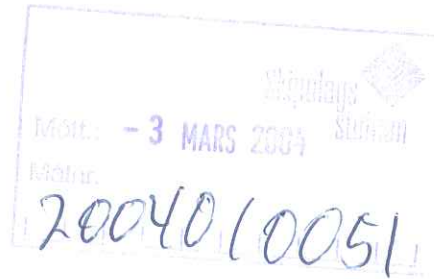
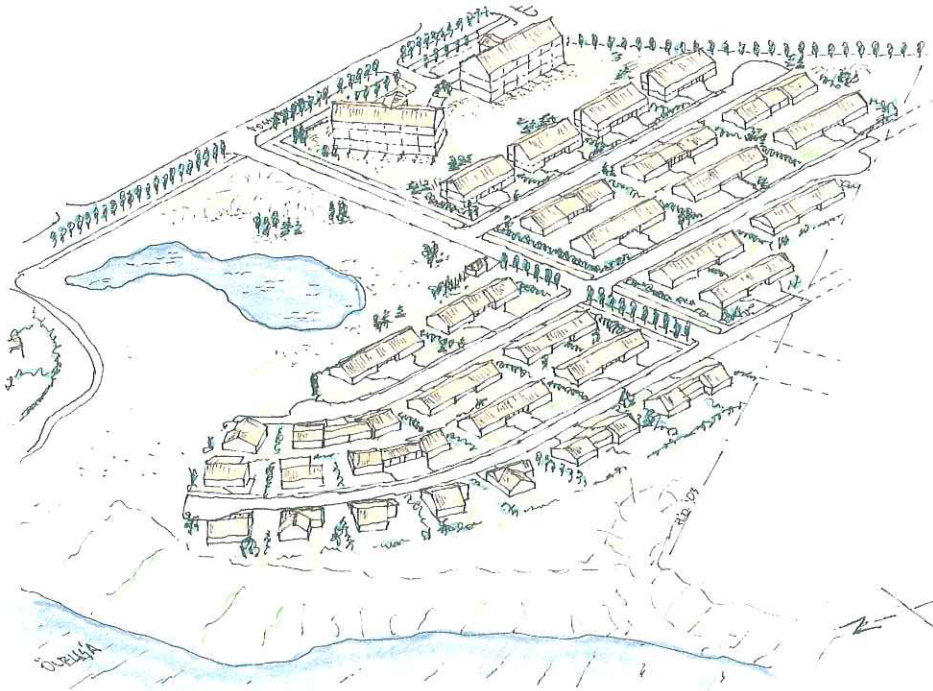


F O S S L A N D á Selfossi

L. 143/2003



Skipulags- og byggingarskilmálar í nýrri byggð við Ölfusá.



ppdr. Nr.
5812

Sveitarfélag
8200

Undirnumér
24

Dagsetning
13.08.2003

Efnisyfirlit.

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | SKIPULAGSSKILMÁLAR..... | 3 |
| 1.0 | ALMENN ATRIÐI..... | 3 |
| 1.1 | STAÐHÆTTIR..... | 3 |
| 1.2 | HELSTU MARKMIÐ..... | 3 |
| 1.3 | FORNLEIFAKÖNNUN 1999..... | 4 |
| 1.4 | ÍBÚÐALÓÐIR..... | 5 |
| 1.5 | NÝ GÖTUHEITI Í FJÓRÐA ÁFANGA..... | 5 |
| 1.6 | GATNAKERFI..... | 5 |
| 1.7 | ATHAFNA-, VERSLUNAR-, ÞJÓNUSTU- OG STOFNANALÓÐIR..... | 6 |
| 1.8 | BÍLASTÆÐI VIÐ ATHAFNA-, VERSLUNAR- OG STOFNANALÓÐIR..... | 6 |
| 1.9 | BÍLASTÆÐI..... | 6 |
| 1.10 | GÖNGU- OG HJÓLREIÐALEIÐIR..... | 6 |
| 1.11 | ÚTIVISTARSVÆÐI..... | 6 |
| 2. | BYGGINGARSKILMÁLAR..... | 8 |
| 2.1 | ALMENNT UM HÖNNUN BYGGINGA..... | 8 |
| 2.2 | ALMENNT UM FRAMKVÆMD BYGGINGA OG SKIPULAGS..... | 8 |
| 2.3 | HÖNNUN - UPPDRÆTTIR - SÉRÁKVÆÐI..... | 8 |
| 2.4 | MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ..... | 10 |
| 2.5 | EIGNARHALD Á LÓÐUM..... | 10 |
| 2.6 | REKSTUR GATNA OG ALMENNINGSSVÆÐA..... | 10 |
| 2.7 | AFHENDING LÓÐA..... | 11 |
| 2.8 | AFHENDING VEITNA..... | 11 |
| 2.9 | GÖNGU- OG HJÓLREIÐALEIÐIR..... | 11 |
| 2.10 | SPENNISTÖÐ..... | 11 |
| 2.11 | GRÓÐUR..... | 11 |
| 2.12 | SORPGEYMSLUR..... | 11 |
| 2.13 | BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI Á ÍBÚÐARLÓÐ..... | 12 |
| 2.14 | FRÁGANGUR LÓÐA..... | 12 |
| 2.15 | GATNAGERÐARGJALD..... | 12 |
| 2.16 | BYGGINGARLEYFISGJALD..... | 12 |
| 2.17 | STOFNGJALD VATNSVEITU OG HOLRÆSA..... | 12 |
| 2.18 | VEITUR OG HEIMTAUGAR..... | 12 |
| 2.19 | ANNAD..... | 12 |

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR.

1.0 Almenn atriði.

Í samræmi við breytt Aðalskipulag Selfoss 1995- 2015, dags. febrúar 2000, óska Fossmenn ehf. eftir samþykki deiliskipulags á fjórða áfanga byggðar á Fosslandi á Selfossi. Skilmálar þeir sem hér eru settir fram gilda fyrir fjórða áfanga á Fosslandi á Selfossi.

*Samþ. í sveitarstj.
10. maí 2000 og staðf.
af ráðherra 21. júní '00
HH.*

1.1 Staðhættir.

Svæðið afmarkast af útivistarsvæði við Ölfusá og byggð við Laxabakka í norðri, af Fossvegi í austri, Eyravegi í suðri og eignarlandi Sveitarfélagsins Árborgar í vestri. Undangengnir eru þrír fyrri byggingaráfangar í Fosslandi. Austan við svæðið eru íbúðargötur Lækjarmýri og Langamýri og voru báðar götunarnar samþykktar í þriðja áfanga Fosslands. Við Lækjarmýri er gert ráð fyrir tveggja hæða einbýlishúsum næst Fossvegi en einnar hæða einbýlishúsum nær Ölfusá. Við Löngumýri er gert ráð fyrir einnar hæðar parhúsum og einnar og hálfar hæða raðhúsum. Sunnan við svæðið er Eyravegur með verslunar-, athafna- og þjónustuhús og lóðir. Þar er heimilt að byggja allt að tvær og hálfar hæð. Meðfram Ölfusárbakka er útivistarsvæði sem mun án efa þjóna stærstum hluta Fosslands. Í þessum áfanga er að finna Flóðhólaflóð, tjörn sem getur þornað í langvarandi þurrviðri.

Svæðið sem tekið er til deiliskipulagninar er gróið land. Meðfram Ölfusá eru harðir vallendisbakkar með sérstæðum hraunklöppum upp úr landinu sem eru varðveittar í skipulagi þessu. Fjær ánni er þurrt mólendi.

1.2 Helstu markmið.

Að könnuð yrðu gæði byggingarlandsins í upphafi áður en farið væri að skipuleggja byggð á landinu. Með það að leiðarljósi var dr. Páll Imsland jarðfræðingur fenginn til að greina jarðgrunn svæðisins. Niðurstöðu þeirrar greiningar má lesa í skýrslunni "Greining byggingarlands á svokölluðum Selfosslöndum með tilliti til eðlis grjóttflaga", útg. Bár í Flóa, sept. 1999.

Að byggðin sé í góðum tengslum við nálæg útivistarsvæði og að íbúar svæðisins svo og almenningur eigi þess kost að komast að og um þau með auðveldum hætti.

Að sem flest einbýlishús og parhús næst Ölfusá séu ein hæð og njóti útsýnis til vesturs og austurs. Að reist verði tveggja og þriggja hæða fjölbýlishús næst Fossvegi sem njóti útsýnis til vesturs og norð-vesturs, mót útivistarsvæði við Flóðhólaflóð.

Að hönnun og bygging fjölbýlishúsa sé gerð með tilliti til þess að landið geti verið á upptakasvæði jarðskjálfta á Suðurlandi.

Að aðalgöngustígar tengist núverandi göngustígakerfi á sem eðlilegastan hátt og að þeir bjóði upp á tengingu við útivistarsvæðin við árbakkan og Flóðhólaflóð.

Að varðveita hraunmyndanir næst Ölfusá sem sérstætt landslag með það að leiðarljósi að myndanir þessar geri landið ríkulegra fyrir íbúa svæðisins svo og þeirra sem njóta munu útivistar við Ölfusá.

Að fylgja og útfæra stefnu aðalskipulags fyrir svæðið um varðveislu helstu landslagseinkenna og umhverfis þeirra á svæðinu, þ.e. Flóðhólaflóðs og gildrags mót Ölfusá.

Að varðveita staði sem tengjast búsetu og menningarsögu Selfossjarðar. Má þar helst nefna örnefni, sögustaði sem tengjast álfatrú svo og fornri þjóðleið við árbakkann.

Að halda árbakkanum sem mest óröskuðum og styrkja hann sem útivistarsvæði fyrir alla íbúa Selfoss. Mikilvægt er að gengið verði snyrtilega frá jarðraski við stofnræsi sem lagt verður um árbakkan.

Að rýmka um aðkomu athafna- og verslunarhúsa austan við Eyraveg með því að gera ráð fyrir að Eyravegur geti flust um breidd sína til vesturs á vegkaflanum frá Fossheiði og suður fyrir núverandi byggð.

Að styrkja athafnalíf og götummynd vestan Eyravegar með því að skapa húsakost af svipaðri hæð / stærð og fyrir er.

Að meðfram Eyravegi rísi vettvangur verslunar-, þjónustu- og stofnanatengdrar starfsemi en heimila jafnframt léttan iðnað sem ekki fellur undir kröfur um mengunarvarnir.

1.3 Fornleifakönnun 1999

Haustið 1999 framkvæmdi Fornleifastofnun Íslands fornleifakönnun á öllu Fosslandinu. Skýrsla var gefin út í kjölfar könnunarinnar og ber hún heitið Fornleifakönnun, Fossland við Selfoss, Fornleifastofnun Íslands, FS098-99161, útg. í Reykjavík 1999. Hún var unnin af Orra Vésteinssyni fornleifafræðingi og í samræmi við 18. gr. þjóðminjalaga nr. 88/1989.

Suðvestan og norðan við það svæði (meðfram Ölfusárbakka) sem hér um ræðir í fjórða áfanga, er að finna hluta af gamalli þjóðleið, Hellurnar (ÁR-217:032). Leiðin er utan við framkvæmdasvæði.

Sunnan í skipulagssvæðinu er að finna fjárhústóft sem nefnd er í fornleifaskýrslunni undir heitinu „Sauðahúsin“ (ÁR-217:035). Í skipulagi svæðisins er tóftina að finna austan Mánabakka, innarlega í götunni. Í skipulagi svæðisins eru minjarnar varðveittar.

Norðan við Flóðhólaflóð er að finna skotbyrgi (ÁR-217:039). Um er að ræða hringlaga byrgi um 3,5m í þvermál. Í skipulagis svæðisins eru minjarnar varðveittar.

1.4 Íbúðalóðir.

Um er að ræða deiliskipulag á um 8,4 hektara svæði. Innan íbúðarsvæða er gert ráð fyrir blandaðri íbúðabygging með eftirfarandi samsetningu:

| | lóðir | íbúðir |
|-----------------------------|--------------|------------------|
| Einbýlishús | 9 | 9 |
| Parhús | 18 | 36 |
| Fjölbýlishús (2h. fjórbýli) | 4 | 16 |
| Fjölbýlishús (3h.+ris) | 2 | 36 |
| Samtals | 33 | 97 íbúðir |

Lóðastærðir og nýtingahlutfall þeirra (N) eru:

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Einbýlishús | 555-915m ² og N ≤ 0,3. |
| Parhús | 1115-1540m ² og N ≤ 0,35 |
| Fjölbýlishús (2h. fjórbýli) | 816m ² og N ≤ 0,40 - 0,70 |
| Fjölbýlishús (3h.+ris) | 3300-3500m ² og N ≤ 0,70. |

1.5 Ný götuheiti í fjórða áfanga.

Með deiliskipulagi þessu er lögð fram eftirfarandi tillaga að nafngiftum gatna. Tillaga þessi er á engan hátt bindandi fyrir skipulags- og byggingarnefnd. Lagt er til að tengigata sem liggur til vesturs frá Fossvegi fái heitið Móavegur og hverfið fái viðskeytsheitið móar. Fífumói, Lyngmói, Kjarmói, Tjarnarmói og Starmói eru heitin sem lögð eru til. Fjölbýlishús munu hinsvegar standa við Fossveg og fá númerin 8 og 10.

1.6 Gatnakerfi.

Í fyrri áföngum Fosslands var Fossvegur byggður og þar var gert ráð fyrir að fjórði byggingaráfangi tengdist honum sunnan við Flóðhólflóð, vegur sem hér hefur fengið heitið Móavegur. Eyravegur flokkast sem stofnbraut, Fossvegur sem tengigata Móavegur sem safngata. Aðrar götur flokkast sem húsagötur.

Í húsagötum er því almennt þannig fyrir komið að möguleiki er á því að snúa við í götuendum. Þetta á þó ekki við í heimkeyslu að parhús í Tjarnarmóa. Þar er um lokaða götu að ræða og má líta á götuna sem heimkeyrslu að parhúsunum. Húsagötur gera ráð fyrir því að geta lengst til austurs ef á þarf að halda.

Vegna legu Eyravegs meðfram nýjum lóðum nr. 46-48 skal minnt á samþykkt bæjarstjórnar á fundi 10. maí 2000 sem sett var inn í skilmála með fyrsta áfanga Fosslandsins. Þar samþykkti bæjarstjórn Árborgar deiliskipulag fyrsta áfanga af Fosslandi með eftirfarandi athugasemd sem gildir einnig fyrir fjórða áfanga. "Bæjarstjórn Árborgar samþykkir fyrirliggjandi tillögu að deiliskipulagi Fosslands á Selfossi sem auglýst hefur verið skv. ákvæðum skipulags- og byggingarlaga með þeirri breytingu á skipulags- og byggingarskilmálum að við grein 1.6 um gatnakerfi bætist eftirfarandi: Tengistútar við Eyraveg verða í fyrstu framkvæmdir eins og skipulagið gerir ráð fyrir. Á næstu misserum verður ráðist í sérstaka deiliskipulagsvinnu vegna framtíðarskipulags Eyravegar miðað við flutning hans til vesturs þar sem öryggissjónarmið vandaðs umferðarskipulags verða lagðir til

grundvallar samhliða almennum nýtingarþörfum og hagsmunum lóðarhafa beggja vegna vegarins. Þannig er ljóst að það tengikerfi sem skipulagið gerir ráð fyrir á þessu svæði getur breyst við endanlega útfærslu deiliskipulags Eyravegar eftir flutning."

1.7 Athafna-, verslunar-, þjónustu- og stofnanalóðir.

Meðfram Eyravegi er gert ráð fyrir athafna-, verslunar-, og þjónustulóðum í bland við stofnanalóðir. Á þessu svæði meðfram Eyraveginum skulu hús vera tvær hæðir með möguleika fyrir hálfri rishæð.

Almennt skal efnis- og vörumóttaka húsa við Eyraveg vera á norðvesturhlið og er gert ráð fyrir að keyrt verði inn með húsunum. Ekki er leyfilegt að hafa efnis- og vörumóttöku á móts við Eyraveg. Sorpgeymsum skal komið fyrir á baklóðir og skal vanda allan frágang og aðstöðu við þær. Aðalinngangur húsa við Eyraveg skal snúa að Eyravegi.

Lóðarhöfum er skylt að samræma gerð gangstétta framan við hús svo sem hellustærðir, hellugerðir, kantsteina og annað sem þurfa þykir. Snjóbræðsla skal vera í ganstéttum framan við hús og í bílastæðum fatlaðra.

Sunnan við Flóðhólaflóð er gert ráð fyrir spennistöð og munu Selfossveitur reisa og reka þá lóð.

1.8 Bílastæði við athafna-, verslunar- og stofnanalóðir.

Lágmark eitt stæði skal vera sérmezt fötluðum við hverja lóð meðfram Eyrarvegi og skulu þau liggja sem næst húsum og aðalinngangi. Gert er ráð fyrir bílastæðum starfsmanna á baklóð húsa (norðvestan við hús) en að bílastæði við Eyrarveg nýtist gestum.

1.9 Bílastæði.

Almennt er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð við hverja íbúð stærri en 80m², en einu bílastæði á lóð við hverja íbúð minni en 80m².

1.10 Göngu- og hjólreiðaleiðir.

Gert er ráð fyrir 3ja metra breiðum göngu- og hjólreiðastíg sunnan við Móaveg sem tengjast mun samskonar stíg meðfram Fossvegi. Þaðan er stutt í áframhaldandi stíg fyrir sunnan raðhúsabyggð 3. áfanga sem liggur til móts við miðbæinn.

Í húsagötum liggja 2m breiðar gangstéttir austan megin í götunni og tengjast síðan megin göngustígakerfi alls svæðisins eins og framan er lýst.

1.11 Útivistarsvæði.

Á skipulagssvæði fjórða byggingaráfanga eru allstór útivistarsvæði til allmennt nota. Þar er fyrst að nefna svæðið meðfram Ölfusá en því tengist svæði í kringum Flóðhólaflóð og svæði í kringum gildrag á suðvestur mörkum landsins mót Ölfusá.

Svæði þessi skulu haldast í sem upprunalegustu mynd og þeim skal eigi raska umfram það sem nauðsynlegt er vegna gerð göngustíga um svæðið.

Meðfram götum og göngustígum og á opnum svæðum milli íbúðabyggðar og þjónustu-/athafnarsvæðis við Eyraveg er gert ráð fyrir grasi og gróðursvæðum.

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

2. BYGGINGARSKILMÁLAR.

2.1 Almennt um hönnun bygginga.

Höfundar uppdráttu skulu leggja inn til byggingarnefndar með minnst eins mánaðar fyrirvara umsögn/fyrirspurn í mælikv. 1:200 eða 1:100 sem sýna frumdrög að fyrirhuguðu mannvirki. Í frumdrögum skal koma fram grunnmynd húss, útlit og sneiðmynd auk hæðartalna í húsi og á lóð.

Með byggingarnefndarteikningu skal fylgja gróf efnislýsing af húsi. Tilgreina skal nýtingarhlutfall lóðar. Öll hús skulu byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Í hverju húsi skal vera ein íbúð. Hús skulu að öllu jöfnu vera klædd að utan eða máluð með viðurkenndum efnum. Frágangur sem ekki fellur undir að vera hefðbundinn, skal háður samþykki byggingarfulltrúa. Mænistefna skal vera sem næst því sem fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti.

2.2 Almennt um framkvæmd bygginga og skipulags.

Eftir að uppgreftri lýkur og áður en að 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 utanhússlagnir 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 aðaltekninga skal bygging vera fokheld og frágengin að utan. Þremur árum frá samþykki aðaltekninga skal öllum utanhússfrágngi vera lokið svo og lóðarframkvæmdum. Hafi þeim framkvæmdum eigi verið lokið fyrir tilskyldan tíma má framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.

2.3 Hönnun - uppdrættir - sérákvæði

Einbýlishús.

- Almennt.

Eigandi eða hönnuður hans skal standa frjálst að því hvaða húsagerð hann velur en þó innan þeirra marka sem byggingarreglugerð og skilmálar í þessari greinargerð ákvarða. Húsin skulu vera vel hönnuð og á hverju húsi skal gæta samræmis hvað varðar útlit, þakform, lita- og efnisval.

- Einnar hæðar hús.

Hús geta haft möguleika á lofthæð allt að 3,2m. Þakhalli skal vera 14-25° og vegg hæð að götu skal ekki fara yfir 3,4m. Hámarkshæð í mæni má mest vera 7m frá uppgefinni hæð á gólfplötu.

Parhús.

Hús skulu vera einnar hæðar með möguleika á lofthæð allt að 3,2m. Eigandi eða hönnuður hans skal standa frjálst að því hvaða húsagerð hann velur en þó innan þeirra marka sem byggingarreglugerð og skilmálar í þessari greinargerð ákvarða. Samtengd hús skal samræma hvað varðar útlit, þakform, lita- og efnisval. Parhús skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þakhalli skal vera 14-20° og veggshæð að götu má ekki fara yfir 3,4m. Hámarkshæð í mæni má mest vera 5,6m frá uppgefinni hæð á gólfplötu.

Fjórbylishús.

Við Mánabakka skulu hús vera tvær hæðir með möguleika á lofthæð allt að 3m. Þakhalli skal vera 14-25° og veggshæð að götu má ekki fara yfir 6m. Hámarkshæð í mæni má mest vera 9,5m frá uppgefinni hæð á gólfplötu.

- Almennt.

Eigandi eða hönnuður hans skal standa frjálst að því hvaða húsagerð hann velur en þó innan þeirra marka sem byggingarreglugerð og skilmálar í þessari greinargerð ákvarða. Samtengd hús skal samræma hvað varðar útlit, þakform, lita- og efnisval. Fjórbylis- rað- og parhús skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Fjölbylishús.

Fjölbylishús við Fossveg eru 3 hæða. Að auki er á efstu hæð réttur til að byggja hálfu hæð í risi.

Fjölbylishús skal samræma hvað varðar útlit, þakform, lita- og efnisval. Í kjallara má lofthæð vera allt að 3m. Í bílakjöllurum, geymslum og á lóð skal sérstaklega hugað að aðgengi fatlaðra og aldraðra.

Fjölbylishús skulu hönnuð með tilliti til þess að landssvæðið getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta. Hönnuður fjölbylishúss 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.

Þakhalli skal vera 28-32°. Lofthæð hvernar aðalhæðar skal ekki fara yfir 2,7m. Hámarkshæð í mæni má mest vera 6,80m frá uppgefinni hæð á gólfplötu þriðju hæðar. Kvistir eru ekki leyfilegir á blokkunum en þakgluggar eru leyfðir svo og svalir út frá heilum hæðum. Heildarhæð fjölbylishúsa skal ekki fara yfir 12,5m.

Athafna-, verslunar-, þjónustu- og stofnanahús við Eyrarveg.

Meðfram Eyrarvegi skal öll byggð vera 2 hæðir og ris ef óskað er. Leyfilegt er að hafa kvisti í rishæð og mænistefna getur verið á tvo vegu. Annars vegar sv-na samsíða Eyrarvegi eða nv-sa þvert á fyrrnefnda stefnu. Eigandi eða hönnuður skal standa frjálst að því hvaða húsagerð hann velur en þó innan þeirra marka sem byggingarreglugerð og skilmálar í þessari greinargerð ákvarða. Hús skal samræma hvað varðar útlit, þakform, lita- og efnisval. Hús hvernar lóðar skal teiknað af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þakhalli skal vera 14-25° og sýnileg veggshæð að götu má ekki yfirstíga 7m. Hús á þessu

svæði skulu hönnuð á þann hátt að hægt sé að koma fyrir lyftuhúsi án teljandi tilkostnaðar, sé þess óskað.

2.4 Mæli- og hæðarblöð.

Öll hús sem byggð verða skulu falla að þeim byggingarreit sem markaður er í deiliskipulagi og eru þeir breytilegir eftir stærð lóða. Í framhaldi af samþykktu deiliskipulagi skal gera mæliblað sem sýnir lóðastærð, lóðamörk, byggingarreit húss, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir á lóð ef einhverjar eru, málsetningar o.fl. Lóðarhnit skulu ákveðin í ISN 93. Almennt er byggingarreitur hafður vel rúmur og skulu því allir lóðréttir húshlutar liggja innan þess byggingarreits sem sýndur er á deiliskipulagsupprætti. Ekki er leyfilegt að fara út fyrir byggingarreit með glugga þó svo hann sé ekki bundinn sökkli og þannig hafður á lofti. Þakkantur má fara allt að 1m út fyrir byggingarreit. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin, rauð. Aðrar hliðar byggingarreits (auðkenndar með þunnri brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. 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 innbirgðis og síðan skal gefa upp hæðartölur (GK) fyrir gólfhæð húss.

Nýting einstakra lóða skal vera á því bili sem hér segir:

| | |
|----------------------------------|-------|
| Einbýlishús | 0,30. |
| Parhús | 0,35. |
| Fjórbylishús | 0,70. |
| Fjölbýlishús | 0,70. |
| Athafna-,versl./þjónustu/stofnh. | 0,70. |

Stærð húsa takmarkast af ákvörðuðu nýtingarhlutfalli og heildarstærð lóða. Sá byggingarreitur sem sýndur er í deiliskipulagi og á mæliblaði er að jafnaði hámarks stærð miðað við leyfilega byggingarstærð. Ýmist eru ein eða tvær hliðar (rauðar) byggingarreits gefnar upp sem bindandi byggingarlína en aðrar línur (bláar) sem hámarks stærð og ekki bindandi að öðru leyti en sem hámarks stærð á byggingarreit.

2.5 Eignarhald á lóðum.

Lóðir verða seldar á frjálsum markaði og telst kaupandi lóðar því eigandi hennar að fullnægðum þeim byggingarskilmálum sem hér koma fram.

2.6 Rekstur gatna og almenningsvæða.

Þegar áfangaúttekt gatna, gangstétta, göngustíga, vatnslagna, gras- og gróðursvæða og tvöfalds fráveitukerfis hefur farið fram af hálfu tækni- og umhverfissviðs Árborgar mun sveitarfélagið taka við rekstri þessara kerfa. Það sama á við um opin svæði. Sem ígildi endurgjalds fyrir þessi kerfi mun sveitarfélagið ekki leggja á gatnagerðargjöld, stofngjöld vatnsveitu og stofngjöld holræsa á húseignir á skipulagssvæði því sem er í eigu Fossmanna ehf.

2.7 Afhending lóða.

Lóðir afhendast í því ástandi sem þær munu vera í eftir að búið er að leggja tengiveg og húsagötur. Ganga skal frá endanlegu yfirborði gatna með malbiki/slitlagi og vélsteyptum 15cm háum kantstein. Fossmenn ehf. áskilja 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.

2.8 Afhending veitna.

Lóðarhafi leggur ídráttarrör fyrir raflögn, kaldavatnslögn, síma og e.t.v. ljósleiðara / kapalkefni að lóðarmörkum. Selfossveitur sjá um hitavatnslögn og skila henni inn í hús. Fossmenn ehf. sjá um kaldavatnsveitu og skila henni inn í hús. Fossmenn ehf. sjá um fráveitulagnir og skila þeim 2m inn fyrir lóðarmörk. Frá þeim stað ber lóðartaki allan kostnað af fráveitulögnum.

2.9 Göngu- og hjólreiðaleiðir.

Allir almennings- og útivistarstígar skulu malbikaðir með Y-8 malbikunarefni. Göngu og hjólreiðastígar skulu aðskildir með gulmálaðri línu. Allar göngubrautir við húsagötur skulu annaðhvort malbikaðir með Y-8/12 malbiki eða hellulagðir með 40x40x5cm steypum hellum. 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.

2.10 Spennistöð.

Í þessum fjórða áfanga er gert ráð fyrir einni spennistöð og hefur henni verið valinn staður í samráði við Selfossveitur sunnan við Flóðhólaflóð. Lóðinni er afmarkaður sérstakur lóðarreitur með aðkomu frá Flóðhólavegi. Allan kostnað við byggingu spennistöðvar svo og frágangur lóðar munu Selfossveitur sjá um. Í skipulagi skal tryggður akfær aðgangur að spennistöð.

2.11 Gróður.

Sá gróður sem sýndur er á deiliskipulagsuppdrætti meðfram safngötu svæðisins og á opnum svæðum milli íbúðabyggðar og þjónustu-/athafnarsvæðis við Eyraveg er bindandi fyrir deiliskipulagið og skal komið upp í tengslum við uppbyggingu svæðisins. Þar skal land sléttað áður en sáð er eða tyrft. 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 afstömynd á byggingarnefndarteikningu sýna staðsetningu hennar. Jafnframt skal á

aðalteikningu 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 Bílageymslur og bílastæði á íbúðarlóð.

Ekki er gert ráð fyrir stökum bílskúrum á lóðum en hinsvegar er leyfilegt að byggja bílskýli sem þá skal vera samtengt húsbyggingu. Sé gert ráð fyrir bílageymslu skal hún leyst í tengslum við viðkomandi byggingu eða inni í húsi. Almennt er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð við hverja íbúð stærri en 80m², en einu bílastæði á lóð við hverja íbúð minni en 80m². Staðsetning bílastæða skal sýnd á mæliblaði.

2.14 Frágangur lóða

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. Í kafla 1.9 opin leik- og útivistarsvæði er ákveðið hvert flytja skuli allt nýtanlegt efni frá uppgreiftri á lóð en byggingafulltrúi ákveður hvert flytja skuli ónýtanlegt efni. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar (mæli- og hæðarblöð) og að hæðartölur (G- og L-tölur) sem þar eru uppgefnar séu rétt út settar á lóð. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Lóðarmörk að götum skulu sem mest afmörkuð með trjágróðri. Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa.

2.15 Gatnagerðargjald.

Gatnagerðargjald ákveðst samkvæmt gildandi gjaldskrá þegar byggingarleyfi hefur fengist.

2.16 Byggingarleyfisgjald.

Byggingarleyfisgjald skal greiða til Sveitarfélagsins Árborgar skv. 2.- og 6.gr. samþykktar nr. 945 þar sem fjallað er m.a. um byggingarleyfisgjald í Sveitarfélaginu Árborg.

2.17 Stofngjald vatnsveitu og holræsa.

Stofngjald vatnsveitu og holræsa skulu greidd til Fossmanna ehf. þar sem það mun sjá um lagningu þessara mannvirkja sbr. lið. 2.8. í greinargerð þessari.

2.18 Veitur og heimtaugar.

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

2.19 Annað.

Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Selfoss, 6. febrúar 2003.



Oddur Hermannsson, landslagsarkitekt Fíla.

Teikning og greinagerð:

Breyting dags. 17. feb. 2003

Götuheiti.

Breyting dags. 3. feb. 2004

Skv. athugasemdum Skipulagsstofnunar dags. 28. jan. 2004.