

ÍBÚÐARBYGGÐ Í HVOLSTÚNI, 2. ÁFANGI

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:1000



GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR:

1. ALMENN ATRÍÐI

1.1. LEGA, AFMÖRKUN, ADKOMA

LEGA
Skipulagsvæði í Hvolstúni er um 6,9 ha. að stærð og er nyrsti og austasti hluti þéttbýlisráðgjafna og Hvolsvelli. Fyrirhuguð byggð er norðan við og í beinu framhaldi af íbúðabyggðinni við Gíls- og Óldubakka. Einnig er tekið til skipulagningar svæðis austan Nýbýlavegar á mót við göturnar Norðurgarð og Króktún.

AFMÖRKUN

Skipulagsvæði afmarkast af Nýbýlavegi til vesturs, byggðinni við Gíls- og Óldubakka til suðurs, afliðandi hlíð Hvolsvellis til austurs og gömlu hverneldinni að banum Króktúni til norðurs.

ADKOMA

Svæðið tengist Óldubakka og Nýbýlavegi og er aðkoma að íbúðarbyggðinni frá báðum þessum götum.

1.2. STUTT LÝSING Á DEILISKIPULAGI ÍBÚÐARBYGGÐAR.

Á svæðinu er að staðsetning hluta gert ráð fyrir lágri byggð einnar hæðar einbýlis og parhúsa (raðhúsa). Þó eru tveggja hæða einbýlishús á austasta hluta svæðisins þar sem landhali gefur tilefni til. Við Nýbýlaveg, vestast á svæðinu er gert ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsum sem tengjast þeirri byggð sem þar er fyrir. Á nokkrum lóðum við Óldubakka er gefinn kostur á að byggja annaðhvort par- eða raðhús, sjá nánar sérákvæði kafla 3. Miðað er við að gagnakerfi hverfisins verði eingöngu húsgæðar, svoeitt 30 km. svæði og lítillart í samræmi við það. Göngustígur liggur meðfram Óldubakka til norðurs sem annars vegar tengist göngutíg meðfram Nýbýlavegi að vestan en hins vegar gangstéttum hverfisins meðfram íbúðargötunum að austan.

1.3. LANDSLAG.

Skipulagsvæðið er í hallandi land frá austri til vesturs. Vestasti hlúttur er um 36 m yfir sjávarmáli en austasti hluti hverfisins er í um 50 m yfir sjávarmáli. Ekki liggja fyrir uppýsingar um jarðvegsgæði á skipulagsvæðinu.

1.4. FJÖLDI ÍBÚDA.

Á svæðinu er gert ráð fyrir 58-62 íbúðum í einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlishúsum.

1.5. FORNLEIFAR.

Á deiliskipulagsvæðinu hefur farið fram formleifarfráskning gerð af Formleifastofnun Íslands snemma árs 2004. (Formleifarfráskning á Hvolsvelli og nágrenni, Formleifastofnun Íslands, FS232-04012, Reykjavík 2004). Þar kemur fram að þrjár forleifar eru á svæðinu sem taka ber tillit til við uppbyggingu svæðisins. Ein þeirra (RA-255-050) er innan lóðar, en tinar tvær (RA-258-001 og RA-259-001) eru utan eða á mörkum lóða. Þessar forleifar eru merktar inn á skipulagsuppdraði. Formleifastofnun Íslands gerði könnunarskýrðir í RA-255-50 í september 2004. (Formleifarönnun í Hvolstúni, Formleifastofnun Íslands, FS250-04211, Reykjavík 2004). Í ljós kom að ekki var hægt að skera úr um hverskonar mannvirki um er að ræða. Formleifanefnd ríkissins leggur því til að komi sé á fót framkvæmdarefnið þegar framkvæmdir hefjast á lóðinni og komi forleifar í ljós sé nauðsynlegt að stöðva framkvæmdir meðan formleifarfráskningarnar koma þær. (br. Bréf Formleifanefndar ríkissins 4. nóvember 2004, bls. 10. Fv. 2004/00002).

1.6. HÚSGERDIR OG BÍLASTÆÐI

Á skipulagsvæðinu er gert ráð fyrir lágri byggð einbýlishúsa á einni til tveimur hæðum, parhúsum (raðhúsum) ásamt tveimur tveggja hæða fjölbýlishúsum. Þakform er frjálst. Gert er ráð fyrir gestabílastæðum meðfram íbúðargötum en auk þess tveimur bílastæðum á lóðum íbúðarhúsa. Á fjölbýlishúsalóðum er gert ráð fyrir 1,5 stæðum á lóð á íbúð. Að öðru leyti víssast til sérákvæða, kafla 3 svo og deiliskipulags- og skýringaruppdraða. Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkostnað lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Ekki er gert ráð fyrir aukabúðum á svæðinu.

1.7. MÆLIBLÓÐ OG HÆÐARBLÓÐ.

Mæliblóið sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreitir húsa, bindandi byggingarlína og aðrar kvæðir ef einhverjar eru. Ásamblóð sýna hæðir við lóðamörk (G). Hæðarblóið (H) eru löðbeinandi fyrir aðalhöð. Í vissum tilvikum geta þær verið bindandi vegna frárennisslagna. Á hæðarblóðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum flæðis götu (L). Þar er einnig sýnd legga vatns- og frárennisslagna og intaksháðar fyrir rafmagn og heiti vatn. Mesta hæð á þaki (H.M.) og aðrir sérákvæðir eru á deiliskipulags- og skýringaruppdraði.

1.8. BYGGINGARREITIR.

Byggingarreitir eru sýndar á deiliskipulagi og mæliblóðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó er heimilt að sótstofa úr gleri, blómagluggi eða aðrar sambærlegar útbýggingar gangi út úr byggingarreit. Slíkar útbýggingar eru þó háðar mali byggingarnefndar og skulu auk þess vera innan þeirra marka sem byggingarreglugerð setur varðandi fjarlægðir frá lóðamörkum. Almenn mótast fjarlægð byggingarreit frá norður- og austurlóðamörkum (3,0 m.) við steinsteypthús. Sjá nánar um einstakar húsgæðir í sérákvæðum, kafla 3 svo og á skýringaruppdraði.

2. FRAMKVÆMDIR OG FRÁGANGUR.

2.1. FRÁGANGUR LÓDA.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblóði. Verði ágreiningur um frágang á samnefnum lóðamörkum skal hiltu úrskurð byggingarnefndar í því máli. Ekki er heimilt að noka eða nýja jarðveggi til fyrir lóðamörk. Skjólveggi og girðingur skal sýna á aðaltekningum. Mesta leyfilega hæð skjólvegga og girðinga sem ná út fyrir byggingarreit (þar sem það er leyft) er 1,7 metrar. Ef skjólveggi og girðingur liggja á lóðamörkum eða eru nær þeim en 3 m, skal fylgja úrskurðum skriflegt samþykki viðkomandi náganna. Allan uppgöftr skal fjarlægja í samráði við byggingarfulltré 1 lúa. Önnur óheimil er að nota annað svæði en eigin lóð undir uppgöftri úr húsgæðum, byggingarreit og annað sem að byggingarstærfermi lýtur. Þó skal aldrei setja mæri uppgöftri á lóð en það sem talið er að nýtist við frágang lóðar. Ef brugðið er úr frá þessu má búast við að slíkt eigi verði flutt brott á ábyrgð og kostnað lóðarhafa. Verði ágreiningur um framangreind atriði skal hiltu úrskurð byggingarnefndar. Byggingarnefnd er heimilt að gera ítarlegri kröfur um írm ágang og snyrtimennsku teiji hön þess þófr.

3. SÉRÁKVÆÐI

3.1. ALMENNT.

Skilmálar þessir taka til íbúðarsvæðisins í Hvolstúni og Nýbýlaveg. Um er að ræða 28 einbýlishús á einni hæð (E-1), 6 einbýlishús á tveimur hæðum (E-2), 4 íbúðir í 2 parhúsum (P-1), 8-12 íbúðir í fjögur par-raðhúsum (P-1/R-1) og 12 íbúðir í tveimur fjölbýlishúsum (F-2), samtals 58-62 íbúðir.

3.1.1 Gerð E-1 EINBÝLISHÚS

Gerð E-1 er einnar hæðar einbýlishús með innbyggðri bílgæmslu, húsið skal snúa eins og meginmænisstefna segir til um á deiliskipulagsuppdraði. Hámarkshæð: (H.M.) 5,0 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraða nr. 001 og 002.

3.1.2 Gerð E-2 EINBÝLISHÚS

Gerð E-2 er tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri bílgæmslu, húsið skal snúa eins og meginmænisstefna segir til um á deiliskipulagsuppdraði. Ekki er gert ráð fyrir aukabúð í þessari húsgæð. Hámarkshæð: (H.M.) 7,5 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraða nr. 001 og 002.

3.1.3 Gerð P-1 PARHÚS

Gerð P-1 er einnar hæðar parhús með innbyggðri bílgæmslu, húsið skal snúa eins og meginmænisstefna segir til um á deiliskipulagsuppdraði. Hámarkshæð: (H.M.) 5,0 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraða nr. 001 og 002.

3.1.4 Gerð P-1/R-1 PARHÚS / RADHÚS

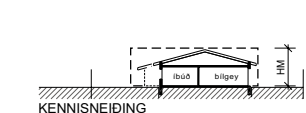
Gerð P-1/R-1. Á þessum lóðum er heimilt að byggja annaðhvort einnar hæðar parhús P-1 (þá 3.1.3) eða raðhús á einni hæð. Ef byggð verður parhús skal lóð skipt í tvo hluta. Tveimur bílastæðum skal komið fyrir á lóð fyrir hverja íbúð. Í raðhúsum er ekki gert ráð fyrir innbyggðum bílgæmslum. Húsið skal snúa eins og meginmænisstefna segir til um á deiliskipulagsuppdraði. Hámarkshæð: (H.M.) 5,0 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraða nr. 001 og 002.

3.1.5 Gerð F-2 FJÖLBÝLISHÚS

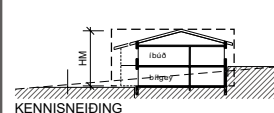
Gerð F-2 er tveggja hæða fjölbýlishús með sex íbúðum. Ekki er gert ráð fyrir bílgæmslum fyrir þessa húsgæð. Hámarkshæð: (H.M.) 7,5 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraða nr. 001 og 002.

HÚSGERDIR:

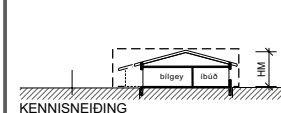
EINBÝLISHÚS Á EINI HÆÐ, E-1, (ein íbúð).
MESTA MÆNISHÆÐ: 5,0 M. (H.M.)
BÍLGÆMSLA INNBYGGÐ
MEGINMÆNISSTEFNA EINS OG SÝND Á DEILISKIPULAGSUPPDRAETTI



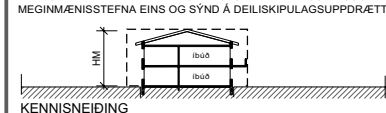
EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM, E-2, (ein íbúð).
MESTA MÆNISHÆÐ: 7,5 M. (H.M.)
BÍLGÆMSLA INNBYGGÐ
MEGINMÆNISSTEFNA EINS OG SÝND Á DEILISKIPULAGSUPPDRAETTI



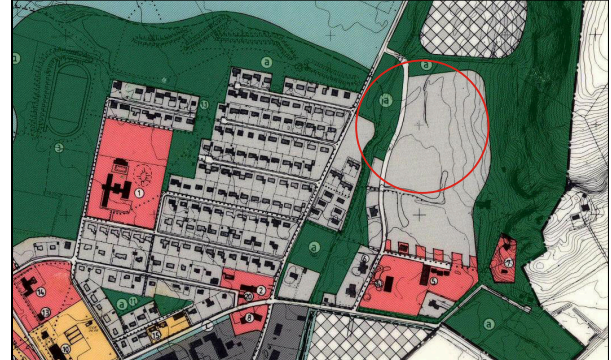
PARHÚS Á EINI HÆÐ, P-1, (tvær íbúðir).
MESTA MÆNISHÆÐ: 5,0 M. (H.M.)
BÍLGÆMSLA INNBYGGÐ
MEGINMÆNISSTEFNA EINS OG SÝND Á DEILISKIPULAGSUPPDRAETTI



FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM, F-2, (sex íbúðir) (við Nýbýlaveg)
MESTA MÆNISHÆÐ: 7,5 M. (H.M.)
EKKI GERT ER RÁÐ FYRIR BÍLGÆMSLU FYRIR ÞESSA HÚSGÆÐ
MEGINMÆNISSTEFNA EINS OG SÝND Á DEILISKIPULAGSUPPDRAETTI



RANGÁRÞING EYSTRA HVOLSVÖLLUR



Yfirlitsskort úr Aðalskipulagi Hvolsvallar 1990-2010 (ekki í kvarða)

SKÝRINGAR:

E-1	EINBÝLISHÚS, EIN HÆÐ	ÚTLINUR LÓDA
E-2	EINBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR	BYGGINGARREITUR Á LÓÐ
P-1	PARHÚS, EIN HÆÐ	BINDANDI BYGGINGARLÍNA
P-1/R-1	PARHÚS/RADHÚS EIN HÆÐ	Hús snerti a.m.k. þá línu
F-2	FJÖLBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR	MEGIN MÆNISSTEFNA
RA	BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI	FORNLEIFAR
---	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS	RA-258-001, á mörkum lóðar
		RA-259-001, utan lóða
		RA-255-050, inn á lóð. Koma skal á fót framkvæmdarefni um leið og framkvæmdir hefjast á lóðinni. Komi formleifar í ljós skal stöðva framkvæmdir meðan forleifar eru kannaðar.

ANNAD:

Á GRUNDEVLLI DEILISKIPULAGS- OG SKÝRINGARUPPDRATTI ERU UNNIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR SEM KVEÐA NÁNAR Á UM UTFÆRSLU SKIPULAGSINS. SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR ERU Á DEILISKIPULAGSUPPDRAETTI. Á MÆLI- OG HÆÐARBLÓÐUM KOMA FRAM STÆRÐIR OG MÁLSETNINGAR LÓÐA OG BYGGINGARREITA, HÆÐARLEGA ÁSAMT KVÓÐUM VEGNA GATNA, STÍGA, AÐ- OG FRÆVITENA.

Önnur skipulagsgægn:
- ÍBÚÐARBYGGÐ Í HVOLSTÚNI, 2. ÁFANGI. Skýringaruppdraði nr. 002 dagseltur 2004-06-01, síðast breytt 2004-10-05.

HNIT HF. OG FORVERK HF. MYNDMELDU EFTIR LOFTMYNDUM SEM LANDMÆLINGAR ÍSLANDS TÓKU Í JÚLÍ 1979 OG 1989.
HÖNNUN HF. HEFUR MÆLT INN GÖTUR OG STÍGA.
HNITKERFI: STÁÐBUNDIÐ.
HÆÐAKERFI: STÁÐBUNDIÐ.
HÆÐARLÍNUBÍL: 1 M.
HÚSHORN ERU MÆLD Á ÞAKRÚNUM.
TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUDJÓNSSON OG FÉLAGAR VANN SKIPULAGIÐ Í SAMRÁÐI VIÐ HREPPSNEFND RANGÁRÞINGARS EYSTRAR ÁRÍÐ 2004.

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAG ÞETTA HEFUR FENGID MEDFERÐ SKV. 1. MGR. 25. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997.
HREPPSNEFND RANGÁRÞINGARS EYSTRAR SAMÞYKKTÍ DEILISKIPULAGIÐ _____ 2004.
SVEITASTJÓRI

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUDJÓNSSON OG FÉLAGAR EHF. arkitektar fal. SKÚLVAURDUSTÍG 3 SMI 562-8740 NETFANG: TEIKN@TEIKN.IS	101 REYKJAVÍK FAX 562-8740	RANGÁRÞING EYSTRAR HVOLSVÖLLUR DEILISKIPULAG	VERK 03-574 BLAÐ 001
	HÁNNAD gy KVARDÍ 1:1000	TEIKNAD gy, sjó BREYTT 2004-08-18, 2004-10-05, 2004-11-05	REYKJAVÍK 2004-06-01