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 ma. að fjölga íbúðum fyrir eldri borgara og móta ramma utan um stækkun dvalarheimilisins.

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.

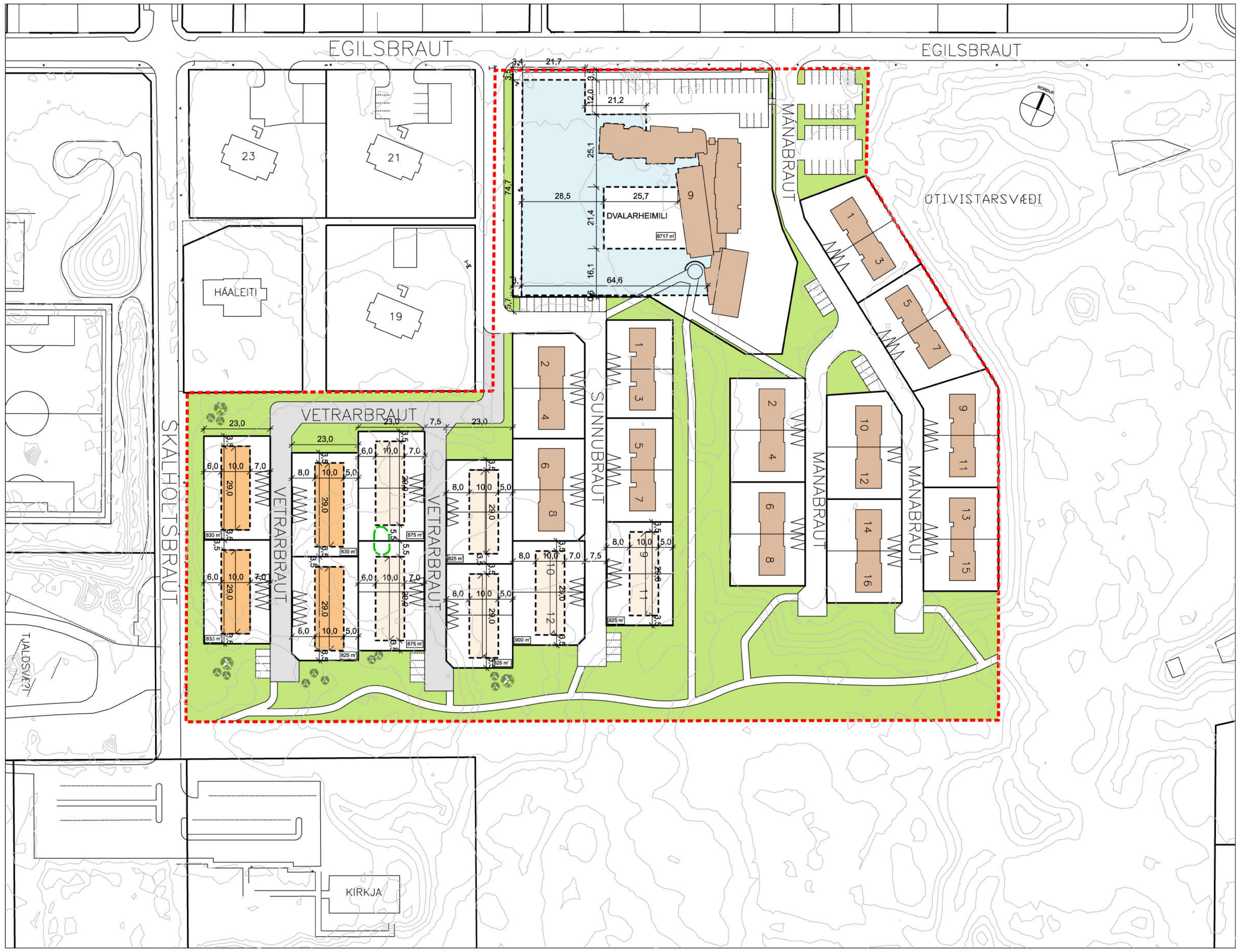
1.4. *Þök og hæðir hús*
Raðhús/Parhús: Hámarkshæð mænis 5,0 m gefin frá gólfkóta fyrstu hæðar. Þakform skal vera risþak. Lágmarksþakhalli er 14°.
Viðbygging dvalarheimilis: Hámarkshæð mænis eru 6,0 m gefin frá gólfkóta fyrstu hæðar. Þakform er frjálst.

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.

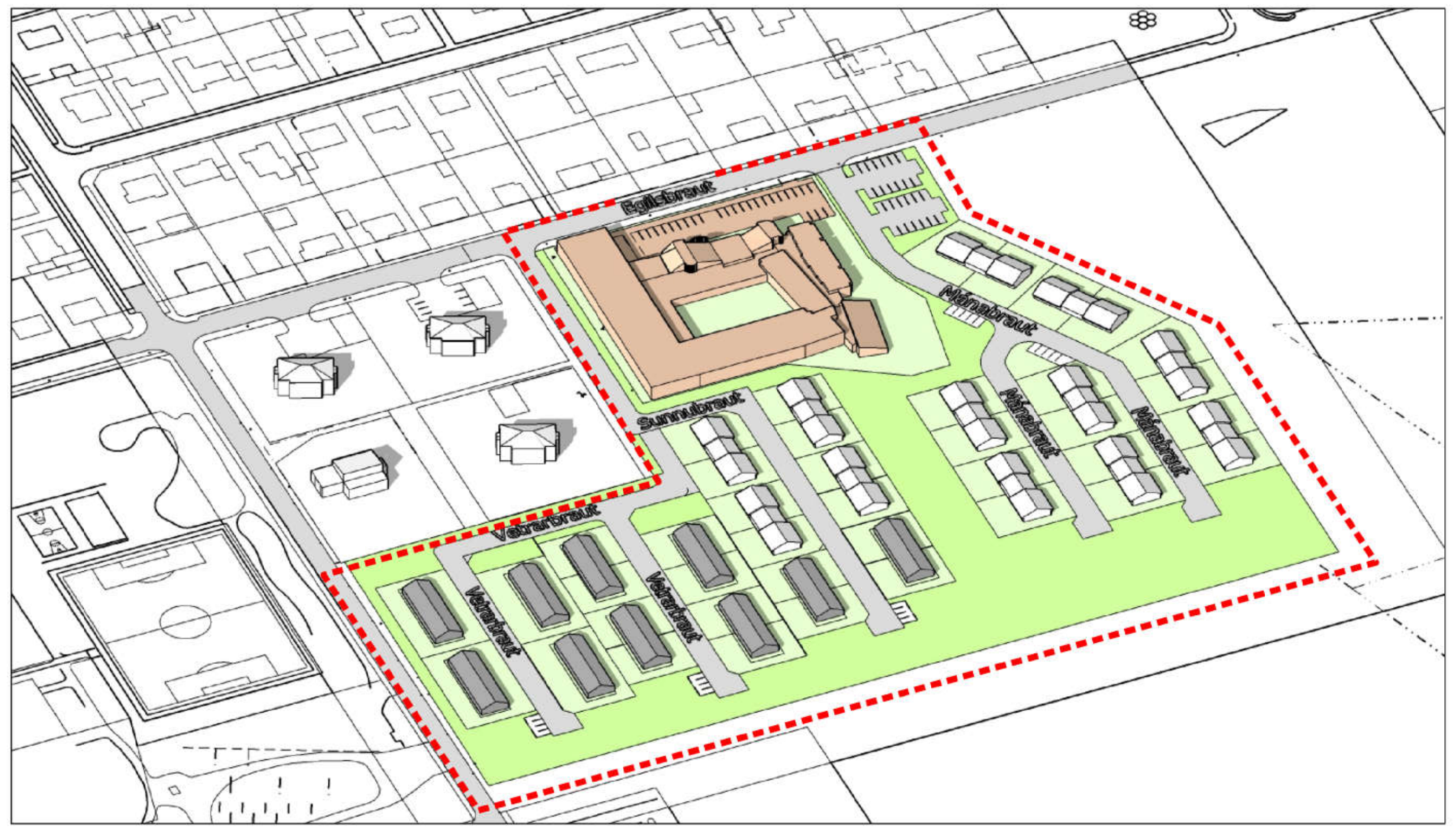
1.7. *Þjónustumiðstöð og íbúðir aldraðra*
Byggingarreitur viðbyggingar dvalarheimilisins er sýndur. Þjónustuíbúðir eru ráðgerðar í 1. hæðar húsi, vestast og syðst á lóðinni.

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

ASK ARKITEKTAR

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.