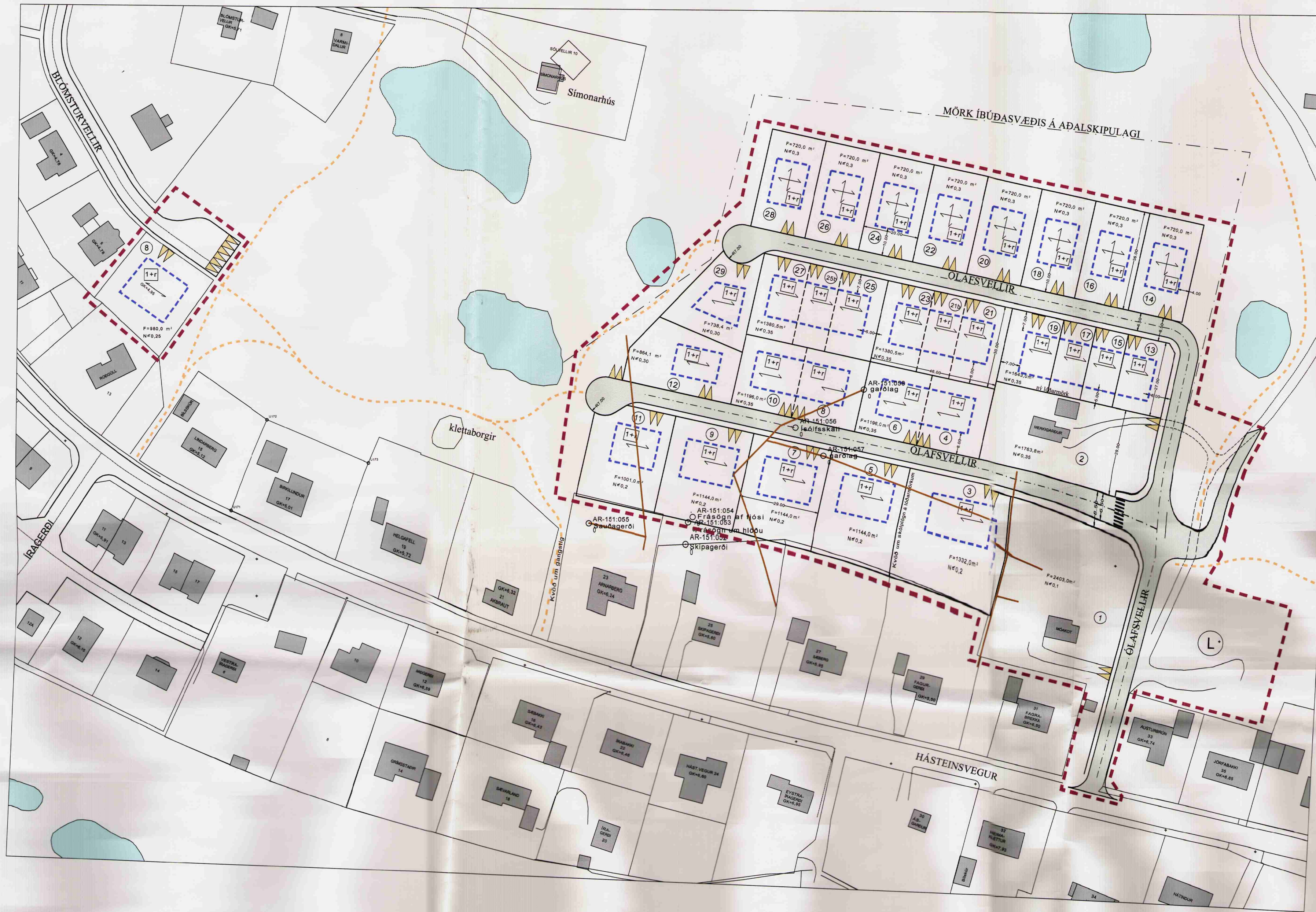
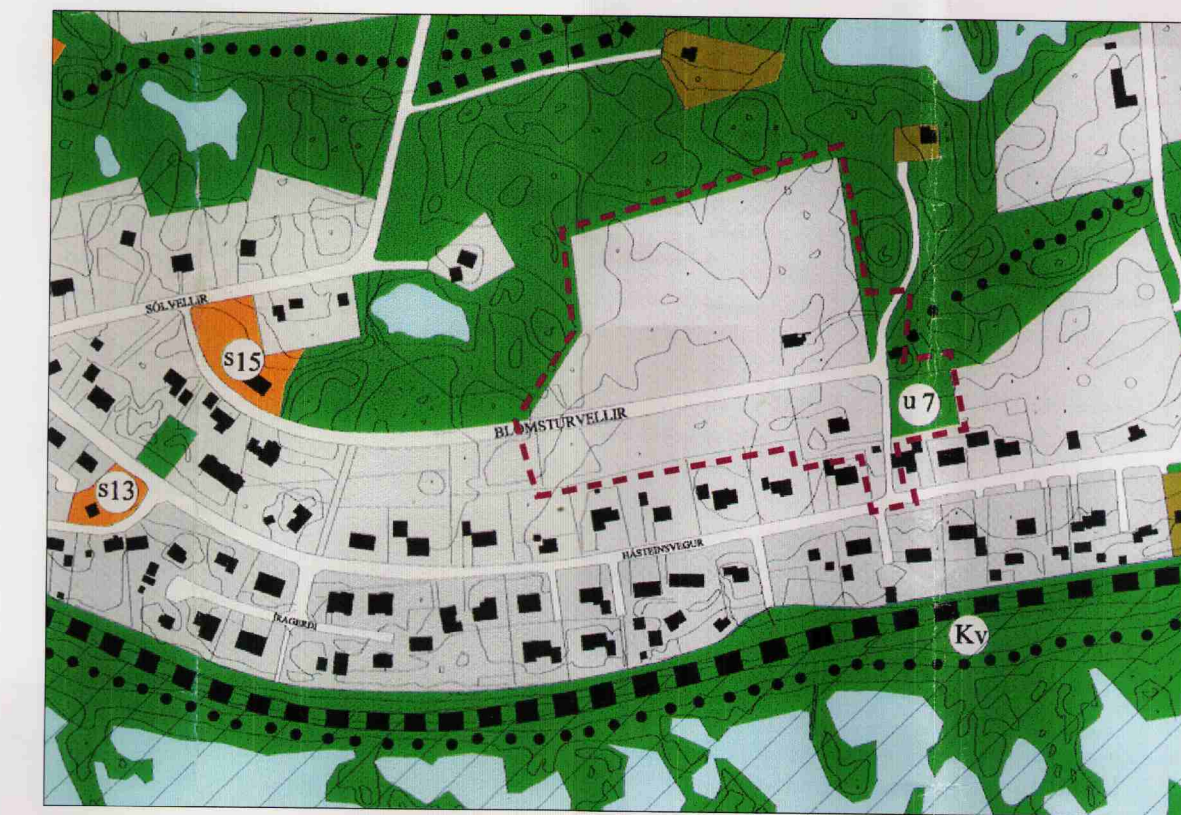


# ÁRBORG - DEILISKIPLAG VIÐ ÓLAFSVELLI OG BLÓMSTURVELLI Á STOKKSEYRI



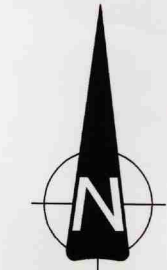
TILLAGA AÐ DEILISKIPLAGI í mkv. 1:1000



YFIRLITSMYND, ÚR ADALSKIPLAGI, ekki í mkv.

DEILISKIPLAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SAMKV.ÉMT 25. gr. SKIPLAGS- OG BYGGINGARLAGA nr. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÁRBORGAR ÞANN 15. janúar 2003

*Einar Hermannson*  
BÆJARSTJÓRN  
ÁRBORG



SKÝRINGARMYND í mkv. 1:1250

**GREINARGERÐ:**  
Í samræmi við gildandi aðalskiplag Stokkseyrarhrepps 1996-2016 hefur sveitarfélagið Árborg samþykkt deiliskiplag fyrir íbúðarbyggð á u.þ.b. 3,5 hektara stóru landsvæði við Blómsturvellir og Ólafsvelli á Stokkseyri. Skiplagsreitirnir eru tveir, nær annar reiturinn yfir íbúðasvæðið við Ólafsvelli norðan Hásteinsvegur. Hinn reiturinn er öllu minni og nær yfir eina lóð og sameiginleg bílastæði við Blómsturvellir.

**Skiplag:**  
Skiplagið gerir ráð fyrir tveimur nýjum íbúðagötum samsíða Hásteinsvegi og norðan hans. Íbúðagötur þessar munu tilheyrja Ólafsvöllum, sem liggur þvert á Hásteinsveg í suði. Fyrirhuguð íbúðarbyggð við Ólafsvelli samanstendur af 15 einbýlishúsalöðum, einni raðhúsalöð og 4 lóðum sem ætíðar eru fyrir annaðhvort þriggja eininga raðhús eða tveggja eininga parhús. Gert er ráð fyrir að á par-raðhúsalöðum verði innbyrðis lóðarmörk, nýtingarlutfall og afstæða bílastæða ákveðin fyrir hverja lóð fyrir sig og skilgreind á lóðarbláði viðkomandi lóða.

Í framhaldi af núverandi húsaröð við Blómsturvellir er gert ráð fyrir einni nýrri einbýlishúsalöð.  
**Aðstæður á byggingarstað:**  
Á skiplagsvæðinu standa tvö eldri íbúðarhús, Merkgarður og Móakot, með einni íbúð hvort. Húsin eru bæði bárujárnsklæddi timburhús. Gert er ráð fyrir að þau standi áfram en að lóðarmörk þurrí að aðlaga nýju skiplagi. Skiplagið gerir ráð fyrir verndun Móakots, sem er elsta lömthúsið á Stokkseyri. Byggðin sunnan skiplagsvæðanna einkennist af einbýlishúsum frá mismunandi tímabilum.

**Byggingarskiptal:**

1. gr. Á skiplagsvæðinu má ekki byggja fleiri en 15 einbýlishús við Ólafsvelli og eitt einbýlishús við Blómsturvellir. Gert er ráð fyrir einni raðhúsalöð með 4 íbúðum við Ólafsvelli. Auk þess má byggja allt að 12 raðhús eða allt að 6 parhús á fjórum eftirtöldum lóðum; 4-6, 8-10, 21-23 og 25-27.
2. gr. Lóðir eru í eigu Árborgar og eru þær leiðar út til 50 ára í senn.
3. gr. Árborg mun sjá um alla vegagerð og gerð göngustiga á svæðinu. Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi en gótur verða tilbúnar undir slitlag. Lagningu slitlags skal vera lokið innan fjögurra ára frá fyrstu lóðarúthlutun.
4. gr. Austast á svæðinu er samkvæmt aðalskiplagi gert ráð fyrir leiksvæði og skal gerð þess lokið innan 2ja ára frá fyrstu lóðarúthlutun.
5. gr. Rafhlögn, kaldvatns- og hitavatnslögn skal skila inn í hús en frárennisslögn skal skilað 2m inn fyrir lóðarmörk. Frá þeim stað ber lóðartaki allan kostnað af frárennisslögnunum.
6. gr. Gerð er kvóð um lagningu frárennisslaganar á lóðarmörkum Ólafsvalla nr. 3 og 5.
7. gr. Lóðastærðir koma fram á upprætti og eru á bilinu 720-2403m<sup>2</sup>.
8. gr. Íbúðarhús skulu vera á einni hæð en einnig er heimilt að hafa rishæð til viðbótar. Óheimilt er að hafa kjallara undir hús. 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 upprætti.
10. gr. Upp við hús skal lóðarháð vera minnst 0,20m neðan við gólfhæð þess. Þaðan skal lóð halla að lóðarmörkum. Óheimilt er að steypa eða hlaða veggj á lóðarmörkum með vestur-austur stefnu.

11. gr. Gera skal sérstakt mæliþláði/lóðarbláð fyrir hverja einstaka lóð. Á því skulu m.a. koma fram lagnir í jörðu, þær skal gera nánari grein fyrir málsetningum, hæðarleigu og afstöðu lóðar.
12. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

*Einar Hermannson*  
Oddur Hermannsson  
Landslagsarkitekt FÍLA.

**Skýringar:**

- Mörk deiliskiplags
- Núv. hús
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk staðfest síðar
- Byggingarreitir, hámark
- Flatarmál lóðar í fermetrum
- Nýtingarlutfall á lóð
- Bifreiðastæði á lóð/fjöldi stæða
- Hæðarfjöldi byggingar (ein hæð + ris)
- Mænistefna á þaki
- Ný hús og húsnr.
- Göngustígur / gönguleið
- Leiksvæði skv. aðalskiplagi
- Staðsetning forleifa skv. forleifaskrá FS177-02081 útgefnari af Forleifastofnun Íslands 2002
- Garðalog skv. forleifaskrá FS177-02081 útgefnari af Forleifastofnun Íslands 2002

Breyt. B 3.mai 2004 Leifdróttling á staðsetningu forleifa á upprætti skv. athugasendum Forleifavendur þann 31.mars 2004  
Breyt. A 2.feb 2004 skv. athugasendum Skiplagsstofnunar 27.jan.2004 auk breyt. á húsnúmerum

**SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG**  
Deiliskiplag við Ólafsvelli á Stokkseyri



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

Teikning nr.  
Hannað af: HÖ/ÖH  
Teiknað af: HÖ  
Yfirl. / Undirskr.: *HÖ*