



Blönduós bær

Íbúðarbyggð við Skúlabraut, Smárabraut og Sunnubraut,

Deiliskipulag



GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 21. september 2009.

Br. A dags. 19.03.2009.



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

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25.gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags-, byggingar, og veitunefnd þann 22. september og í bæjarstjórn Blönduósþæjar þann 13. október 2009.

Tillagan var auglýst frá 19. október – 15. nóvember 2009 með athugasemdarfrest til 1. desember 2009.
Engar athugasemdir bárust á auglýsingartíma.

Tillagan var tekin til endanlegar afgreiðslu í bæjarstjórn _____ 2010.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann _____ 2010.

Arnar Þór Sævarsson, bæjarstjóri

Efnisyfirlit

EFNISYFIRLIT	3
1 LÝSING Á DEILISKIPULAGI	4
1.0 Almennt.....	4
1.1 Afmörkun og aðkoma	5
1.2 Gönguleiðir	5
1.3 Leik- og dvalarsvæði.....	5
1.4 Umferð	5
1.5 Veitukerfi	5
1.6 Sorphirða.....	5
1.7 Húsagerðir og fjöldi íbúða.	5
1.8 Skipulagsgögn og kortagrunnar	6
1.9 Umhverfisáhrif deiliskipulagstillögu	6
2 ALMENNIR SKILMÁLAR	6
2.0 Almennt.....	6
2.1 Hönnun og uppdrættir	6
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	6
2.3 Kjallarar	7
2.4 Úttbyggingar	7
2.5 Sorpgeymslur	7
2.6 Bílastæði og bílageymslur.....	7
2.7 Frágangur lóða	7
2.8 Núverandi byggð.....	8
3 SÉRÁKVÆÐI	8
3.0 Almennt.....	8
3.1 E1 – Einbýlishús 1 hæð (7 stk)	9
3.2 P1 – Parhús, 1 hæð með sambyggðri bílgeymslu.	9
3.3 R1 – Raðhús, 1 hæð.	9
4 AUGLÝSING	10
4.0 Auglýsingatími.....	10
4.1 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra.....	10

1 Lýsing á deiliskipulagi

1.0 Almennt

Deiliskipulagið nær yfir íbúðarsvæðið við sunnanverða 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 íbúðabyggð á þessu svæði. Svæðið er að hluta til byggt, og eru flest húsin frá árunum 1979-1987. Megin einkenni byggðarinnar er lágreist byggð lítil parhús og einbýlishús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr. Fyrir er á svæðinu 26 íbúðir, 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 þegar samþykktar bygginganefndarteikningar . sem skipulagsskilmálar.

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 heilsteypa íbúðabyggð 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.



YFIRLITSMYND

Núverandi byggð við
Sunnubraut, Smárabraut og
Skúlabraut

Afmörkun skipulagssvæðis

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. 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. Áætlað er að frárennsli mun tengjast lögn um Ennisbraut og þaðan 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,	3 hús, samtals	11 íbúðir.

Þegar byggt

Einbýlishús	14 hús, samtals	14 íbúðir
Parhús	6 hús, samtals	12 íbúðir

Heildar fjöldi íbúða 48

1.8 Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar 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 íbúðarhúsnæðis 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 upprættir

Húsagerðir eru frjálstar 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 aðaluppráttum 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 útbyggingar skulu rúmast innan byggingareita. Bílgeymslur fyrir einbýlishús E1 mega ná út fyrir byggingarreit sbr. útbyggingarreitur 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 uppefina 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 nágranna 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

Á svæðinu eru 14, einbýlishús, 6 parhús samtals **20 íbúðir**.

Fyrirkomulag bílastæða innan lóða eru sýnd á uppdrætti. Heimilt er að fjölga bílastæðum á lóð þar sem aðstæður leyfa.

Nýtingarhlutfall á núverandi lóðum er á bilinu 0,15-0,25.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,3.

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 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringaruppdráttur sem fylgir skipulagsuppdrætti 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 frávík 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.

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

Þar sem aðalmænisstefna húsa er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti, 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 hverrar 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 skipulagsuppdrætti, en bílskúr skal þó ekki vera lengri enn 9.0m. Útbyggingarreitur f. Bílskúra er í 1,5m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Á skýringaruppdrætti 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 deiliskipulagsuppdrætti eru húsaeyningar í parhúsallengjum 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 lóarhafa 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 skýringaruppdrætti eru húsaeyningar í raðhúsalengjum almennt sýndar jafnbreiðar. Misbreyðar einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar án deiliskipulagsbreytinga. . Þegar byggingarnefndarteikningar eru lagðar fram skal uppdráttur sýna skiptingu lóðar í sérafnotasvæði milli lóðarhluta.

4 AUGLÝSING

4.0 Auglýsingatími

Tillagan var auglýst frá 19. október – 15. nóvember 2009.

4.1 Athugasemdir og afgangið þeirra

Engar athugasemdir bárust við auglýst deiliskipulag.

4.2 Afgreiðsla eftir auglýsingu

Minniháttar breyting hefur verið gerð á skipulagi eftir auglýsingu, hér nefnd breyting A.

Gildandi aðalskipulag gerir ekki ráð fyrir íbúðarbyggð norðaustan við núverandi byggð við Skúlabraut. Fyrirhuguð raðhúsaloð milli Skúlabrautar og Ennisbrautar því er felld út. Til einföldunar eru eldri raðhúsaloðir norðan Skúlabrautar jafnframt felldar út sem hluti af skipulagi þessu. Afmörkun deiliskipulags er breytt í samræmi við þetta.

Uppdráttur og greinagerð er lagfærð í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar þar sem núverandi lóðarmörk og lóðarstærðir eru yfirfarin. . Greinagerð er lagfærð í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar. Texta breytingar eru í kafla 2.8 þar sem gerð er betri grein fyrir núverandi byggð og í kafla 3.0. er orðalag lagfært.