Sveitarfélagið ÁRBORG

ÁRBORG - DEILISKIPULAG VIÐ ÓLAFSVELLI OG BLÓMSTURVELLI Á STOKKSEYRI

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI í mkv. 1:1000

YFIRLITSMYND, ÚR AÐALSKIPULAGI, ekki í mkv.

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SAMKVÆMT 25. gr. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA nr. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÁRBORGAR ÞANN 15. janúar 2003

Einar Njálsson

BÆJARSTJÓRINN Í ÁRBORG

SKÝRINGARMYND í mkv. 1:1250

GREINARGERÐ:

Í samræmi við gildandi aðalskipulag Stokkseyrarhrepps 1996-2016 hefur sveitarfélagið Árborg samþykkt deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð á u.þ.b. 3,5 hektara stóru landsvæði við Blómsturvelli og Ólafsvelli á Stokkseyri. Skipulagsreitirnir eru tveir; nær annar reiturinn yfir íbúðasvæðið við Ólafsvelli norðan Hásteinsvegar. Hinn reiturinn er öllu minni og nær yfir eina lóð og sameiginleg bílastæði við Blómsturvelli.

Skipulag:
Skipulagið gerir ráð fyrir tveimur nýjum íbúðagötum samsíða Hásteinsvegi og norðan hans. Íbúðagötur þessar munu tilheyra Ólafsvöllum, sem liggur þvert á Hásteinsveg í suðri. Fyrirhuguð íbúðabyggði við Ólafsvelli samanstendur af 15 einbýlishúsalóðum, einni raðhúsalóð og 4 lóðum sem ætlaðar eru fyrir annaðhvort þriggja eininga raðhús eða tveggja eininga parhús. Gert er ráð fyrir að á par-/raðhúsalóðum verði innbyrðis lóðamörk, nýtingahlutfall og afstaða bílastæða ákveðin fyrir hverja lóð fyrir sig og skilgreind á lóðarblaði viðkomandi lóða.
Í framhaldi af núverandi húsaröð við Blómsturvelli er gert ráð fyrir einni nýrri einbýlishúsalóð.

Aðstæður á byggingarstað:
Á skipulagssvæðinu standa tvö eldri íbúðarhús, Merkigarður og Móakot, með einni íbúð hvort. Húsin eru bæði bárujárnsklædd timburhús. Gert er ráð fyrir að þau standi áfram en að lóðarmörk þurfi að aðlaga nýju skipulagi. Skipulagið gerir ráð fyrir verndun Móakots, sem er elsta tómthúsið á Stokkseyri. Byggðin sunnan skipulagssvæðanna einkennist af einbýlishúsum frá mismunandi tímabilum.

Byggingarskilmálar:

1. gr. Á skipulagssvæðinu má ekki byggja fleiri er 15 einbýlishús við Ólafsvelli og eitt einbýlishús við Blómsturvelli. Gert er ráð fyrir einni raðhúsalóð með 4 íbúðum við Ólafsvelli. Auk þess má byggja allt að 12 raðhús eða allt að 8 parhús á fjórum eftirtöldum lóðum; 4-6, 8-10, 21-23 og 25-27.

2. gr. Lóðir eru í eigu Árborgar og eru þær leigðar út til 50 ára í senn.

3. gr. Árborg mun sjá um alla vegagerð og gerð göngustíga á svæðinu. Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi en götur verða tilbúnar undir slitlag. Lagningu slitlags skal vera lokið innan fjögurra ára frá fyrstu lóðarúthlutun.

4. gr. Austast á svæðinu er samkvæmt aðalskipulagi gert ráð fyrir leiksvæði og skal gerð þess lokið innan 2ja ára frá fyrstu lóðarúthlutun.

5. gr. Raflögn, kaldavatns- og hitavatnslögn skal skila inn í hús en frárennslislögn skal skilað 2m inn fyrir lóðarmörk. Frá þeim stað ber lóðartaki allan kostnað af frárennslislögnum.

6. gr. Gerð er kvöð um lagningu frárennslislagnar á lóðamörkum Ólafsvalla nr. 3 og 5.

7. gr. Lóðastærðir koma fram á uppdrætti og eru á bilinu 720-2403m2.

8. gr. Íbúðarhús skulu vera á einni hæð en einnig er heimilt að hafa rishæð til viðbótar. Óheimilt er að hafa kjallara undir húsi. Æskileg gólfhæð er 5,25 m.y.s. og má hvergi vera lægri en 5 metrar.

9. gr. Þakform skal vera ris með 14-40° halla. Mænistefna skal vera næst því sem sýnd er á uppdrætti.

10. gr. Upp við hús skal lóðarhæð vera minnst 0,20m neðan við gólfhæð þess. Þaðan skal lóð halla að lóðarmörkum. Óheimilt er að steypa eða hlaða veggi á lóðarmörkum með vestur-austur stefnu.

11. gr. Gera skal sérstakt mæliblaði /lóðarblað fyrir hverja einstaka lóð. Á því skulu m.a. koma fram lagnir í jörðu, þar skal gera nánari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu og afstöðu lóðar.

12. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Oddur Hermannsson
Landslagsarkitekt FÍLA.

Skýringar:

(symbol)	Mörk deiliskipulags
(symbol)	Núv. hús
(symbol)	Lóðarmörk
(symbol)	Lóðarmörk staðfest síðar
(symbol)	Byggingarreitur, hámark
F=720m2	Flatarmál lóðar í fermetrum
N=0,20	Nýtingarhlutfall á lóð
(symbol)	Bifreiðastæði á lóð/fjöldi stæða
1+r	Hæðarfjöldi byggingar (ein hæð + ris)
(symbol)	Mænisstefna á þaki
nn	Ný hús og húsnr.
(symbol)	Göngustígur / gönguleið
L	Leiksvæði skv. aðalskipulagi
AR-151052	Staðsetning fornleifa skv. fornleifaskrá FS177-02081 útgefinni af Fornleifastofnun Íslands 2002
(symbol)	Garðalög skv. fornleifaskrá FS177-02081 útgefinni af Fornleifastofnun Íslands 2002

KORTAGRUNNUR OG KORTAGERÐ: VERKFRÆÐISTOFA SUÐURLANDS

Breyt. B	3.maí 2004	Leiðrétting á staðsetningu fornleifa á uppdrætti skv. athugasemdum Fornleifaverndar þann 31.mars 2004
Breyt. A	2.feb. 2004	skv. athugasemdum Skipulagsstofnunar 27. jan.2004 auk breyt. á húsnúmerum

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
Deiliskipulag við Ólafsvelli á Stokkseyri

LANDFORM

Mælikvarði 1:1000/1250 í A1
Dags. teikn: 9. júlí 2002
Teikn. breytt: 3. maí 2004
Verknúmer: 98-006

Teikning nr:
Hannað af: HÓ/OH
Teiknað af: HÓ
Yfirl. / Undirskr.:

Oddur Hermannsson Landslagsarkitekt FÍLA