

ÁRBORG

DEILISKIPULAG

GRÆNAMÖRK 2 / AUSTURVEGUR 39 – 41 SELFOSSI

8200

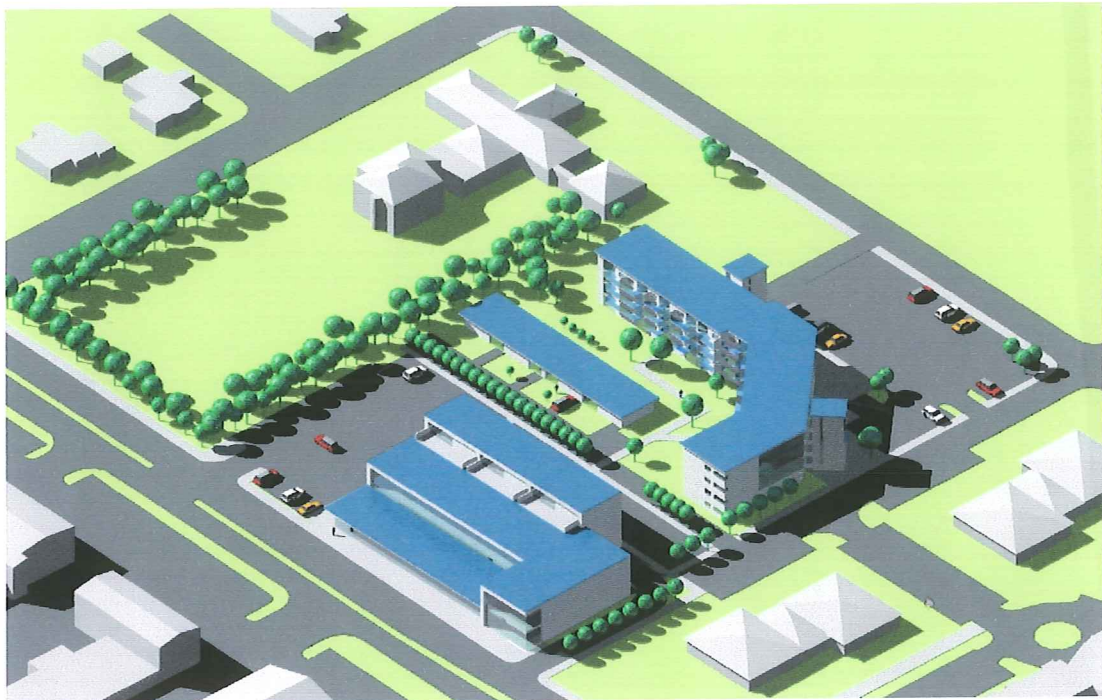


GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGSTILLÖGU
ÁGÚST 2003

Mótt.: - 3 SEPT. 2003

Málnr.

2003090009



Sveitarfélagið
ÁRBORG

BATTERIÐ
ARKITEKTAR

EFNISYFIRLIT

0.	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	2
0.0	SAMÞYKKTIR.....	2
0.1	BREYTINGAR.....	2
1.	AÐDRAGANDI	2
2.	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR	2
2.1	Núgildandi deiliskipulag.....	2
2.2	Núgildandi aðalskipulag.....	2
2.3	Gögn skipulagsáætlunarinnar.....	2
3.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	2
3.1	Afmörkun	2
3.2	Landslag og sérkenni.....	2
3.3	Gróður og veðurfar	3
3.4	Aðliggjandi gatnakerfi	3
3.5	stofnLagnir.....	3
3.3	Eignarhald.....	3
3.7	Fornleifar.....	3
4.	SKIPULAGSTILLAGAN	3
4.0	Markmið.....	3
4.1	Lýsing tillögu	3
4.2	Lóðir	3
4.3	Gatnakerfi og aðkoma	4
4.4	Bílastæði	4
4.5	Gönguleiðir	4
4.6	Græn svæði.....	4
4.7	Veðurfarsþættir og mótvægisáðgerðir	4
5.	SKILMÁLAR	4
5.0	Almennt.....	4
5.1	Hönnun og upprættir.....	5
5.2	Mæli- og hæðarblöð.....	5
5.3	Sérstakar kvaðir.....	5
5.4	Svalir, skyggni, skjólveggir, sorpgeymslur, stigahús og svalagangar fjölbylishúss	5
5.5	Bílastæði	5
5.6	Sérskilmálar	6
5.6.1	HÚSGERÐ A / RAÐHÚS, 4 ÍBÚÐIR	6
5.6.2	HÚSGERÐ B / FJÖLBÝLISHÚS , 46 ÍBÚÐIR.....	6
5.6.3	HÚSGERÐ C / VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚS, 3 ÍBÚÐIR.....	6
5.7	Kvaðir.....	6
6.0	Skýringarmyndir	7

0. SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.0 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillaga þessi var samþykkt til auglýsingar og kynningar í skipulags- og byggingarnefnd þann.... 2003

Tillagan var í auglýsingu xxx 2003 til xxx 2003.

0.1 BREYTINGAR

Verði breytingar á skilmálum þessum skal þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna að hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem kunna verða gerðar á skipulagsskilmálunum verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í byggingarnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

1. AÐDRAGANDI

Batteriinu ehf - arkitektum var af lóðaeiganda falið að undirbúa deiliskipulag fyrir lóðirnar Austurveg 39 – 41 og Grænumörk 2 – s.k. Sýslumannstún. Um er að ræða 2 lóðir og liggur önnur þeirra að Austurvegi og Grænumörk en hin að Árvegi og Grænumörk

Á fundi skipulags- og byggingarnefndar þann 13.5.03 var Batteríinu heimilað að vinna formlegan deiliskipulagsupprátt til afgreiðslu og staðfestingar. Deiliskipulagstillagan hefur verið unnin í samráði tæknideild Árborgar og tillagan hefur verið kynnt og rædd á fundum skipulags- og byggingarnefndar.

2. FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.1 NÚGILDANDI DEILISKIPULAG

Ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag fyrir svæðið og eru engin mannvirki á svæðinu.

2.2 NÚGILDANDI AÐALSKIPULAG

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga er hluti reits sem afmarkast af Austurvegi, Hörðuvöllum, Árvegi og Grænumörk.

Skv. gildandi aðalskipulagi er landnotkun reitsins blönduð byggð íbúða og miðbæjarstarfsemi.

2.3 GÖGN SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulag þetta er sett fram í greinargerð þessari og skilmálum ásamt skipulagsupprætti í mkv. 1:500, dags 12.08.2003 með skýringarmyndum.

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 AFMÖRKUN

Skipulagssvæðið tekur til tveggja lóða – Austurvegar 39-41 og Grænumarkar 2 – sem afmarkast af Árvegi til norðurs, Grænumörk til austurs, Austurvegi til suðurs og til vesturs af lóðamörkum Hörðuvalla 1.

Svæðið er í dag óbyggt.

3.2 LANDSLAG OG SÉRKENNI

Skipulagssvæðið er rúmurr 1 ha og liggur í 15 - 20 m hæð yfir sjávarmáli. Svæðið er allt flatt.



3.3 GRÓÐUR OG VEÐURFAR

Landið er grasi gróið en auk þess er á svæðinu nokkur trjágróður.

Skv. vindmælingum á Selfossi er NA áttin tíðust á vetrum en austlægar og suðlægar áttir á sumrin.

3.4 AÐLIGGJANDI GATNAKERFI

Austurvegur flokkast sem stofnbraut (þjóðvegur í þéttbýli) í aðalskipulagi en Árvegur og Grænamörk eru flokkaðar sem húsagötur.

3.5 STOFNLAGNIR

Engar stofnlagnir eru á svæðinu.

3.3 EIGNARHALD

Allt land innan skipulagsreitsins er í einkaeign.

3.7 FORNLEIFAR

Innan svæðisins eru engar minjar skv. úttekt Fornleifastofnunar Íslands, fylgiskjal 1.

4. SKIPULAGSTILLAGAN

4.0 MARKMIÐ

Markmið skipulagsins er að móta þetta, skjólsæla og sólríka íbúðabyggð fyrir aldraða. Ennfremur að móta aðlaðandi umhverfi fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi.

4.1 LÝSING TILLÖGU

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 4 hæða fjölbýlishúsi og einnar hæðar raðhúsum fyrir eldri borgara á lóðunum Grænumörk 2 og 2A og 3ja hæða verslunar- og þjónustuhúsi með íbúðum á efstu hæð á lóðinni Austurvegi 39 – 41.

Fjölbýlishúsið eru sérstaklega mótað m.t.t. aðgengis, skjólsældar, sólar og útsýnis. Stefnt er að háum gæðum íbúða og fjölbreytni í íbúðastærðum.

Fjölbýlishúsið er svalagangshús með tveimur stigahúsum. Í kjallara er bílgeymsla.

Gert er ráð fyrir lyftum í fjölbýlishúsinu sem tengist bílakjallaranum.

Gert er ráð fyrir litlum samkomusal fyrir félagsstarf íbúa hússins á 1. hæð fjölbýlishússins.

Raðhúsin eru með hefðbundnu sniði.

Reiknað er með um 43 (þar af 25 < 80m²) íbúðum á lóðinni Grænumörk 2 og 4 (öll < 80 m²) íbúðum í raðhúsum á lóðinni Grænumörk 2A.

Þjónustu- og verslunarhúsið er tveggja hæða auk inndreginnar íbúðarhæðar með 3 íbúðum.

Bílgeymsla er í kjallara. Gagnvart Austurvegi gerir skipulagstillagan ráð fyrir torgi sem byggja má yfir með gleri og tengja þannig húsinu.

Heildarstærð lóða er 11037 m².

Heildarbyggingarmagn skipulagssvæðisins skv. tillögunni verður 9346 m² auk bílajakjallara.

Heildarnýtingarhlutfall skipulagsreitsins skv. tillögunni verður 0,85 og eru bílgeymslur ekki reiknaðar með (B - rými).

4.2 LÓÐIR

Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum á lóðamörkum: Núverandi lóðamörk milli lóðanna Grænamörk 2 og Austurvegar 39-41 færast til suðurs. Grænamörk 2 verður þannig 5163 m² að flatarmáli, Austurvegur 39-41 verður 4713 m² að flatarmáli.

Greinargerð og skilmálar

Auk þess eru afmörkuð sérstök lóð útúr lóðinni Grænumörk 2 kringum raðhúsin sem verður 1162 m² að flatarmáli. Kvöð um akandi umferð að þessum raðhúsum verður sett á lóðina Grænumörk 2 sbr. kafla 5.7.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar Grænamörk 2 skv. deiliskipulagstillögu verður 0,90.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar Grænamörk 2 A skv. deiliskipulagstillögu verður 0,30.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar Austurvegur 39-41 skv. deiliskipulagstillögu verður 0,93.

Bílgeymslur í kjöllurum eru B rými og reiknast ekki með í nýtingarhlutfalli.

4.3 GATNAKERFI OG AÐKOMA

Tillagan gerir ráð fyrir óbreyttu aðliggjandi gatnakerfi.

Aðkomuleiðir inná bílastæði Grænumarkar 2 verður frá Grænumörk en innkeyrsla í bílakjallarann frá Árvegi.

Aðkoma að lóðinni Austurvegi 39-41 er frá Austurvegi og einnig í bílgeymslu.

Aðkoma að lóðinni Grænamörk 2A er um botnlanga frá Grænumörk.

4.4 BÍLASTÆÐI

Bílastæðum fjölbýlishúss á lóðinni Grænumörk 2 er komið fyrir á lóðinni með aðkomu frá Grænumörk. Einnig gerir tillagan fyrir bílastæðakjallara. Samtals er gert ráð fyrir á lóðinni 49 stæðum en 20 í bílakjallara eða samtals 69 stæðum. Tillagan gerir ráð fyrir a.m.k. 1,5 bílastæði á íbúð vegna smæðar íbúða (25 íbúðir < 80 m²) og aldursamsetningar væntanlegra íbúa (íbúðir fyrir eldri borgara). Bílastæði fyrir fatlaða og sjúkrabíla verða staðsett innan lóðar í nánnum tengslum við innganga.

Bílastæði fyrir íbúa raðhúsa (4 íbúðir < 80m²) að Grænumörk 2A eru á viðkomandi einkalóðahlutum með aðkomu frá Grænumörk. Auk þess eru 2 gestastæði á hinni sameiginlegu lóð.

Reiknað er með samnýtingu bílastæða á verslunarlóð utan opnunartíma sbr kafla 5.7.

Á lóðinni Austurvegur 39-41 eru 72 bílastæði auk um 60 stæða í bílakjallara, samtals um 132 stæði.

4.5 GÖNGULEIÐIR

Gert ráð fyrir að komi 2 metra breiður göngustígur sem tengi saman Grænumörk og garð við Hörðuvelli. Sjá einnig kafla 5.7.

Ennfremur er sú kvöð sett á lóðina Austurvegur 39-41 að upphleypt gangstétt liggir frá þessum stíg yfir bílastæðið og að verslunar- og þjónustuhúsinu. Sbr. kafla 5.7.

4.6 GRÆN SVÆÐI

Við vesturmörk skipulagssvæðisins og sunnan skrifstofu sýslumanns er trjágarður og gerir tillagan ráð fyrir því að hann verði aðgengilegur frá Grænumörk eftir göngustíg á lóðamörkum Grænumarkar 2 og Austurvegar 39-41.

4.7 VEDURFARSÞÆTTIR OG MÓTVÆGISADGERÐIR

Mikilvægur þáttur skipulagstillögunnar snýr að skjólmyndun og sól – bæði á garðsvæðum og svölum íbúðarhúsanna og torginu við Austurveg. Byggðin er þannig mótuð með það fyrir augum að hún verjist norðaust lægum vindáttum en einnig aust- og suðaust lægum áttum.

5. SKILMÁLAR

5.0 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda fyrir allar húsgerðir og sérskilmálar fyrir einstakar húsgerðir.

Vísað er nánar til greinar 6, viðauka 1, þar sem sýndar eru skýringarmyndir umfram sneiðingar og skýringarmyndir er fylgja skipulagsupprættinum.

5.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Samræma skal útlit, þakform, lita- og efnisval húsa á sömu lóð. Öll samtengd hús – þ.e. parhús og fjölbýlishús skulu hönnuð af sama aðila.

Leggja skal fyrirspurnarupprætti í mkv. 1:200 fyrir byggingarnefnd áður en sótt er um byggingarleyfi.

Þegar heimild byggingarnefndar liggur fyrir er heimilt að leggja umsókn um byggingarleyfi fyrir byggingarfulltrúa.

Á aðaluppdráttum í mkv. 1:100 skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Sótt skal um hugsanleg frávik frá deiliskipulagi og skipulagsskilmálum til byggingar- og skipulagsnefndnefndar Árborgar sbr. gr. 11.2 í byggingarreglugerð.

5.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru.

Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsupprætti í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða.

Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu (L) og hæðir lóða að gangstétt (G).

Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð og skulu frávik umfram +/-30 cm koma til umfjöllunar hjá Framkvæmda- og veitusviði sveitarfélagsins.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir veitustofnanir eftir atvikum.

5.3 SÉRSTAKAR KVAÐIR

Íbúar jarðhæða fjölbýlishúsa skulu hafa sérafnotarétt af lóð sem nær a.m.k. 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar og sem nemur fullri breidd hennar á þeirri hlið húsa er snýr að inngarði.

5.4 SVALIR, SKYGGNI, SKJÓLVEGGIR, SORPGEYMSLUR, STIGAHÚS OG SVALAGANGAR FJÖLBÝLISHÚSS

Heimilt er að byggja svalir, skjólveggi og skyggni allt að 2 m út fyrir byggingarreit. Sjá nánar gr. 5.6 sérskilmála. Svalir skulu vera að lágmarki 160 cm (pláss fyrir matarborð fyrir 4). Þær skal staðsetja a.m.k. 2 metrum frá úthornum húsa, nema sýnt sé fram á skjól með öðrum hætti.

Stigahús og sorpgeymslur skal byggja innan sérstaks byggingarreits skv. skipulagsupprætti.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. gr. gildandi byggingarreglugerðar.

Við fjölbýlishúsið er heimilt að hafa óupphitaða svalaganga. Svalaganga skal loka af með gegnsæju gleri eða sambærilegu efni þannig að þeir sem ferðast um þá teljist í skjóli frá veðri og vindum og geti horft óhindrað út.

Aðgangur að svalagöngum skal vera um læst anddyri / vindfang og stigahús. Allur frágangur vegna lokunar á svalagöngum skal vera þannig að kröfum um brunavarnir og loftræstingu sé fullnægt í samræmi við þau lög og reglugerðir sem um það gilda.

5.5 BÍLASTÆÐI

Staðsetning bílastæða á lóðum skal í meginatriðum vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblaði.

Fjöldi bílastæða á lóðinni Grænumörk 2 og 2A skal vera í samræmi við gr. 3.1.4. í gildandi skipulagsreglugerð. Gert skal ráð fyrir bílastæðum í bílakjallara.

Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gr. 3.1.4 í gildandi skipulagsreglugerð.

Fjöldi bílastæða á lóðinni Austurvegur 39 – 41 skal vera í samræmi við gr. 3.1.4 í gildandi skipulagsreglugerð. Gera skal ráð fyrir bílakjallara undir verslunar- og þjónustuhúsinu á lóðinni Austurvegur 39-41 fyrir bíla starfsfólks og íbúa hússins.

6.0 SKÝRINGARMYNDIR

