

Skipulagsnúmer Sveitarfélag Undirnúmer Dagsetning
7710 8200 83 12.10.2006

Mótt.: 31 OKT. 2006

Málnr.

2006100089



ÍBÚÐARSVÆÐI

GRÁHELLA, SELFOSSI

Sveitarfélaginu Árborg

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Dags. 20. apríl 2006

TGS TEIKNISTOFA
AUSTURVEGI 42 800 SELFOSSI

Efnisyfirlit

Skipulagsgreinargerð og byggingaskilmálar	3
0.0 ALMENN ATRIÐI.....	3
1.0 DEILISKIPULAG	3
2.0 MÆLIBLÖÐ	4
3.0 BYGGINGAR – HÖNNUN – SÉRÁKVÆÐI.....	4
4.0 EIGNARHALD, LÓÐARAÐILD, FRÁGANGUR HVERFIS o.fl.....	5
5.0 TEIKNINGAR	6
6.0 FRÁGANGUR Á LÓÐARMÖRKUM	7
7.0 ÝMIS ÁKVÆÐI.....	7
8.0 ÚRSKURÐUR UM ÁGREINING	8

Skipulagsgreinargerð og byggingaskilmálar

Gráhella – Selfoss, Sveitarfélaginu Árborg.

0.0 ALMENN ATRIÐI

Um er að ræða deiliskipulag á 7.4 ha svæði samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti af svæði austan og sunnan núverandi Suðurbyggðar á Selfossi, svonefnd "Gráhella". Allt svæði er skipulagt fyrir íbúðarbyggð. Svæði nær að núverandi íbúðarbyggð að norðan og vestan, að fyrirhuguðum stofnvegi að sunnan (Suðrhólum) og landi Dísastaða að austan.

Aðkoma að svæði eru um eina tengingu við stofnbraut sunnan við svæði (Suðrhólar), jafnframt sem stofn fráveitu og lagna kemur þaðan inn á svæði.

Skipulagt svæði er í um 15-17 m hæð yfir sjávarmáli. Landi hallar til suðurs. Ríkjandi vindátt er norð-austan átt. Land er mókennt og þurrt, en stutt er niður á berggrunn (Þjórsárhraun). Land er því gott til bygginga.

Skipulag miðast við að hærri húsgerðir verði í norðaustur-hluta svæðis. Er það gert m.a. til að hærri hús skýli lægri húsum sunnan og vestan þeirra. Göngustígar tengjast núverandi göngustígum í aðlægum íbúðarsvæðum. Göngustígur er syðst í svæði við Suðrhóla, á grænu svæði þar, innan um jarðvegshóla. Græn svæði eru dreifð yfir skipulagt svæði, en grenndarvöllur fyrir svæði er í nýbyggðu íbúðarsvæði Suðurbyggðar, fyrir vestan skipulagt svæði sem hér um ræðir.

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, s.s. Skipulags- og byggingarlög, byggingarreglugerð, skipulagsreglugerð, lög um brunavarnir, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins eftir því sem við á. Sambyggð hús skal samræma í útliti og lita- og efnisvali. Þessi hús verði hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingayfirvöld til samþykktar sem heild. Allir uppdrættir verði í samræmi við meðfylgjandi skilmála og verði lagðir til samþykktar fyrir bygginga- og skipulagsnefnd Árborgar.

Gögn skipulags eru:

- a) Skilmálar þessir.
- b) Teikningar: Deiliskipulag, Gráhella teikn. nr. 100 og 101.

1.0 DEILISKIPULAG

Byggingar og mannvirki á lóðum, svo og annar frágangur, skulu vera í samræmi við gildandi deiliskipulag. Á deiliskipulagsuppdrætti koma fram mörk skipulagssvæðis, gatnakerfi, opin svæði og byggingarlóðir, byggingarreitir og -línur, ákvæði um húsgerðir, kvaðir á lóðum og önnur atriði sem skipulagið tekur til. Nánari deiliskipulagsskilmálar eru ýmist settir fram á sjálfum uppdrættinum eða í greinargerð þessari. Í sumum tilvikum fylgir skýringaruppdráttur sem sýnir dæmi

um útfærslu skipulagsins. Skýringaruppdrátturinn er ekki bindandi á sama hátt og deiliskipulagsuppdrátturinn, en líta ber á hann sem leiðbeinandi um þau atriði, sem þar koma fram.

Skipulagsmarkmið eru að skapa skjólgóða íbúðarbyggð með góðu aðgengi. Áhersla er lögð á að koma í veg fyrir gegnumakstur á svæðinu og eru íbúðargötur því botngötur. Götur hafa verið lagðar þannig að íbúðir geti verið sem skjólsælastar og um leið sem mest á móti sól. Við skiptingu íbúðargerða er megináhersla lögð á sérþýli, en hluti raðhúsa á tveim hæðum er með tveim íbúðum, til að gefa möguleika á litlum íbúðum á svæði. Geta má þess að 4ra hæða fjölþýli er rétt norðan þessa svæðis, við Ástjörn. Stefnt er að eins rúmum skipulagsskilmálum og hægt er.

2.0 MÆLIBLÖÐ

Á mæliblöðum (einnig nefnd lóðar- og/eða hæðarblöð) eru lóðir og byggingarreitir málsettir svo og bindandi byggingarlínur eftir því sem við á, sem eru sýndar sem heilar línur. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingareits, en heimilt er að þakbrúnir nái út fyrir byggingareit, þó mest 1.0 m. Stæðir lóða ásamt nýtingarhlutfalli koma fram á mæliblöðum ásamt fjölda bifreiðastæða. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötur, lega tenginga fyrir skólþ og kalt vatn og sérstakar kvaðir ef einhverjar eru. Leyfa má allt að 10 cm frávik frá leiðsögukótum fyrir gólfplötu. Lóðarhnit verði í ÍSNET hnitakerfi. (ISN 93).

3.0 BYGGINGAR – HÖNNUN – SÉRÁKVÆÐI

Almennt – yfirlit húsgerða:

Fjöldi íbúða/húsa:

Einbýlishús	18 hús
Parhús (ein hæð)	18 íbúðir (9 hús)
Parhús (tvær hæðir og ris)	16 íbúðir (4 hús)
Raðhús (ein hæð)	8 íbúðir (2 hús)
Raðhús (tvær hæðir og ris)	84 íbúðir (6 hús)

Samtals íbúðir: 144 íbúð

Meðalstærð lóða:

Einbýlishús:	950 m ²
Parhús (ein hæð)	707 m ² (hver íbúð)
Parhús (2 h. og ris)	292 m ² (hver íbúð)
Raðhús (ein hæð)	640 m ² (hver íbúð)
Raðhús (2 h. og ris)	148 m ² (hver íbúð)

Nýtingarhlutfall (hæsta gildi):

Einbýlishús:	0.35
Parhús (ein hæð)	0.40 (hver íbúð eða parhús)

Parhús (2 h. og ris)	0.80 (hver íbúð eða parhús)
Raðhús (ein hæð)	0.50 (hver íbúð)
Raðhús (2 h. og ris)	0.80 (hver íbúð)

Almenn ákvæði:

Í hverju húsi er ein íbúð nema fyrir raðhús og parhús á tveim hæðum, þar er gert ráð fyrir möguleika á tveim íbúðum, efri íbúð geti jafnframt verið með rishæð sem hluta íbúðar. Bifreiðastæði innbyggð í öllum húsgerðum, nema raðhúsum á tveim hæðum, þar er ekki gert ráð fyrir bifreiðageymslum, fyrir hvoruga íbúð. Fyrir einnar hæða hús er heimilt er að hafa hluta íbúðar í þakrými sem uppfyllir ákvæði gildandi byggingareglugerðar og mænishæð er innan hámarkshæðar.

Einbýlishús: Eigandi er frjáls af húsgerð sem er innan marka byggingareglugerðar, skilmálum þessum ásamt deiliskipulagi. Hámarkshæð í mæni má mest vera 7.2 m frá gólfkóta. Innbyggður bílskúr

Parhús á einni hæð: Eigandi er frjáls af húsgerð sem er innan marka byggingareglugerðar, skilmálum þessum ásamt deiliskipulagi. Hámarkshæð í mæni má mest vera 7.2 m frá gólfkóta. Innbyggður bílskúr

Parhús á tveim hæðum: Eigandi er frjáls af húsgerð sem er innan marka byggingareglugerðar, skilmálum þessum ásamt deiliskipulagi. Hámarkshæð í mæni má mest vera 10 m frá gólfkóta. Miðað er við tvær íbúðir á hverri lóð, ein íbúð á neðri hæð og önnur á efri hæð. Þakrými má innrétta sem hluta íbúðar á 2.h. Ekki innbyggður bílskúr eða sérstæð bifreiðageymsla á lóð. Heimilt er að leggja fram teikningar til samþykktar af hverju parhúsi sem tvær íbúðir, það er ein íbúð á 2 hæðum auk þakris í hvorum hluta parhúss, en það er háð því að hvert parhús verði með tveim eins íbúðum (í stað 4ra íbúða í hverju parhúsi). Innbyggður bílskúr komi ef tvær íbúðir er í hverju parhúsi (í stað 4ra íbúða) og tvö bifreiðastæði á lóð hverrar íbúðar.

Raðhús á einni hæð: Eigandi er frjáls af húsgerð sem er innan marka byggingareglugerðar, skilmálum þessum ásamt deiliskipulagi. Hámarkshæð í mæni má mest vera 7.2 m frá gólfkóta. Innbyggður bílskúr.

Raðhús á tveim hæðum: Eigandi er frjáls af húsgerð sem er innan marka byggingareglugerðar, skilmálum þessum ásamt deiliskipulagi. Hámarkshæð í mæni má mest vera 10 m frá gólfkóta. Miðað er við tvær íbúðir á hverri lóð, ein íbúð á neðri hæð og önnur á efri hæð. Þakrými má innrétta sem hluta íbúðar á 2.h. Ekki innbyggður bílskúr eða sérstæð bifreiðageymsla á lóð. Heimilt er að leggja fram teikningar til samþykktar af raðhúsalengju með einni íbúð í hverju raðhúsi, það er ein íbúð á 2 hæðum auk þakris í hverju raðhúsi, en það er háð því að hvert raðhús og öll raðhús í viðkomandi raðhúsalengju verði með eins íbúðum, það er ein íbúð í hverju raðhúsi. Innbyggður bílskúr komi ef ein íbúð er í hverju raðhúsi og tvö bifreiðastæði á lóð hvers húss.

4.0 EIGNARHALD, LÓÐARAÐILD, FRÁGANGUR HVERFIS o.fl.

Lóðir eru annaðhvort eignar- eða leigulóðir í samræmi við samning eignaraðila svæðis við Sveitarfélagið Árborg. Ef um eignarlóðir er að ræða verða lóðir seldar

sem eignarlóðir og telst því kaupandi hennar eigandi hennar að uppfylltum þeim byggingar- og skipulagsskilmálum sem hér koma fram.

Skipting fasteignagjalda af lóðum fjöleignarhúsa, þ.m.t. sameiginlegum svæðum, verður í réttu hlutfalli við stærðir íbúða, sbr. eignaskiptasamning.

Kostnaður við rekstur gatna og almenningsvæða fer eftir samningi eignaraðila svæðis við sveitarfélagið Árborg varðandi þennan kostnað.

Gatnagerðargjöld eru samkvæmt gildandi gjaldskrá framkvæmda- og eignaraðila svæðis.

Greiðsla byggingaleyfisgjalds fer eftir samningum sveitarfélags við eignaraðila svæðis.

Lóðir afhendast með óhreyfðu yfirborði en framkvæmdaaðili hverfis hefur rétt til að jafna lóðir með uppgröfu efni úr götu, fyrir afhendingu lóða, upp í lóðarhæðir skv. lóðarblöðum (kóta á landhæðum á lóðarmörkum). Endanleg afhending svæðis er með frágengnum götum og göngustígum skv. deiliskipulagi. Endanlegt yfirborð gatna er með malbiki/slitlagi og vélsteypum 150 mm háum kantstein. Allir göngu- og útivistarstígar eru malbikaðir. Á götuhornum þar sem gönguleiðir þvera akbraut eru gangstétt og kantsteinn tekinn niður í götuhæð.

Öll hús innan sömu lóðar skulu hönnuð sem ein heild. Framkvæmdaaðilum (byggingaraðila íbúða) er skylt að kosta og sjá um frágang utanhúss á lóð, þ.m.t. landslagsmótun, þökulögn eða sáningu í lóðarhluta til sameiginlegra nota, fullnaðarfrágang bílastæða, stíga, stétta og girðinga, yfirborðsfrágang leiksvæða og alla utanhúslýsingu. Frágangur lóðar verði í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur lóða á lóðarmörkum skv. mæliblöðum. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Óheimilt er að undanskilja þessa þætti við sölu íbúða. Ekki er heimilt að undanskilja byggingu bílskúra við sölu íbúða nema annað sé tekið fram í skipulagsskilmálum.

Skjólveggir milli rað- og parhúsa verði eins fyrir hverja samstæðu. Mesta hæð er 1.8 m og mesta lengd 2.5 m út frá húsvegg. Ekki er heimilt að reisa skjólveggi nema þeir verði samþykktir af bygginganefnd. Trjágróður á lóðarmörkum samliggjandi lóða verði ekki hærri en 1.8 m.

Leiksvæði er til staðar í eldri íbúðarbyggð, sem stendur fyrir austan það íbúðarsvæði sem hér um ræðir.

5.0 TEIKNINGAR

Hönnuðir mega kynna byggingarfulltrúa hugmyndir sínar í fyrirspurnarformi áður en aðaluppdrættir verða lagðir fram. Fyrirspurnarteikningar skulu vera í mælikvarða 1:200 eða 1:100 og sýna helstu drætti grunnmynda og útlits húsa auk sneiðinga af húsum og lóð með helstu kótum.

Á aðaluppdráttum skal auk bygginga sýna öll fyrirhuguð mannvirki á lóðinni svo sem bílastæði, gangstéttir, stoðveggi, girðingar, skjólveggi og sorpgeymslur. Gera skal grein fyrir utanhúslýsingu, frágangi á lóð og fyrirhugaðri hæðarlegu hennar, svo og inntökum (heitt/kalt vatn, rafmagn). Byggingaefnislýsing fylgi með aðaltekningum og aðrar upplýsingar til samræmis við gildandi byggingareglugerð á hverjum tíma.

6.0 FRÁGANGUR Á LÓÐARMÖRKUM

Á aðaltekningum skal koma greinilega fram hvernig taka á upp hæðarmun milli lóðar og næsta umhverfis. Ef ekki er annað ákveðið í deiliskipulagi gilda eftirfarandi reglur um hæðarmun við lóðarmörk: Þar sem hæðarmunur er á milli lóðar og opins svæðis/óhreyfðs lands utan hennar skulu stallar eða fláar vera innan lóðar og ekki nær lóðarmörkum en 1 m. Lóðarhafar skulu hafa með sér samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Ef næsta lóð er óveitt eða lóðarhafar verða ekki ásáttir um annan frágang sem byggingarfulltrúi samþykkir, skulu sameiginleg lóðarmörk og 1 m breið skák af hvorri lóð næst þeim vera með jöfnum halla milli bindandi hæðarkóta skv. mæliblöðum. Þar sem lóð liggur að gangstétt, stíg eða götu skal setja a.m.k. 1 m breiða skák af lóðinni í sömu hæð og stéttin/stígurinn/gatan hefur við lóðarmörkin, nema byggingarfulltrúi hafi samþykkt annan frágang.

7.0 ÝMIS ÁKVÆÐI

7.1 Loftnet

Loftnet fyrir hljóð- og sjónvarp, þ.m.t. móttökudiskar, skulu vera sameiginleg fyrir hvert raðhús eða raðhúsabyrpingu eftir því sem við á.

7.2 Sorpgeymsla

Þess skal gætt að sorpgeymslur verði sem næst götu og að aðgangur að þeim með sorpkerrur verði greiður. Gera skal ráð fyrir sorpgeymslu fyrir tvær tunnur á hverri lóð, staðsett við götuhlið. Sýna skal staðsetningu sorpgeymslu og að komu að henni á aðaltekningum og skal frágangi lokið samhliða byggingu hússins.

7.3 Rafmagn, hitaveita, vatn og skólþ

Hlíta skal skilmálum Framkvæmda- og veitusviðs Árborar um frárennsli, svo og um heimlagnir (heitt/kalt vatn). Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka auk Hitaveitu Suðurnesja vegna raflagna. Lóðarhafi leggur ídráttarrör fyrir raflögn, kaldavatsheimtaug og ljósleiðara/kapalkerfi (ef um slíkt er að ræða) að lóðarmörkum. Fráveitulagnir eru lagðar 2 m inn á lóð. Lóðarhafi sér um allan kostnað við lagnir frá þeim tengistað að húsi.

7.4 Ástand lóða

Lóðirnar eru veittar í því ástandi sem þær eru við afhendingu. Starfsmönnum eignaraðila svæðis (seljanda lóða og framkvæmdaaðila svæðis) skal frjálts umferð um þær með vinnutæki og önnur afnot, svo sem nauðsynlegt verður vegna framkvæmda við að gera þær byggingarhæfar og götur að þeim.

7.5 Jarðrask og uppgröftur

Óheimilt er að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er og óheimilt að gera jarðrask utan lóðamarka án leyfis eignaraðila svæðis og byggingaryfirvalda.

7.6 Merking lóðar

Frá því að framkvæmdir hefjast skal auðkenna lóðina með götunafni og númeri.
7.7 Aðstaða fyrir starfsmenn

Við upphaf byggingarframkvæmda skal húsbýggjandi sýna fram á að uppfyllt séu skilyrði reglugerða um aðstöðu fyrir starfsmenn sbr. byggingarreglugerð.

8.0 ÚRSKURÐUR UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála skal honum vísað til Héraðsdóms Suðurlands, til úrskurðar.

Deiliskipulag samþykkt og staðfest í bæjarstjórn þann : 12/06/2006.


BÆJARSTJÓRINN
Í ÁRBORG