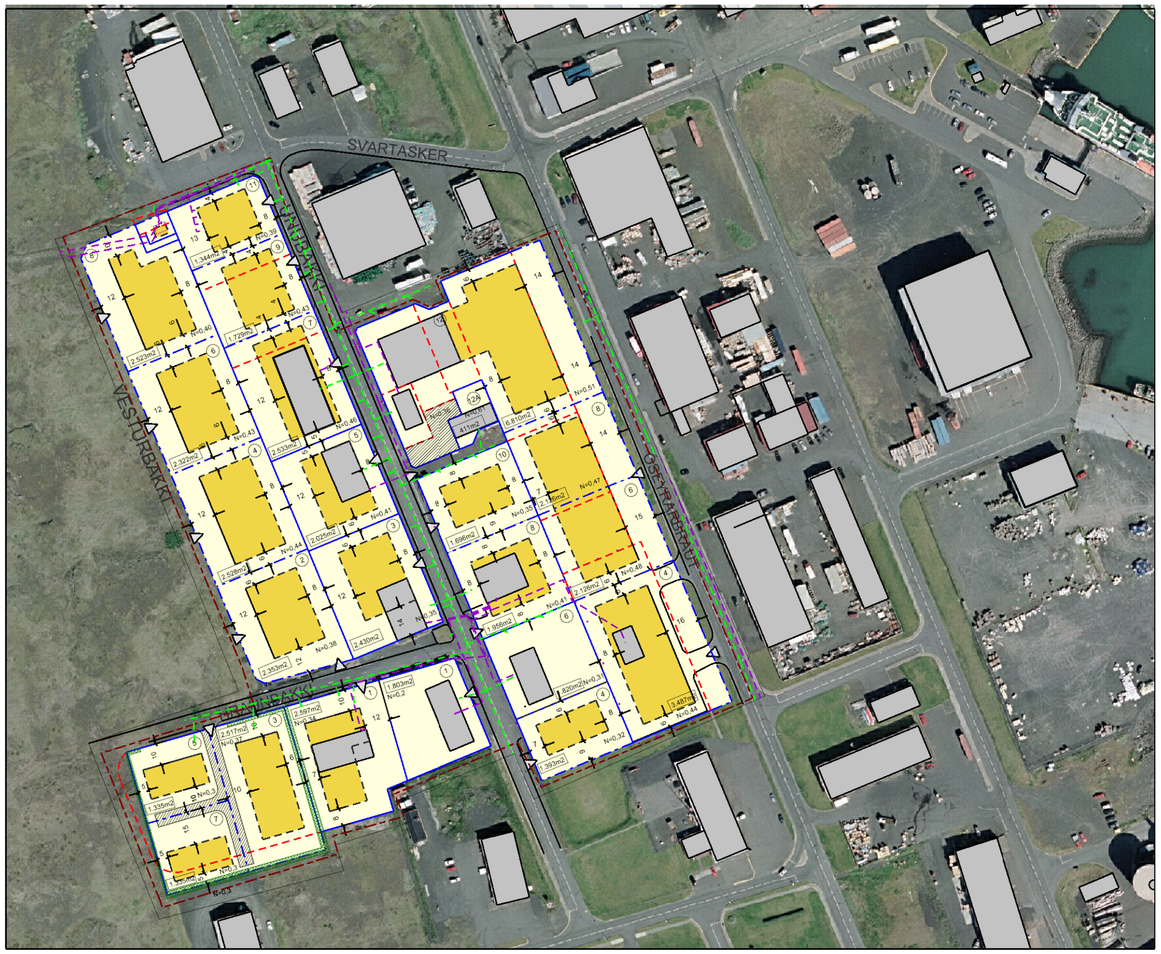


Tillaga að deiliskipulagi, mkv. 1:2.000

Skilmálatöflur

Núverandi ástand					Deiliskipulagstillaga				
Reitur	Núverandi götuheiti	Lóð m^2	Lóð skv. FMR	B.magn m2	Nýtingar-hlutfall	Verðandi götuheiti	B.magn m^2	Nýtingar-hlutfall	Lóð m^2	Athugasemdir og skilmálar
	Unubakki					Unubakki 4	450	0,32	1.293	Nýr byggingarreitur er skilgreindur. Verður að Unubakka 4. Heimilt er að byggja hús á einni hæð. Vegghæð skal vera allt að 6,5. Þaklofn er mænis- eða einhallaþak með þakhalla minnst 15° ef um mænisþak er að ræða. Verslunar- og þjónustulóð.
	Unubakki 3	1.803	1803,6	366	0,20	Unubakki 1	366	0,20	1.803	Verður að Unubakka 1. Verslunar- og þjónustulóð.
	Unubakki 4	1.830	1.335	566,2	0,31	Unubakki 6	566	0,31	1.820	Verður að Unubakka 6. Verslunar- og þjónustulóð.
	Unubakki 6	3.281		148	0,05	Öseyrarbraut 4	1.518	0,44	3.487	Ákvæma er frá Öseyrarbraut og í stað Unubakka 6 verður hún að Öseyrarbraut 4. Lóð er minnkuð. Eldri lóðamörk innan lóðar felld niður. Almennt er gert er ráð fyrir byggingu á 1 hæð. Heimilt er að hafa fleiri hæðir en þá skal nýtingarhlutfall ekki fara yfir 0,44. Vegghæð skal vera allt að 8,5m. Þaklofn mænis- eða einhallaþak og skal mænishlíð vísa að götu. Þakhalli minnst 15° ef um mænisþak er að ræða.
	Unubakki 8	930				Öseyrarbraut 6	1.012	0,48	2.128	Verður að Öseyrarbraut 6 með ákvæmu frá Öseyrarbraut. Lóð er stækkuð til norðurs og vesturs. Leyft er að byggja tvo aðskilin hús á lóð 6-8 eða sett sem nær yfir lóðamörk. Eldri lóðamörk innan lóðar felld Almennt er gert er ráð fyrir byggingu á 1 hæð. Heimilt er að hafa fleiri hæðir en þá skal nýtingarhlutfall ekki fara yfir 0,48. Vegghæð skal vera allt að 8,5m. Þaklhalli minnst 15° ef um mænisþak er að ræða og skal mænishlíð snúa að götu.
	Unubakki 11	2.430	2.000	379,5	0,16	Unubakki 3	842	0,35	2.430	Verður að Unubakka 3. Heimilt er að stækka grunnflöt en nýtingarhlutfall má ekki fara yfir 0,35. Verslunar- og þjónustulóð.
	Unubakki 10-12	3.652	2.691	463,4	0,13					Lóð sem áður var sameiginleg er skipt.
	Unubakki 10					Unubakki 8	799	0,41	1.956	Verður að Unubakka 8. Heimilt að stækka grunnflöt en nýtingarhlutfall má ekki fara yfir 0,41. Verslunar- og þjónustulóð.
	Unubakki 12					Unubakki 10	595	0,35	1.696	Nýr byggingarreitur er skilgreindur. Verður að Unubakka 10. Heimilt er að byggja hús á einni hæð. Vegghæð skal vera allt að 6,5. Þaklofn er mænis- eða einhallaþak. með þakhalla minnst 15° ef um mænisþak er að ræða.
	Unubakki 13	2.025	1.800	350	0,17	Unubakki 5	840	0,41	2.025	Verður að Unubakka 5. Heimilt er að stækka grunnflöt en nýtingarhlutfall má ekki fara yfir 0,41.

Núverandi ástand					Deiliskipulagstillaga				
Unubakki 14	1.400				Öseyrarbraut 8	952	0,52	1.839	Verður að Öseyrarbraut 8. Lóð stækkkar til norðurs og vesturs. Leyft er að byggja tvo aðskilin hús á lóð 6-8 eða sett sem nær yfir lóðamörk. Eldri lóðamörk innan lóðar felld niður. Almennt er gert er ráð fyrir byggingu á 1 hæð. Heimilt er að hafa fleiri hæðir en þá skal nýtingarhlutfall ekki fara yfir 0,52. Vegghæð skal vera allt að 8,5. Þaklofn er mænis- eða einhallaþak með þakhalla minnst 15° ef um mænisþak er að ræða og skal mænishlíð vísa að götu.
Unubakki 15	2.095	2.095	679,8	0,32	Unubakki 7	1.156	0,45	2.552	Verður að Unubakka 7. Heimilt er að stækka grunnflöt en nýtingarhlutfall má ekki fara yfir 0,45.
Unubakki 16	1.666		587	0,35	Unubakki 12 og 12 a				Verður að Unubakka 12 og 12a. Lóðir að Unubakka 16-20 verða að tveimur lóðum.
Unubakki 17	1.731		457	0,26	Unubakki 9	728	0,42	1.729	Verður að Unubakka 9. Heimilt er að bygga hús með vegghæð allt að 6,5 m. Þaklofn er mænis- eða einhallaþak með þakhalla minnst 15°. Nýtingahlutfall 0,42.
Unubakki 19	1.780		480	0,27	Unubakki 11	522	0,39	1.343	Verður að Unubakka 11. Heimilt er að stækka grunnflöt en nýtingarhlutfall má ekki fara yfir . Þaklofn er mænis- eða einhallaþak með þakhalla minnst 15°.
Unubakki 18-20	5.210		1.613,0		Unubakki 12 og 12 a				Verður að Unubakka 12 og 12a. Lóðamörk innan lóðar felld niður að hluta.
Vesturbakki 8					Vesturbakki 8	1.025	0,41	2.523	Heimilt er að reisa hús á einni hæð með vegghæð allt að 8,5 m og þakhalla minnst 15° ef um mænisþak er að ræða og skal mænishlíð skal snúa að götu.
Vesturbakki 6					Vesturbakki 6	988	0,43	2.319	Heimilt er að reisa hús á einni hæð með vegghæð allt að 8,5 m og þakhalla minnst 15° ef um mænisþak er að ræða og skal mænishlíð skal snúa að götu.
Vesturbakki 4					Vesturbakki 4	1.102	0,44	2.525	Heimilt er að reisa hús á einni hæð með vegghæð allt að 8,5 m og þakhalla minnst 15° ef um mænisþak er að ræða og skal mænishlíð skal snúa að götu.
Vesturbakki 2					Vesturbakki 2	883	0,37	2.360	Heimilt er að reisa hús á einni hæð með vegghæð allt að 8,5 m og þakhalla minnst 15° ef um mænisþak er að ræða og skal mænishlíð skal snúa að götu.

GREINARGERÐ

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 AFMÖRKUN

Skipulagssvæðið afmarkast af opnu óbyggðu svæði að norðan, Öseyrarbraut að austan, nýrri götu að vestan hér nefnd Vesturbakki til skýringar og Selvogsbraut að sunnan. Svæðið er u.þ.b. 6,2 ha að stærð. Norðan við svæðið tekur við deiliskipulag sem nær yfir iðnaðarsvæði en Skarfasker skiptir þessum svæðum að öllu leyti fyrir utan Unubakka 14 þar sem Lýsi hf er með starfsemi í dag.

1.1 MARKMIÐ

Svæðið fellur vel að markmiðum aðalskipulags Ölfus 2010-2022 þar sem stefnt er að fjölbreyttu framboði athafnalóða fyrir mismunandi fyrirtæki og stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan frágang umhverfisins. Nýtingarhlutfall á þessu svæði er skilgreint sem 0,3-0,5 á athafnasvæðinu en 0,2-1,0 á svæði fyrir verslun og þjónustu.

1.3 SKIPULAGSFORSENDUR.

Forsendur deiliskipulagsins eru Aðalskipulag Ölfuss 2010 – 2022. Svæðið er skilgreint sem A1, A2 og V1 í aðalskipulagi Ölfus 2002-2014. A1 er kragi meðfram miðsvæði þar sem gert er ráð fyrir umboðs og heildsölum, skrifstofum og þjónustu, ásamt léttum iðnaði. A2 er skilgreint sem Unubakki/Vesturbakki, þar sem gert er ráð fyrir léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum, t.d. bifreiða- og trésmíðaverkstæði. V1 er fyrir þjónustu-, skrifstofu og verslunarsvæði.

4. ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar lóðir, byggingar og framkvæmdir í tengslum við deili- skipulag þetta.

4.2 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um.

Á aðal- og lóðauppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, landmótun, hæðartölur á landi við hús og á lóðar- mörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir utlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. gildandi byggingarreglugerð.

Á sneið- og útlitsmyndum skal sýna núverandi og fyrirhugaðar landhæðir. Á útlitsmyndum skal einnig sýna aðliggjandi hús og mannvirki þannig að leggja meigi mat á samhengi byggðar og aðlögun að eldri byggingum þar sem það á við.

Höfundar uppdrátta skulu leggja inn aðaluppdrætti fyrir byggingarfulltrúa og skipulags-, byggingar- og umhverfisnefnd Ölfuss sbr. gildandi byggingarreglugerð.

4.3 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna lóðamörk, staðsetningu byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin lóðar (G). Hæð á landi á baklóðamörkum skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

4.4 LÓÐAAFMÖRKUN OG BYGGINGARREITIR

Lóðamörk er snúa að götu eru bindandi. Byggingarreitir á þessum lóðum eru sýndir heilir á skipulagsuppdrætti en ákvarðast að sama skapi endanlega við úthlutun þegar mæliblað er gefið út.

Byggingarreitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreits, en heilar línur eru bindandi byggingarlínur þar sem gera skal ráð fyrir að hluti byggingar skuli liggja í þeirri línu. Á skipulagsuppdrætti er lóðum gefin númer í tölum. Númering lóða gæti því breyst við lóðarúthlutun úr t.d. 24 í 24a, b, c o.s.frv.

4.5 YFIRBRAGÐ BYGGINGA

Þakform bygginga er mænis- eða einhallaþak og lágmarksþakhalli skal vera 15°, enda sé gildandi. byggingarreglugerð fylgt . Mænisstefna er sýnd alla jafna á skipulagsuppdrætti, en annars er hún frjáls. Vegghæð nýbygginga er skilgreind í skilmálatöflum. Skilmála fyrir einstakar lóðir má sjá í meðfylgjandi skilmálatöflum. Heimilt er að sækja um frávik á hæð bygginga sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem þörf er fyrir hærri lofthæð og er slík heimild háð samþykki skipulagsnefndar. Þá skal gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og á teikningum nauðsyn hærri byggingar. Ef lofthæð og nýtingarhlutfall leyfir, þá er heimilt að hafa starfsemi á efri hæðum.

Byggingarefni húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Mænisstefna skal vera norður-suður skv. skýringarmynd I, mænisstefna bygginga. Utanhússlitaval
allra mannvirkja innan hverrar lóðar skal vera samræmt.

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra sbr. byggingarreglugerð.

4.6 BÍLASTÆÐI

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35m² í skrifstofuhúsnæði og einu bílastæði á hverja 50m² í öðru atvinnuhúsnæði og einu bílastæði á hverja 100m² í vöru- og geymsluhúsnæði. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera malbikuð og vel frágengin. Að minnsta kosti eitt sérmerkt bílastæi fyrir hreyfihamlaða skal fylgja hverri byggingu, sem næst inngangi. Aðkoma að lóð skal vera á einum stað nema að annað sé sýnt á skipulagsuppdrætti og skal nákvæm tenging lóðar við gatnakerfi bæjarins ákvarðast við gerð mæliblaðs. Heimilt er að sækja um frávik á kröfum um fjölda bílastæða þar sem sérstök þörf er á vegna eðlis starfseminnar, en slík heimild er háð samþykki skipulagsnefndar. Að sama skapi getur skipulags- og byggingarnefnd ákveðið sérstakar kröfur um fjölda bílastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfseminnar. Öll opinber bílastæði eru til almennrar notkunar fyrir svæðið í heild. Hámarksnýting ákvarðast af grunnflatarnýtingu, hæð húss og því að séð verði fyrir tilskildum bílastæðafjölda og nauðsynlegum athafnasvæðum innan lóðar.

4.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og samþykkta aðal- og lóðaruppdrætti. Á aðal- og lóðauppdráttum skal sýna skipulag lóðar; ss hæðarlegu, bílastæði, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði, landmótun, girðingar og trjágróður. Lóð er áhersla á góðan frágang lóða og skal trjágróður þekja a.m.k. 2% af hverri lóð.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauð- syn krefur skal landmótun eða stöllun á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur þar um, skal hlýta úrskurði byggingarnefndar og eða byggingarfulltrúa í því máli.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli-og hæðarblaði. G-og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli horn- punkta (línulega tengdar).

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Ef þurfa þykir er lóðarhafi skyldur til að girða lóð sína og þá í því formi sem bæjaryfirvöld óska. Bæjaryfirvöld geta látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara.

4.8 SORPGEYMSLUR
Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingar- reglugerðar. Sýna skal staðsetningu sorpgáma á afstöðumynd.

4.9 BRUNAVARNIR
Við hönnun brunakerfa skal miða við 40 l á sec., en það er það magn sem vatnsveita Ölfuss getur afhent.

5.0 UMHVERFISÁHRIF
Helstu umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru þau að verið er að kortleggja núverandi athafnasvæði. Deiliskipulagið er í samræmi við markmið aðalskipulags um athafnasvæði. Stór hluti svæðisins er þegar uppbyggt fyrir utan vesturhlutann þar sem nú er mosavaxið hraun. Hraun þetta mun raskast við framkvæmdir en reynt verður að halda því eins og kostur er það sem því verður viðkomið. Svæðið er í góðum tengslum við gatnakerfi og veitur og því er kostnaður við lagnir og gatnagerð í lágmarki. Þar sem um athafnasvæði er að ræða þá er ekki gert ráð fyrir starfsemi á svæðinu sem hefur mengun í för með sér heldur er gert ráð fyrir léttum iðnaði, þ.e. verkstæðum, vörugeymslum, umboðs- og heildversluna.

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- 3303m2 FLATAMÁL LÓÐAR Í m^2
- NÝ LÓÐARMÖRK
- NÚV. LÓÐARMÖRK - óbreytt
- NIÐURFELLD LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- FRÁVEITA
- RAFVEITA
- KVÖÐ UM AÐKOMU
- KVÖÐ UM GRÓÐURBELTI
- AÐKOMA AÐ LÓÐ (TIL SKÝRINGAR, STAÐSETNING LEIÐBEINANDI)

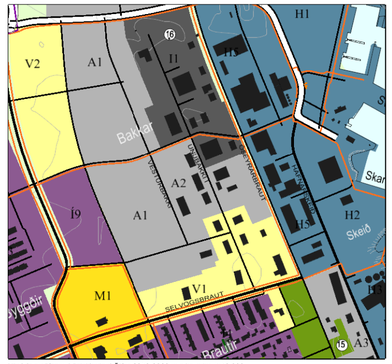
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi
við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var
samþykkt í _____ þann
_____ 20__ og
í _____ þann _____
20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafresti til _____ 20__ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____

_____
Gunnsteinn Ómarsson



Hluti úr staðfestu Aðalskipulagi Ölfus 2010-2022 m.s.br. mkv. 1:10.000

BR.	DAGS.	BREYTING	REIKN.	TEIKN.

ÖLFUS
HAFNARBERG 1 - 815 ÞORLÁKSHÖFN - SÍMI: 480 3800 - HEIMASÍÐA: www.olfus.is

LANDMÓTUN HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - SÍMI: 575 5300 - FAX: 575 5360 - NETFANG: landmotun@landmotun.is

ATHAFNASVÆÐI ÞORLÁKSHÖFN

DEILISKIPULAG

SKIPULAG:AEK, ÖÖG, MÖ
TEIKNAÐ: AEK, ÖÖG, MÖ
SAMÞYKKT
KT.

KVARDI 1: 2.000	KÓPAVOGUR	dags 2.6. 2015
VERKNR.	TEIKN. NR.	BR.
DA-01	01	