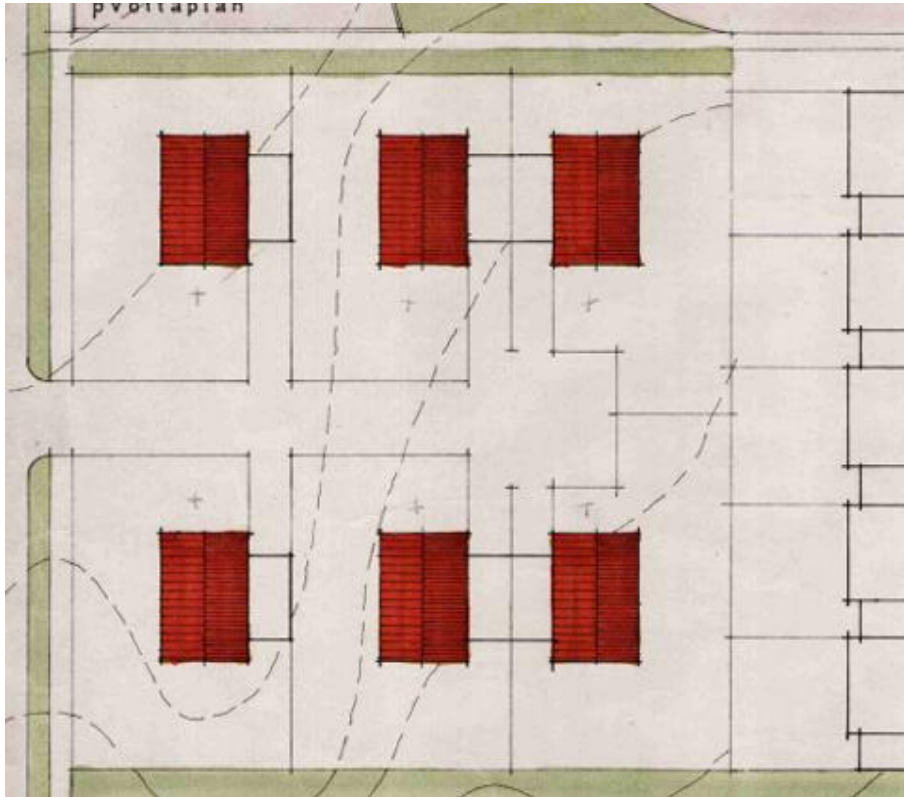
Deiliskipulag í Goðahrauni

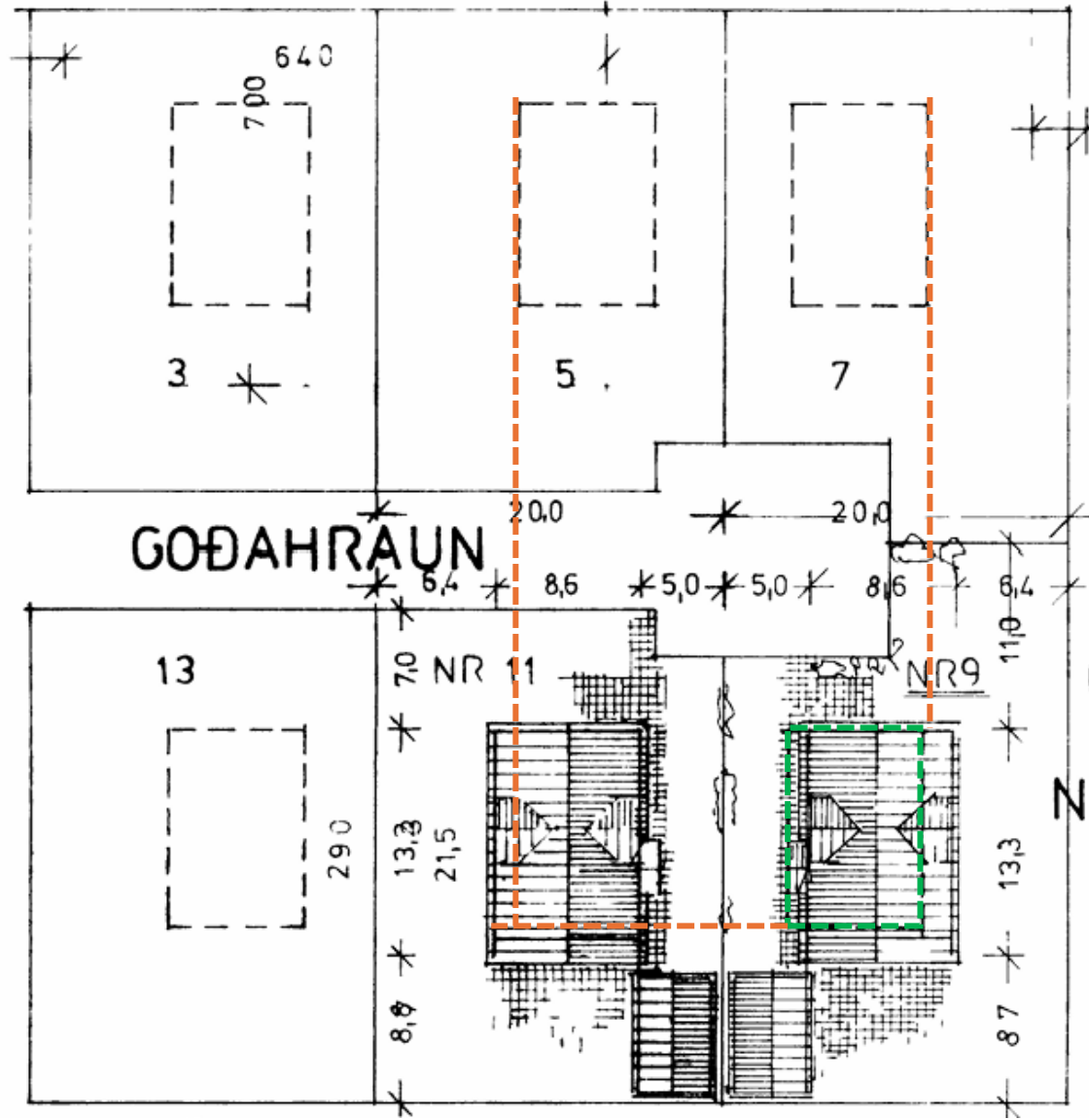
- Frá 1982.
- Deiliskipulagið felur í sér uppdrátt af lóðamörkum og húsum.
- Kemur ekki fram fjöldi hæða, hámarks hæð, flatarmál osfv.
- Óljóst hvort hvítir kassar við hlið húsa séu bílskúrar.
- Ekki gefnir upp hæðarpunkturar eða fjarlægðir.
- Ekki í samræmi við upplýsingar deiliskipulags í dag.



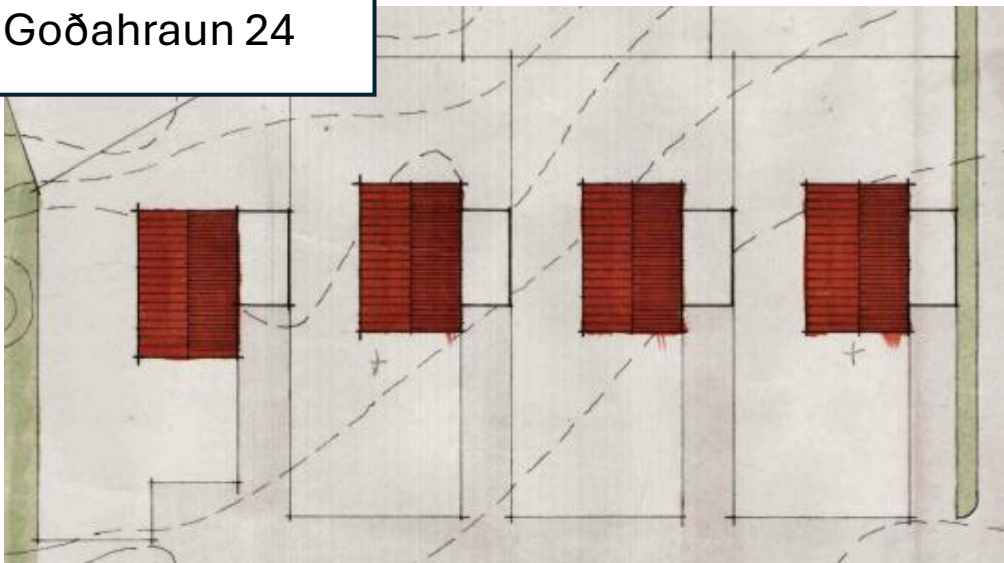
Deiliskipulag í Goðahrauni

- Fyrstu lóðarblöð gefa byggingarreiti í samræmi við deiliskipulagsuppdrátt
- Fyrstu húsin ná aðeins út fyrir byggingarreit og hafa bílskúr sem er utan við byggingarreit.





Goðahraun 24



Goðahraun 7

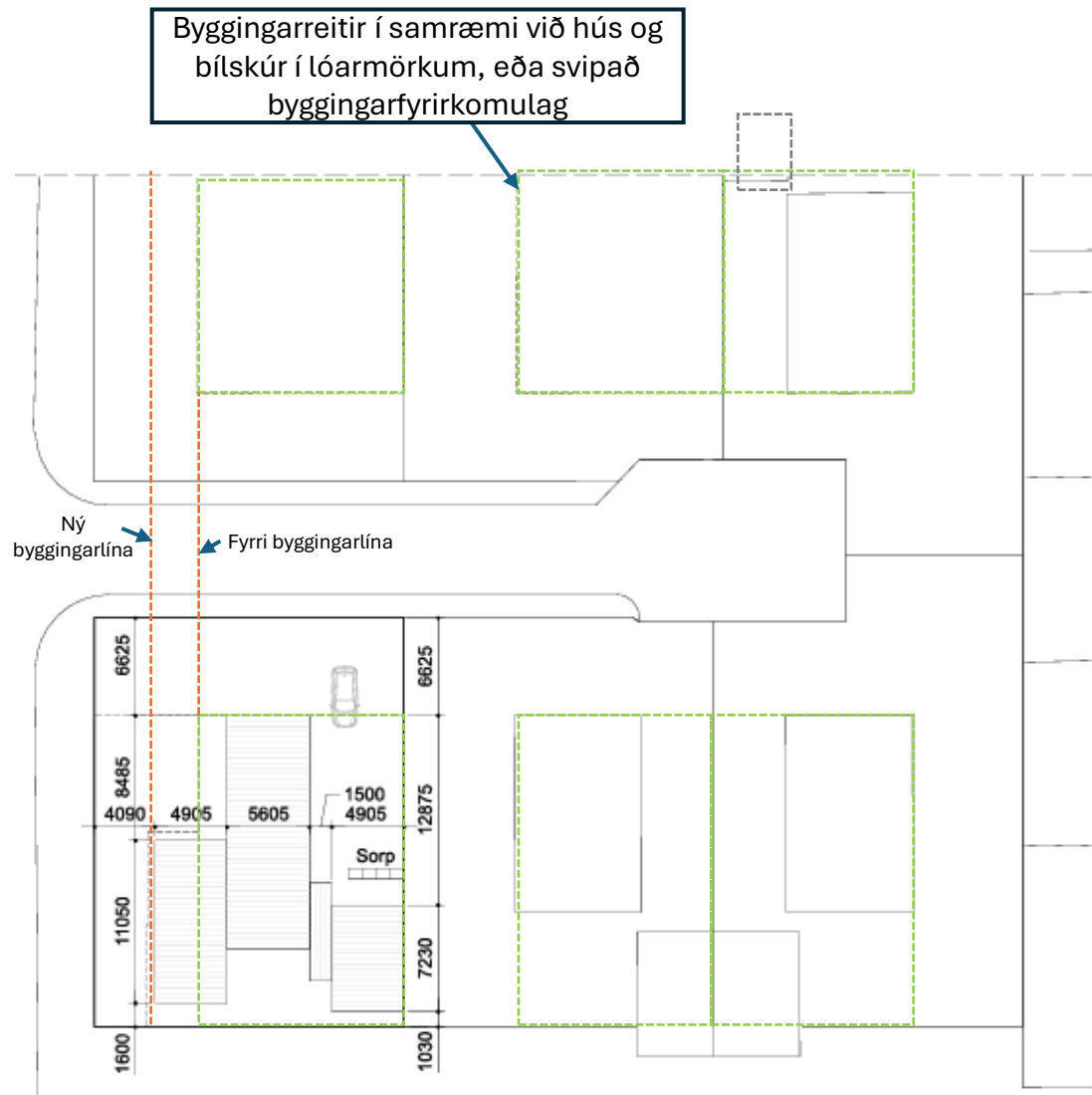


Lóð stækkuð,
byggjarreitir fyrir
tvöfaldan bílskúr



Byggingarreitur færir
fram á lóð.
2023 lóð stækkuð
síkra 1,6 m vestur.

Deiliskipulag í Goðahrauni – Goðahraun 13



- Þegar að lóðarblöð við Goðahraun 13 eru gefin út er gert ráð fyrir svipuðu byggingarminnstri. Byggingarreitir samsvara byggingum og bílskúrum sem eru fyrir (grænar línur á mynd).
- Byggingarreiturinn er ekki nákvæmlega eins og húsin sem eru fyrir til að bjóða uppá sveigjanleika.
- Goðahraun 13 er fyrsta húsið þar sem er heimilt að gera hús á einni hæð í nútímalegri stíl og ólíkum byggingarreit. Áfram gerð krafa um brattan þakhalla og mænishæð sem samræmist götumynd.
- Með þessu skapast fordæmi fyrir húsum á 1 hæð. Og í kjölfarið gefin út byggingarleyfi á einni hæð við Goðahraun 30 og 34.
- Byggingarreitur við Goðahraun 13 stækkar einnig til vesturs. Þannig færirst byggingarlína fyrir Goðahraun 2 og 3 einnig til vesturs (sjá appalsínugulu línur á mynd).
- Goðahraun 13 gerir ráð fyrir byggingarreit í lóðarmörkum við Goðahraun 11. Samþykki lóðarhafa þarf til að byggja í innan við 3 metra fjarlægð frá lóðarmörkum, nema að byggingarreitir séu með þeim hætti í deiliskipulagi.

Úr byggingarreglugerð

Samkvæmt byggingarreglugerð skulu einbýlishús og bílskúrar almennt staðsettir innan þess byggingarreits sem afmarkaður er í deiliskipulagi.

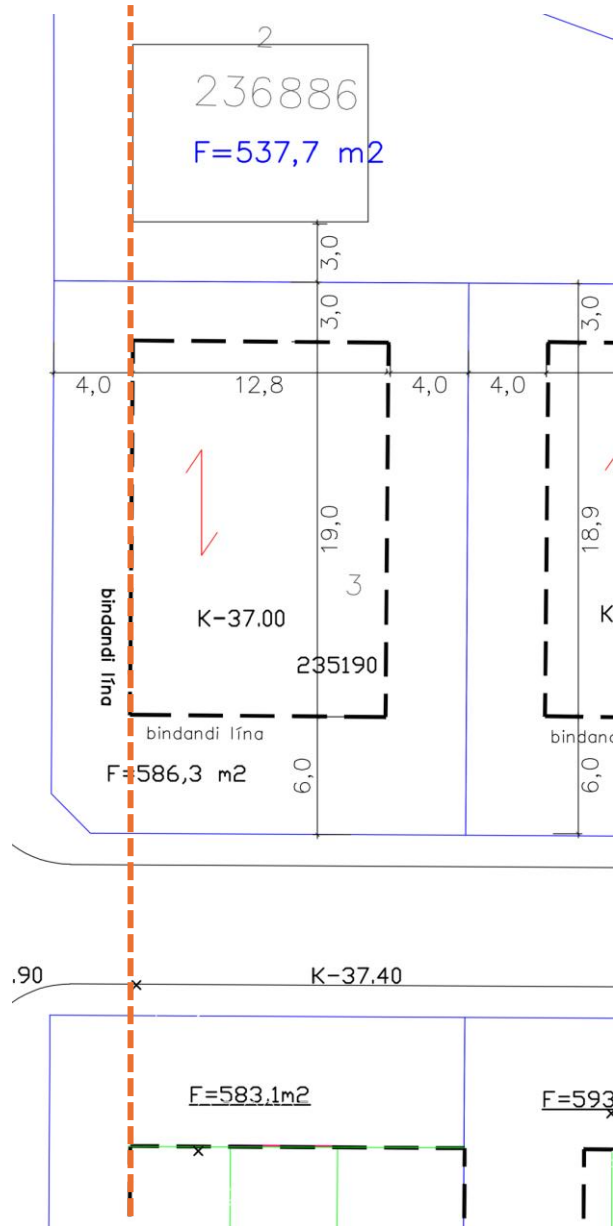
Ef byggingarreitur er staðsettur nær lóðarmörkum en 3 metra hefur sú staðsetning almennt þegar verið tekin til umfjöllunar við meðferð deiliskipulags eða eftir atvikum í grenndarkynningu þar sem hagsmunir aðliggjandi lóðarhafa voru metnir.

Almennt er miðað við að 3 metra fjarlægð sé frá lóðarmörkum til að tryggja aðgengi vegna viðhalds og til að uppfylla kröfur um brunavarnir.

Ef fjarlægð milli glugga á tveimur húsum er minni en 6 metrar gilda sérstakar kröfur um brunavarnir og eldþol glers. Sé fjarlægðin minni en 3 metrar eru almennt gerðar kröfur um að útveggur sé gluggalaus eða að gluggar uppfylli auknar brunakröfur samkvæmt byggingarreglugerð, til að draga úr hættu á útbreiðslu elds milli mannvirkja.

Samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar skal almennt vera fullnægjandi brunahólfun milli húsa og er að jafnaði miðað við 8 metra fjarlægð milli bygginga nema brunavarnir mannvirkja heimili annað, svo sem með brunavarnarveggjum eða öðrum viðurkenndum lausnum.

Byggingarreitur Goðahraun 3



- Þegar Goðahraun 13 fær heimild til að stækka byggingarreit til vesturs, þá færast byggingarlína fyrir Goðahraun 2 og 3 einnig til vesturs.
- Ljóst af fyrirliggjandi byggingarleyfisumsóknum (Goðahraun 13, 30, 32 og 22) að lega og stærð grunnfleti bygginga sé að breytast og að tryggja þurfi ásættanlegar fjarlægðir á lóðarblöðum.
- Byggingareitirnir eru einnig færðir frá lóðarmörkum.
 - Tryggja 3 metra fjarlægð frá lóðarmörkum, nema um annað sé samið, grenndaráhrif ásættanleg og kröfur uppfylltar.
 - Tryggja ásættanlega fjarlægð milli byggingarreita.
 - Þetta á sérstaklega við þar sem bygging úr timbri hefur aukist.
 - Tryggja ásættanlegt skuggavarp og birtu.
- Fyrirliggjandi umsókn um byggingarleyfi fyrir Goðahraun 3 er innan þessa byggingarreits, þar með talið bílskúr.

Breyting á lóðarmörkum við Goðahraun 7

- Lóðamörk milli Goðahrauns 3 og 5 eru óbreytt. Lóðamörkum milli Goðahrauns 5 og 7 var breytt árið 2023 þannig að lóðarmökin færðust 1,4 metra til vesturs. Lóð við Goðahraun 5 er því minni. Þetta var gert til að færa lóðamörk fjær úthlið bílskúrs sem er úr timbri.



Fundargerðir

- Það er ekki gerð fundargerð um útgáfu lóðarblaða. Það er á ábyrgð byggingarfulltrúa.
- Allar umsóknir um byggingaráform fara hinsvegar fyrir fund Umhverfis- og skipulagsráðs.
- Allar umsóknir um byggingaráform eru grenndarkynnt, af því að þau samræmast ekki deiliskipulagi.
- Ef að Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að grenndarkynna byggingaráform, þá er telur ráðið að byggingaráformin séu ásættanleg. Þá geta komið fram athugasemdir í grenndarkynningu sem benda á grenndaráhrif sem mögulega þarf að taka tillit til.
- Sem dæmi ákvað Umhverfis- og skipulagsráð að grenndarkynna ekki byggingaráform fyrir Goðahraun 32 þar sem bílskúr með mænishæð 5 metra var út fyrir byggingarreit í lóðarmörkum við Goðahraun 34. Þótti bílskúrin vera í of mikilli nálægð og valda óhóflegu skuggavarpi á dvalarsvæði á lóð við Goðahraun 34.
- Fundargerðir fyrir þegar grenndarkynnt byggingaráform við Goðahraun má sjá í fundarkerfi bæjarins.
 - <https://ibuagatt.vestmannaeyjar.is/meetingsearch/searchmeetings.aspx>
 - <https://www.vestmannaeyjar.is/stjornsysla/fundargerdir-gopro>