



Blönduós bær

Íbúðarbyggð við Skúlabraut, Smárabraut og Sunnubraut,

Deiliskipulag



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 21. september 2009



Aðalheiður E. Kristjánsdóttir, Yngvi Þór Loftsson og Þuríður Ragna Stefánsdóttir, landslagsarkitektar FÍLA

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - www.landmotun.is
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: landmotun@landmotun.is

Efnisyfirlit

EFNISYFIRLIT	2
1 LÝSING Á DEILISKIPULAGI	3
1.0 Almenn	3
1.1 Afmörkun og aðkoma	4
1.2 Gönguleiðir	4
1.3 Leiksvæði	4
1.4 Umferð	4
1.5 Veitukerfi	4
1.6 Sorphirða	4
1.7 Húsagerðir og fjöldi íbúða	4
1.8 Skipulagsgögn og kortagrunnar	5
2 ALMENNIR SKILMÁLAR	5
2.0 Almenn	5
2.1 Hönnun og uppdrættir	5
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	5
2.3 Kjallarar	6
2.4 Úttbyggingar	6
2.5 Sorpgeymslur	6
2.6 Bílastæði og bílageymslur	6
2.7 Frágangur lóða	6
2.8 Núverandi byggð	7
3 SÉRÁKVÆÐI	7
3.0 Almenn	7
3.1 E1 – Einbýlishús 1 hæð (7 stk)	8
3.2 P1 – Parhús, 1 hæð með sambyggðri bílageymslu	8
3.3 R1 – Raðhús, 1 hæð	8
4 AUGLÝSING	9
4.0 Auglýsingatími	9
4.1 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra	9

1 Lýsing á deiliskipulagi

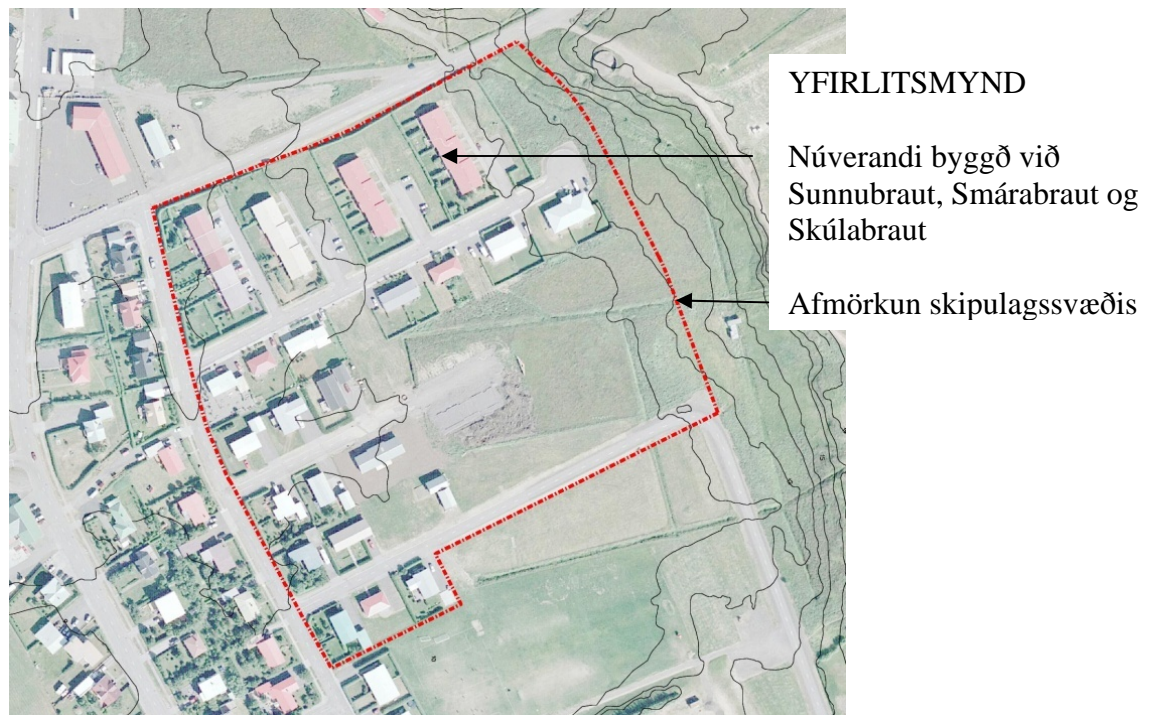
1.0 Almennt

Deiliskipulagið nær yfir íbúðarsvæðið við Skúlabraut, Smárabraut og Sunnubraut. Svæðið liggur norðan við íþróttasvæðið á Blönduósi í um 10-11 m hæð yfir sjávarmáli. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir íbúðabyggingu á þessu svæði. Svæðið er að hluta til byggt, og eru flest húsin frá árunum 1979-1987. Megin einkenni byggðarinnar er lágreist byggð, raðhús, lítil parhús og einbýlishús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr. Fyrir er á svæðinu 49 íbúðir þar af eitt 5 íbúða raðhús og 3 sex íbúða raðhús, 6 parhús og 14 einbýlishús. Einbýlishúsalóðir er á bilinu 750 - 800 m², stærð parhúsalóða er á bilinu 610 - 640 m² að stærð. Deiliskipulag fyrir núverandi byggðar lóðir liggur ekki fyrir en um þau hús gilda skipulagsskilmálar sem eru þegar samþykktar bygginganefndar-teikningar.

Deiliskipulag þetta gerir ráð fyrir sjö einbýlishúsum, tveimur parhúsum, tveimur fjögurra íbúða raðhúsum og tveimur þriggja íbúða raðhúsum til viðbótar þeim húsum sem fyrir eru á svæðinu. Ef lóðarhafi hefur ekki hafið byggingarframkvæmdir á lóð innan 6 mánaða frá lóðarúthlutun mun lóðarúthlutun verða afturkölluð.

Helstu markmið með gerð deiliskipulagsins eru;

- Að mynda fallega og heilsteypta íbúðabyggingu sem fellur vel að núverandi byggð.
- Að taka mið af framtíðarþörfum bæjarbúa varðandi stærðir og húsagerðir.
- Að koma fyrir öruggum gönguleiðum í gegnum hverfið sem tengjast eðlilega við nærliggjandi hverfi, útivistarsvæði og skóla.



1.1 Afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið nær yfir svæðið norðan Blönduósvallar að Ennisbraut milli Mýrarbrautar og Holtabrautar. Svæðið er um 59.3 ha að stærð, þ.a. eru um 41 ha þegar byggt svæði.

1.2 Gönguleiðir

Göngustígar liggja í gegnum mitt hverfið frá leiksvæði við Skúlabraut og að Sunnubraut. Þaðan liggja þeir áfram um íþróttasvæðið.

1.3 Leik- og dvalarsvæði

Leiksvæði er staðsett miðsvæðis í hverfinu í tengslum við göngustíga og ætti að vera skjólgott og gróðursælt. Svæðið er um 670m² að stærð þar sem gert er ráð fyrir leikaðstöðu fyrir börn en jafnframt dvalarsvæði með bekkjum, lýsingu og gróðri.

1.4 Umferð

Aðkoma að húsagötum er frá Mýrarbraut og Holtabraut sem verður framlengd í átt að Ennisbraut. Aðkoma að þremur húsum við Skúlabraut er frá Holtabraut. Sunnubraut, Smárabraut og Skúlabraut eru húsagötur sem eru 6,0 m breiðar. Hverfið er hugsað sem 30km hverfi, þessu verði m.a. náð með gerð hraðahindrana sem tengjast gönguleiðum yfir viðkomandi götu. Gert er ráð fyrir biðskyldu frá húsagötum inn á Mýrarbraut og Holtabraut. Tveggja metra breiðar gangstéttar eru öðru megin götu og 0,5 m kanti að lóðarmörkum þar sem ekki er gangstétt. Gert er ráð fyrir 2,0 m breiðri gangstétt beggja vegna Sunnubrautar. Við endurgerð gangstétta á svæðinu verður miðað við að allar gangstéttar verði 2,0 m breiðar. Gangstétt meðfram Holtabraut er 2,5m breið.

1.5 Veitukerfi

Gert er ráð fyrir langnaleiðum í götum og gangstéttum. Gert er ráð fyrir tengingu við allar helstu stofnlagnir, áætlað er að frárennsli mun tengjast lögn um Holtabraut og Ennisbraut og í útrás við gamla sláturhúsið.

1.6 Sorphirða

Blönduósbær sér um sorphirðu á svæðinu. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum frá húsagötu.

1.7 Húsagerðir og fjöldi íbúða.

Um er að ræða lágreista sérbýlishúsabyggð með áherslu á einnar hæðar einbýlis-, rað- og parhús.

Húsagerð		Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða
E1 Einbýlishús	1 hæð	7 hús, samtals	7 íbúðir
P1 Parhús	1 hæð	2 hús, samtals	4 íbúðir
R1 Raðhús	1 hæð,	4 hús, samtals	14 íbúðir.

Pegar byggt

Einbýlishús	14 hús, samtals	14 íbúðir
Parhús	6 hús, samtals	12 íbúðir
Raðhús	4 hús, samtals	23 íbúðir

Heildar fjöldi íbúða 74

1.8 Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppdráttar í mkv. 1:1000. Gögnunum fylgir einnig skýringarmynd í 1:1000.

1.9 Umhverfisáhrif deiliskipulagstillögu

Áhrif deiliskipulag eru ekki talin neikvæð, þar sem tillagan gerir ráð fyrir að götur verði kláraðar og íbúðabyggð rísi á auðu svæði. Uppbygging hverfisins er jákvæð fyrir samfélagið og gefur íbúum kost á fjölbreyttari möguleikum hvað varðar íbúðarform en er til staðar í dag.

2 ALMENNIR SKILMÁLAR

2.0 Almenn

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

Leggja skal áherslu á vandaða hönnun íbúðarhúsnaðis og fallegan frágang. . Skipulags- og byggingarnefnd mun meta þá þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga og getur hafnað umsókn telji hún hana ekki uppfylla framangreind skilyrði þó svo að hún uppfylli skilmála þessa og viðkomandi reglugerðir að örðu leyti.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæli og hæðarblöð skal vinna á grundvelli deiliskipulags þessa. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur er bundinn þar sem lína er heildregin á mæliblöðum. Aðrar

hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er gefin upp undir sérskilmálum fyrir hverja húsagerð fyrir sig. Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða. Við gerð hæðarblaða skal taka á stöllum gólfkóta raðhúsa gefi land og götuhæðir tilefni til.

2.3 Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.

2.4 Úttbyggingar

Allar úttbyggingar skulu rúmast innan byggingareita. Bílgeymslur fyrir einbýlishús E1 mega ná út fyrir byggingarreit sbr. úttbyggingarreitur fyrir bílskúra á skipulagsupprætti.

2.5 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilviki. Gera skal ráð fyrir lokaðri sorpgeymslu við hvert íbúðarhús. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað tvö sorpílát fyrir hvert íbúðarhús. Staðsetning sorpgeymslu skal sýnd á byggingarnefndarteikningu.

2.6 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64. gr. Byggingarreglugerðar (441/1998) og gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998). Bílastæði skulu ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

Á einbýlishúsalóðum merktum E1 skal koma fyrir a.m.k. 3 stæðum á hverri lóð og er heimilt að bæta við 4 stæðinu, þar sem aðstæður leyfa. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla.

Á lóðum parhúsa merktu P1 skal koma fyrir 2 stæðum á hverri lóð. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir sambyggðri bílageymslu milli húsa.

Við hvert raðhús (R1) skal koma fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð.

Á lóðum raðhúsa og parhúsa merktum R1 og P1 er heimilt að bæta við stæðum þar sem aðstæður leyfa.

2.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykktu aðalupprætti og kafla 3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Á aðalteikningum skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur), skv.

mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar).

Á lóðamörkum gagnvart óhreyfðu landi og þegar byggðum lóðum skal miða við óbreytta landhæð. Hæðarmunur milli lóðamarka og breyttrar landhæðar innan lóðar skal leystur innan viðkomandi lóðar. Neðri/efri brún fláa vegna slíks hæðarmunar skal vera a.m.k 1 m frá lóðamörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða geta gert með sérsamkomulag um breytta hæðarsetningu sameiginlegra lóðamarka. Að öðrum kosti skal miðað við beina línu milli uppgefina hæðarkóta.

Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum með bundnu slitlagi, girðingum og skjólveggjum innan tveggja ára frá útgáfu fokheldisvottorðs.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum en 60sm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra.

Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

2.8 Núverandi byggð

Um núverandi byggð gilda samþykktar byggingarnefndarteikningar sem skipulagsskilmálar fyrir hverja lóð.

Lóðarmörk Smárabrautar 6-8 og 10-12 er breytt og aðlöguð opnu svæði. Lóðarmörk við Sunnubraut 7 eru aðlöguð nýjum lóðum.

3 SÉRÁKVÆÐI

3.0 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringaruppráttur sem fylgir skipulagsupprætti er leiðbeinandi og sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Frágengið yfirborð við húsvegg skal að öllu jöfnu ekki vera neðar en 30sm undir uppgefinni plötuhæð jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Æskilegt er, þar sem innangengt er í bílageymslu, að hún sé að minnsta kosti 10 sm lægri en gólf í íbúð.

Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði, sbr. kafla 2.2 um mæli- og hæðarblöð en byggingarnefnd getur heimilað byggingu léttara útbygginga s.s. sólskála allt að 2.0 m út fyrir byggingarreit.

Hliðar byggingarreits (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Stærð byggingarreita er mismundi en þó aldrei nær lóðamörkum heldur en 3.0m og er staðsetning húsa frjálst innan þeirra.

Þar sem aðalmænisstefna húsa er sýnd á deiliskipulagsupprætti, er hún bindandi. Þakform er að öðru leyti frjálst.

Þar sem hús eru samtengd (raðhús og parhús) skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Raðhúsalóð skal úthluta til eins aðila, séreignarskipting lóðarluta skal koma fram á byggingarnefndarteikningu, Teikningar af húsum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða.

Parhúsalóðum er úthluta til eins eða tveggja aðila, en teikningar af húsum skal leggja fyrir eins og um eitt hús sé að ræða.

Efnisval skal vera samræmd innan hvernar lóðar.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði.

3.1 E1 – Einbýlishús 1 hæð (7 stk)

Einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu.

Hámarksgrunnflötur er 260 m² með bílageymslu fyrir allt að tvo bíla.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m .

Þar sem bindandi byggingarlína er skal húshlið liggja a.m.k. 30% að þeirri línu.

Bílageymslur fyrir einbýlishús E1 mega ná út fyrir megin byggingarreit ef með þarf sbr. útbyggingarreitur fyrir bílskúr á skipulagsupprætti, en bílskúr skal þó ekki vera lengri enn 9.0m. Útbyggingarreitur f. Bílskúra er í 1,5m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Á skýringarupprætti eru húsin ýmis sýnd vinkillaga eða ferningslaga og með innbyggðum eða stakstæðum bílskúr og gefa lóðirnar möguleika á að byggja hvort sem er.

3.2 P1 – Parhús, 1 hæð með sambyggðri bílageymslu.

Parhús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílageymslu fyrir 1 bíl.

Hámarksgrunnflötur er húss er 200 m² með bílageymslu.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5m .

Á deiliskipulagsupprætti eru húsaeyningar í parhúsalengjum almennt sýndar jafnbreiðar. Miðsbreiðar einingar eru heimilar innan byggingarreits.

3.3 R1 – Raðhús, 1 hæð.

Raðhús á 1 hæð, heimilt er að byggja innbyggða bílageymslu.

Hámarksgrunnflötur raðhúsa er 130 m² þar með talin bílageymsla.

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5m.

Þar sem bindandi byggingarlína er skal húshlið liggja a.m.k. 70% að þeirri línu.

Mikilvægt er að raðhúsin við Smárabraut myndi ekki einsleita einingu/lengju, því er gert ráð fyrir að þau standi mismikið inn í lóðunum, annars vegar í 6 m og hins vegar 8 m fjarlægð frá lóðarmörkum að norðanverðu.

Til að tryggja aðgengi að baklóðum raðhúsa er gerð kvöð um stíg/ eða aðgengi að lóðum á lóðarmörkum. Útfærsla á stíg /aðgengi er á ábyrgð þeirra lórhafa sem þeir þjóna og er reiknað með í flatarmáli lóðar. Kvöð er á lóðum Sunnubrautar 13 og 17 um aðgengi að baklóð mið húss og lóðum Smárabrautar 11-25.

Raðhús við Smárabraut 19-25, taka skal upp hæðarmun í landi þ.a. gólfkóti húsa nr. 21 og 23 stallast um 50sm.

Á skýringarupprætti eru húsaeyningar í raðhúsallengjum almennt sýndar jafnbreiðar. Misbreyðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytinga. . Þegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar fram skal uppráttur sýna skiptingu lóðar í sérafnotasvæði milli lóðarhluta.

4 AUGLÝSING

4.0 Auglýsingatími

Hér skal koma yfirlit yfir auglýsingatíma og afgreiðslu.

4.1 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra

Hér skal lista upp breytingar sem verða á skipulaginu eftir auglýsingartíma og afgreiðslu.