



GREINARGERÐ ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 MARKMIÐSVÆÐIÐ fellur vel að markmiðum aðalskipulags Ölfus 2002-2014 en þar er lögð áhersla að gott frambóð á löndar-löðum og er Bakkaþerfið talð upp sem helsta svæðið fyrir löndarupprþyngingar þar sem uppiðstáða löntyrntækja er í dag að Þorlákshöfn. Nýtingarhlutfall á þessu svæði er skilgreint sem 0,2-0,5 á þessu svæði og fellur tillagan vel að því markmiði.

1.3 SKIPULAGSFORSENDUR.

Forsendur deliðskipulagsins eru Aðalskipulag Ölfuss 2002 – 2014. Svæðið er skilgreint sem I2 í aðalskipulagi Ölfus 2002-2014 þar sem gert er ráð fyrir löndar.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar löðir, byggingar og framkvæmdir í tengslum við deliðskipulag þetta.

2.2 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

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

Á aðal- og löðauppráttum skal sýna skipulag löðar í aðalatriðum, landmótun, hæðartölur á landi við húss og á löðum, mörkum, skjölveggjum á löðum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á löndum sbr. 22 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Á snei- og útlitsmyndum skal sýna númerandi og fyrirhugaðar landhæðir. Á útlitsmyndum skal einnig sýna aðliggjandi húss og mannvirkji þannig að leggja meigi mat á samhengi byggðar og aðlögun að eldri byggingum þar sem það að vild.

Höfundar uppráttar skulu leggja inn aðalupprætti fyrir byggingarfulltrúa og skipulags-og byggingarnærnið Ölfuss sbr. 18 grein í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

2.3 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna löðamörk, stærðir löða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á löðir og kvaðir ef innkeyrslar eru. Hæðarblöð sýna gotu- og gangstættarhæðir við löðamörk aðkomumegin löðar (G). Hæð á landi á baklöðamörkum skal sýnd við löðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalögum bygglingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsettningu og hæðir frárennis- og vatnslagsna og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.4 LÖDAAFMÖRKUN OG BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá löðamörkum og jafnframt ystu mörk á grunnflötum húss. Staðsettning húsa er frjáls innan byggingarreits, en heillar línu eru bindandi bandaríki á skipulagsupprætti, en annars er hún frjála. Veghæð nýbyggings skal vera að að 8,5m og fer það eftir stærð byggingarreits. Skilmála fyrir einstakir löðir má sjá í skilmálatöflu hér að neðan.

Almennt er gert ráð fyrir einni hæð en í heimilt er að hafa starfsemi á eftirhæð ef hæð húss eða löndarhlutfall leysir. Byggingarreglinn húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við 6.kaffla byggingarreglugerðar og 111. gr. reglugerðar. Mænistefna skal að öllu jöfn vera norður-sudur en undantekningar eru sýndar á upprætti. Utanhússíslatalavall allra mannvirkja innan hverrar löðar skal vera samræmt. Merkingar bygginga og skili skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttáð á vökumandi byggingu eða á löð hennar. Því um sjálfstæða skiltaturnar er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra sbr. byggingarreglugerð.

2.5 YFIRBRACGD BYGGINA

Balkon byggingar er mælit með einhallaþak og lágmarksþakhluti skal vera 15°, enda sé 136. gr. byggingarreglugerðar fylgt. Mænistefna er sýnd allra jafna á skipulagsupprætti, en annars er hún frjála. Veghæð nýbyggings skal vera að að 8,5m og fer það eftir stærð byggingarreits. Skilmála fyrir einstakir löðir má sjá í skilmálatöflu hér að neðan.

Almennt er gert ráð fyrir einni hæð en í heimilt er að hafa starfsemi á eftirhæð ef hæð húss eða löndarhlutfall leysir. Byggingarreglinn húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við 6.kaffla byggingarreglugerðar og 111. gr. reglugerðar. Mænistefna skal að öllu jöfn vera norður-sudur en undantekningar eru sýndar á upprætti. Utanhússíslatalavall allra mannvirkja innan hverrar löðar skal vera samræmt. Merkingar bygginga og skili skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttáð á vökumandi byggingu eða á löð hennar. Því um sjálfstæða skiltaturnar er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra sbr. byggingarreglugerð.

2.6 BILASTÆÐI

Gera skal grein fyrir bilastæðum og aðkomu skulu vera innan vökumandi löðar. Gera skal ráð fyrir einu bilastæði á hverja 35m² í skrifstofuhúsnæði og einu bilastæði á hverja 100m² í öðru atvinnuhúsnæði og einu bilastæði á hverja 100m² í vörum- og geymsluhúsnæði. Almenn aðkom að bilastæðum skal fylgi hverri byggingum sem næst innangang. Aðkom að löð skulu vera á elnum stað nemta að annað sé skiltur á skipulagsupprætti og skali hákum tenging löðar við gatnakerfi bæjarins skávalds við vökumandi byggingar. Í heimilt er að skila um fráviki á kröfum um fjöldum bilastæða bar sem sérstakir þörf er á vegna eðlis sambandinna. Ólykillar óskar um fjölda bilastæða bar sem þörf er á vegna eðlis sambandinna. Ólykillar óskar um fjölda bilastæði bar um skiltar hæðir og verði fyrir tilskildum bilastæðajöldu og nauðsynlegum athafnasvæðum innan löðar.

2.7 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur löða skal vera í samræmi við kaffla 3 í byggingarreglugerð (441/1998) og samþykktar aðal- og löðaupprætti. Á aðal- og löðauppráttum skal sýna skipulag löðar; á hæðarhlutfalli bilastæði, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði, landmótun, gíðringar og trágðorð sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar. Lögo er ahersla á góðan frágang löða og skal trágðorð þeja a.m.k. jöfn hæð peirra.

Par sem löði liggja að bæjarlandi skal löðamörfi ganga frá sinni löð í þeiri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauð- sv. krefur skal landmótun eða stöllun á löð gerð innan löðar. Fjárlægð stalla/ílaá frá löðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð peirra.

Ef hæðarmunur er teknim að húsvégur býr stöðvegg, skal veggurinn bola brýsing frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, löð eða bilastæði. Samla gildir ef flói er notáður og skal hanti þa ekki vera brattan í 1:2 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Löðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum löðamörkum. Verði ágreiningar þar um, skal hlýta útskurið byggingamefðar og eða byggingarfulltrúa í því mál.

Löðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni löð og ber ábrygg á að þær séu í samræmi við sambýkkar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblöð. G-og L-tölur ráða hæð á löðamörkum á milli horn- punkta (Innlega tengdar).

Ekkí er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða gnjóti út fyrir löðamörk.

Ef þurfa þykir er löðarhafi skyldur til að gíða löð sína og þá í því formi sem bæjaryfirvöld óskar. Bæjaryfirvöld geta fátt frá vinhóldi að kostnæð löðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótan, enda þau þarf gert löðarhafa viðvart með nægum fyrirvara.

2.8 SORGGEYMSLUR

Sorgþegmislur skulu vera í samræmi við há starfsemi sem fram fer á vökumandi löð, sjá nánar ákvæði byggingarreglugerðar. Sýna skal staðsettningu sorgþegmisins á aðstöðum.

2.9 BRUNAVARNIR

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

3.0 AFMÖRKUN

Skipulagsvæðið afmarkast af opnu óbyggðu svæði að norðan, Óseyrarbraut að austan, nýri gótu að vestan hér nefnd Vesturbakki til skyringar og Selvogsbraut að sunnan. Svæðið er u.p.b. 5,2 ha að stærð.

4.0 FORNMINJAR

Hlestu umhverfisáhrif deliðskipulagsins eru þau að verið er að kortteggi númerandi löndarsvæði. Deliðskipulagið er í samræmi við markmið aðalskipulags um löndarsvæði. Síðu hluti svæðisins er þegar uppyggðu fyrir utan stóku löðir og svæðið þegar mikil raskad. Svæðið er í göðum tengslum við gatnakerfi og veitir og því er kostnæð við lagrir og gatnagerð í lágmári. Um er að ræða löndarsvæði en ekki er um umfangsmikinn löndar sem getur haft í fóð með sér mungen. Við framkvæmdir á svæðinu skal gæta þess að Hlíðarendavördu verði ekki fyrir áhrifum.

5.0 UMHVERFISÁHRIF

Hlestu umhverfisáhrif deliðskipulagsins eru þau að verið er að kortteggi númerandi löndarsvæði. Deliðskipulagið er í samræmi við markmið aðalskipulags um löndarsvæði. Síðu hluti svæðisins er þegar uppyggðu fyrir utan stóku löðir og svæðið þegar mikil raskad. Svæðið er í göðum tengslum við gatnakerfi og veitir og því er kostnæð við lagrir og gatnagerð í lágmári. Um er að ræða löndarsvæði en ekki er um umfangsmikinn löndar sem getur haft í fóð með sér mungen. Við framkvæmdir á svæðinu skal gæta þess að Hlíðarendavördu verði ekki fyrir áhrifum.

SKÝRINGAR

	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
	FLATAMÁL LÓÐAR í M2
	NÝ LÓÐARMÖRK
	NÍÐURFELLD LÓÐARMÖRK
	BYGGINGARREITUR
	BINDANDI BYGGINGARLÍNA
	FRÁVEITA
	RAFVEITA
	KVÖÐ UM AÐKOMU
	AÐKOMA AD LÓÐ
	FORNMINJAR

