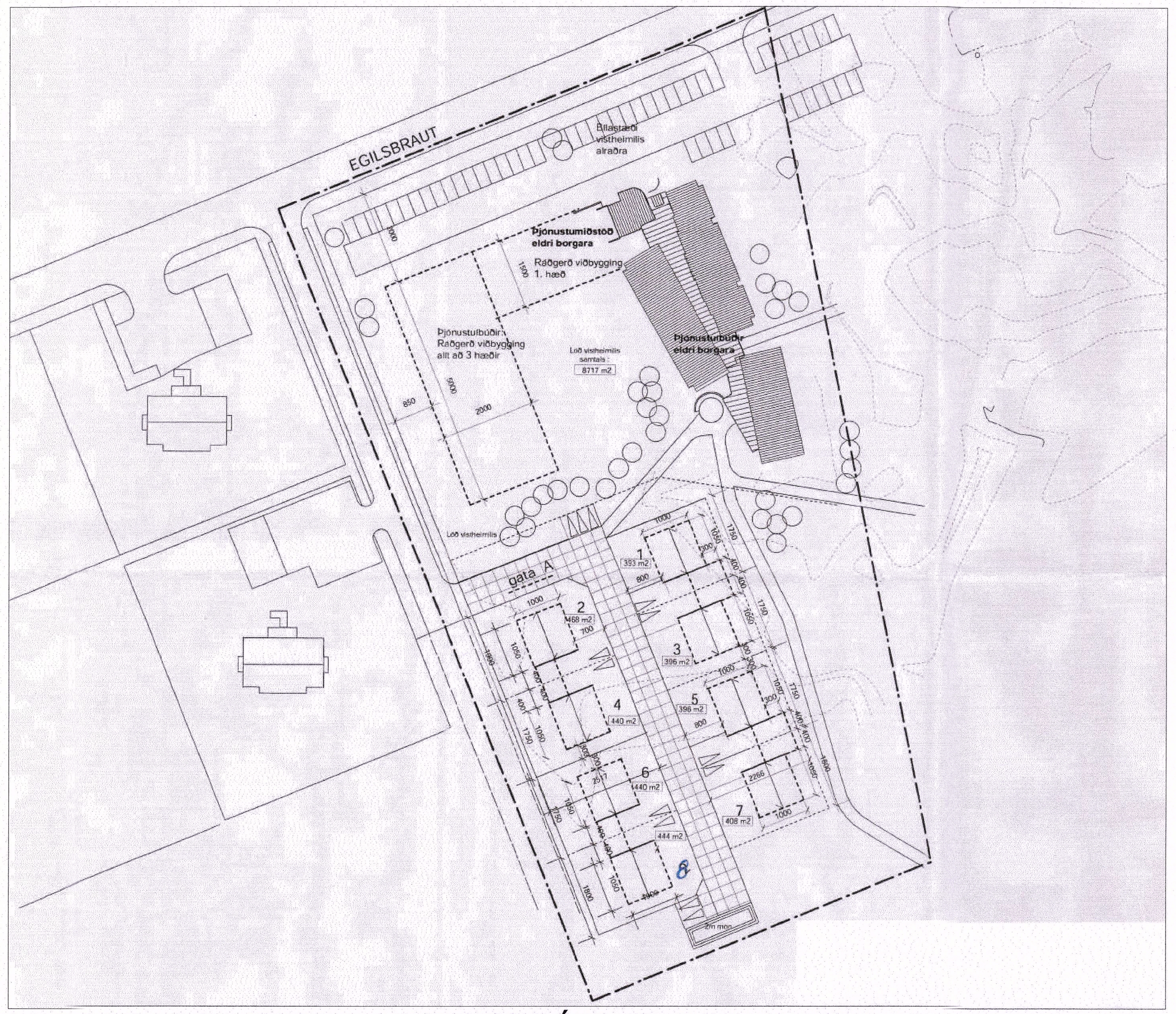
DEILISKIPULAGSBREYTING VIÐ EGILSBRAUT 9



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.

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

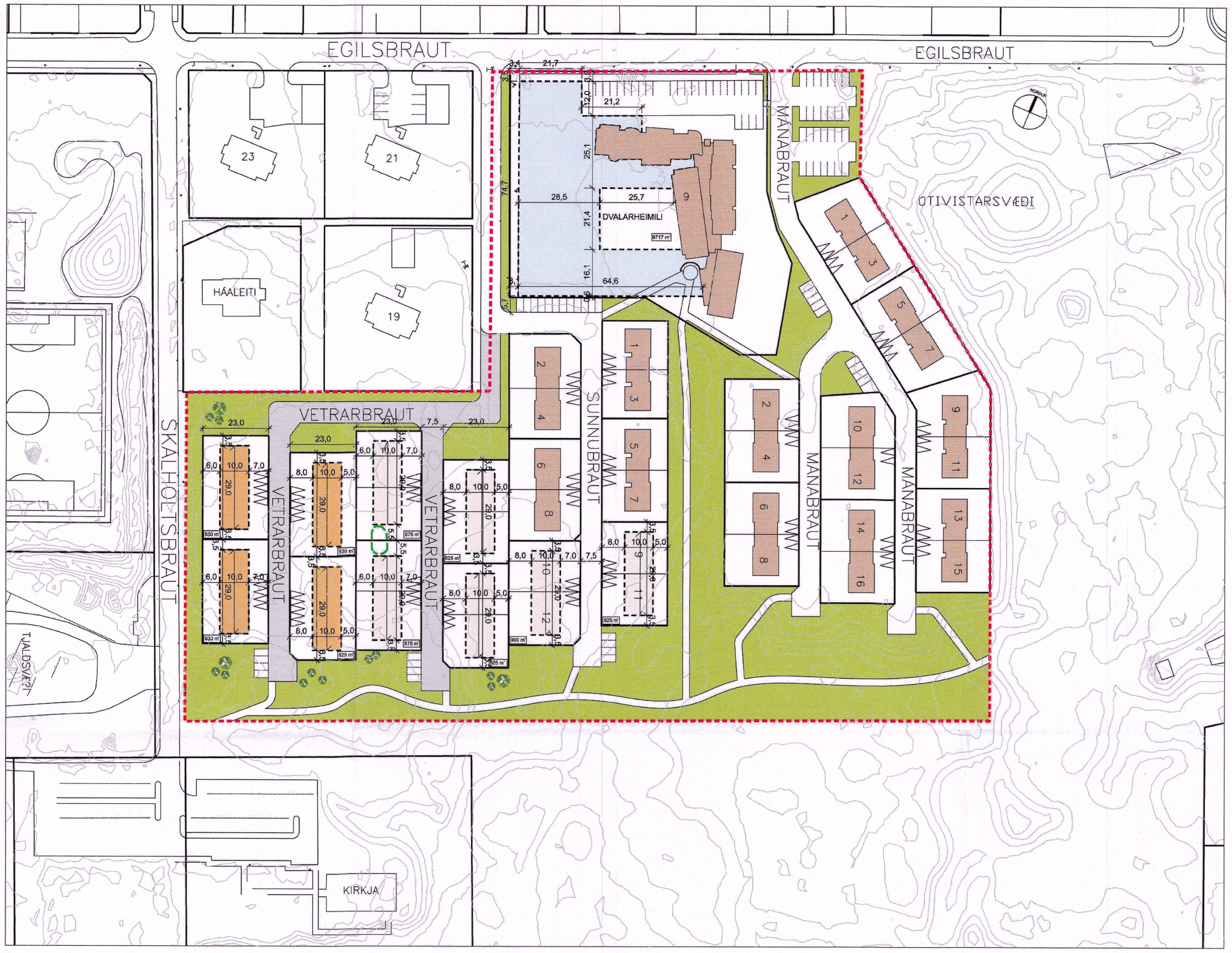
Þar sem lóðir liggja að opnum grænum svæðum sveitafélagsins skulu ekki reistar girðingar heldur skulu lóðir afmarkaðar með limgerðum og trjábeltum.

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

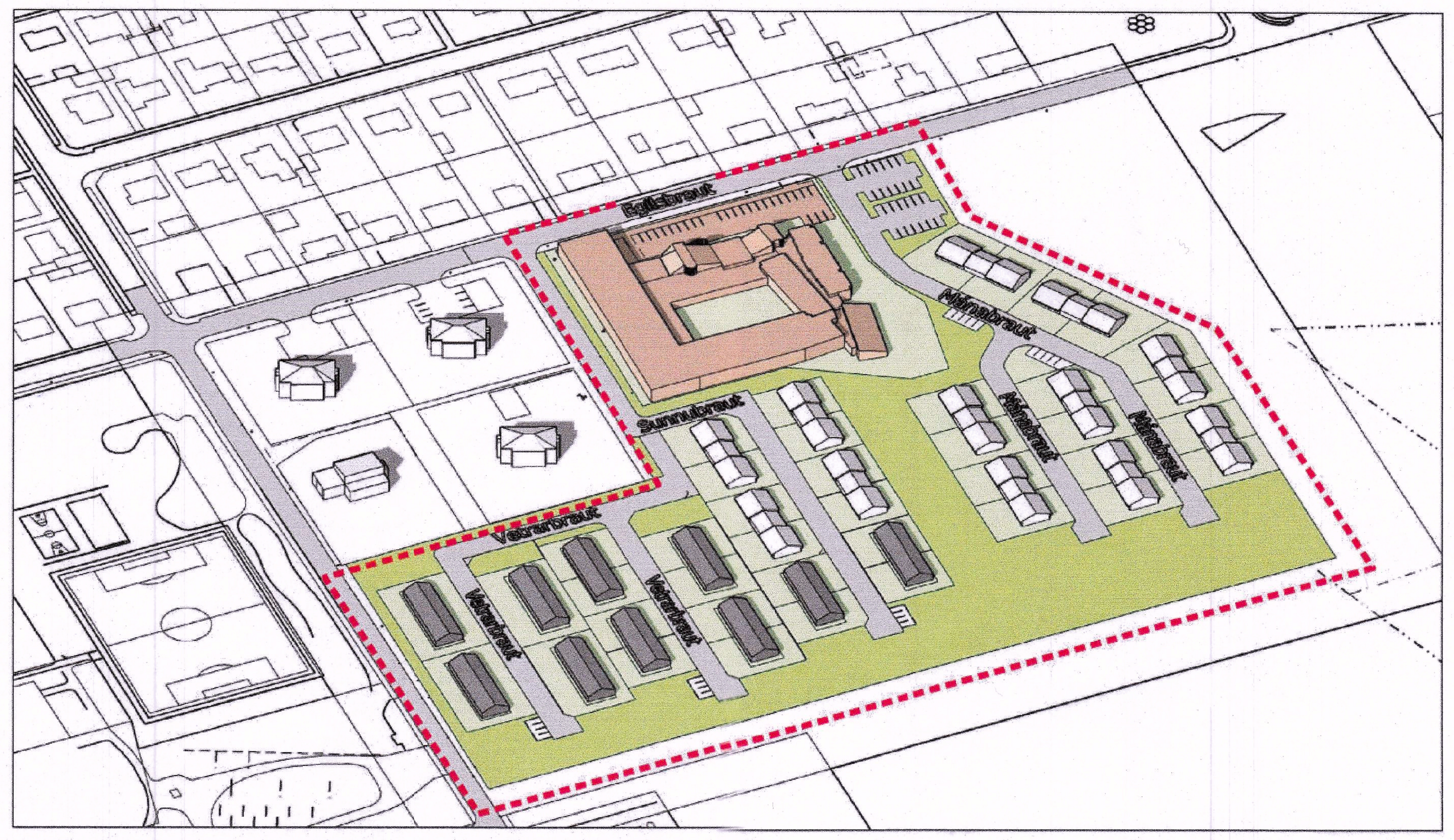
Innan skipulagssvæðisins eru nýleg hús sem byggð voru á tímanum 1988-2020. Þessi hús ásamt dvalarheimili aldraðara mynda nokkuð samstæða heild. Leitast skal við að ný hús sem byggð verða á svæðinu falli að þeirri byggð sem fyrir er og taki mið af henni hvað varðar útlit og efnisval.
Hugsanlegar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins eins og kemur fram í Skýrslu Fornleifastofnunnar 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.



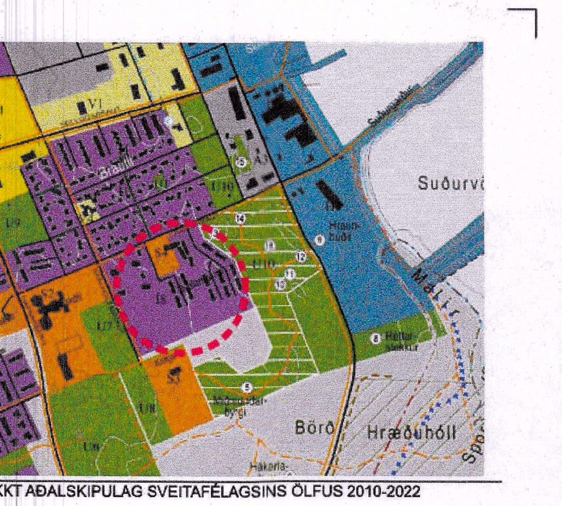
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu. Mkv. 1:1000

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.



- 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.

SKIPUL.- OG BYGG.FULLTRÚI SVEITARFÉL. ÖLFUSS

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og umhverfisnefnd þann 24.10.2019 og í bæjarstjórn þann 3.12.2019

Tillaga þessi var auglýst frá 20.12.2019 með athugasemdarfrest til 3.2.2020

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

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

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