

2006050082

DEILISKIPULAG

Suðurbyggð við Nauthaga Selfossi

**Greinargerð og skilmálar
18. janúar 2006 og 15. maí 2006**

Sveitarfélagið Árborg



EFNISYFIRLIT

1. SKIPULAGSGREINARGERÐ	3
1.1 GÖGN DEILISKIPULAGSINS	3
1.2 SAMÞYKKTIR.....	4
1.3 SKIPULAGSFORSENDUR.....	4
1.4 AFMÖRKUN OG STADHÆTTIR	4
1.5 YFIRLIT YFIR HELSTU BREYTINGAR.....	4
1.6 HÖNNUNARMARKMIÐ	4
1.7 GATNAKERFI OG GÖNGULEIÐIR.....	5
1.8 LEIKSVÆÐI.....	6
2. SKILMÁLAR FYRIR RAÐ-, PAR- OG EINBÝLISHÚS	6
2.1 BYGGINGARMAGN OG FJÖLDI ÍBÚÐA.....	6
2.2 HÖNNUN MANNVIRKJA.....	6
2.3 HÚSAGERÐIR.....	6
2.4 ÞAKFORM OG HÆÐIR	7
2.5 BYGGINGARREITIR.....	7
2.6 UPPDRÆTTIR OG MÆLIBLÓÐ.....	7
2.7 SORPGEYMSLUR.....	7
2.8 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR.....	7
2.9 SKJÓLVEGGIR OG GIRÐINGAR Á LÓÐUM	7
2.10 FRÁGANGUR LÓÐA.....	9
3. ALMENN ÁKVÆÐI	9
3.1 REGLUR UM ÚTHLUTUN LÓÐA.....	9
3.2 KVAÐIR.....	9
3.3 FRAMKVÆMDIR.....	9
3.4 GATNAGERÐARGJALD.....	9
3.5 VEITUR OG HEIMTAUGAR	10
3.6 SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS	

1. SKIPULAGSGREINARGERÐ

1.1 Gögn deiliskipulagsins

Deiliskipulagið er sett fram í þessari greinargerð og á uppdrætti, DEILISKIPULAG SUÐURBYGGÐAR VIÐ NAUTHAGA, í mkv 1:1000, og skýringaruppdrætti dags.18.janúar 2006.

1.2 Samþykktir

Deiliskipulagstillagan var auglýst samkvæmt 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga frá 9/2 til 23/3 2006.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 11. apríl 2006 og samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 10 maí 2006

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

Við gildistöku deiliskipulagsins fellur úr gildi sá hluti deiliskipulags Suðurbyggðar sem nær yfir þetta svæði.

Breytingar

Breytingar frá auglýstri tillögu sem samþykktar voru í Skipulags- og byggingarnefnd og staðfestar af bæjarstjórn eru eftirfarandi:

Breytingar verða skráðar hér:

1.3 Skipulagsforsendur

Tilfni þess að ráðist er í gerð nýs deiliskipulags fyrir hluta Suðurbyggðar eru óskir um að breyta legu Norðurhóla þannig að gatan tengist Nauthaga sunnan iðnaðarsvæðis við Gagnheiði og liggja áfram til vesturs allt að bökkum Ölfusár.

1.4 Afmörkun og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er vestasti hluti Suðurbyggðar á Selfossi sem í gildandi deiliskipulagi var merkt sem hluti A, og afmarkast af einbýlis- og raðhúsabyggð í Hagahverfi til norðurs og Suðrhólum til suðurs. Til austurs afmarkast svæðið af Nauthaga og Vesturhólum til vesturs.

Deiliskipulagssvæðið skiptist í tvo hluta sem liggja norðan og sunna Norðurhóla. Milli svæðanna og utan þeirra eru tveir reitir þar sem fyrirhuguð er breytt landnotkun samkvæmt tillögu að nýju aðalskipulagi, þannig að á reit á mótum Suðurhóla og Nauthaga verði verslun en stofnun á sporöskjulaga lóð inná reitnum. Þessir reitir eru ekki hluti af fyrirliggjandi tillögu.

1.5 Yfirlit yfir helstu breytingar

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi samkvæmt tillögunni eru breytt afmörkun íbúðarsvæða, breytt lega Norðurhóla og breytingar á fjölda íbúða og íbúðargerða.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 34 íbúðum í fjölbýli auk íbúða í par-, rað- og einbýlishúsum. Alls gerir samþykkt deiliskipulag ráð fyrir 136 íbúðum á svæðinu

Tillaga að nýju deiliskipulagi gerir ekki ráð fyrir íbúðum í fjölbýli en nokkurri fjölgun íbúða í par- rað- og einbýlishúsum og verða alls 108 íbúðir á svæðinu.

1.6 Hönnunarmarkmið

Lögð er áhersla á að hönnuðir móti vandaðar og hagkvæmar húsgerðir. Hönnuðum er bent á að kynna sér staðbundið veðurfar og haga inngöngum íbúðarhúsa í samræmi við það. Hönnuðir eru hvattir til að nýta suð-vestur hluta lóðanna sem mest undir garð- og leiksvæði í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

1.7 Gatnakerfi og gönguleiðir

Gert er ráð fyrir að götuprófill Norðurhóla frá Vesturhólum að Nauthaga verði með sama hætti og austar í Suðurbyggðinni þar sem gatan liggur um grænt opið svæði með göngustígum.

Húsagötur liggja í “bylgjum” út frá Norðurhólum eins og húsagötur í Suðurbyggð og undirstrika heildarsvip íbúðarsvæðanna.

Hjóla- og göngustígur liggur um hverfið norðan Norðurhóla og tengist núverandi stíg og leiksvæði í eldra íbúðarhverfi. Til suðurs liggur stígurinn um byggðina og að opnu svæði til suðurs og er áframhald af grænu beltum sem afmarkar Suðurbyggð frá Suðrhólum. Á þessum reit er gert ráð fyrir að verði leiksvæði og göngustígur frá austri til vesturs.

Gangstéttir við húsagötur eru að jafnaði norðan og austan við húsagötur.

1.8 Leiksvæði

Leiksvæði (grenndarvöllur) er á næst eldri íbúðarbyggð til norðurs. Öll leiktæki sem sett verða upp á grenndarvöllum skulu standast kröfur um öryggi skv. IST. EN 1176.

Áhersla er lögð á að leik- og útivistarsvæði verði grædd upp og frágengin samhliða uppbyggingu íbúðarbyggðarinnar.
einnar

2. SKILMÁLAR FYRIR RAÐ-, PAR- OG EINBÝLISHÚS

2.1 Byggingarmagn og fjöldi íbúða

Einbýlishús	32	
Parhús	32	
Raðhús	44	
Samtals	108	íbúðir

Meðalstærð lóða

Einbýlishús	840 m ²
Parhús	650 m ²
Raðhús	600 m ²

Nýtingarhlutfall

Einbýlishúsalóðir	0,30
Parhúsalóðir	0,35
Raðhúsalóðir	0,40

Í hverju húsi skal vera ein íbúð. Ekki verða heimilaðar aukaíbúðir á lóðum.
Lágmarksstærð par- og raðhúsa skal vera 90m²
Lágmarksstærð einbýlishúsa skal vera 120m², auk bílskúra.
Lágmarksstærð tveggja hæða einbýlishúsa skal vera 150m², auk bílskúra.

2.2 Hönnun mannvirkja

Uppdrættir lagðir fyrir byggingarnefnd skulu vera í samræmi við þessa skilmála og önnur gildandi lög og reglur .
Rað- og parhús skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarnefnd sem heild.

2.3 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform og lita- og efnisval.
Óhefðbundinn frágangur skal háður samþykki byggingarfulltrúa.

2.4 Þakform og hæðir

Almennt skulu hús vera á einni hæð.
Einbýlishús við Dranghóla 1,3, 5, 7, 15, 17, 31, 33 og 51 skulu vera á tveim hæðum.
A.m.k 30% af heildarflatarmáli þessara húsa (reiknað án bílskúrs) skal vera á tveim hæðum.

Þakform eru frjálss.

Hámarkshæð í mæni tveggja hæða húsa má mest vera 7,20 m frá uppgefnum kóta á gólfplötu..

Hámarkshæð í mæni einnar hæðar húsa má mest vera 5,90 m frá uppgefnum kóta á gólfplötu.

2.5 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum. Byggingarreitir eru táknaðir með brotum línnum. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits. Bindandi hlutar byggingarreits eru táknaðir með heildreginni línu.

2.6 Uppdrættir og mæliblöð

Höfundar aðaluppdráttu skulu leggja inn til byggingarnefndar fyrirspurn í mkv. 1:200 eða 1:100 sem sýnir frumdrög að fyrirhuguðu mannvirki. Á frumdrögum skal koma fram grunnmynd húss, útlit og sneiðing og helstu hæðartölur á húsi og lóð.

Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, allar hæðartölur, skjólveggi og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkis á lóð. Ennfremur skal fylgja byggingarefnislýsing fyrir húsið. Teikningar skulu málsettar þannig að auðvelt sé að reikna úr flatarmál og rúmmál byggingar án mælinga.

Mæliblöð skulu sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti íbúðarhúsa og bílskúra, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Mæliblöð sýna hæð gangstétta og götu við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Mæliblöð sýna einnig lóðarhæðir á baklóðarmörkum og hæðartölur fyrir gólfhæð húss. Endanlegar stærðir lóða og nýtingarhlutfall koma fram á mæliblöðum.

2.7 Sorpgeymslur

Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu fyrir tvær tunnur á hverri lóð og skal hún staðsett við götuhlið húss og vera aðgengileg en sem minnst áberandi. Sýna skal staðsetningu sorpgeymslu og aðkomu að henni á aðaluppdrætti og skal frágangi lokið samhliða byggingu húss. Frágangur skal vera samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar og samþykktar um sorphirðu í sveitarfélaginu.

2.8 Bílastæði og bílageymslur

Tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð. Í öllum húsgerðum er skylt að hafa innbyggðar bílageymslur eða stakstæða bílskúra fyrir einn til tvo bíla. Í raðhúsum sem ekki hafa aðgengi að baklóð meðfram gafli húss skal haga innréttingu bílskúra þannig að gengt sé út á baklóð í gegnum bílskúr.

2.9 Skjólveggir og girðingar á lóðum

Skjólveggir milli rað- og parhúsa skulu vera eins fyrir hverja einingu eða samstæðu. Þessir skjólveggir skulu ekki vera hærri en 1.80 og ekki ná lengra en 2.00 m út frá húshlið. Um allar lóðir gildir að ekki er heimilt að reisa aðra skjólveggi en sýndir eru á byggingarnefndarteikningu nema um sé að ræða limgerði eða gróðurbelti. Skjólveggir, limgerði og gróðurbelti skulu ekki vera hærri en 1.80 m.

Trjágróður á lóðamörkum samliggjandi lóða skal ekki vera hærri en 1.80 m. Ef lóðamörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður vera hærri. Einnig vísast í ákvæði byggingarreglugerðar um gróður og frágang lóða.

Frávik:

Heimilt er að reisa skjólveggi á lóðamörkum þar sem lóð liggur að t.d. stofnanalóð eða þar sem gera má ráð fyrir að skjólveggur dragi úr áhrifum frá umferð.

2.10 Frágangur lóða

Framkvæmdasvæði hvers lóðar skal vera innan marka hennar og aðkoma frá viðkomandi húsagötu. Á framkvæmdatíma er óheimilt að geyma efni og/eða tæki vegna utan lóðar og verður slíkt fjarlæggt á kostnað lóðarhafa. Byggingafulltrúi ákveður hvert

flytja skuli umfram uppgröft af lóðum. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) sem þar eru uppgefnar.
Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

3. ALMENN ÁKVÆÐI

3.1 Reglur um úthlutun lóða

Reglur Sveitarfélagsins Árborgar um úthlutun lóða er að finna á vef Árborgar: www.arborg.is.

3.2 Kvaðir

Um svæðið liggur stofnlögn hitaveitu og er helgunarsvæði afmarkað á deiliskipulags-uppdraetti.

3.3 Framkvæmdir

Frestur til að hefja framkvæmdir á lóðinni skal vera samkvæmt gildandi úthlutunarreglum sveitarfélagsins. Lokið skal við að leggja utanhússlagnir og grófjafna lóð eigi síðar en 12 mánuðum eftir að framkvæmdir eru heimilaðar á lóðinni. Lóðarhafa er skylt að ganga frá húsi að utan, bílastæðum, réttum hæðum á lóð og girðingu að götu eigi síðar en tveimur árum eftir að byggingarleyfi er veitt. Hafi þessum framkvæmdum eigi verið lokið fyrir tilskilinn tíma, getur bæjarstjórn látið ljúka frágangi á kostnað lóðarhafa. Lóðarhafi skal hafa grófjafnað lóð áður en foheldisvottorð er veitt.

Lóðarhafa er skylt að hafa samráð við byggingarfulltrúa eigi síðar en þremur dögum áður en hann hyggst grafa fyrir grunn.

Byggingarfulltrúi ákveður hvert flytja skuli umfram uppgröft af lóðum.

3.4 Gatnagerðargjald

Gatnagerðargjald er samkvæmt gildandi gjaldskrá.

3.5 Veitur og heimtaugar

Staðsetning og frágangur vatnsinntaka (heitt og kalt) skal vera í framanverðri byggingu eða í samráði við byggingarfulltrúa.

Vatnsveita Árborgar á og leggur vatnsveituheimæð að húsvegg í hlífðarröri sem lóðarhafi leggur.

Hlíta skal skilmálum byggingarfulltrúa um frárennsli svo og skilmálum Vatns- og Hitaveitu Árborgar, Rafmagnsveitu ríkisins og Landssímans varðandi heimæðar og heimtaugar.

Hitaveita Árborgar leggur heitavatsheimæðar og annast eðlilegt viðhald á þeim sbr. reglugerð hitaveitunnar.

Áskilinn er réttur til þess að leggja vatns- og hitaveitulagnir um lóð eftir því sem þörf krefur og er veitustofnunum áskilinn grafrarréttur á lóðum vegna þeirra, sbr. reglugerðir.

Tenging hitaveitu verður ekki framkvæmd fyrr en hús er fohelt og lóð jöfnuð.

Lóðarhafi skal á sinn kostnað leggja rör til íþræðingar fyrir rafmagns- og símaheimtaug frá götu og inn í hús í samræmi við reglur viðkomandi veitna.

3.6 Samþykkt deiliskipulagsins

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborgar þann

10. maí 2006

Einar Njálsson

Einar Njálsson, bæjarstjóri

