

VESTURBYGGÐ Í ÞORLÁKSHÖFN

ÁFANGI 2 OG 3

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



Útgáfa dags. 8. maí 2023.



Sveitarfélagið Ölfus



Landhönnun– landslagsarkitektar

Skipulagslýsing var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Skipulagið var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Efnisyfirlit

Deiliskipulag Vesturbyggð	5
Yfirlit og áætlanir	5
Landslag og jarðvegsdýpi	6
Veitur	7
Aðstæður	7
Eignarhald á landi	7
Fornleifar	7
Náttúruvá	7
Umhverfisáhrif /Umhverfismat	8
Deiliskipulagsákvæði	9
Almennt	9
Sjálfbær þróun	9
Umhverfi	10
Bílastæði	10
Umferð	10
Göngu- og hjólastígar	11
Leik- og dvalarsvæði	11
Gróðurskipulag og græn svæði	11
Hljóðvist	12
Hönnun mannvirkja	12
Almennir skilmálar	12
Aðalteikningar	13
Mæli- og hæðarblöð	13
Frágangur lóða	13
Sorpflokkun	14
Garðhús, skýli o.þ.h.	14
Húsagerðir og sérskilmálar	15
Almennt	15
E1 – Einbýli	15
P1 – Parhús	16
R1 – Raðhús með eða án bílageymslu	16
F4 – Fjórbylishús	17

F6 – Fjölbýli.....18

Deiliskipulag Vesturbyggð

Skilmálar þessarar greinargerðar ná yfir skipulag nýs íbúðarsvæðis vestan Þorlákshafnar, á svæðum merktum ÍB11 og ÍB10 í aðalskipulagi.

Heildræn hönnun hverfis gerir ráð fyrir góðu flæði bæði gangandi og akandi umferðar. Með greiðslu gjalda til sveitarfélagsins samþykkja lóðarhafar og húsbyggjendur að fylgja skipulagsskilmálum þessum í einu og öllu.

Komi upp ágreiningsmál um skilmála og teikningar skal byggingar- eða skipulagsfulltrúi skera úr um slíkt. Eftir atvikum skal bera ágreiningsmál undir Skipulags- og umhverfisnefnd Ölfuss.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi, dagsett... og deiliskipulagsuppráttur dags...

Yfirlit og áætlanir

Stækkun byggðar til vesturs eru í samræmi við áætlanir sem settar eru fram í Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Í inngangi aðalskipulags er m.a. komið inn á þéttingu byggðar með því að bæta við lóðum innan núverandi byggðar og á jöðrum hennar og einnig er afmörkuð ný íbúðarbyggð í Þorlákshöfn þar sem skortur er á lóðum.

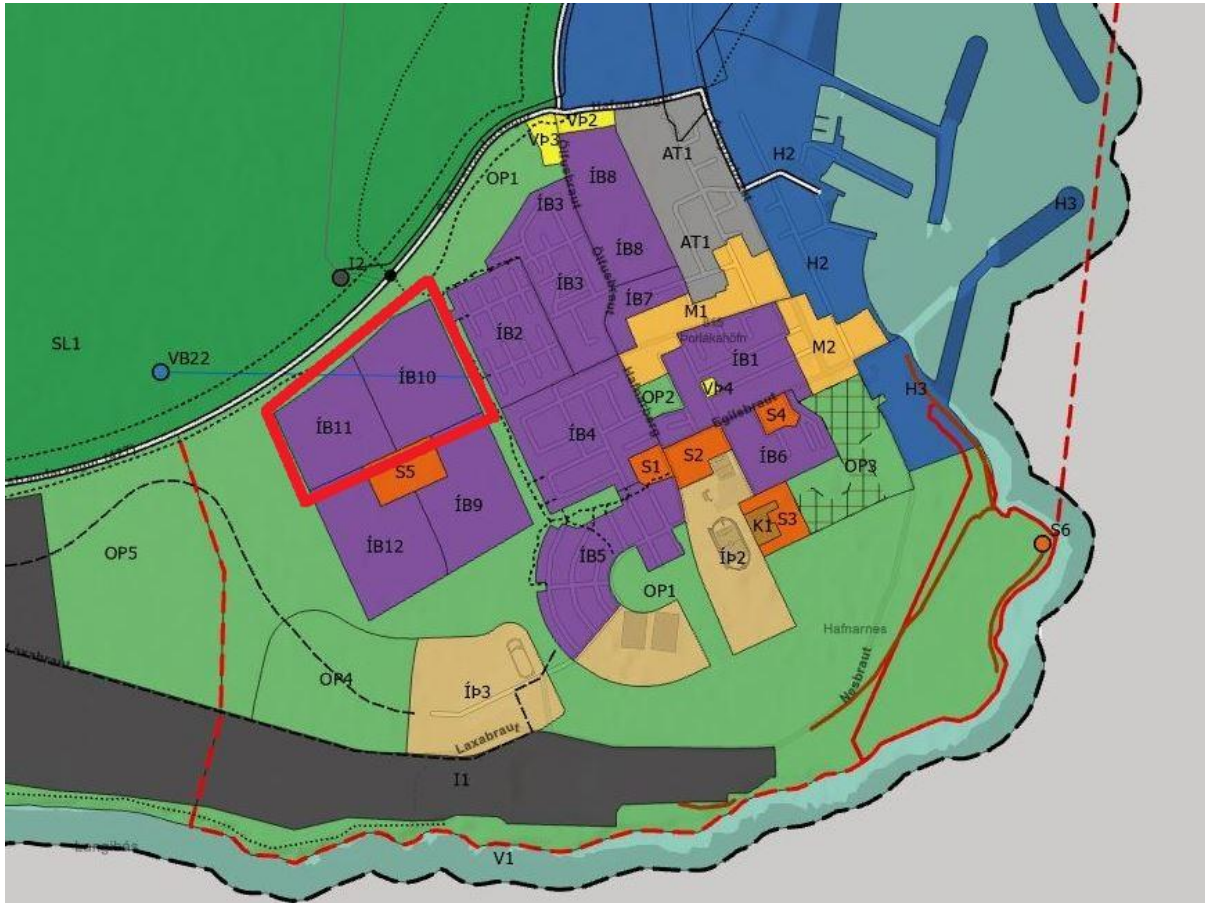
Áætlun sveitarfélagsins er í samræmi við búsetumarkmið markmið Landsskipulagsstefnu 2015-2026 sem samþykkt var á Alþingi 2016. Þar stendur í kaflanum **3.1 Heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðapróun:** „Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni og þoli samfélags í einstökum landshlutum og á landinu í heild.“, „[...] lögð áhersla á sjálfbæra þróun byggðarlaga um allt land og að stöðva viðvarandi fólksfækkun í smærri byggðakjörnum [...]“ Með framboði lóða má ýta undir fjölgun í sveitarfélaginu.

Einnig stendur í kafla **3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis:** „Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nær samfélags.“, „Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland.“, „Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir.“ Með staðarvali uppbyggingar næst Þorlákshöfn, en ekki utan þéttbýlisins, er hægt að vinna að þessum markmiðum.

Skipulagssvæðið er um 17 ha að flatarmáli. Að megninu til á jafnsléttu í um 15 m hæð yfir sjávarmáli. Um er að ræða íbúðarsvæði í nálægð og tengslum við byggð í Þorlákshöfn og í beinu framhaldi af stækkun bæjarins til vesturs. Nýtt svæði tengist vel við Selvogsbraut sem er ein af helstu umferðaræðum bæjarins. Staðsetning nýja íbúðarsvæðisins tengist einnig göngustíganeti sem liggur að verslun og þjónustu og öðrum stofnunum svo sem grunnskóla, tónlistarskóla og íþróttamannvirkjum.

Aðkoma svæðisins verður um Selvogsbraut sem tengist með ljósastýrðum krossgatnamótum við Ölfusbraut. Ölfusbraut er helsta aðkoma bæjarins frá Suðurstrandaveginum.

Helsta afmörkun svæðisins er annað íbúðarsvæði; Eyjahraun og Básahraun, í austri og 1. áfangi Vesturbyggðar í suðri. 70-85 m grænt belti með gönguleiðum aðskilur Vesturbyggð frá eldri hverfum. Norðan við skipulagssvæðið er suðurstrandarvegur og vestan við það er óskipulag og óbyggt bæjarland en u.þ.b. hálfum km vestar er iðnaðarsvæði sem einkum er ætlað undir fiskeldi.



Mynd 1: Skipulagssvæðið afmarkað í aðalskipulagi.

Landslag og jarðvegsdýpi

Skipulagssvæðið er þakið hrauni og hallar frá nyrsta punkti þess og til suðurs í átt að sjó. Svæðið er að mestu óraskað í jaðri byggðar. Skv. kortagrunnum Náttúrufræðistofnunar Íslands er um að ræða forsögulegt basíkst og ísúrt hraun sem myndaðist eftir síðustu ísöld eða á nútíma. Hraunið er fremur gljúpt og tekur jarðvegur vel við ofanvatni en miklir ferskvatnsstraumar renna undir því. Svæðið er að mestu hraunlendi gróið mosa, lyngi og alaskalúpínu. Dýra- og eða fuglalíf er lítið á svæðinu. Stutt er niður á fast berg.

Veitur

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á. Veitukerfi sveitarfélagsins er skammt undan og hægt að leggja helstu stofna um nýjan hluta Selvogsbrautar sem tengir nýtt hverfi. Ferskvatn bæjarins kemur úr borholu norðan við Suðurstrandaveg. Fráveita svæðisins fer austur um Selvogsbraut í átt að hafnarsvæðinu og Skötubót. Veitur ohf. og Rarik ohf. þjónusta bæinn.

Leitast verður við að nýta náttúrulegar „blágrænar“ lausnir þegar kemur að fráveitu ofanvatns.

Aðstæður

Í dag er svæðið innan þéttbýlis Þorlákshafnar skv. aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Það tengist helstu reið- og göngustígum. Svæðið er í dag að mestu óraskað en þó liggur slóði um það frá suð-austri til norð-vesturs.

Eignarhald á landi

Allt land innan skipulagssvæðisins er í eigu Sveitarfélagsins Ölfuss.

Fornleifar

Fyrir skipulag 1. áfanga Vesturbyggðar var unnin fornleifaskýrsla af Fornleifastofnun Íslands- og VG fornleifarannsóknunum skv. 16 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Samkvæmt skýrslunni eru einar skráðar minjar á svæðinu; Þrívörður, en engin merki eru sjáanleg um þær í dag. (Sjá skýrslurnar “Fornleifaskráning í Þorlákshöfn, Fornleifastofnun Íslands 1999” og „Fornleifaskráning í landi Þorlákshafnar 2021 - Vettvangsskráning og söguágrip“ - Höf: Vala Garðarsdóttir og Hermann J. Hjartarson, Útg: VG-Fornleifarannsóknir, maí 2021, Reykjavík.)

Ekki er þörf á húsaskráningu/húsakönnun þar sem svæðið er óbyggt.

2. mgr. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: “Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”

Náttúruvá

Jarðskjálftar. Hætta á skemmdum á mannvirkjum í Þorlákshöfn af völdum stórs skjálfta á Suðurlandi er ekki talin ýkja mikil, vegna þess hve bærinn er langt frá líklegum upptökum skjálftans. Hins vegar er vert að huga að nálægð Þorlákshafnar við sprungusvæðið í Hengli og afleiðingum skjálfta sem eiga upptök sín þar fyrir nýja byggð í Þorlákshöfn, en nálægð Þorlákshafnar og Ölfus við það sprungusvæði er mun meiri en

við skjálftaupptök Suðurlandsskjálfta. Stærsti skjálfti sem mælst hefur á Hengilssvæðinu er 6,5 á Richterskvarða. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að huga sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, mishæðir eða stallar undir sökklum.

Flóðavatn frá Selvogsheiði. Þegar jörð er frosin í vetrarbleytum og vorleysingum, þá safnast yfirborðsrennsli af Heiðinni háu og Selvogsheiði saman í lón ofan byggðar og flæðir inn í vesturhluta byggðarinnar og jafnvel allt til sjávar. Þá kemur fyrir að vatn komist inn í kjallara og valdi tjóni, einkum vestast í byggðinni. Því eru kjallarar ekki leyfðir í hverfinu.

Umhverfisáhrif / Umhverfismat

Deiliskipulag þetta byggir á nýlega samþykktu aðalskipulagi sveitarfélagsins sem fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Í umhverfisskýrslu í aðalskipulagsáætluninni eru áhrif skipulagsáætlunarinnar á ákveðna umhverfisþætti metin. Í kafla 5.4.2 er fjallað um samanburð valkosta fyrir íbúðabyggð. Í niðurstöðu hans segir að þrátt fyrir að stefna um íbúðabyggð sé metin hafa neikvæð áhrif á land og landslag vilji sveitarfélagið stuðla að frekari vexti sveitarfélagsins og fjölgun íbúa með því að gera ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðabyggð. Í niðurstöðukaflanum kemur einnig fram að stefna um íbúðabyggð hafi á heildina lítil óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfisþætti í heild.

Skipulagssvæðið, allt þéttbýli Þorlákshafnar og stærsti hluti sveitarfélagsins er eldhraun á nútíma, nánar tiltekið forsögulegt hraun sem nýtur verndar þar sem það rann eftir ísöld skv. a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Þetta má sjá á korti fyrir sérstaka vernd náttúruvænna hjá Náttúrufræðistofnun Íslands. Sveitarfélagið telur það betri kost að halda áfram uppbyggingu á þessu svæði og nýta þannig þegar byggða innviði heldur en að raska öðru óbyggðu svæði sem væri þá í jaðri þéttbýlis eða jafnvel í dreifbýlinu. Skipulagssvæðið er innan skilgreinds þéttbýlis Þorlákshafnar skv. aðalskipulagi og mun verða hluti af samfelldri byggð bæjarins. Aðrir valkostir voru ekki skoðaðir þar sem ekki komu aðrir kostir til greina.

Áhrif á jarðminjar eru talin óveruleg með tilliti til umfangs forsögulegs hrauns í landi sveitarfélagsins en engu að síður óafturkræf. Hraunið á svæðinu sandorpið og hefur því víða misst verndargildi sitt að því leyti. Leitast verður við að vernda sérstakar hraunmyndanir en svæðið er skipulagt þannig að þær hraunmyndanir sem eru á skipulagssvæðinu lendi innan opinna svæða. Einn staður með eftirtektaverðri hraunlænu er verndaður í skipulaginu og merktur sérstaklega á skipulagsupprætti.

Áhrif á heilsu og íbúa er talin óveruleg eða jákvæð þar sem mikið af nýjum útivistastígum og dvalarsvæðum fylgja hverfinu sem hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu.

Deiliskipulagsákvæði

Almennt

Nýtt deiliskipulag fyrir byggð vestan við Þorlákshöfn er unnið í samræmi við það byggðarmynstur sem fyrir er í bænum. Lagt er upp með fjölbreytt húsnæði í blandaðri byggð einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlishúsa. Skipulagið er liður í að mæta fjölgun íbúa í Þorlákshöfn og tryggja aðgengi fólks og fyrirtækja að byggingarlóðum á svæðinu.

Helstu skipulagsforsendur eru:

Að útvistarstígar og grænt /náttúrulegt yfirbragð einkenni svæðið

Að hafa frekari stækkun sveitarfélagsins til framtíðar í huga. Lagt er upp með að hægt verði að áfangaskipta nýju hverfi eftir eftirspurn lóða og uppbyggingarhraða.

Að leggja áherslu á sterkt heildaryfirbragð byggðar og umhverfi sem hvetur til útvistar og grænna samgangna.

Hraunið á svæðinu er nokkuð flatt og sandorpið og hefur sandur að mestu fyllt upp í dældir í landslaginu. Ekki er um að ræða mikilverðar hraunlænur eða bólstra sem þó finnast í Þorlákshöfn. Þó er ein nokkuð áhugaverð hraunrás í austanverðu svæðinu sem tekið hefur verið tillit til í skipulagi. Lagt er upp úr vönduðu umhverfi og rýmismyndun með staðsetningu áningarstaða á opnum svæðum.

Að grænir ásar liggi í gegn um hverfið, bæði A-V og N-S og tengist núverandi stíganeti bæjarins. Stígarnir myndi skemmtilegar og öruggar útvistar- og samgöngutengingar innan hverfisins og við önnur hverfi í Þorlákshöfn.

Að innan skipulagsins sé að finna fjölbreytta búsetukosti sem henti ólíkum hópi fólks til að skapa fjölbreytt samfélag.

Að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi og skapa samfélag sem er eftirsótt til búsetu með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi.

Að íbúðir njóti sólar og dagsbirtu og verði í góðum tengslum við útisvæði.

Að húsform verði notað til skjólmyndunar.

Að yfirbragð byggðarinnar sé fjölbreytt og breytilegt en ekki einsleitt.

Sjálfbær þróun

Leitast skal við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Það er gert með því að leggja áherslu á þéttari byggð og styttra grunnkerfi. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistvænu samhengi og jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa. Leitast er við að skapa þétriðið stíganet í beinum tengslum við megin stígakerfi.

Umhverfi

Mótun útivistarsvæða og göngustíga er ætlað að taka mið af landslaginu og hraunmyndun á svæðinu þar sem það á við. Því skal við hönnun og byggingu stíga vera svigrúm til að aðlaga þá að landslagi og/eða athyglisverðum stöðum. Yfirbragð svæðis skal haldast náttúrulegt þar sem kostur gefst.

Á tveim stöðum er gert ráð fyrir leiksvæðum í tengslum við stígakerfið og skal hanna þessi svæði sérstaklega og leggja fyrir skipulagsnefnd.

Trjágróður skal taka mið af annarri gróðursetningu í nágrenninu og ekki kasta skugga, skerða útsýni eða valda öðrum íbúum ama eða tjóni.

Gert er ráð fyrir trjágróðri meðfram stofngötum svæðisins og á opnum svæðum skv. nánara skipulagi en leiðbeinandi útfærslu má sjá á skýringaupprætti skipulagsins.

Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, nr. 112/2012, gr 6.2.5. Einnig skal fylgja gildandi skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5.

Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð í rað- og þar og einbýlishúsum. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á hverja íbúð í fjölbýlishúsum auk tveggja gestastæða við hvert hús.

Tryggja skal möguleika á að hlaða rafknúin ökutæki við hvert heimili. Gert er ráð fyrir að sveitarfélagið móti frekari reglur um fyrirkomulag hleðslustöðva.

Heimilt er að leggja í stæði meðfram götu og í akstursstefnu skv. umferðarlögum þar sem bílar valda ekki hættu eða truflun á umferð.

Umferð

Í samræmi við aðalskipulag Ölfus er áhersla lögð á markvissa mótun gatna til að stýra umferðarþunga. Frá Selvogsbraut eru þrjár tengingar inn í hverfið, um tvær safngötur. Margar lóðir eiga aðkomu beint af þessum safngötum og því er hámarkshraði þar 30 km/klst. Út frá þeim liggja aðrar götur hverfisins, sem flestar eru botnlangar. Allar götur verða með hliðrun og þrengingum til að halda niðri umferðahraða og auka öryggi íbúa. Hámarkshraði innan hverfisins er 30 km/klst. eða samkvæmt ákvörðunum sveitarfélagsins.

Selvogsbraut mun í framtíðinni verða aðallífað Þorlákshafnar og tengja núverandi byggð við uppbyggingarsvæði til norðurs og vesturs. Gert ráð fyrir leikskóla á svæðinu, sunnan við Selvogsbraut. Þannig þjónar Selvogsbraut hlutverki sínu best sem hjarta hverfisins og draga má úr óþarfa umferð í aðrar íbúðargötur. Þar sem stofnstígar þvera Selvogsbraut er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Gert er ráð fyrir að leið almenningsvagna verði um götuna.

Meðfram Selvogsbraut er gert ráð fyrir grænu beltum sem útfæra má fyrir göngustíga, manir, gróðurbelti og tré.

Við tengingar nýs hverfis við Selvogsbraut verða hraðahindranir. Þar sem göngustígur í miðju hverfi þverar húsagötur er gert ráð fyrir gatnaþrengingu og hellulögn til að draga úr hraða.

Göngu- og hjólastígar

Aðgengilegt og aðlaðandi umhverfi hvetur fólk almennt til virkari lífstíls og að nýta virka samgöngumáta. Stígar liggja víða um svæðið, í grænum beltum, sem brjóta upp byggðina. Stígar þjóna tvenns konar tilgangi; sem samgöngumannvirki og til útivistar. Stígar eru hafðir í aflíðandi bogum til að auka útivistargildi og jákvæða upplifun og draga úr vindstrengjum. Þar sem stígar liggja yfir götur eru upphækkaðar hraðahindranir með gangbraut, útfært skv. nánari hönnun. Þar skal sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Útfærsla reiðgötu frá hesthúsabyggð að Suðurstrandarvegi, í nágrenni hverfisins, verður unnin í samvinnu við hestamannafélagið Háfeta.

Leik- og dvalarsvæði

Innan svæðisins eru stígar og opin svæði með leik- og dvalarsvæðum eins og deiliskipulagsuppdráttur sýnir. Upplifun fegurðar í umhverfi er mikilvægur þáttur þegar kemur að vilja fólks til að dvelja útvið og kemur sterkt fram í heimildum um bætt lífsgæði og ávinning af grænum svæðum. Á svæðinu er gert ráð fyrir tveim sérstökum leik- og dvalarsvæðum en þar fyrir utan verði komið fyrir setbökkjum meðfram göngustígum hverfisins. Æskileg viðmið er 150m á milli bekkja við göngustíga. Lögð er áhersla á að við nánari útfærslu á opnum leiksvæðum innan deiliskipulagsins sé unnið með að tengja þau náttúrulega við umhverfið í kring og í því samhengi huga vel að efnisvali.

Við nánari útfærslu verður ákveðin endanleg lega stíga og staðsetning leiktækja á leiksvæðum. Um umfang, nánari útfærslu, staðsetningu og búnað leiktækja er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi. Umhverfis- og framkvæmdasvið leggur fram gögn um gerð leikvalla eftir að endanlegt deiliskipulag liggur fyrir. Gerð og viðhald þessara svæða verða á höndum sveitarfélagsins Ölfuss, vinna skal með lýsingu á opnum svæðum. Ljós við stíga, áningarstaði, leiksvæði og á opnum svæðum skal hanna svo það falli vel að náttúrulegu umhverfi. Tryggja skal afvötnun svæða með jarðvegsskiptum með drenandi efni og fráveitu þar sem nauðsyn krefur.

Gróðurskipulag og græn svæði

Fyrirkomulag og uppbygging opinna svæða og gróðurs í skipulagi á að styrkja rýmis- og skjólmyndun í hverfinu, vera vettvangur fyrir legu göngu- og hjólréiðastíga um svæðið, skapa umgjörð um leik- og dvalarsvæði og tengja þau saman, minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs og hávaðamengunar.

Tákn fyrir tré og gróðursvæði sem sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti hafa lögformlegan sess. Markmið gróðursetningarinnar er að búa til hlýlegri umgjörð um

byggðina og skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum. Sveitarfélagið mun annast nánari útfærslur og hafa umsjón með gróðursetningu og uppbyggingu opinna svæða.

Á opnum svæðum er gert ráð fyrir að gróðursett verði blanda af þolnum trjágróðri sem gjarnan verða bæði hávaxin og þétt og veita hverfinu gott skjól. Einnig ber að hafa í huga fjölbreytileika gróðurs með bæði sígrænum- og lauffallandi tegundum sem bera bæði blóm og ber og stuðla þannig að fjölbreyttara vistkerfi svæðisins, auðugra dýralífi og heilbrigði fólks. Við skipulag lóða skal gjarnan vinna með fjölbreyttan lágvaxnari gróður, runna jafnt sem fjölæran gróður sem blómstrar og skiptir litum á mismunandi árstíðum. Leitast skal við að nota lífrænan áburð og forðast notkun eiturefna. Lóðarhafar eru jafnframt hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri í samræmi við lóðahönnun.

Hljóðvist

Við undirbúning fyrsta áfanga Vesturbyggðar var reiknaður hávaði frá bílaumferð. Útreikningar sýna að viðmiðunargildi hljóðstigs við húshlið eru uppfyllt. Við hönnun lóða sem liggja að Selvogsbraut þarf að taka tillit til umferðarhávaða til að uppfylla viðmiðunargildi um hljóðstig á dvalarsvæðum utanhúss.

Umferðarhávaði er mestur í nánd við Selvogsbraut. Fyrir aðliggjandi lóðir þarf að taka tillit til umferðarhávaða við lóðarhönnun með tilliti til staðsetningar leik- og dvalarsvæða. Viðmiðunarmörk vegna umferðar ökutækja eru uppfyllt á dvalarsvæðum á öðrum lóðum.

Sjá nánar skýrslu um umferðarávaða unnin af Brekke Strand, Halldór Júlísson, dags. 12.05.2021.

Hönnun mannvirkja

Almennir skilmálar

Skilmálar þessir ná aðeins til húsa innan umrædds svæðis sem sjá má meðfylgjandi uppdrætti. Skilmálarnir byggja að talsverðu leyti á skilmálum Vesturbyggðar svæðis 1, en það skipulag hefur þegar verið samþykkt.

Gert er ráð fyrir 221 íbúðum á íbúðarsvæðinu í einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlishúsum.

Fjarlægðir milli bygginga og byggingarreita eiga að uppfylla bæði kröfur steinsteypra sem og timburhúsa hvað snertir brunakröfur og þar að lútandi reglugerðir.

Mænistefna einbýlishúsa kemur fram á uppdrætti og er almennt þvert á götu.

Kjallarar eru ekki leyfðir í hverfinu.

Bílastæði á lóð skulu vera a.m.k. 7 metra löng.

Þar sem liggja saman par- og/eða raðhús er sýnileg kvöð um aðgengi miðjuíbúðar í gegnum garða endaíbúða til þess að komast með tæki eða tól að eða inná baklóð sína eftir því sem við á og aðrar leiðir eru ekki færar. Ekki er um eiginlegan stíg að ræða heldur garðaðgengi sem sýnt er á uppdrætti.

Aðalteikningar

Gerð er krafa um vandaða og samræmda hönnun húsa og umhverfisfrágangs þeirra á svæðinu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval þeirra.

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við deiliskipulag, byggingarreglugerð og önnur þau lög, reglugerðir og staðla sem til greina kunna að koma.

Frágangur lóðar skal sýndur á aðaluppdráttum, þar með talin landmótun, trjágróður, hleðslur, útisvæði, girðingar, skjólveggir, sorp- og hjólaskýli.

Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar og ganga skal frá lóð í gefnum hæðapunktum skv. mæli- og hæðarblöðum. Öll landmótun eða frávik frá hæðapunktum skal leyst innan lóðar og á kostnað lóðarhafa.

Gróður á lóð skal samræmast 7.2.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m.

Mæli- og hæðarblöð

Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæli- og hæðarblöð (lóðarblöð) þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu lóða (L og G tölur) og húsa (H), staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit skv. ÍSN2004 auk helstu upplýsinga sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá lóðarböð vera réttærri en deiliskipulagsuppdrátturinn.

Sveitarfélagið Ölfus gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Á hæðarblöðum er fjallað um kóða sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóði fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar. Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðarmörk, en á milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðarmörk að ræða.

Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kóðar) sem eru fyrir inngangshæð húss. Gólfkóði húss (GK) er ávallt miðaður við götuhæð. Heimilt er að vera undir hámarkshæð ef uppfylltar eru tæknilegar kröfur með tilliti til gildandi byggingarreglugerðar. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og fráveitulagna sem og kvaðir um inntök veitustofna.

Frágangur lóða

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðaruppdrátt.

Að lóðamörkum sveitarfélagsins er heimilt, án sérstaks leyfis, að vera með girðingar og gróður sem ekki eru hærri en 85cm. Hærri skjólveggjum og gróðri, sem skert geta

sjónlínu og/eða valdið óþægindum fyrir öikumenn, skal sækja um samþykki fyrir hjá sveitarfélaginu og, eftir atvikum, Skipulags- og umhverfisnefnd. Skjólveggir innan lóðar skulu ekki vera hærrí en 180cm. og vera a.m.k. 180cm. frá lóðarmörkum.

Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu koma sér saman um frágang á lóðarmörkum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012, f. liður, 2.3.5. gr.

Framkvæmdaaðilum er stranglega bannað að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk og inná opin svæði. Einnig er óheimilt að geyma jarðvegsefni eða tæki utan lóðar þar sem hætta er á að náttúrulegt umhverfi verði fyrir tjóni. Byggingaryfirvöldum er heimilt að stöðva slíkar framkvæmdir og bæjarráð getur sektað umræddan framkvæmdaaðila. Mótvægisáðgerðir verða framkvæmdar á kostnað húsbyggenda til þess að endurheimta umhverfi

Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Hún skal hljóta samþykki skipulags- umhverfisnefndar að fenginni umsögn byggingarfulltrúa. Á lóðarteikningu skal koma fram yfirborðsfrágangur, hæðarlega lóðar, frágangur sorpgeymslusvæðis, fyrirkomulag gróðurs og frágangur og búnaður á leik- og dvalarsvæðum. Vakin er athygli á að gerð er krafa um lágmarks búnað, aðstöðu og gróðri á sameignarlóð fjölbýlishúsa, til leikja og dvalar. Öllum frágangi á lóð skal vera lokið innan árs frá því flutt er inn í meiri hluta íbúða. Sveitarfélagið Ölfus áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila sameignarlóð fullfrágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun, til væntanlegra kaupenda.

Sorpflokkun

Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun á sorpi. Tryggja skal aðstöðu til flokkunar á öllu almennu heimilissorpi skv. reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Sorpgeymslu skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Í eða við öllum hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 6.12.6 grein byggingarreglugerðar (112/2012)

Garðhús, skýli o.þ.h.

Um gerð garðhúsa, skýla o.þ.h. við einbýlishús gilda almenn ákvæði byggingarreglugerðar hvað varðar t.d. stærð, lögun og staðsetningu. Mannvirki skulu vera a.m.k. jafnlangt frá lóðarmörkum og sem nemur hæð þeirra. Taka skal tillit til aðstæðna og útsýnis nágretta við val og staðsetningu mannvirkja á lóð.

Um slíkar framkvæmdir við fjölbýlishús gilda ákvæði byggingarreglugerðar og lög og reglugerðir um fjöleignarhús. Bent er á að fjöleignarhús í skilningi laga taka til allra sambyggðra og samtengdra húsa s.s. parhúsa og raðhúsa. Garðhús, skýli o.þ.h. á fjöleignahúsalóðum skulu koma fram á teikningum sem lagðar eru fyrir bygginganefnd. Slík hús skulu vera samræmd í útliti og samkvæmt samþykktum uppdráttum.

Húsagerðir og sérskilmálar

Almennt

Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu bygginga gagnvart götu og lóðarmörkum. Einnig afmörkun sameignar og séreignar ásamt stígum sem liggja í hverfinu og tengjast við opin svæði.

Byggingum er snúið þannig að þær myndi sem best skjól fyrir ríkjandi vindáttum, svo að útivist á lóð verði sem best.

Skipulagið gerir ráð fyrir nokkuð fjölbreyttri húsagerð eins og sjá má í töflu 1:

Húsa-gerð	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Skýring	Nýtingarhlutfall	Hámarks hæð langveggjar	Hámarks mænis-hæð
E1	39	39	Einbýlishús á einni eða tveim hæðum	≤ 0.45	4,0	8,5
P1	21	42	Parhús á einni hæð m. bílageymslu	≤ 0.5	4,0	7,5
R1	22	72	Raðhús á einni hæð, með eða án bílageymslu	≤ 0.5	4,0	7,5
F4	8	32	Fjórbylishús á 2. hæðum	≤ 0.5	7	9
F6	6	36	Fjölbýlishús á 2. hæðum	≤ 0.5	7	9

E1 – Einbýli

Einbýlishús með eða án innbyggðrar bílageymslu.

Ein hæð auk rishæðar með eða án innbyggðrar bílageymslu.

Tveggja hæða hús með lágmarks þakhalla (portbyggð hús) eru ekki leyfð.

Risþök með minni kvistum eru leyfð.

Hámarks leyfilegur þakhalli er 35°.

Að öðru leyti er þakgerð frjáls.

Kjallarar eru ekki leyfðir.

Nýtingarhlutfall allt að 0,45

Samtals skulu kvistir ekki vera breiðari en sem nemur 30% af vegg lengd viðkomandi hliðar.

Stöllun í plötu er heimil þar sem aðstæður leyfa. Má þá allt að 50% plötunnar fara allt að 50cm. upp fyrir uppgefinn gólfkóta aðkomuhæðar.

Mesta hæð langhliða húsa er 4,0 m yfir kóta viðkomandi hæðar. Fyrir stölluð hús eða hús á pöllum gildir vegg hæðin frá gólfkóta viðkomandi palls.

Mesta hæð mænis húss með risþaki er 8,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Hús skal staðsett innan byggingarreits. Klæðning, skyggni og þakskegg geta farið út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

Þrjú bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð, a.m.k. 7 metra löng.

P1 – Parhús

Parhús með eða án innbyggðrar bílageymslu.

Nýtingarhlutfall allt að 0,5

Ein hæð auk rishæðar með minni kvistum er leyfð.

Tveggja hæða hús með lágmarks þakhalla (portbyggð hús) eru ekki leyfð.

Mænisstefna er samsíða götu í rað- og parhúsum. Þar sem hús eru með hæð og ris er skal mænistefna vera þvert á götu.

Hámarks leyfilegur þakhalli er 35°.

Samtals skulu kvistir ekki vera breiðari en sem nemur 30% af vegg lengd viðkomandi hliðar.

Mesta hæð langhliða húss með hallandi þaki er 4,0 m yfir kóta viðkomandi hæðar. Fyrir stölluð hús eða hús á pöllum gildir vegg hæðin frá gólfkóta viðkomandi palls.

Stöllun í plötu er heimil þar sem aðstæður leyfa. Má þá allt að 50% plötunnar fara allt að 50cm. upp fyrir uppgefinn gólfkóta aðkomuhæðar.

Mesta hæð húss með flötu þaki 4,0 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Ef um stallað hús er að ræða gildir hæðin frá gólfkóta viðkomandi palls.

Mesta hæð mænis húss með risþaki er 8,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Hús skal staðsett innan byggingarreits.

Þar sem bílageymslur eru í miðhluta parhúsa skal sá hluti húss og þaks vera inndreginn um a.m.k. 50cm. bæði að aftan og framan. Ef ekki eru bílageymslur skulu vera uppbröt (horn) bæði á fram- og bakhlið húsa og húspaka eins og byggingareitur gefur til kynna.

Klæðning, skyggni og þakskegg geta farið út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð, a.m.k. 7 metra löng.

R1 – Raðhús með eða án bílageymslu

Ein hæð auk rishæðar með eða án innbyggðrar bílageymslu.

Nýtingarhlutfall allt að 0,5. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða skal reikna fyrir hverja lengju fyrir sig en ekki einstakar íbúðir.

Byggingareitir raðhúsa eru stallaðir. Þótt byggingarlínur séu ekki bundnar skulu húsin og húspökin vera stölluð eins og form byggingareita gefur til kynna.

Rishæð með minni kvistum er leyfð.

Tveggja hæða hús með lágmarks þakhalla (portbyggð hús) eru ekki leyfð.

Mænisstefna er samsíða götu í rað- og parhúsum. Þar sem hús eru með hæð og risi er heimilt að hafa mænistefnu þvert á götu.

Hámarks leyfilegur þakhalli er 35°.

Samtals skulu kvistir ekki vera breiðari en sem nemur 30% af vegg lengd viðkomandi hliðar.

Stöllum í plötu er heimil þar sem aðstæður leyfa. Má þá allt að 50% plötunnar fara um allt að 50cm. upp fyrir uppgefinn gólfkóta aðkomuhæðar.

Mesta hæð langveggja húss með hallandi þaki 3,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Fyrir stölluð hús eða hús á pöllum gildir vegg hæðin frá gólfkóta viðkomandi palls.

Mesta hæð húss með flötu þaki 4,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Ef um stallað hús er að ræða gildir hæðin frá gólfkóta viðkomandi palls

Mesta hæð mænis húss með risþaki er 7,5 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Við gafla og bakhlið húss má gera útbyggingar, allt að 1,5 metra út fyrir byggingarreit, í samræmi við mæliblað. Breidd útbygginga má þó aldrei vera meira en 50% af lengd viðkomandi hlið hússins.

Klæðning, skyggni og þakskegg geta farið út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð a.m.k. 7 metra löng.

F4 – Fjórbylishús

Fjórbylishús á tveimur hæðum með fjórum íbúðum.

Hönnun húsa og þakgerð er frjáls.

Nýtingarhlutfall allt að 0,5.

A.m.k. eitt uppbrot skal vera í langhlið húsa, t.d. innskot við innganga. Að öðrum kosti skal mynda skjól á annan hátt við innganga.

Mesta vegg hæð er 7m. og mesta mænishæð húss er 9,0 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

Svalir mega fara 1 m út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð auk a.m.k. tveggja gestastæða við hvert hús.

Klæðning, skyggni og þakskegg mega fara út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

F6 – Fjölbýli

Hönnun húsa og þakgerð er frjáls.

Nýtingarhlutfall allt að 0,5.

A.m.k. eitt uppbrót skal vera í langhlið húsa, t.d. innskot við innganga. Að öðrum kosti skal mynda skjól á annan hátt við innganga.

Mesta vegghæð er 7m. og mesta mænishæð húss er 9,0 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

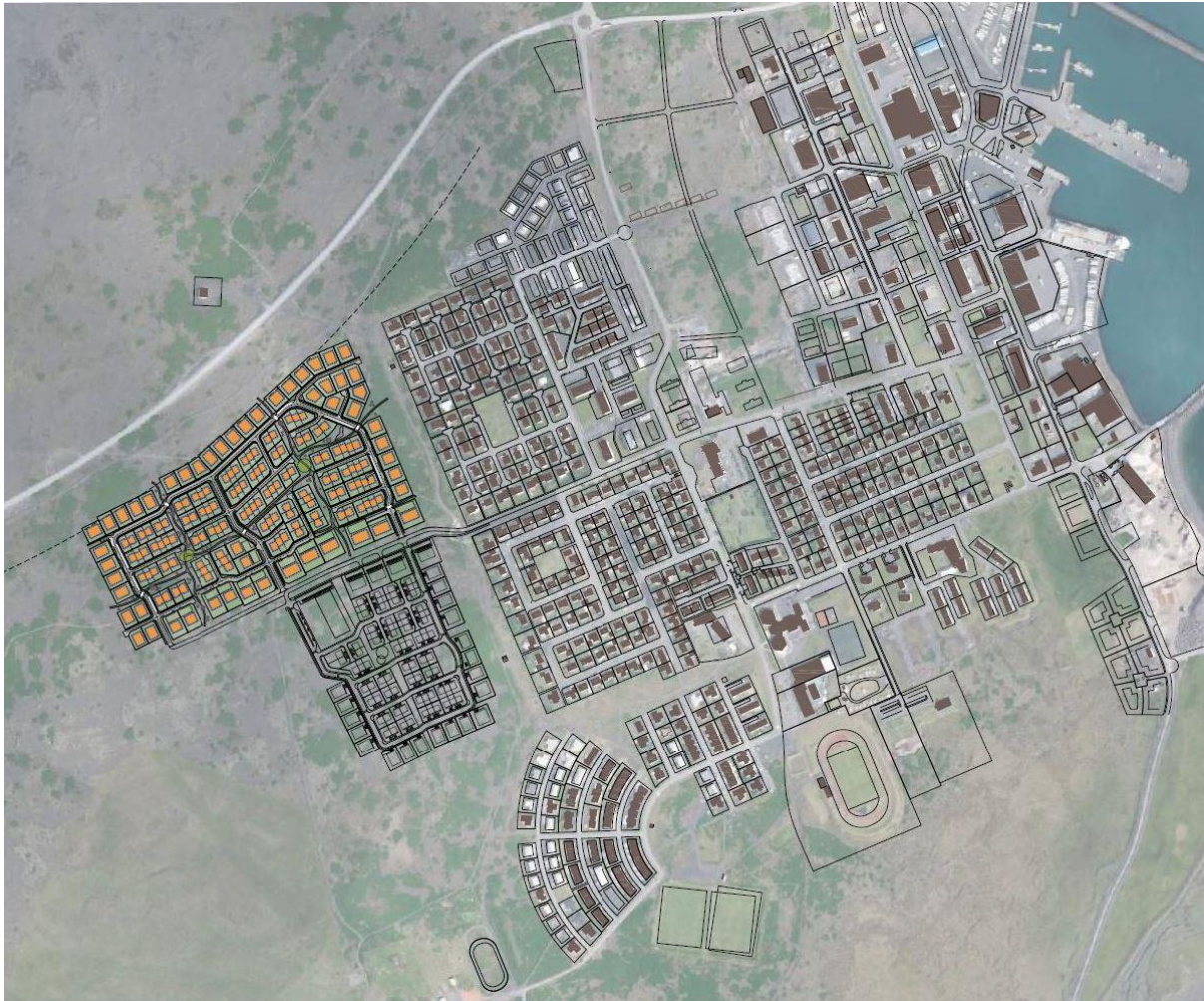
Svalir mega fara 1 m út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð auk a.m.k. tveggja gestastæða við hvert hús.

Klæðning, skyggni og þakskegg mega fara út fyrir byggingarreit en allir meginhlutar byggingar skulu vera innan hans.



Mynd 2, skýringamynd af skipulagi 3.-4. áfanga.



Mynd 3, yfirlitsmynd sem sýnir nýja íbúðabyggð í samhengi við núverandi byggð og samþykktar skipulagsáætlanir.