

Skipulags
Stofnan

Mótt.: 04 JUNI 2009

Málnr.
2009060008

Hagaland á Selfossi

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI - 01

Skipulags- og byggingarskilmálar í nýrri byggð við Ölfusá.



Efnisyfirlit.

1. FORSENDUR	3
1.0 ALMENN ATRÍÐI.....	3
1.1 STAÐHÆTTIR.....	4
1.2 HELSTU MARKMÍÐ.....	4
1.3 FORNLEIFAR.....	6
1.4 JARÐFRÆÐIRANNSÓKN.....	6
1.5 FLÓÐAHÆTTA - NÁTTÚRUVÁ.....	6
LÝSING Á DEILISKIPULAGI	8
1.6 YFIRLIT.....	8
1.7 GÖTUHEITI.....	8
1.8 ALMENNAR ÍBÚÐALÓÐIR.....	9
1.9 ÞJÓNUSTUSVÆÐI.....	LIÐUR FELLUR ÚT
1.10 GATNAKERFI.....	9
1.11 BÍLASTÆÐI.....	9
1.12 GÖNGU- OG HJÓLREIÐALEIÐIR.....	9
1.13 ÚTIVISTARSVÆÐI OG LEIKSVÆÐI.....	10
1.14 HLJÓÐVIST VEGNA EYRAVEGS.....	10
1.15 HLJÓÐVIST VEGNA FLUGVALLAR.....	10
2. ALMENNIR SKILMÁLAR	12
2.1 REITASKIPTING.....	12
2.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ.....	12
2.3 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR.....	12
2.4 ALMENNT UM FRAMKVÆMD BYGGINGA OG SKIPULAGS.....	13
2.5 SVALIR OG KJALLARAR.....	13
2.6 AFHENDING LÓÐA.....	13
2.7 GÖNGU- OG HJÓLREIÐALEIÐIR.....	13
2.8 BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.....	13
2.9 FRÁGANGUR LÓÐA.....	14
2.10 SÉRAFNOTAREITIR.....	14
2.11 GRÓÐUR.....	14
2.12 SORPGEYMSLUR.....	15
2.13 VEITUR OG HEIMTAUGAR.....	15
2.14 SPENNISTÖÐ.....	15
3. SÉRÁKVÆÐI	16
3.1 REITUR A.....	16
3.2 REITUR B.....	16
3.3 REITUR C.....	17
3.4 REITUR D.....	LIÐUR FELLUR ÚT
3.5 REITUR E.....	17
3.6 REITUR F.....	18
3.7 REITUR G.....	18

Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Sveitarfélagsins Árborgar þann 20. maí 2005. Tillagan var auglýst frá 2. mars 2005 til og með 14. apríl 2005 og með athugasemdafresti fram til 29. apríl 2005.

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborgar þann 25. maí 2005.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _____ 2005.

Skilmálum þessum fylgir undirritaður og stimplaður deiliskipulagsuppdráttur dags. 25. ágúst 2005, með breytingu dags. 21. okt. 2008, og ber að lesa gögnin hvort yfir fyrir öðru.

Breytingar:

Við breytingar á skipulaginu eða skilmálum þess verður þeirra getið hér í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd og staðfestar af bæjarstjórn. Breytingar verða dagsettar og skilmálar fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa sem fer í auglýsingu er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga osfrv. Texti breytinga og eða viðbóta er skásettur og svartlettraður.

Breyting samþykkt í umhverfis- og skipulagsnefnd þann 27.2.2009

Uppdráttur dagsettur 21. okt. 2008. Um er að ræða breytingu á skilmálum á reit E og breytingu á landnotkun og þar með skilmálum á reitum C og D. Í stað íbúða fyrir aldraða og hjúkrunarheimilis er þar gert ráð fyrir hefðbundinni íbúðabyggð í einbýli.

1. FORSENDUR

1.0 Almenn atriði

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við breytt aðalskipulag Selfoss 1995-2015 þar sem gert er ráð fyrir almennri íbúðabyggð og svæði með blandaðri landnotkun svæðis fyrir opinbera þjónustu og íbúðabyggð. (Breyting á aðalskipulagi Selfoss er í samræmi við tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Árborg, sem er í vinnslu.) Þar er gert ráð fyrir hjúkrunarheimili og íbúðum fyrir aldraða. Nú þegar má greina þá þróun að öldruðu fólki á eftir að fjölga hvað hlutfallslega mest á komandi árum. Búast má við að aldraðir leiti í auknum mæli út frá höfuðborgarsvæðinu í rólegra og tryggara umhverfi í nágrennasveitarfélögum. Aldraðir búa við æði mismunandi aðstæður og kjör og því þurfa að vera til fjölbreyttir búsetukostir fyrir þá að velja á milli.

Hluti landsins, næst Fosslandi er í dag í eigu Sveitarfélagsins Árborgar en landið vestan við fyrirhugaða tengigötu kallast Hagaland og er í eigu Ræktunarsambands Flóa og

Skeiða. Til einföldunar er skipulagssvæðið í heild kallað Hagaland í eftirfarandi greinargerð og hefur heildarsvæðinu verið skipt niður í eftirfarandi reiti; (sjá einnig skýringarmynd á næstu síðu.)

A reitur – einbýli, rað- og parhús – 1 hæð.

B reitur – fjölbýlishús – 4ra hæða.

C og D reitur – einbýlishús – 1 – 2 hæðir.

E reitur - einbýli, par- og raðhús – 1 og 2ja hæða.

F reitur – fjölbýlishús – 2ja hæða.

G reitur – fjölbýlishús – 3ja hæða.

1.1 Staðhættir

Landsvæðið afmarkast af núverandi flugvallarsvæði og akvegi að flugvallarsvæði mót vestri, Ölfusá mót norðri, Fosslandi mót austri og Eyravegi mót suðri.

Hagaland er að stærstum hluta móar og holt með hraungrýtisholtum sem standa á stöku stað upp úr landinu. Um landið hlykkjast lækjarspræna sem kemur frá Flóaáveitunni austar í landinu (og að hluta til úr bæjarlæk í Suðurbyggð) og er landið nokkuð slétt yfir að líta. Á síðustu árum hefur hluti landsins verið nýttur sem efnislager þar sem grjót og annað efni frá stórvirkum framkvæmdum í Fosslandi og fráveitu Selfoss er mulið og flokkað. Landsvæði það sem hér um ræðir er um 28,2 hektarar að stærð og liggur að mestu í um 11-16m hæð yfir sjávarmáli og hallar land vægt mót Ölfusá sem er í um 6m h.y.s.

Eina mannvirkið á svæðinu er húsið Hagar sem lengi vel hefur staðið til að rífa enda húsið orðið óhemju hrörlegt. Á bæjarráðsfundi 2. júní 2005 var lögð fram greinargerð Lýðs Pálssonar um sögu og menningargildi hússins Haga í Hagalandi við Selfoss. Bæjarstjóra var falið að taka saman yfirlit yfir forsögu málsins hjá sveitarfélaginu og afla upplýsinga um afstöðu Húsafriðunarnefndar til þess og vísaði málinu til umsagnar í menningarnefnd og þarf að sjá hvaða umsögn húsið fær frá Húsafriðunarnefnd m.v. bókun bæjarráðs Árborgar. Eins og skipulagið er unnið er ekki gert ráð fyrir að húsið hafi varðveislugildi og myndi það hafa einhverja röskun á því ef svo væri.

1.2 Helstu markmið

Að byggð sem næst stendur Fosslandi sé í góðum tengslum og eðlilegu framhaldi af því hverfi. Götuskipan og húsakostur verði því af svipuðum toga (reitur A).

Að þetta byggðina á Selfossi með því að bjóða fram fjölbýli á svæðinu og draga úr útpenslu á lágreistri byggð sem krefst mikils landrýmis (reitir B, F og G).

(málsgrein fellur út)

Að skapa samhangandi blandaða byggð þar sem ýmsir þekktir íbúðavalkostir eru boðnir innan sama reitsins (reitur E).

Að laga byggðina að nálægum útivistarsvæðum við Ölfusá og tryggja aðgengi íbúa svæðisins sem og annarra að leik- og útivistarsvæðunum.

Að halda árbakkanum sem mest öröskuðum og styrkja hann sem útivistarsvæði fyrir alla íbúa Selfoss.



Skýringamynd - Reitskipting deiliskipulags

1.3 Fornleifar

Vorið 2005 vann Fornleifastofnun Íslands fornleifaskráningu og skýrslu af öllu Hagalandinu, en sömu aðilar unnu á sínum tíma skýrslu af Fosslandinu. Skýrsla var gefin út í kjölfar könnunarinnar og ber hún heitið *Fornleifaskráning í Hagalandi, Selfossi*, gefin út 10.maí 2005. Birna Lárusdóttir vann skýrsluna í samræmi við 18. gr. Þjóðminjalaga nr. 88/1989.

Í ljós komu tvær fornleifar, annars vegar mógrafir, ÁR-203:017 og hins vegar Fossrétt, ÁR-203:018. Hvorutveggja vart sýnileg í landslaginu en skriflegar og munnlegar heimildir liggja fyrir þeim. Báðar þessar fornleifar eru á grænum svæðum, vel utan fyrirhugaðra byggingarsvæða og eru þær merktar inn á deiliskipulagsupprátt.

Í skýrslunni er bent á að þegar sé búið að raska landi töluvert, en þar sem ekki sé mikið um þekkt örnefni í landinu séu líkur á að búsetuminjar hafi ekki verið margar. Finnist áður óþekktar fornleifar á svæðinu skal þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum sbr. 13.grein þjóðminjalaga nr. 107/2001.

1.4 Jarðfræðirannsókn

Fyrirhuguð byggingarlönd á Selfossi hafa á undanförunum árum verið könnuð m.t.t. opinna sprungna áður en ráðist hefur verið í framkvæmdir. Þekkt er að á flugvallarsvæðinu svokallaða vestan við Hagaland er land nokkuð sprungið og metið sem óhæft byggingarland. Vegna nálægðar Hagalands við þetta sprungusvæði var ákveðið að láta fara fram ítarlega úttekt á landinu m.t.t. byggingarhæfni þess.

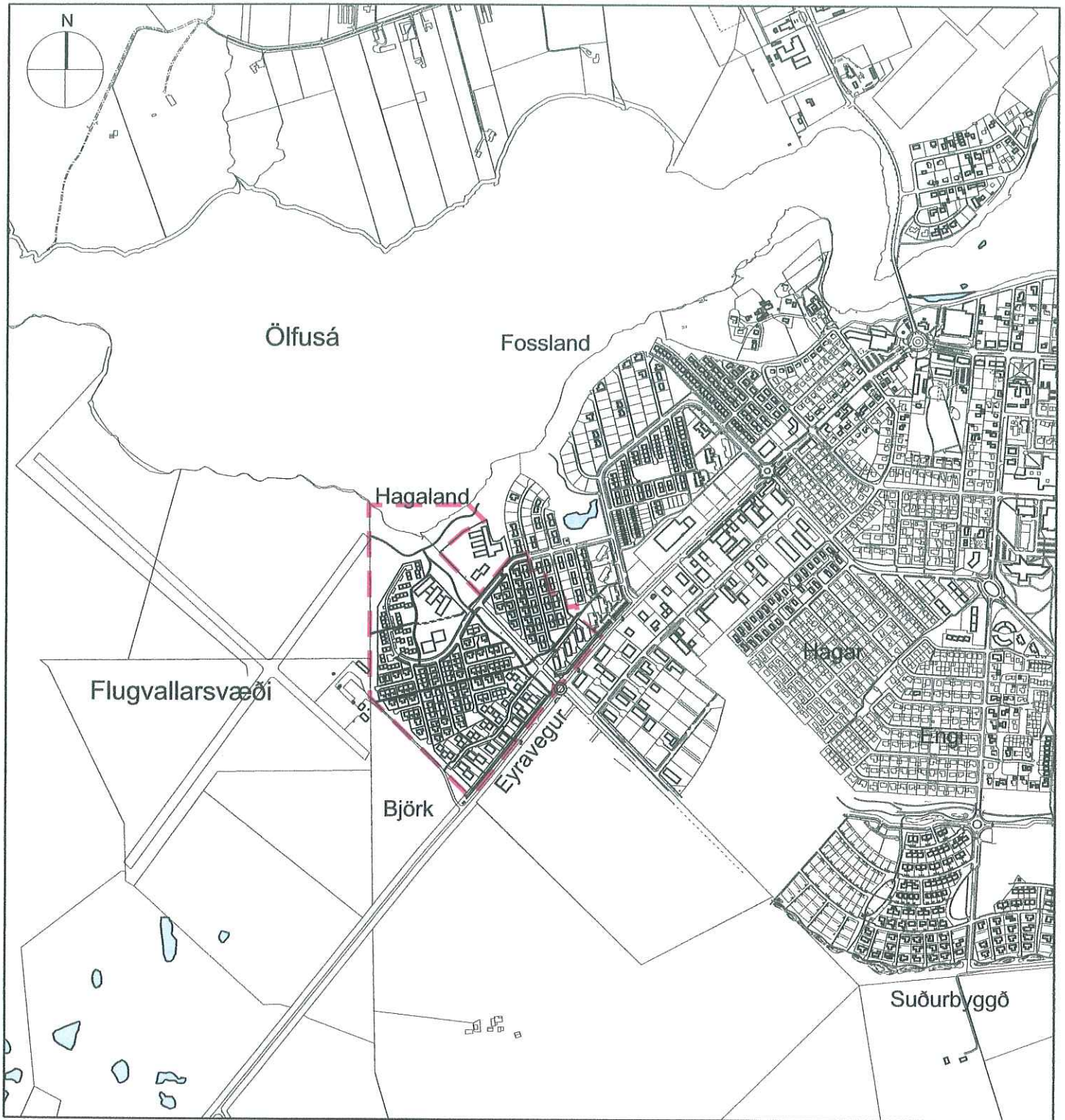
Í fyrri skýrslu sem gefin var út fyrir allt Árborgarsvæðið í tengslum við aðalskipulagsgerð, kemur fram að líkur séu á að sprungur geti verið á deiliskipulagssvæðinu.

Úttekt á deiliskipulagssvæðinu fór fram í apríl 2005 og sá Páll Imsland jarðfræðingur um hana. Grafnir voru alls 22 prufuskurðir, samtals um 660 lengdarmetrar auk þess sem opin skurður vegna holræsagerðar var kannaður um leið. Niðurstöður könnunarinnar gefa til kynna að landið innan Hagalands sé ekki sprungið og því vel byggingarhæft. Þó er bent á að hafa skuli augun opin fyrir hugsanlegum sprungum, sérstaklega á svæðinu næst flugvellinum. Í deiliskipulagstillögunni hefur verið tekið tillit til þess með því að leggja til að flest hús næst flugvallarsvæðinu verði aðeins á einni hæð.

Jarðvegur er víðast frekar þunnur, nokkuð moldarkenndur og liggur á heillegu og traustu Þjórsáhrauninu.

1.5 Flóðahætta - náttúruvá

Á vissu ára fresti getur Ölfusá flætt og skapast þá ákveðin hætta meðfram bökkum árinna. Hæðasetning íbúða næst Ölfusá skal taka mið af ákvæðum sem sett og sýnd eru í tillögu að aðalskipulagi Árborgar hvað varðar flóðahættu í Ölfusá. Gólfhæðir húsa á náttúruvásvæði skulu ekki vera lægri en 12m.



Yfirlitsmynd, ekki í kvarða

LÝSING Á DEILISKIPULAGI

1.6 Yfirlit

Um er að ræða deiliskipulag á um 28,2ha svæði. Deiliskipulagið er í samræmi við breytt aðalskipulag Selfoss 1995-2015. Meðfram ánni er skilið eftir um 60-80 m grænt belti sem ætlað er til útivistar. Gert er ráð fyrir að það land verði að mestu óraskað.

Sömuleiðis er opið grænt belti sunnan við fyrirhugaða safngötu, Hagalæk, og niður að Ölfusá og er það hluti af opnu grænu belti sem liggur þvert í gegnum Selfossbæ, allt að mjólkurbúi við Austurveg. Gert er ráð fyrir almennum göngustígum á þessu svæði sem og litlum svæðum til sérstækrar útivistariðkunar, s.s. æfingataeki, borð og bekkir, sléttar grasflatar ofl.

Í framhaldi af Fosslandi er gert ráð fyrir einbýlis- og parhúsabyggð en næst Eyravegi rísi fjölbýlishús með svipuðu sniði og verið er að reisa á því svæði í dag. Í tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Árborg er gert ráð fyrir þjónustusstofnun (grunnskóli / dagvistunarstofnun) norðan við Móaveg en deiliskipulag fyrir þann reit verður unnið síðar.

Vestan við Hagalæk verður byggðin blönduð af einbýli, rað- og parhúsum og hluti hennar verður 2ja hæða byggð. **Austan við Hagalæk, á reit C og D, er gert ráð fyrir einbýlishúsum.**

Almennt gildir fyrir allan deiliskipulagsreitinn að hús eru hæst næst Eyravegi en hæð húsa lækkar eftir því sem nær dregur Ölfusá. Undantekning frá þessu eru fjölbýlishús með þjónustuíbúðum fyrir aldraða, en þar er lögð áhersla á að íbúarnir njóti góðs útsýnis úr íbúðum sínum. Þar sem um afmarkaðar byggingar er að ræða er ekki talið að þær spilli útsýni úr öðrum húsum.

1.7 Götuheiti

Í samráði við formann skipulags- og byggingarnefndar Árborgar hefur verið lögð fram tillaga að götuheitum. Miðað er við að byggð sem tilheyrir Fosslandi taki mið af nafngiftum þaðan og nýtt hverfi Hagalands taki mið af heitinu „lækur“. Gerð hefur verið tillaga um eftirfarandi götuheiti;

- Móavegur (núv. heiti, helst með fyrri nafngift úr Fosslandi).
- Lyngmói (núv. heiti, helst með fyrri nafngift úr Fosslandi).
- Tjarnarmói (núv. heiti, helst með fyrri nafngift úr Fosslandi).
- Urðarmói, húsagata, nýtt heiti í framhaldi Fosslands.
- Víkurmói, húsagata, nýtt heiti í framhaldi Fosslands v/ Eyraveg.
- Hagalækur, safngata frá Eyrarvegi er leiðir að „Hagahverfi“, nýtt heiti.
- Álalækur, húsagata, nýtt heiti.
- Bleikjulækur, húsagata, nýtt heiti.
- Eyrarlækur, húsagata, nýtt heiti.
- Laxalækur, húsagata, nýtt heiti
- Sílalækur, húsagata, nýtt heiti.
- **Urriðalækur, húsagata, nýtt heiti.**
- **Þúfulækur, húsagata, nýtt heiti.**

Í framhaldi þessa hafa allar lóðir verið númeraðar og því er hægt að ræða um einstakar lóðir út frá götuheitum og númerum. Sá fyrirvari er settur á öll götuheiti og lóðarnúmer að þau hafa ekkert opinbert gildi (t.d. í fasteignasölu) fyrr en Fasteignamat ríkisins er búið að samþykkja þau og endanlega er búið að staðfesta deiliskipulagið af bæjarstjórn Árborgar. Fram að þeim tíma áskilur verkkaupi (Ræktunarsamband Flóa- og Skeiða) sér rétt til að breyta og bæta það nafna- og númerakerfi sem hér er kynnt.

1.8 Almennar íbúðalóðir

Innan reita A, B, C, D, E, F og G er gert ráð fyrir blandaðri íbúðabyggð með eftirfarandi samsetningu:

	lóðir	íbúðir
Einbýlishús	69	69
Parhús	23	46
Raðhús	11	36
Samtals	66	114 íbúðir

Lóðarstærðir eru mjög breytilegar, frá 650-1.900 m². Yfirbragð þessara reita er lágreist byggð, 1 - 2 hæðir.

Fjölbýlishús (2h. fjórbýli)	4	68
Fjölbýlishús (3h og 4h)	8	167
Samtals	12	235 íbúðir

Lóðarstærðir eru mjög breytilegar, frá 3.300 - 5.200 m². Yfirbragð þessara reita er meðalhá byggð, 2 - 4 hæðir.

1.9 Þjónustusvæði - (liður fellur niður)**1.10 Gatnakerfi**

Aðkoma að íbúðabyggðinni er annars vegar frá Móavegi sem tengir saman Fossland og Hagaland, og hins vegar frá nýrri safngötu sem liggur þvert á Eyraveg og sveigist til vesturs og kallast Hagalækur.

Eyravegur flokkast sem stofnbraut. Móavegur og Hagalækur flokkast sem safngata. Aðrar götur flokkast sem húsagötur. Gata við keðjuhús á reit C flokkast sem vistgata og er mælt með að hún verði hönnuð með það í huga.

Ekki er gert ráð fyrir gegnumakstri í húsagötum og er því almennt þannig fyrir komið að möguleiki er á því að snúa við í götuendum lengstu gatnanna. Þar sem megingöngustígar þvera götu er gert ráð fyrir hraðahindrun, aðrir göngustígar þvera götur með gangbraut.

1.11 Bílastæði

Almennt við einbýli- par- og raðhús er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð.

Á uppdrætti deiliskipulags eru bílastæði fjölbýlishúsa sýnd með þeim hætti að þau eru öll ofanjarðar. Hinsvegar er heimilt að setja hluta bílastæðanna í bílageymslu neðanjarðar undir húsi og á lóð og er byggingarreitur bílageymslu sýndur með það í huga. Þau stæði sem leyst eru í bílageymslu fjölbýlishúss má draga frá þeim fjölda bílastæða sem er ofanjarðar. Við það aukast græn svæði lóðanna að sama skapi.

5 almenn bílastæði skulu vera við enda Álalæks.

1.12 Göngu- og hjólréiðaleiðir

Lögð er áhersla á þéttrið net göngustíga innan hverfisins. Helstu gönguleiðir eru lagðar þvert í gegnum svæðið, 2-3 leiðir til austurs og vesturs og 2-3 leiðir til norðurs og suðurs. Einn þeirra göngustíga liggur í grænu beltí sem nær niður að Ölfusá og tengist fyrirhuguðum útivistarstíg þar. Stígur við Ölfusá, stígur í grænu beltí og stígur sem liggur frá Fosslandi (við Fífumóa 12) skulu vera 3m breiðir og gerðir fyrir gangandi og hjólandi umferð. Gert er ráð fyrir göngustíg og undirgöngum undir Eyraveg.

Í húsagötum liggja 2m breiðir gangstígar austan eða norðan megin í götunni og tengjast síðan megin göngustígakerfi alls svæðisins.

1.13 Útivistarsvæði og leiksvæði

Innan skipulagssvæðisins eru 2 allstór útivistarsvæði til almennra nota. Þar er fyrst að nefna svæðið meðfram Ölfusá. Það skal haldast í sem upprunalegustu mynd og skal eigi raska umfram það sem nauðsynlegt er vegna fráveitu og gerð göngustíga um svæðið.

Meðfram götunni Hagalæk er grænt svæði sem er í beinu framhaldi af grænu beltí meðfram Norðurhólum og myndar samhangandi grænt beltí frá austri til vesturs og tengist að lokum grænu svæði meðfram Ölfusá. Á svæðinu er gert ráð fyrir grasi og gróðursvæðum.

Leiksvæði innan deiliskipulagssvæðisins eru **þrjú, eitt** sunnan við Tjarnarmóa 13-15, **annað** sunnan við Bleikjulæk 14-16 og þriðja norður af íbúðabyggð á reit C og D. Góðar göngutengingar eru að **öllum** þessum leiksvæðum. Þessir leikvellir skulu aðallega höfða til yngsta aldrushópsins (2-6 ára) sem nærleiksvæði. Leiksvæði fyrir eldri börn tengjast skóla og almennum útivistarsvæðum.

1.14 Hljóðvist vegna Eyravegs

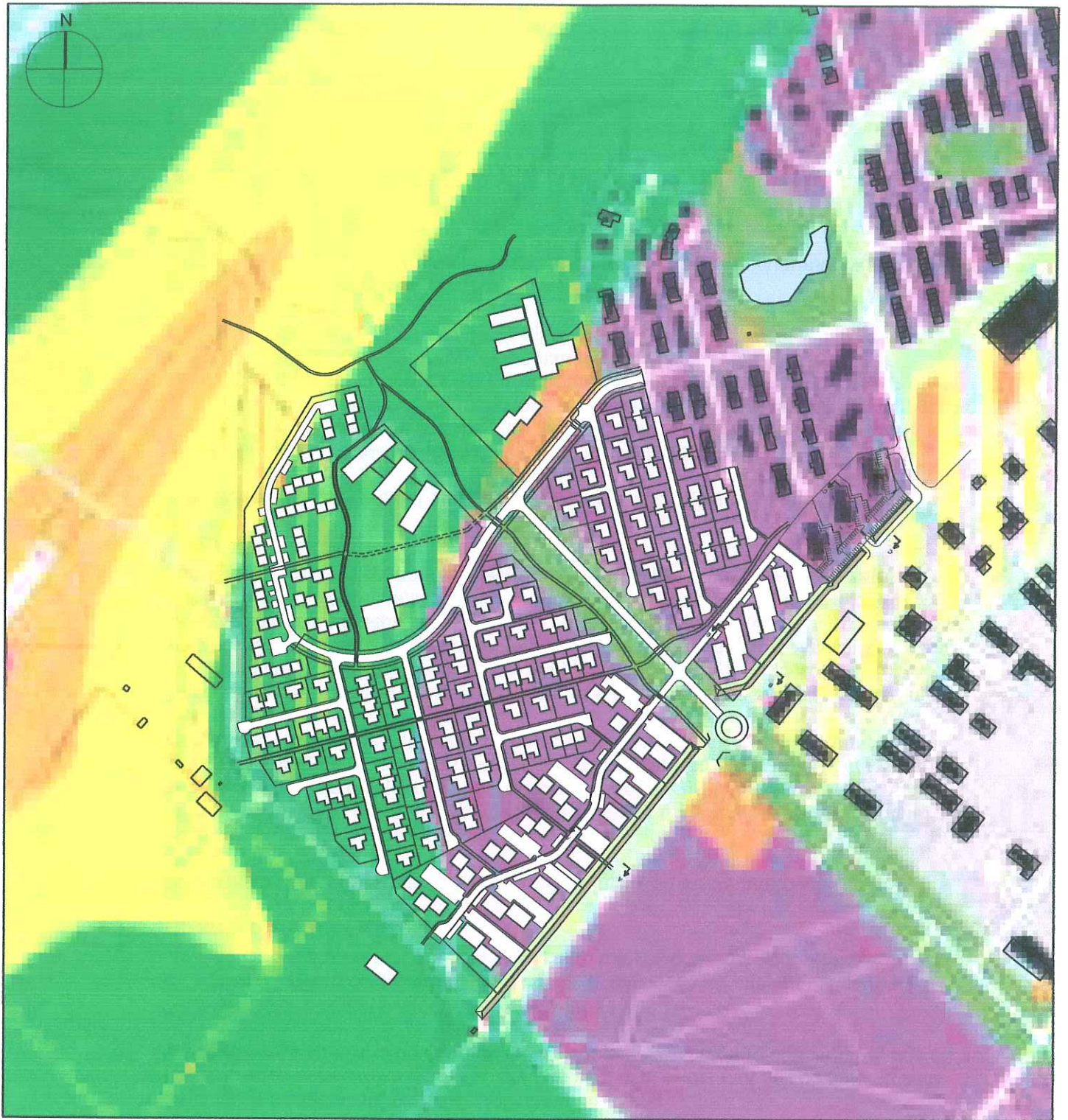
Gerðir hafa verið útreikningar á áætluðum umferðarhávaða frá Eyravegi. Miðað var við umferð á fullbyggðu skipulagssvæðinu og að hljóðstig á lóð við útveggi í 2m hæð fari ekki yfir 55 dB. Útreikningar gáfu til kynna nauðsyn þess að gera ráðstafanir vegna fyrirhugaðrar byggðar meðfram Eyravegi. Hljóðmanir eru sýndar á skipulagsupprætti og er hæð þeirra allt að 1,75m yfir hæð Eyravegar. Hljóðmanir eru að hluta til á landi sveitarfélagsins og að hluta til innan lóðarmarka fjölbýlishúsalóða við Álalæk og Víkurmóa. Haft hefur verið samráð við Vegagerðina og Sveitarfélagið Árborg vegna staðsetningar á hljóðmönnum og hafa þessir aðilar samþykkt hana fyrir sitt leyti (sjá upprætti). Endanlegur frágangur á hljóðmönnum skal vera í samráði við Sveitarfélagið Árborg og Vegagerðina.

Þar sem hljóðstig við opnanlegan glugga reiknast yfir 55dB(A) skal tryggja að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30dB(A) á meðan að glugginn er lokaður. Við útfærslu á glugga skal tryggja hæfilega útloftun samkvæmt byggingarreglugerð án þess að gluggi sé opnaður.

1.15 Hljóðvist vegna flugvallar

Í tengslum við gerð tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Árborg hefur farið fram hljóðvistarmæling og mat á áhrifum frá flugvelli á nærliggjandi byggð í samráði við Flugmálastjórn. Í tillögu að aðalskipulagi Árborgar er gert ráð fyrir styttingu flugbrauta og banni við næturflugi. Einnig er gert ráð fyrir að staðsetning flugvallarins í heild sinni sé víkjandi á skipulagstímabilinu. Fyrirhuguð íbúðabyggð og þjónustustofnanir eru utan þess svæðis þar sem hljóðstig fer upp fyrir 55dB og á flugvöllur því ekki að hafa áhrif á byggð.

Hljóðvist við Eyraveg



Skýringamynd vegna hljóðvistar flugvallar, ekki í kvarða

2. ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1 Reitaskipting

Eins og áður hefur komið fram er deiliskipulagssvæðinu skipt í eftirfarandi reiti og er fjöldi íbúða innan hvers reits með eftirfarandi hætti:

A: Sérbýlishús, þar af 11 parhús og 13 einbýlishús

B: Fjölbýlishús. 3 hús með allt að 20 íbúðum hvert.

C og D: Sérbýlishús í einbýli, að hluta til tveggja hæða hús, alls 37 íbúðir.

E: Sérbýlishús í einbýli, par- og raðhúsum. Að hluta til tveggja hæða hús, um 80 íbúðir.

F: Fjölbýlishús. 17 samsett hús með 3-4 íbúðum hvert, samtals allt að 68 íbúðum.

G: Fjölbýlishús. 11 samsett hús með samtals allt að 107 íbúðum.

Heildarfjöldi íbúða er því um **350-400** talsins, að undanskildum hjúkrunarrýmum.

2.2 Mæli- og hæðarblöð.

Í framhaldi af samþykktu deiliskipulagi skal gera mæliblað sem sýnir lóðarstærð, lóðamörk, byggingarreit húss, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir á lóð ef einhverjar eru, málsetningar o.fl. Lóðarhnit skulu ákveðin í ISN 93. Öll hús sem byggð verða skulu falla að þeim byggingarreit sem markaður er í deiliskipulagi og eru þeir breytilegir eftir stærð lóða. Almenn er byggingarreitur hafður vel rúmur og skulu því allir lóðréttir húshlutar liggja innan þess byggingarreits sem sýndur er á deiliskipulagsupprætti. Þakkantur má fara allt að 1m út fyrir byggingarreit.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G-tölur), sem eru þá einnig lóðarhæðir á þessum mörkum, viðmiðunarhæðir á baklóð (L-tölur) geta lóðarhafar samræmt innbyrðis og síðan skal gefa upp hæðartölur (GK) fyrir gólfhæð húss. Á hæðarblöðum koma einnig fram staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

Stærð húsa takmarkast af ákvörðuðu nýtingarhlutfalli og heildarstærð lóða.

2.3 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal gæta samræmis í útliti, þakformi, lita- og efnisvali.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, 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. Byggingarreglugerð 441/1998.

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og byggingarnefnd hugmyndir sínar í tveimur áföngum. Fyrst ber að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100 áður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum viðkomandi byggingu í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir efnisvali. Verði svar við fyrirspurn jákvætt er hönnuði heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. 18. grein í byggingarreglugerð nr.441/1998.

(Setning um samræmingu hönnunargagna dettur út)

Fjölbýlishús skulu hönnuð með tilliti til þess að landssvæðið getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta. Hönnuður fjölbýlishúss skal gera ráð fyrir því að þurfa að leggja fram

útreikninga á burðarþoli hússins, sérstaklega hvað varðar jarðskjálftapol. Burðarþolsteikningar verða yfirfarnar, lið fyrir lið af byggingarfulltrúa eða öðrum þar til hæfum aðilum að hans mati.

2.4 Almenn t um framkvæmd bygginga og skipulags.

Eftir að uppgreifri lýkur og áður en farið er að vinna við fyllingar skal klöppin standa í minnst 2 daga svo byggingarfulltrúi geti látið fara fram jarðfræðilega úttekt á byggingargrunni. Í henni skal m.a. hugað að jarðgrunni vegna hugsanlegra jarðsprungna. Leiti grunnvatn inn í byggingargrunninn skal verktaki verkkaupa sjá um að dæla því í burtu á meðan að þessi skoðun fer fram.

Byggingarframkvæmdir skulu hefjast á lóðinni eigi síðar en 9 mánuðum eftir úthlutun lóðar. Að öðrum kosti telst kaupsamningi sjálfkrafa rift. Lokið skal við að leggja utanhúslagnir og grófjafna lóð eigi síðar en 18 mánuðum eftir að framkvæmdir eru heimilaðar á lóðinni. Lóðarhafi skal hafa grófjafnað lóð áður en fokheldisvottorð er veitt. Eigi síðar en 2 árum eftir samþykki aðalsteikninga skal bygging vera fokheld og frágengin að utan. Þremur árum frá samþykki aðalsteikninga skal öllum utanhússfrágangi vera lokið svo og lóðarframkvæmdum. Hafi þeim framkvæmdum eigi verið lokið fyrir tilskyldan tíma má framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.

2.5 Svalir og kjallarar.

Almennt eru kjallarar ekki leyfðir, nema bílakjallarar við fjölbýlishús og þar sem aðstæður leyfa vegna grunnvatnsstöðu. Á flóðasvæði næst Ölfusá (sjá náttúruvá í aðalskipulagi) er bannað að hafa kjallara. Svalir mega ná allt að 1.6m út fyrir byggingarreit.

2.6 Afhending lóða.

Lóðir afhendast í því ástandi sem þær munu vera í eftir að búið er að leggja safngötur og húsagötur. Ganga skal frá endanlegu yfirborði gatna með malbiki/slitlagi og vélsteyptum 15cm háum kantstein Ræktunarsamband Flóa og Skeiða áskilur sér rétt til að ganga ekki frá gangstéttum húsagatna fyrr en gatan er byggð að tveimur/þriðju hlutum. Allir aðrir stígar s.s. meðfram tengivegi og útivistarstígum skulu frágengnir 2 árum eftir að fyrsta lóðarúthlutun átti sér stað.

2.7 Göngu- og hjólreiðaleiðir.

Allir almenninga- og útivistarstígar sem sýndir eru á uppdrætti skulu malbikaðir. Aðal göngu og hjólreiðastígar skulu aðskildir með málaðri línu og vera að lágmarki 3m á breidd. Allar gangstéttar við húsagötur skulu vera 2m breiðar og annaðhvort malbikaðar, hellulagðar eða steiptar. Á öllum götuhornum þar sem gönguleiðir þvera akbrautir skal gangstétt og kantsteinn tekinn niður í götuhæð og skal frágangur vera í samræmi við kröfur þær sem settar hafa verið fram af tækni- og umhverfissviði Árborgar á undanförunum árum þar sem tillit er tekið til ferlimála fatlaðra og sjónskertra.

Gangbrautir á hraðahindrunum skulu hellulagðar í samræmi við teikningar tækni- og umhverfissviðs Árborgar.

2.8 Bílageymslur og bílastæði.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. gr. Byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Ekki er gert ráð fyrir stökum bílskúrum á lóðum. Sé gert ráð fyrir bílageymslu skal hún leyst í tengslum við viðkomandi byggingu eða inni í húsi. Við fjölbýlishús á reitum B, F og G er gert ráð fyrir að helmingur þeirra bílastæða sem krafa er gerð um skuli leyst í bílageymslum ef aðstæður leyfa. Í öllum sérbýlishúsum öðrum en á reit C, skal vera amk.

ein bílageymsla fyrir hverja íbúð og skal hún rúmast innan byggingarreits. Á reit C er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð auk 25 sameiginlegra gestastæða sem skulu vera dreifð um götuna. Við helming íbúða er gert ráð fyrir sambyggðri bílageymslu. Á reit D eru bílastæði einungis til skýringar. Fjöldi þeirra og fyrirkomulag er háð hönnun og umfangi viðkomandi bygginga en skulu að öðru leyti vera í samræmi við grein 3.1.4 (400/1998) í skipulagsreglugerð. Staðsetning bílastæða skal sýnd á mæliblaði.

2.9 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998) Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður. 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) skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar).

Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinner lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar.

Framkvæmdasvæði hverrar lóðar skal vera innan marka hennar og aðkoma frá viðkomandi húsagötu. Óheimilt er að geyma efni og/eða tæki vegna framkvæmda utan lóðar og verður slíkt fjarlæggt á kostnað lóðarhafa.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um skal hlýta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið).

Allt rask á mörkum byggðar og útivistarsvæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Mikilvægt er að lóðarhafar sem eiga lóðir á mótum þessum svæðum leggi ekki umframefni út fyrir lóðarmörk og valdi þannig tjóni á hinu náttúrulega landi.

2.10 Sérafnotareitir

Afmarka skal lóðarhluta fjölbýlishúsalóða á reitum B, F og G sem sérafnotareit til einkaafnota við íbúðir á jarðhæðum í allt að 4m frá húsvegg. Skulu sérafnotareitirnir sýndir og afmarkaðir sérstaklega á grunnmyndum aðaluppdráttar.

2.11 Gróður.

Sá gróður sem sýndur er á deiliskipulagsuppdrætti meðfram hluta af Hagalæk og Móavegi og síðan í hljóðmönnum meðfram Eyravegi eru bindandi fyrir deiliskipulagið og skal komið upp í tengslum við uppbyggingu svæðisins. Allur frágangur á gras- og gróðursvæðum skal vera faglega unnin og svæðinu til framdráttar.

Allur annar gróður sem sýndur er á skýringaruppdrætti t.d. í húsagötum og á lóðum húsa er settur fram sem hugmynd að gróðurvæðingu svæðisins og er ekki bindandi fyrir þetta deiliskipulag.

2.12 Sorpgeymslur.

Sé gert ráð fyrir að sorpgeymsla standi utan við hús skal í afstöðumynd á byggingarnefndarteikningu sýna staðsetningu hennar. Jafnframt skal á aðaltekningu sýna aðkomu að henni. Vegna fyrirhugaðrar flokkunar á sorpi í framtíðinni skal í sorpgeymslu gera ráð fyrir tveimur sorptunnum. Byggingarhlutar sorpgeymslu skulu leystir samkvæmt byggingarreglugerð.

2.13 Veitur og heimtaugar.

Hlíta skal almennum skilmálum varðandi heimtaugar vatnsveitu, hitaveitu og rafmagnsveitu.

2.14 Spennistöð.

Innan svæðisins er gert ráð fyrir tveimur spennistöðvum. Önnur spennistöðin er austan við Sílalæk 1 og hin austan við Bleikjulæk 15. Í skipulagi skal tryggður akfær aðgangur að spennistöð en lóðarhafi sér að öðru leyti um frágang á aðkomu og lóð.

3. SÉRÁKVÆÐI

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hvern reit í deiliskipulagi þessu.

Æskilegt er þar sem innangengt er í bílageymslu að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Bílageymsla er ekki leyfð niðurgrafin í kjallara frá götu nema í fjölbýli þar sem því verður við komið vegna jarðvegs- og grunnvatns aðstæðna.

3.1 Reitur A

Á reitnum er gert ráð fyrir einbýlishúsum og raðhúsum á 1 hæð í framhaldi Fosslands.

Einbýlishús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50cm undir uppgefni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Hús geta haft möguleika á lofthæð allt að 3,2m. Vegghæð að götu skal ekki fara yfir 3,4m. Hámarkshæð í mæni má mest vera 7m frá uppgefni hæð á gólfplötu. Mænisstefna skal vera skv. uppdrætti og má þakhalli vera á bilinu 14-25°.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,3$

Parhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50cm undir uppgefni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Hámarkshæð í mæni má mest vera 5.6m frá uppgefni hæð á gólfplötu skv. mæli- og hæðarblaði.

Mænisstefna skal vera skv. uppdrætti og þakhalli skal vera á bilinu 14-20°, sem er í samræmi við skilmála þeirra húsa sem þegar er búið að byggja við Tjarnarmóa, Lyngmóa og Fífumóa.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,35$

3.2 Reitur B

Á reitnum er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum, allt að 4 hæðum. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50cm undir uppgefni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Sami hönnuður skal hanna öll hús innan reitsins og skulu teikningar að öllum þremur húsum lagðar fyrir byggingarnefnd sem ein heild. Á aðaluppdrætti skal sýna bindandi hönnun á heildarlóð þar sem gerð er grein fyrir bílastæðum, aðkomu, gras- og gróðursvæðum og sameignlegu leiksvæði á lóð. Hámarkshæð í mæni má mest vera 15m frá uppgefni hæð á gólfplötu skv. mæli- og hæðarblaði. Bílageymslur eru einungis heimilaðar í kjallara og neðanjarðar þar sem aðstæður leyfa. Mænisstefna skal vera skv. uppdrætti og þakhalli skal vera á bilinu 0-32° sem er í samræmi við skilmála á húsum næstu lóðar til austurs.

Við íbúðir á jarðhæð er gert ráð fyrir sérafnotareitum, sjá lið 2.10

Kvöð er á lóðum innan þessa reits um að hluti af hljóðmön lendi innan lóðar eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,8$

3.3 Reitur C og D

Á reitnum er gert ráð fyrir 37 einbýlishúsalóðum. 11 húsanna sem standa næst Hagalæk geta verið allt að 2 hæðir, að öðru leyti skulu hús vera á einni hæð.

Einbýlishús á 1-2 hæðum.

Um er að ræða endahúsin í hverri götu, sem næst eru Hagalæk. Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 eða 2 hæðum ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 7,5m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N=0,25 - 0,40$

Einbýlishús á 1 hæð

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 7,5m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,30$

3.4 Reitur E

Innan reitsins er gert ráð fyrir 79 íbúðum, þar af 19 í einbýli, 24 í parhúsum og 36 í raðhúsum. Gert er ráð fyrir að hluti húsanna verði á tveimur hæðum og hluti á einni hæð.

Einbýlishús á 1-2 hæðum.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 eða 2 hæðum ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 7.5m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N=0.25-0.35$

Parhús á 1 – 2 hæðum.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 1 eða 2 hæðum ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 7.5m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N=0.30-0.40$

Raðhús á 1 – 2 hæðum.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á 1 eða 2 hæðum ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 7.5m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N=0.30-0.40$

Einbýlishús á einni hæð.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 6m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,30$

Parhús á einni hæð.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 6m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,35$

Raðhús á einni hæð.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50 cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Mænishæð verði að hámarki 6m yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,35$

3.5 Reitur F

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum. Í hverju fjölbýlishúsi verði ekki fleiri en 4 íbúðir. Á hverri lóð eru 3 til 5 hús, að hluta til samföst og saman mynda þau eina heild. Þau skulu því hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Á aðaluppdrætti skal sýna bindandi hönnun á heildarlóð þar sem gerð er grein fyrir bílastæðum, aðkomu, gras- og gróðursvæðum og sameignlegu leiksvæði á lóð. Í skipulaginu er reiknað með að hver íbúð hafi sjálfstæðan inngang. Þetta er þó ekki skilyrt. Heimilt er að hafa íbúðir á tveimur hæðum.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Þakform er frjálst en samræmi skal ríkja innan hverrrar heildar. Hámarkshæð í mæni má mest vera 9,0m frá uppgefinni hæð á gólfplötu.

Bílageymslur eru heimilaðar í kjallara fjölbýlishúsa og neðan jarðar undir mörkuðum byggingarreit þar sem aðstæður leyfa.

Við íbúðir á jarðhæð er gert ráð fyrir sérafnotareitum, sjá lið 2.10.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,50$

3.6 Reitur G

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 hæðum, sjá uppdrátt. Á hverri lóð eru 1-3 fjölbýlishús, að hluta til samföst og saman mynda þau eina heild. Þau skulu því hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Á aðaluppdrætti skal sýna bindandi hönnun á heildarlóð þar sem gerð er grein fyrir bílastæðum, aðkomu, gras- og gróðursvæðum og sameiginlegu leiksvæði á lóð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 50cm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Þakform er frjálst en samræmi skal ríkja innan hverrrar heildar. Hámarkshæð í mæni frá uppgefinni hæð á gólfplötu má mest vera 12,5m

Bílageymslur eru heimilaðar í kjallara fjölbýlishúsa og neðan jarðar undir mörkuðum byggingarreit þar sem aðstæður leyfa.

Við íbúðir á jarðhæð er gert ráð fyrir sérafnotareitum, sjá lið 2.10.

Kvöð er um almennan göngustíg á lóð Álalæks 9-11.

Kvöð er á lóðum innan þessa reits um að hluti af hljóðmön lendi innan lóðar eins og sýnt er á uppdrætti

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0.65$

F.h. Landform ehf.

Svanhildur Gunnlaugsdóttir / Oddur Hermannsson, landslagsarkitektar FÍLA.