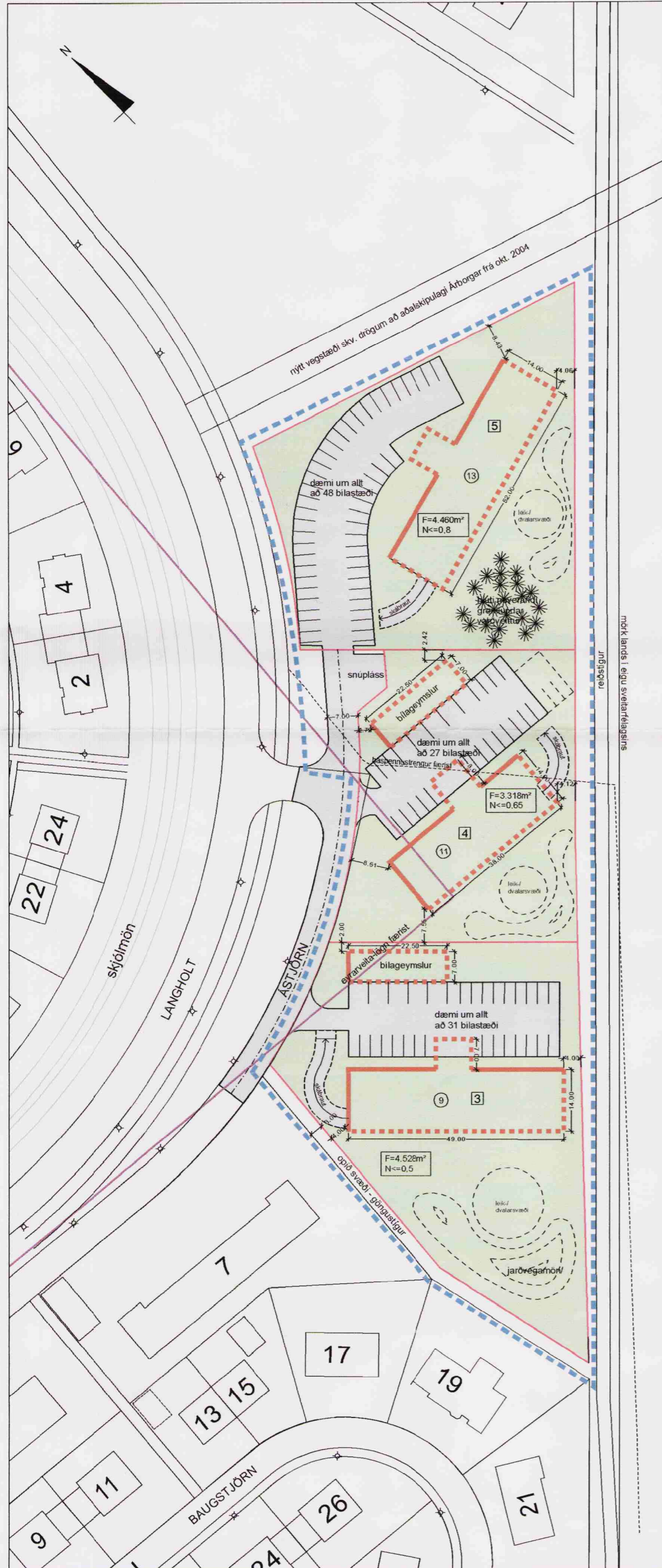


Sveitarfélagið Árborg - deiliskipulag við Ástjörn á Selfossi



Tillaga að deiliskipulagi í mkv. 1:1000



Skýringarmynd við tillögu að deiliskipulagi í mkv. 1:1000

1) Tilurð skipulags og ytri aðstæður

Aðdragandi
Á fundi skipulags- og byggingarnefndar Árborgar þann 11. maí 2004 voru kynntar þrjár frumtillögur um útfærslu á skipulagi á svæðinu. Á fundi nefndarinnar þann 25. maí var samþykkt að vinna tillögu að deiliskipulagi út frá tillögu 2 sem kynnt var á fundinum. Skipulagið er unnið í nánú samráði við skipulagsyfirling.

Afmörkun svæðis og aðstæður
Svæðið sem skipulagið nær til eftir breytingu er á milli hestúshafverfis og Tjarnarverfis. Það afmarkast í vestri af lóðunum Ástjörn 7 og Baugstjörn 19, í suði af reiðstíga meðfram mörkum lands í eigu sveitarfélagsins, í austri af opnu svæði þar sem tillaga er um nýjan tengiveg og í norðri af Langholti. Einn mannvirkni á svæðinu er dæturkúr sem stendur þar til bráðabirgða. Svæðið er að öðru leyti vel gróðrið og þar er allmikill trjágróður, m.a. grenilundur sem sérstaklega var mældur inn fyrir skipulagsgerðina.

Skipulagsstaða og eignarhald
Svæðið er í eigu sveitarfélagsins Árborgar. Undan er gengin breyting á aðalskipulagi þar sem verslunar- og þjónustusvæði var breytt í íbúðarsvæði.

Fornleifar og náttúruminjar
Ekki er um neinar skráðar náttúruminjar að ræða á svæðinu. Lögum samkvæmt (11gr. þjóðminjalaga) skal þar fara fram skráning forminja áður en gengið er frá deiliskipulaginu.

Náttúrufar
Yfirborð skipulagssvæðisins er flatt og þar er þéttur grashagi eða mói. Samkvæmt vindmælingum á næstu veðurathugunarstöð (Eyrarbakki) eru norðaustan áttir ríkjandi að meðaltali yfir árið en á sumrin eru suður- og suðvestan áttir einnig tíðar.

Götur og lagirnir
Lóðirnar tengjast Ástjörn í námunda við tengingu hennar við Langholt. Ástjörn tengist einnig Baugstjörn til vesturs. Á skipulagssvæðinu liggur háspennustrengur við horn eins af byggingareitum og er gert ráð fyrir flutningi hans. Eyrarvetta liggur einnig um svæðið og er einnig gert ráð fyrir flutningi hennar.

2) Lýsing skipulagstillögu

Markmið og einkenni
Markmið skipulagstillögunnar eru þau helst að:
- skapa heildstæða þyngingu fjölbýlishúsa
- byggingar myndi skjól fyrir ríkjandi vindáttum og skapa góð og sólrík dvalarsvæði
- útsýni úr hverri íbúð sé sem mest óhindrað af nálægum byggingum
- taka mið af náttúrugæðum á svæðinu eins og kostur er

Innihald skipulags
Skipulagstillagan gerir ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum sem trappast um eina hæð hvert, frá þriggja hæða næst núverandi byggð, upp í fimm hæðir austast. Hámarksfjöldi íbúða í húsi nr. 9 er 21, í húsi nr. 11 20 og í húsi nr. 13 35, eða samtals 76 íbúðir. Til viðbótar er gert ráð fyrir að byggja megi bilakjallar undir öllum húsum og 5 bilageymslur við tvö þeirra, alls 10 bilageymslur. Byggingarnar skarast í línulegri stöðu um 25-35° þannig að útsýni til suðurs, beint út úr íbúðum, er óskert af nálægum byggingum. Gert er ráð fyrir rangstöðum leik- og dvalarsvæðum summan við hvert húsi. Lögð var áhersla á að útvistarvæðin næðu nokkuð frá húsum til að skapa fjölbreyttni og minnka ónæði. Í skipulaginu er ca helmingur af grenilundi þeim sem mældur var inn varðveittur. Eftir úthlutun lóðar nr. 13 skal sveitarfélaginu vera gefið nægt svigrúm skv. nánara samkomulagi til þess að fjarlægja greni sem nauðynlega þurfa þannig að koma megi þeim fyrir annarsstaða. Einnig er fyrir hendi að möguleiki fyrir lóðarhafa verðveita fleiri tré af svæðinu innan sinna lóða.

Lóðir og byggingarmagn
Gerð er tillaga að þremur lóðum á svæðinu sem gætu fengið heiti Ástjörn 9, 11 og 13 miðað við núverandi númerakerfi götunnar. Lóð nr. 9 er 4528m² og nýtingahlutfall ≤0,5, lóð nr. 11 er 3318m² með nýtingahlutfall ≤0,65 og lóð nr. 13 er 4480m² með nýtingahlutfall ≤0,8. Tölurnar lýsa leyfilegu byggingarmagni fyrir íbúðarhúsaði og bilageymslur og koma hagsanlegir bilakjallar til viðbótar.

Gatnakerfi og bilastæði
Gert er ráð fyrir að Ástjörn framlengist til austurs og að hver lóð hafi eina innkeyrslu frá henni. Gert er ráð fyrir svæði fyrir göngustíg til mótis við Baugstjörn. Bilastæði við íbúðarhúsin verði staðsett norðanmegin húsa. Upptættir sýnr grófa mynd af fyrirkomulagi þeirra en endanlegur fjöldi bilastæða miðast við kröfur í byggingareglugerð og fer þá eftir fjölda íbúða yfir eða undir 80m² að stærð. Bilastæði fátalbra verði staðsett í tengslum við helstu innganga húsa. Endanleg útlit og fyrirkomulag bilastæða skulu ákvorðuð á sérstökum lóðarupprætti.

Breyting gerð 9. mars 2005 að tillæmum Skipulagsstofnunar:
Hámarksfjöldi íbúða í hverju húsi skilgreindur, nýjasta breyting aðalskipulags sýnt, ákvæði um hönnunar-forsendur breytt, aðkoma að bilakjallara sýnd og skilmálar um skoðun á byggingarunni skýrð.

vindrós fyrir Eyrarbakka, næstu veðurathugunarstöð

3) Skilmálar

Mæli- og hæðarblöð
Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæli- og hæðarblöð (lóðarblöð) þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu lóða (L og G tölur) og húsa (H), staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit skv. ISN 93 auk helstu upplýsinga sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin verða réttæðri en deiliskipulagsupprátturinn.

Hönnunarferli og upprættir
Þegar sótt er um leyfi til bygginga á lóðinni skal leggja fyrir byggingarnefnd aðaluppdrætti, sbr. 16. og 22. gr. byggingarreglugerðar um aðal- og lóðaruppdrætti. Þá er sótt um byggingarleyfi, sbr. 12. gr. byggingarreglugerðar, að teknu tilliti til hagsanlegra athugasemda byggingarnefndar. Sótt er um frávik frá lóðarblöðum eða deiliskipulagi til skipulags- og byggingarnefndar Árborgar.

Húsagerðir og byggingarlag
Í skipulaginu er gefin upp bundin byggingarlína fyrir eina til tvær hæðir á hverju húsi. Að öðru leyti er uppgjefin hámarks byggingareitur sem jafnframt sýnir lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum. Innan byggingareits stendur hönnuður frjálst að útlitum húss. Þar sem byggingareitur gengur út á bilastæði er gert ráð fyrir stíga- og lyftuhúsi. Staðsetningar þeirra eru ekki bindandi og skulu ákveðast endanlega af hönnuði húss. Byggingarefni skal vera steinsteypa og þak húsa vera "flatt". Varðandi útlit húsa er gerð kröfu um að veggflötir séu brotnir upp lóðrétt fyrir hverja íbúðareiningu til þess að húsin fái léttara yfirbragð. Þetta má gera annaðhvort með broti í húsalínu (inn/útdregið) eða í efnisvali á klæðningu. Hús við Ástjörn 9 skal vera þrjár hæðir + leyfilegan bilakjallara. Hús við nr. 11 skal vera fjórar hæðir + leyfilegan bilakjallara. Hús við nr. 13 skal vera fimm hæðir + leyfilegan bilakjallara. Leyfileg hámarks hæð frá gólfkóta er 3m fyrir hverja leyfilega hæð í húsi að viðbættu þaki og skal þak og þakkantur ekki yfir 1m. Heimilt er að byggja svalir 2m út fyrir byggingareit að sunnanverðu og skulu þær þá hafa skjólveggi við sinn hvorn endann. Innregnar svalir eru þó einnig leyfðar. Umrætt svæði er staðsett á álagarsvæði þar sem reikna skal með hönnunarhröðuninni 0,40g, sbr. Eurocode 8 og viðeigandi þjóðarskiöl (FS ENV 1998-1-1:1994). Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag þetta, lóðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staða sem um byggingar kunna að gilda.

Frágangur lóða
Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn byggingarfulltrúa. Á lóðarteikningum skal koma fram yfirborðsfrágangur (efnisnotkun), hæðarlega lóðar, frágangur sorpgeymslusvæðis, fyrirkomulag og tegund gróðurs (þó ekki plöntuválisti) og frágangur og búnaður á leik- og dvalarsvæðum á lóð. Þá skal og gerð grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvíla. Vakinn er athygli á að gerð er kröfu um lágmarks búnað og aðstöðu á sameiginlegri lóð fjölbýlishúsa til leikja og dvalar. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Öllum frágangi á lóð skal vera lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Sveitarfélagið Árborg áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma lóðunum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóð fullfráganginni skv. fyrirliðgjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

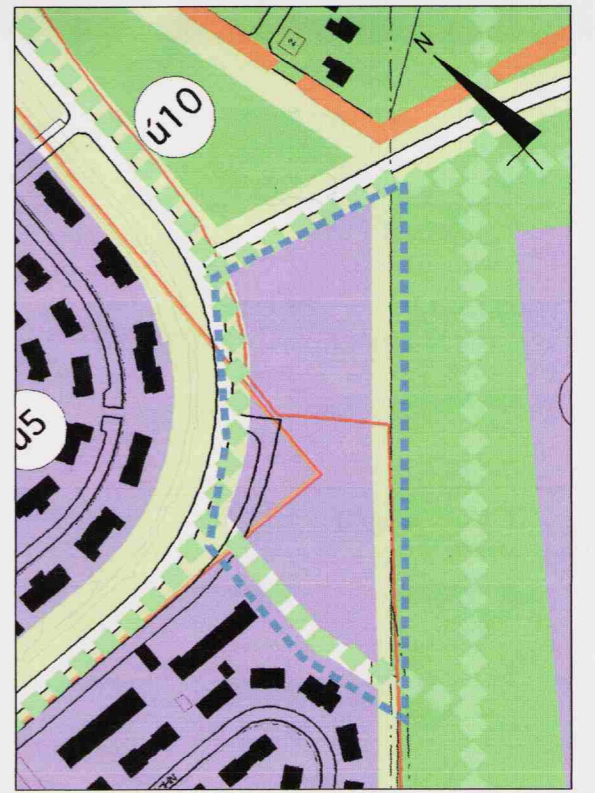
Serákvæði og kvæðir
Byggingarframkvæmdir skulu hefjast eigi síðar en 9 mánuðum eftir úthlutun lóðar. Að öðrum kosti fellur lóðarsamningur úr gildi. Eigi síðar en 2 árum eftir samþykki aðaltekninga skal öllum útanhúss- og lóðarfrágangi lokið. Hafi þeim eigi verið lokið inna tilskilins frests má framkvæma hana á kostnað lóðarhafa.

Í tengslum við gerð aðalskipulags á svæðinu hafa jarðfræðilegar aðstæður verið kannaðar m.t.t. sprungna. Á skipulagssvæðinu eru ekki þekktar neinar sprungur en vegna jarðfræðilegra aðstæða almennt á Selfossi skulu í byggingarleyfi fyrir byggingar á reitnum vera kvæðir um sérstaka úttekt byggingarfulltrúa eða fulltrúa hans á uppgröfnun húsa og um lóðir með tilliti til hagsanlegra sprungna í jörð áður en framkvæmdir eða vinna við fyllingar hefist. Fulltrúa skal gefinn a.m.k. tveir dagar til verksins.

Breyting gerð 19. jan. 2005 að höfðu samráði við Skipulagsstofnun:
Til að aðlaga skipulagið drögum að aðalskipulagi sveitarfélagsins, sem gerð er ráð fyrir nýrri veltengingu austan við svæðið, var felt út vegarstæði innan skipulagsreitsins, lóðir minnkaðar og settur inn göngustígur við vestur mörk svæðisins. Miðað er við sama leyfilega íbúðarfjölda og áður en nýtingahlutfall hækkað. Byggingareitur fyrir bilageymslu fellur niður á lóð nr. 13 en bætist við á lóð nr. 11. Greinargerð þessi hefur einnig verið aðlöguð þessum breytingum.

Breyting gerð 9. mars 2005 að tillæmum Skipulagsstofnunar:
Hámarksfjöldi íbúða í hverju húsi skilgreindur, nýjasta breyting aðalskipulags sýnt, ákvæði um hönnunar-forsendur breytt, aðkoma að bilakjallara sýnd og skilmálar um skoðun á byggingarunni skýrð.

Hermann Ólafsson, landslagsarkitekt FÍLA



Yfirlitsmynd - skipulagsreitirinn í drögum að aðalskipulagi Árborgar 2005-2025 (ekki í mkv.)

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Árborgar þann 25. febrúar 2005. *Hermann Ólafsson* fulltrúi Árborgar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga var samþykkt í bæjarráði Árborgar þann 7. mars 2005. *Hermann Ólafsson*

Bæjarstjórnin í Árborg

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í Stjórnartíðindum þann _____

- Skýringar**
- mörk skipulagssvæðis
 - ný lóðarmörk
 - byggingareitur, bundin húsalína
 - byggingareitur, hámark
 - hæðarfjöldi byggingar
 - húsnúmer
 - flatarmál lóðar í m²
 - nýtingahlutfall lóðar
 - dæmi um fyrirkomulag trjágróðurs á lóð

Breyting á skipulagi gerð 19. jan. 2005, og 9. mars 2005, sjá neðst í greinargerð

Sveitarfélagið Árborg
ÁSTJÖRN 9-13 Á SELFOSSI

Svæði fyrir fjölbýlishús - deiliskipulag

verk nr. 2004-02	teikn. nr. L-01
mkv. 1:1000	dags. 15. júlí '04
teiknað af: H.Ó.	samb. <i>H.O.</i>

LAND HÖNNUN Landhönnun stf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA

Austurvegi 42, 800 Selfoss s. 482 3300, 896 1809 landhonnun@simnet.is