DEILISKIPULAGSBREYTING VIÐ EGILSBRAUT 9

GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR, MKV. 1:1000
SAMÞYKKTUR Í BÆJARSTJÓRN 29. janúar 2004

GREINAGERÐ

Um er að ræða stækkun á núverandi deiliskipulagssvæði. Svæðið eru rúmir 4,8 ha að stærð. Markmið deiliskipulagsins er að fjölga íbúðum fyrir eldri borgara og móta ramma utan um stækkun dvalarheimilisins. Ný hús við Sunnubraut eru ætluð eldri borgurum.

Skipulagsskilmálar

1.1. Aðkoma og lóð
Um er að ræða 10 nýjar lóðir fyrir rað- og parhús, samtals 20-24 íbúðir ásamt viðbyggingu við dvalarheimilið, 2 lóðir við Sunnubraut og 8 lóðir við Vetrarbraut. Á lóð dvalarheimilisins er byggingarreitnum breytt frá gildandi deiliskipulagi og hámarkshæð húss breytt.

1.2. Húsagerðir
Parhús: Heimilt er að reisa parhús á 1. hæð innan byggingarreits ásamt sambyggðri bílgeymslu.
Raðhús: Heimilt er að reisa parhús eða þriggja íbúða raðhús á 1. hæð innan byggingarreits ásamt bílgeymslu.
Viðbygging við dvalarheimili: Heimilt er að reisa 1. hæðar viðbyggingu við núverandi hús.

1.3. Byggingarreitir
Húsin skulu standa innan byggingarreits. Heimilar eru útbyggingar allt að 2,0 m út fyrir byggingarreit og undir þriðjungi húslengdar.

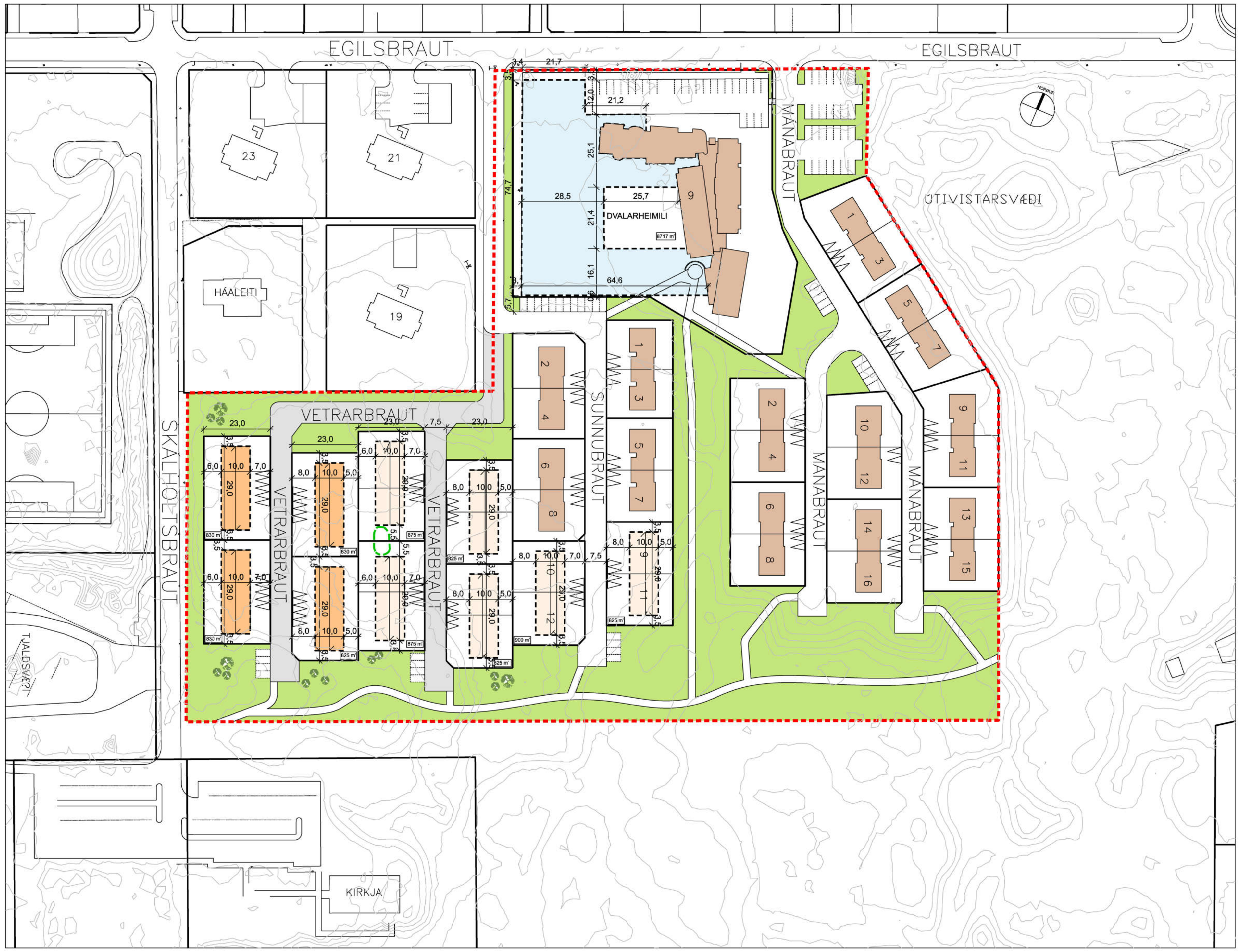
1.4. Þök og hæðir hús
Raðhús/Parhús: Hámarkshæð mænis 5,0 m gefin frá gólfkóta fyrstu hæðar. Þakform skal vera risþak. Lágmarksþakhalli er 14°.
Viðbygging dvalarheimilis: Hámarkshæð mænis eru 6,0 m gefin frá gólfkóta fyrstu hæðar. Þakform er frjálst.

1.5. Bílastæði og sorpskýli
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á íbúð innan hverrar lóðar. Gestastæði eru á lóð dvalarheimilis. Austan við Dvalarheimilið eru 28 stæði í bæjarlandið sem hugsuð eru sem gestastæði. Sama gildir um 12 bílastæðin sem eru sunnan við Dvalarheimilið. Sorpskýli er heimilt að reisa aðskilin frá byggingarreit, allt að 2,0 x 1,0 m. Þau skulu aðlöguð götuhalla og útliti húss.

1.6. Lóðarfrágangur
Þar sem lóðir liggja að opnum grænum svæðum sveitafélagsins skulu ekki reistar girðingar heldur skulu lóðir afmarkaðar með limgerðum og trjábeltum.

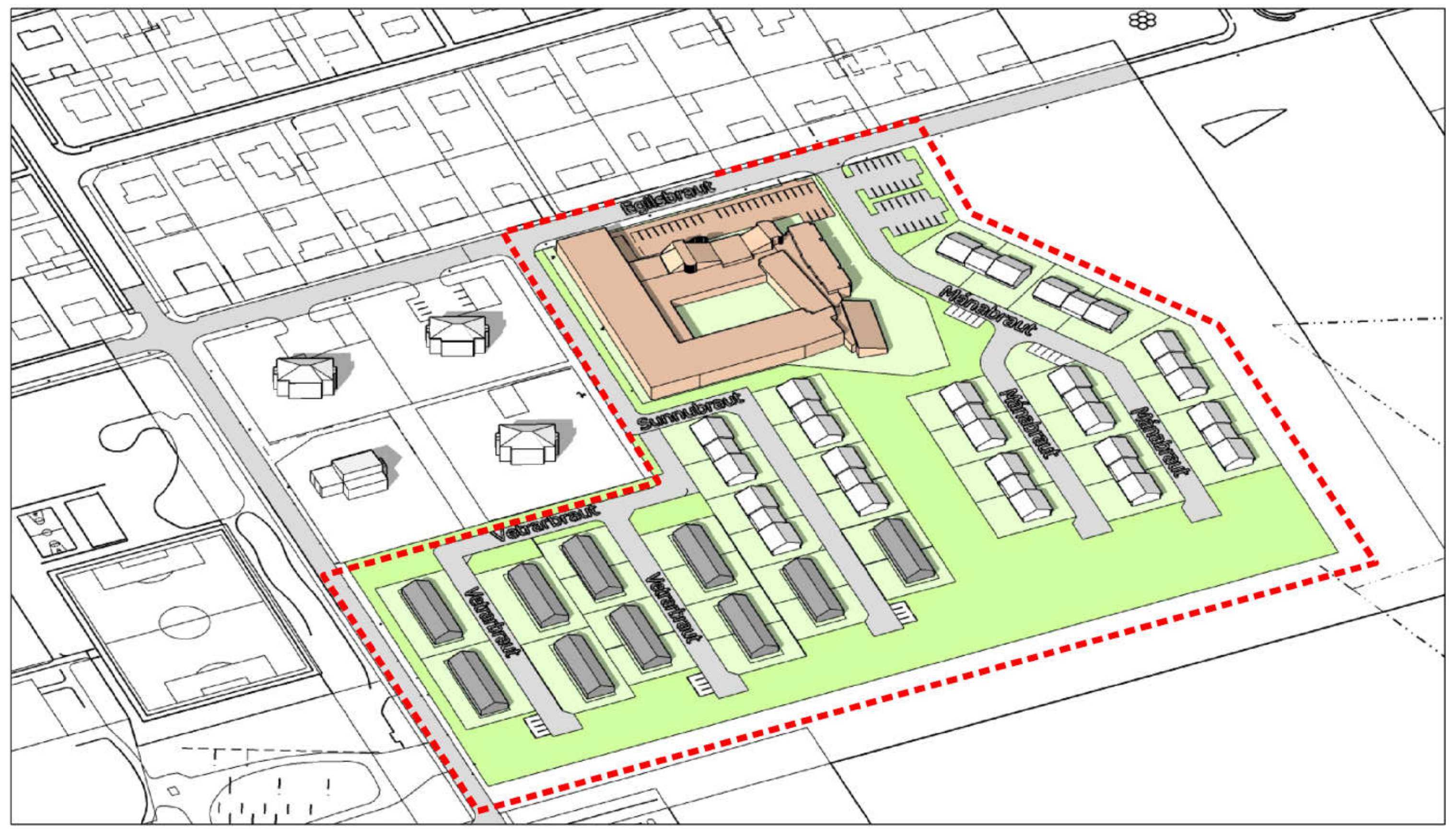
1.7. Þjónustumiðstöð og íbúðir aldraðra
Byggingarreitur viðbyggingar dvalarheimilisins er sýndur. Þjónustuíbúðir eru ráðgerðar í 1. hæðar húsi, vestast og syðst á lóðinni.

1.8 Minjar og húsaskráning
Innan skipulagssvæðisins eru nýleg hús sem byggð voru á tímanum 1988-2020. Þessi hús ásamt dvalarheimili aldraðara mynda nokkuð samstæða heild. Leitast skal við að ný hús sem byggð verða á svæðinu falli að þeirri byggð sem fyrir er og taki mið af henni hvað varðar útlit og efnisval.
Hugsanlegar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins eins og kemur fram í Skýrslu Forleifastofnunnar Íslands, *„Þorlákshöfn: Fornleifaúttekt á tveim svæðum innan þéttbýlis“* frá 2019. Sú veigamesta er „Ár-548:19 Þúst“ sem sýnd er á deiliskipulagsuppdrætti. Kanna þarf hvort þar leynast mannvistarleifar áður en henni verður raskað. Athygli er vakin á að sækja þarf um leyfi Minjastofnunar Íslands til að raska fornleifum.

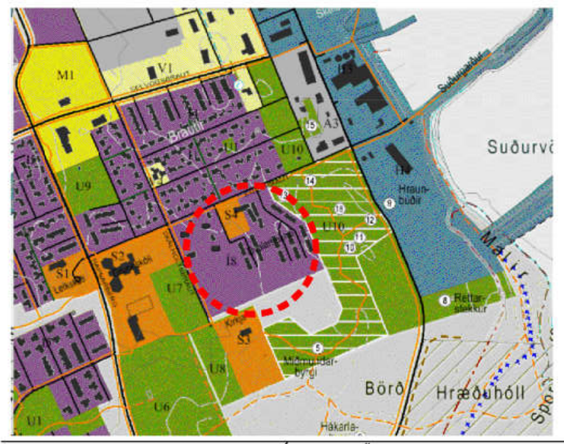


Tillaga að deiliskipulagsbreytingu. Mkv. 1:1000

1.9 Byggingar við Mánabraut
Deiliskipulagið nær til bygginga við Mánabraut sem þegar hafa risið, þar með talinn liður *1.3 Byggingarreitir* í skilmálum.



Þrívíddarmynd af skipulagssvæðinu.



SAMÞYKKT AÐALSKIPULAG SVEITAFÉLAGSINS ÖLFUS 2010-2022

- Skipulagsmörk
- Byggingarreitir
- Lóðarmörk
- Vistagata, blönduð umferð akandi og gangandi.
- Mænisstefna
- Núverandi byggingar
- Parhús á 1. hæð
- Raðhús 1. hæð
- Grænt svæði
- Viðbygging 1. hæð
- Bílastæði
- Stígur 2-2,5 m á breidd. Lega leiðbeinandi
- Þúst Hugsanlegar fornminjar

03.09.2020
Breytingar sem gerðar hafa verið frá því að skipulagið var samþykkt í skipulags og umhverfisnefnd.
- Byggingarreitum hnikað til vegna hugsanlegra fornleifa. Við það stækka tvær parhúsalóðir.

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

Tillaga þessi var auglýst frá ______ með athugasemdarfrest til ______

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______

ÚTGÁFA	TEIKNAÐ	YFIRFARIÐ	DAGS
BREYTINGAR			
1 20.10.20 Gildandi uppdráttur settur inn, skilmálakafla 1.9 bætt við			

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is

VERKEFNI
DEILISKIPULAGSBREYTING VIÐ EGILSGÖTU 9

TEGUND TEIKNINGAR
DEILISKIPULAGSBEYTING
HEITI TEIKNINGAR
UPPDRÁTTUR OG GREINAGERÐ

MKV. Í A1: 1:1000
HANNAÐ: ASK
TEIKNAÐ: GRY
YFIRF.: PG
DAGS.: 01.10.2019
ÚTGÁFA:
VERK NR.: 0320
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.