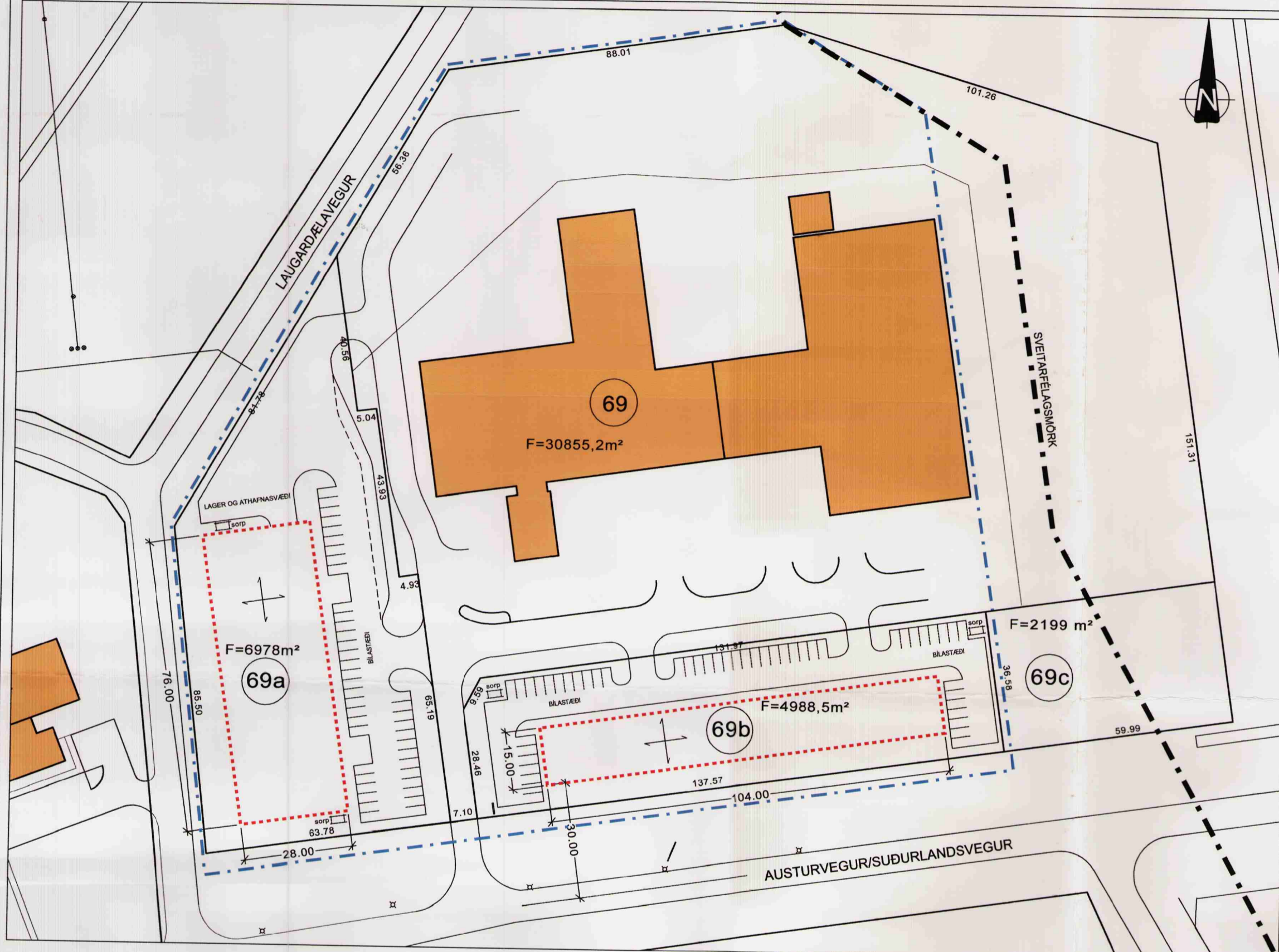
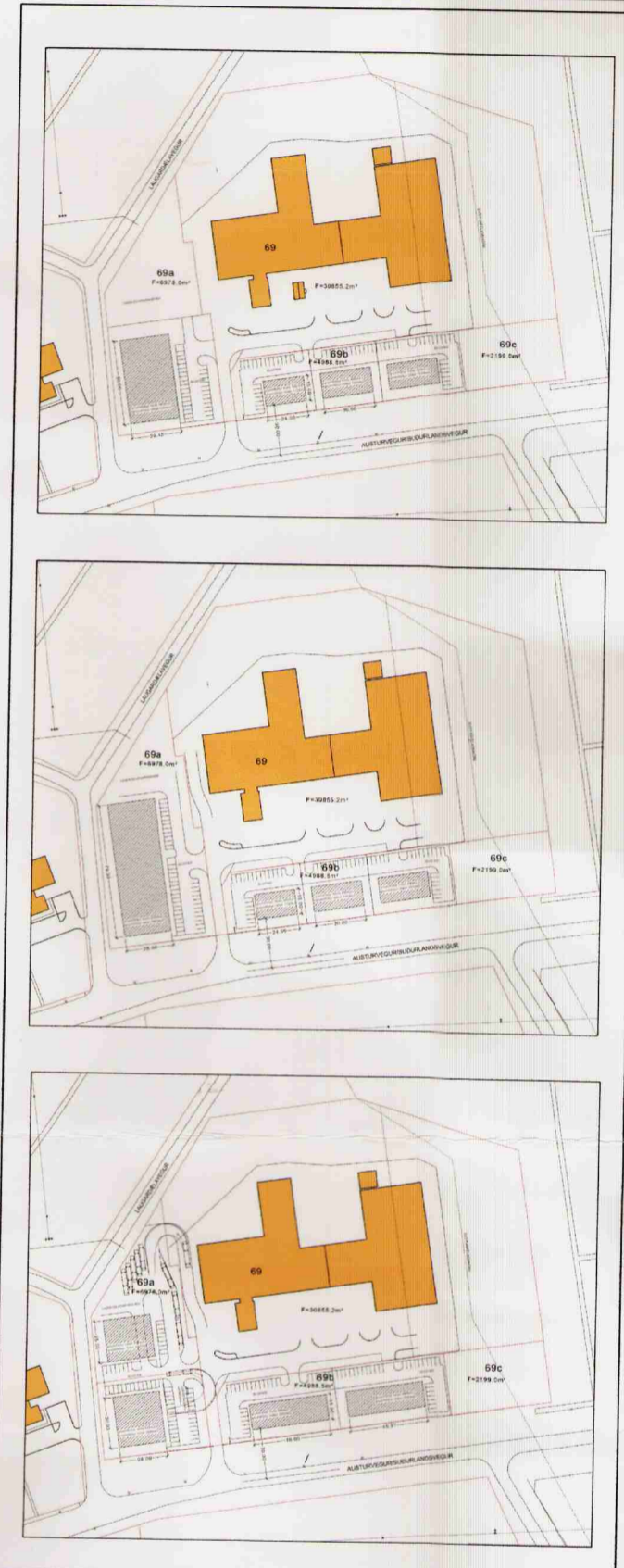




DEILISKIPULAG LÓÐAR VIÐ AUSTURVEG 69

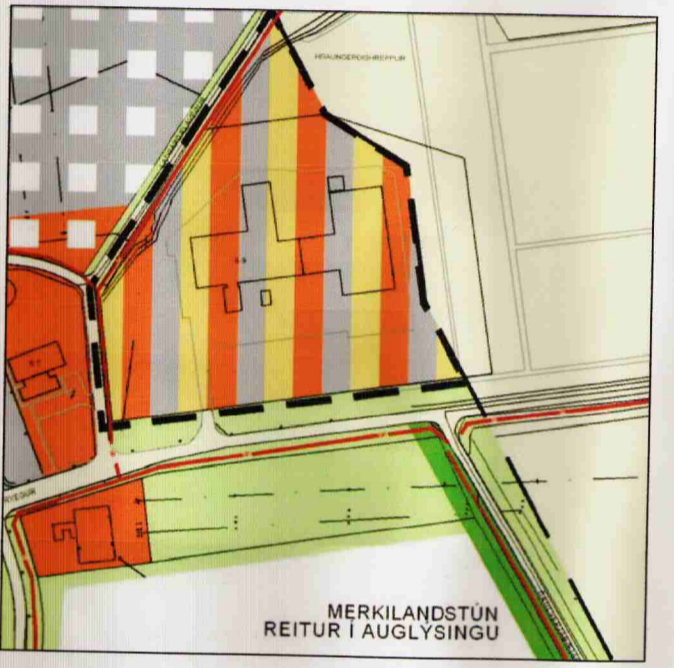


Deiliskipulag í mkv. 1:1.000



Skýringarmynd-dæmi um hugsanlega uppbyggingu innan byggingarreits á lóðum 69a og 69b

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 25.gr. Skipulags- og byggingarlaganna nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í Bæjarstjórn sveitarfélagsins Árborgar þann: 9. febrúar 2005
Einar Njamen



Aðalskipulagsbreyting sem lögð er fram samhliða deiliskipulagi þessu.

- Skýringar:**
- Mörk deiliskipulags
 - Byggingarreitur, hámark
 - Hús núv.- skv. gildandi aðalsk.
 - Lóðarmörk
 - Mænisstefna
 - Húsnúmer
 - Nýtingarhlutfall á lóð
 - Flatarmál lóðar í fermetrum

GREINARGERÐ

1.1 Almenn atriði.
Deiliskipulag Austurvegar 69 er unnið í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Selfoss 1995-2015, sem auglýst er og kynnt samhliða deiliskipulaginu. Lóðin skiptist í 69, 69a, 69b og 69c, hluti lóðarinnar er innan marka Hraungerðishrepps. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er landnotkun á lóðinni iðnaðar og atvinnusvæði.
Markmið skipulagsins er að móta tillögu sem rúmi sveigjanleika til uppbyggingar iðnaðar- og atvinnureksturs í bland við verslun og þjónustu.

1.2 Mörk skipulagssvæðis.
Svæðið afmarkast af lóðar- og sveitarfélagsmörkum mót Hraungerðishreppi í austri, lóðarmörkum mót Austurvegi í suðri, lóðarmörkum við Laugardælaveg í vestri og lóðarmörkum mót Laugardælalandi í norðri.

1.3 Staðhætti.
Deiliskipulagssvæðið er rúmfr. 3 hektarar að stærð, gras- og malarsvæði. Núverandi bygging á lóð 69 er blanda af þeim starfsemi sem gert er ráð fyrir í aðalskipulagi þ.e. léttur iðnaður, verslun og smíðaverkstæði. Á lóðinni er rúmlega 7000 m² hús, byggingarár er 1958 og er byggingin að mestu á einni hæð. Önnur hæð er yfir hluta hússins.
Lóðastærðir eru sem hér segir: lóð nr. 69 er 30855,2 m², lóð nr. 69a er 6978,0 m² að stærð, lóð nr. 69b er 4988,5 m² að stærð, lóð nr. 69c er 2199,0 m².

2. SKIPULAGSSKILMÁLAR.

2.1 Byggingarmagn Nýtingarhlutfall er $N \leq 0,70$ á lóðunum þremur innan skipulagsreitsins.

2.2 Gatnakerfi.
Skipulagið gerir ráð fyrir óbreyttu aðliggjandi gatnakerfi. Ekið er inn á lóðina frá Austurvegi og greinast aðkomuleiðir eins og sýnt er á upprætti. Á lóð 69a er aðkoma frá austri og á lóð 69b er aðkoma frá norðri.
Kvóð er á lóð 69 vegna aðkomu að lóðum nr. 69a, 69b og 69c.

2.3 Bilastaði
Staðsetning bilastaða skal í meginatriðum vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti. Gert er ráð fyrir að fjöldi bilastaða verði lámark 1 staði fyrir hverja 35 m² og fjöldi bilastaða fyrir fataða skulu vera í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar.

3. Byggingarskilmálar.

3.1 Fyrirsparuppdrættir
Höfundar skulu leggja inn sem fyrirspar, til byggingarnefndar teikningar í mælikv. 1:200 eða 1:100 og gögn sem sýna frumdrög að fyrirhuguðu mannvirki með minnst eins mánaða fyrirvara.

3.2 Hönnun og upprættir
Samræma skal útlit, þakform, lit og efnisval húsa á sömu lóð.

Athafna-, verslunar- og þjónustu og stofnanalóðir.
Leyfilegt er að hafa kvisti og mænisstefna getur verið á tvo vegu, annars vegar s-n þvert á Austurveg eða v-a samsiða Austurvegi. Þakhalli er gefinn frjálst.

Athafnasvæði á lóð
Með athafnasvæði er átt við svæði þar sem hlutir sem ekki eru í reglulegri notkun eru geymdir eða svæði sem þjóna starfsemi fyrirtækisins á annan hátt. Sé um að ræða meiri háttar efnisgæmslu (lager) á lóð skal hún hljóta samþykki skipulags- byggingarnefndar áður en til hennar verður stofnað. Meiri háttar efnisgæmsla sem tekur yfir helming af heildarstærð lóðarinnar og ber að girða af eða afmarka slík svæði með gróðri.

Byggingarreitur
Öll hús sem byggð verða skulu falla innan byggingarreits sem markaður er í deiliskipulagi. Stærð húsa takmarkast af nýtingarhlutfalli. Gert er ráð fyrir að byggingar geti verið 2-2½ hæð með hámarks hæð 10 m.
Sá byggingarreitur sem sýndur er í deiliskipulagi og á mæliblaði er að jafnaði hámarksstærð.
Grunnur bygginga á svæðinu skal skoðaður m.t.t. sprungusvæða og jarðskjálfta vegna hönnunarburðarvirkis.

3.3 Mæli- og hæðarblöð.
Mæliblöð skulu unnið í framhaldi af samþykktum byggingarnefndarteikningum og skulu þau sýna lóðastærð, lóðarmörk, byggingarreit húss, fjölda bilastaða á lóð, kvaðir á lóð ef einhverjar eru, málsetningar o.fl. Lóðarnit skulu ákveðin í ISN 93.

Breyting A 3. mars 2005. Í samræmi við óskir Skipulagsstofnunar. Texti í greinargerð breytt um núverandi staðhætti, skýrt ákvæði um nýtingarhlutfall, bætt inn að grunn bygginga skuli skoðað út frá sprungusvæðum og felt út ákvæði um breytanleg lóðarmörk.

AUSTURVEGUR 69 á Selfossi
Deiliskipulag lóðar

Mælikvarði 1:1000 í A2 Teikning nr: 001
Dags. teikn: 10. mars 2004 Hannað af: oh
Teikn. breytt: 25. febrúar 2005 Teiknað af: oh/fb
Verknúmer: 202-042 Yfir. / Undirskr.:

LANDFORM
LANDLAGSARKITEKTAR FÍLA, AUSTURVEGUR 6, 800 SELFOSS, sí/482 4090 fax/482 3542, landform@landform.is

