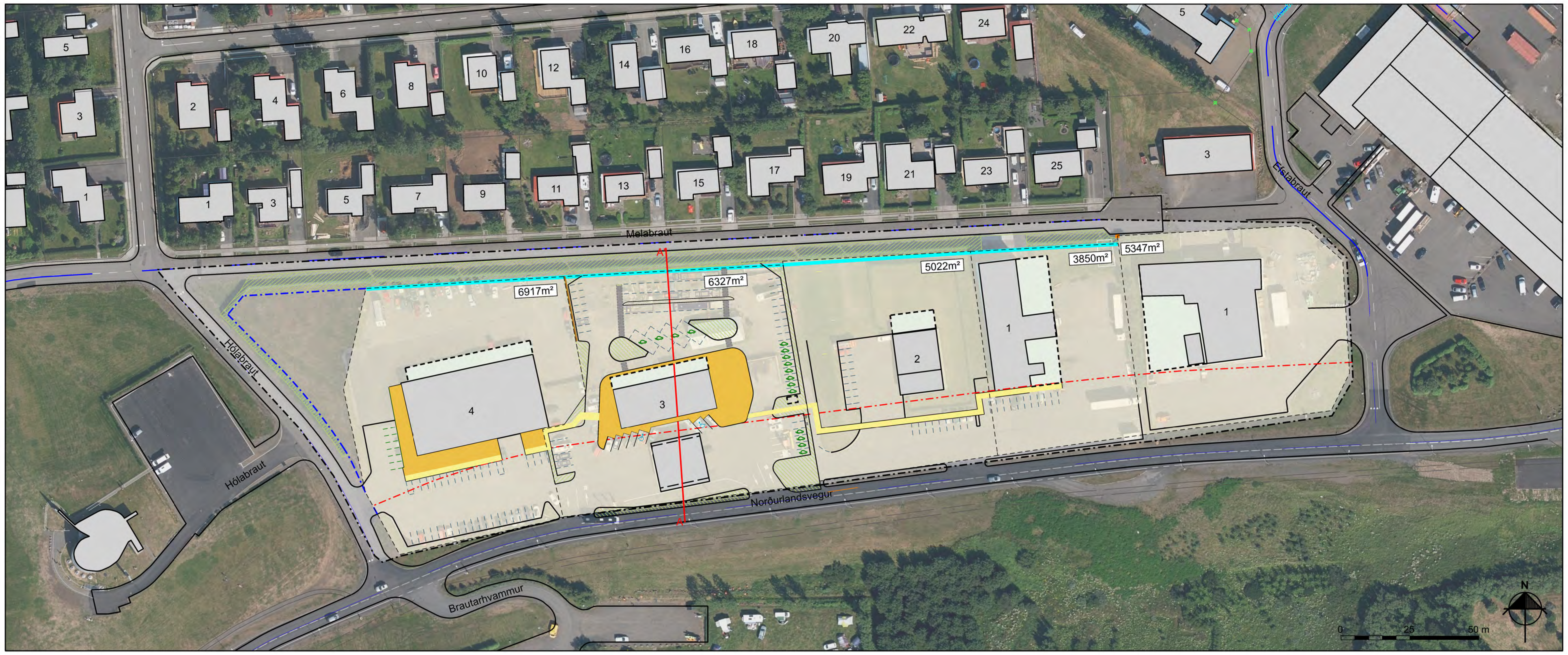
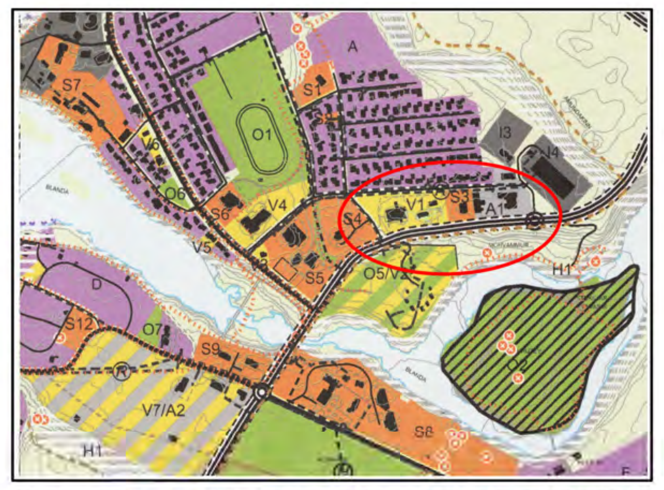


SKÝRINGAR:

- LÓÐARMÖRK NÝ
- AFMÖRKUN SÉREIGNARLÓÐAR RAÐHÚSA
- BYGGINGARREITUR
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- KVÖÐ UM GRÓÐUR
- GÖNGUSTÍGAR
- BÍLASTÆÐI TIL SKÝRINGAR
- 878m² STÆRÐ LÓÐA
- HÚS TIL SKÝRINGAR
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- KVÖÐ UM HLJÓÐVEGG (Lega til skýringar)
- KVÖÐ UM GIRÐINGU



Hluti af gildandi aðalskipulagi Blönduóssbæjar 2010-2030.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í_______________________ þann _______ 20____ og

í_______________________ þann _______ 20____.

Tillagan var auglýst frá_______ 20____ með athugasemdafresti til _______ 20____ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _______ 20____.

____

Inngangur

Deiliskipulag þetta er innan þéttbýlis Blönduóss í sveitarfélaginu Húnabyggð og er það unnið samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010. Um er að ræða nýtt deiliskipulagi fyrir atvinnusvæði sem liggur norðan Norðurlandsvegar sem er þjóðvegur 1 er liggur í gegnum þéttbýlið. Skipulagssvæðið er þegar byggt og þar má finna ýmiskonar starfsemi. Deiliskipulagið er unnið að beiðni Húnabyggðar og er ætlað að skilgrena núverandi lóðir og núverandi og mögulegar viðbótar byggingarheimildir.

Markmið

Tækifæri eru til staðar innan skipulagssvæðisins að auka við byggingarheimildir á þegar byggðum lóðum og er meginmarkmið skipulagsvinnunnar samræma skilmála á svæðinu, gæta að byggðamynstri og samfellu innan reitsins sem og áhersla á bætta ásýnd og frágang lóða innan reitsins þar sem um er að ræða aðkomu inn í þéttbýlið.

Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið er í samræmi Aðalskipulag Blönduósbæjar þar sem innan deiliskipulagssvæðisins er skilgreind landnotkunin athafnasvæði og svæði fyrir verslun og þjónustu.

Staðhættir og afmörkun

Skipulagssvæðið er 3,5 ha að stærð og er staðsett við Norðurlandsvega eða Þjóðveg 1 og afmarkast af honum til suðurs, Hólabraut til vesturs, Efstubraut til austurs og Melabraut til norðurs. Aðkoma að svæðinu er annars vegar frá Norðurlandsvegi að lóðum Norðurlandsvegar -17 en frá Efstubraut að Efstubraut 1. Um er að ræða þegar byggðar lóðir en möguleiki eru á viðbótarbyggingarheimildum á lóðum innan skipulagssvæðisins.

Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins en fornleifaskráning var gerð fyrir svæðið árið 2007 af Byggðasafni Skagfirðinga.

Innan skipulagssvæðisins eru eru 6 byggingar sem reistar eru á árunum 1960-2004.

Efstabraut 1 er lágreist einnar hæðar bygging sem reist var árið 1975 en hefur tekið nokkrum breytingum síðan en byggt hefur verið við það nokkrum sinnum eða 1979, 18984 og síðast 1993. Norðurlandsvegur 1 er reist 1971 og Norðurlandsvegur 2 1975 og hafa haldið að mestu upprunanlegu útliti. Norðurlandsvegur 3 er reist árið 2004 og er hefðbundin eldsneytisafgreiðslubygging frá þeim tíma. Norðurlandsvegur 1b er verkstæðisbygging á 1 hæð og er reist árið 1965. Elsta byggingin á skipulagssvæðinu er Norðurlandsvegur 4 sem var reist árið 1960 og hefur tekið nokkrum útlitsbreytingum síðan þá.

Almennir skilmálar

Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir núverandi byggingar og byggingareiti. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingareits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en þakform er frjálst. Hæð bygginga er mismunandi eftir reitum. Heimilt er að ákveðnir byggingahlutar eins og loftræstibúnaður og skorsteinar séu hærri en uppgefnar hámarkshæðir.
Byggingareitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingareits. Húsagerðir eru frálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. kafla 4.3. í byggingareglugerð nr. 112/2012.

Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, hnitsett lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjöldi bílastæða á lóð, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin (G). Hæð á landi á baklóð skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntöku veitna.

Skilti og lýsing

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða, eða skilti á húsi sem fer yfir 1,5 m2 að flatarmáli, skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 kafla 10.4 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal haft að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðamarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða og húsa. Hafa skal í huga að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og kostur er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

Veitur og sorp

Þegar byggt svæði er tengt veitukerfum sveitarfélagsins. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 með síðari breytingum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítið áberandi. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Gatnakerfi, gönguleiðir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er frá Norðurlandsvegi sem og Efstubraut. Ekið er beint á milli lóða við Norðurlandsveginn en aðkomuvegur er að Norðurlandsvegi 3b sem sýndur er á uppdrætti.

Engar gönguleiðir eru innan skipulagssvæðisins en gangstétt er fyrir utan Norðurlandsveg 4 og Norðurlandsveg 3. Á deiliskipulagsuppdrætti verður gerð grein fyrir bættum gönguleiðum innan svæðisins til þess að gera svæðið gönguvænna.

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera malbikuð og vel frágengin. Þar sem um athafnasvæði er að ræða skal tryggt að að stór ökutæki geti lagt og athafnað sig innan lóða þar sem við á. Innan hverrar lóðar skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.

Frágangur lóða og lóðarmörk

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við kafla 7.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykkta aðal- og lóðaruppdrætti. Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirra hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauðsyn krefur er heimil landmótun eða stöllun innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði bygginganefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Áhersla er á góðan frágang umhverfis byggingar og að slíkt verði til fyrirmyndar. Krafa er á að lóðarhafar noti gróður til fegrunar umhverfis en ekki síður til til að binda kolefni. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar götumegin s.s. gáma, bíla, báta, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

Hljóðveggir og girðingar

Ef þurfa þykir er lóðarhafi skyldur til að girða lóð sína og þá í því fomri sem bæjaryfirvöld óska. Bæjaryfirvöld geta látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara.

Gert er ráð fyrir hljóðveggjum á öllum lóðum Norðurlandsvegar 1-4 sem snúa að Melabraut. Þetta er til þess að lækka hljóðstig við Melabraut sem er íbúðargata. Staðsetning hljóðveggja er sýnd á uppdrætti. Hæð hljóðveggja skal vera 2-3,5 m, en hæstur er hann á lóðamörkum 3 b. Efnisval og útlit er háð nánari útfærslu. Gerð er kvöð um gróður á bæjarlandi við Melabraut og skal það útfært m.t.t. útfærslu hljóðveggjar. Er þetta gert til þess að bæta ásýnd og skal tegundaval vera fjölbreytt þannig að ásýnd veggjanna verði fjölbreyttari allt árið um kring.

Ekki er þörf á hljóðvegg ef starfsemin veldur ekki hljóðmengun til aðliggjandi íbúðalóða. Sveitarstjórn metur það hverju sinni hvort hljóðvegg skal settur upp við lóðarmörk sem er bundið við þá starfsemi sem verður á lóðunum hverju sinni. Skal hljóðveggur vera framkvæmdur í samræmi við áður reista hljóðveggi svo heildarásynd verði sú sama á öllum lóðum. Heimilt er að gera skarð í hljóðvegg til þess að koma fyrir gönguleið í gegn að Melabrautinni og skal því hljóðveggur skarast þar sem skarðið verður.

Sérskilmálar

Efstabraut 1: Hús á einni hæð með mænisþaki. Núverandi byggingarmagn 1.327,1 m2. Heimilt er að byggja við húsið að vestanverðu og skal viðbygging vera í samræmi við hæð og útlit núverandi byggingar. Hámarkshæð í mæni 4,7 m.

Norðurlandsvegur 1: Hús á einni hæð en með milligólfi, þakgerð mænisþak. Núverandi byggingarmagn 951,6 m2. Heimilt er að byggja við húsið að austanverðu og skal viðbygging vera í samræmi við hæð og útlit núverandi byggingar. Hámarkshæð í mæni 9 m.

Norðurlandsvegur 2: Hús á einni hæð en með milligólfi, þakgerð mænisþak. Núverandi byggingarmagn 334,5 m2. Heimilt er að byggja við húsið til norðurs og skal viðbygging vera í samræmi við hæð og útlit núverandi byggingar. Hámarkshæð í mæni 7 m.

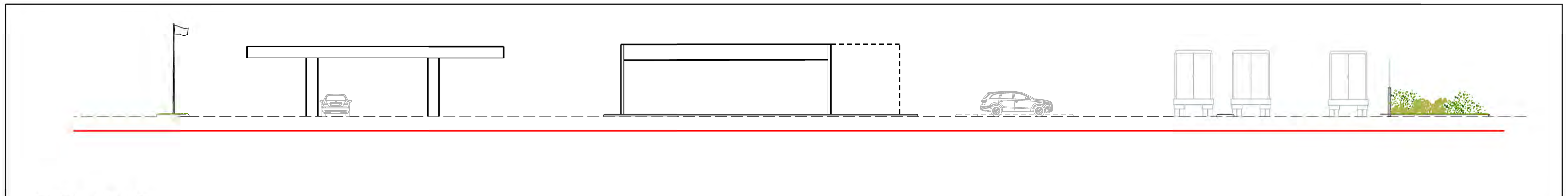
Norðurlandsvegur 3: Hús á einni hæð, þakgerð einahalla þak. Núverandi byggingarmagn 334,5 m2. Heimilt er að byggja við húsið til austurs og skal viðbygging vera í samræmi við hæð og útlit núverandi byggingar. Hámarksvegghæð 4,2 m.

Norðurlandsvegur 3b: Hús á einni hæð með mænisþaki. Núverandi byggingarmagn 146,1 m2. Hámarkshæð í mæni 5,6 m.

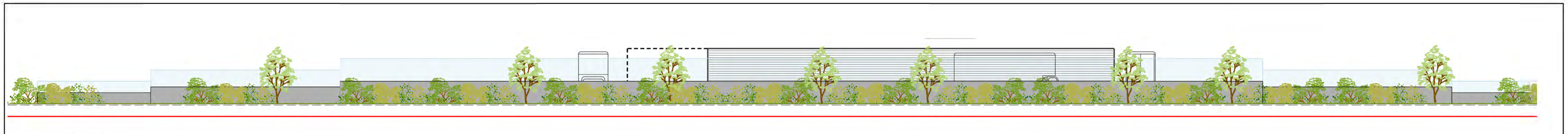
Norðurlandsvegur 4: Hús á tveimur hæðu, með mænisþaki. Núverandi byggingarmagn 1.579,5 m2. Heimilt er að byggja við húsið til norðurs og skal viðbygging vera í samræmi við hæð og útlit núverandi byggingar. Hámarkshæð í mæni 10 m.

Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru talin jákvæð á hljóðvist og umferðaröryggi. Verið er að skilgreina hljóðvegg meðfram Melabraut til þess að bæta hljóðvist sem og ásýnd frá íbúðargötunni. Einnig er verið að tryggja betur aðgengi gangandi um svæðið þar sem skilgreindar eru göngustígar á milli lóða. Verið er að bæta úr umferðarflæði inn og út á lóðir til þess að bæta einnig umferðaröryggi og verið er að setja kvaðir um bættan umhverfisfrágang og notkun gróðurs til fegrunar og kolefnisjöfnunar.



Snið A-A' Mkv. 1:200



Ásýndarsnið Mkv. 1:200

DRÖG

BR.	DAGS.	BREYTING	TEIKN.

Blöndósbær

LANDMÓTUN HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - S: 575 5300 - KT. 561204-2760 NETF: landmotun@landmotun.is

Deiliskipulag Norðurlandsvegur 1-4 og Efstabraut 1

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

SKIPULAG: ÓÓG, SN
TEIKNAÐ: SN
SAMÞYKKT: ÓÓG
KT.

KVARÐI 1:1000 / A1
KÓPAVOGUR 16.11.2022
VERKNR. DA2202
TEIKN. NR. 01
BR.