Lækjarvellir í Hörgárbyggð

Deiliskipulag fyrir athafnasvæði og verslunar- og þjónustusvæði

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

dags. 21. mars 2007, br. 20. júní 2007

LANDMÓTUN

Yngvi Þór Loftsson, Landslagsarkitekt FÍLA
Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími 554 5300

1 FORSENDUR 3
1.1 Markmið 3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis 3
1.3 Staðhættir 3
1.4 Fyrirliggjandi skipulag 4
1.5 Fornleifaskráning 4
2 SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR 5
2.0 Hönnun og uppdrættir 5
2.1 Mæli- og hæðarblöð 5
2.2 Lóðaafmörkun og byggingarreitir 5
2.3 Yfirbragð bygginga 5
2.4 Frágangur lóða 6
2.5 Sorpgeymslur 6
3 AÐKOMA, BÍLASTÆÐI OG VEITUR 6
3.0 Vegir 6
3.1 Bílastæði 7
3.2 Gönguleiðir 7
3.3 Reiðleiðir 7
3.4 Veitukerfi 7

1 Forsendur

1.1 Markmið

Í tillögu að aðalskipulagi Hörgárbyggðar eru m.a. sett fram eftirfarandi markmið fyrir atvinnusvæði og verslunar- og þjónustusvæði

- Lögð verður áhersla á að skapa fyrirtækjum góðar umhverfisaðstæður.
- Stuðlað verði að auknum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu.
- Gert er ráð fyrir að svæðin geti eflst og þannig rennt styrkari stoðum undir byggð á svæðinu.

Leiðir að þeim markmiðum eru m.a. að:

- Bjóða upp á fjölbreytt framboð á athafnalóðum fyrir mismunandi fyrirtæki.
- Átak verði gert í að skapa aðstæður fyrir nýja atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu, bæði ný fyriræki, sem og flutning fyrirtækja úr öðrum sveitarfélögum

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis

Deiliskipulagssvæðið er um 17,5 ha að stærð. Að vestan markast lóðir af línu sem er 60 m út frá miðlínu hringvegarins en með því er skapað rými fyrir tvöföldun hringvegarins. Að norðan nær skipulagssvæðið að jarðarmörkum Syðri Brennuhóls og að austan að jarðarmörkum Þinghóls og að sunnan liggja mörkin samsíða Blómsturvallarvegi.

1.3 Staðhættir

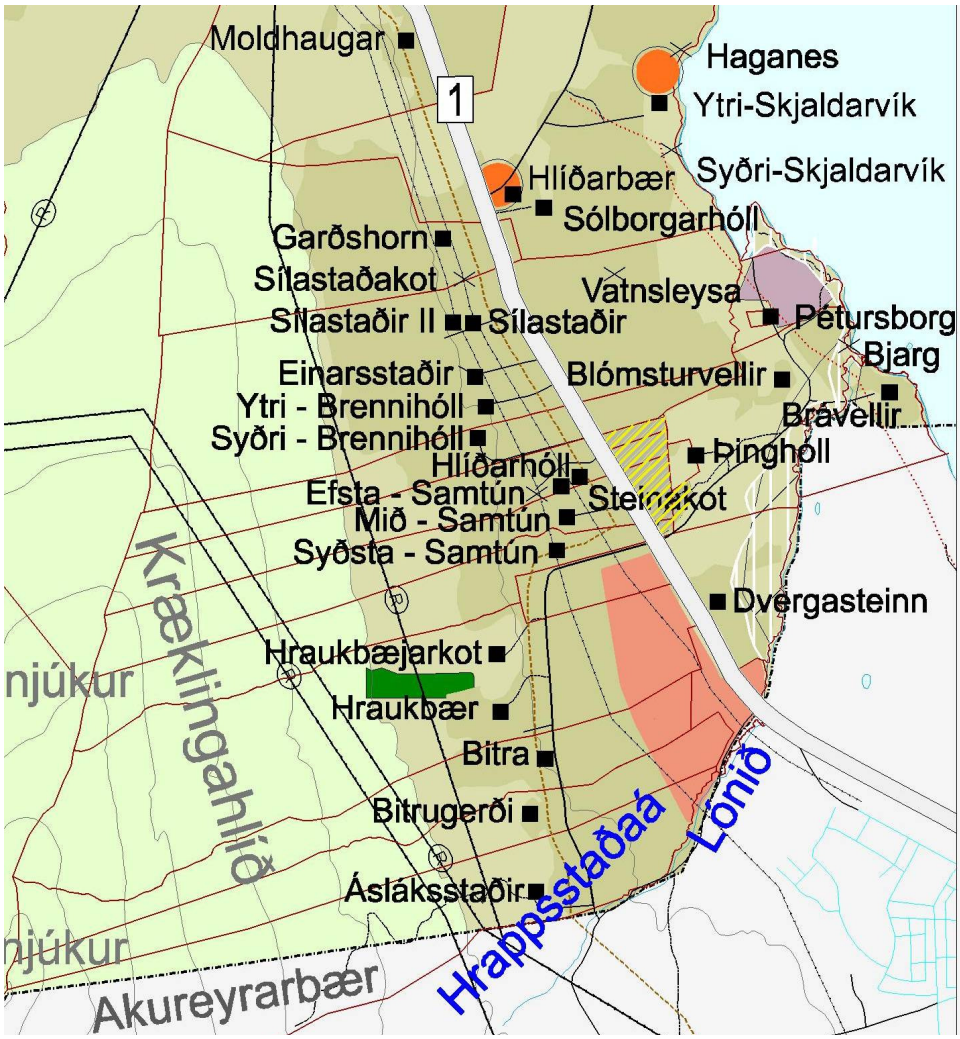
Almennt þá lækkar landið til norðurs og austurs. Hæðst er landið syðst í yfir 52 m y.s. og lækkar til norðurs að læk sem klýfur svæðið og getur orðið vatnsmikill í leysingum. Lækurinn er í um 46 m y.s. þar sem hann er mældur fyrir miðju svæðinu.

Norðvestan lækjar er hnullungaholt og þar fyrir norðan er landið hins vegar fremur flatt.

Farið hefur fram könnun á jarðvegsdýpt með cobraborun um miðbik skipulagssvæðisins. Helstu niðurstöður hennar er að jarðvegsdýpi eykst eftir því sem norðar og austar dregur. Sunnan lækjar er jarðvegsdýpi frá 1,8 – 2,4 m en um miðbik þess er dýpið á bilinu 1,8 – 4,8 m. Nyrst er jarðvegsdýpið mest frá 4,2 í 6,8 m.

1.4 Fyrirliggjandi skipulag

Í gildandi svæðisskipulagi er svæðið skilgreint sem athafnasvæði. Í vinnu við aðalskipulag Hörgárbyggðar hefur svæðið verið stækkað til norðurs og endurskilgreint sem athafnasvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Fyrir liggur tillaga um breytingu á svæðisskipulaginu sem er í samræmi við aðalskipulagstillöguna.



Hluti af tillögu að aðalskipulagi fyrir næsta nágrenni svæðisins

1.5 Fornleifaskráning

Fyrir liggur fornleifaskráning í Glæsibæjarhreppi, sem unnin var af Fornleifastofnun Íslands 1998. Samkvæmt henni er Teigalækjarvað innan deiliskipulagssvæðisins. Þar segir; *"Blómsturvallarvegur liggur eftir Langamel sunnan lækjarins, yfir Teigalækjarvað, og eða Teigalækjarvað og austur eftir Blómsturvallamelum..Hnit tekin þar sem gamli akvegurinn, sem liggur norðan við núverandi veg, liggur austur yfir móana og yfir lækjarsprænu."*. Í deiliskipulagstillögunni er vaðið inn á opnu svæði og utan lóða og framkvæmda vegna vegagerðar yfir lækinn.

2 Skipulags- og byggingarskilmálar

2.0 Hönnun og uppdrættir

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

Á aðal- og lóðaruppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, landmótun, 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).

Á sneið- og útlitsmyndum skal sýna núverandi og fyrirhugaðar landhæðir. Á útlitsmyndum skal einnig sýna aðliggjandi hús og mannvirki þannig að leggja megi mat á samhengi byggðar.
Höfundar uppdrátta skulu leggja inn aðaluppdrætti fyrir byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Eyjafjarðarsvæðis sbr. 18. grein í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

2.1 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin lóðar (G). Hæð á landi á baklóðarmörkum skal sýnd við lóðarmörk 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 inntök veitustofnana.

2.2 Lóðaafmörkun og byggingarreitir

Byggingarreitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreits. Á skipulagsuppdrætti er lóðum gefin númer í tölum. Númering á lóðum þar byggingum er skipt niður í eingar eftir eignarhaldi gæti því breyst við lóðarúthlutun úr t.d. 13 í 13a, b, c o.s.frv.

2.3 Yfirbragð bygginga

Þakform bygginga er mænisþak og lágmarksþakhalli skal vera 15°, enda sé 136. gr. byggingarreglugerðar fylgt . Mænisstefna er sýnd til skýringar á skipulagsuppdrætti, en annars er hún frjáls. Vegghæð nýbygginga skal vera að öllu jöfnu 3,3-12 m og fer það eftir stærð byggingareita. Heimilt er að sækja um frávik á hæð bygginga sé um sérstaka starfsemi að ræða þar sem þörf er fyrir hærri lofthæð og er slík heimild háð samþykki skipulagsnefndar. Þá skal gera sérstaka grein fyrir þeirri starfsemi sem um ræðir og sýna fram á í greinargerð og á teikningum nauðsyn hærri byggingar.
Byggingarefni húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við 6. kafla byggingar-reglugerðar og 111. gr. sömu reglugerðar. Utanhússlitaval allra mannvirkja innan hverrar lóðar skal vera samræmt.
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 á lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræða skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra sbr. byggingarreglugerð.

2.4 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998) og samþykkta aðal- og lóðaruppdrætti. Á aðal- og lóðauppdráttum skal sýna skipulag lóðar; s.s. hæðarlegu, bílastæði, aðkomur, athafnasvæði, gámasvæði, landmótun, girðingar og trjágróður sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar. Lögð er áhersla á góðan frágang lóða og skal trjágróður þekja a.m.k. 2% af hverri lóð.

Þar sem lóðir liggja að bæjarlandi skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllun á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

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 horn-punkta (línulega tengdar).

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Ef þurfa þykir er lóðarhafi skyldur til að girða lóð sína og þá í því formi sem sveitarfélagið óskar. Sveitarfélagið getur 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 sameiginlegu opnu svæði á vegum sveitarfélagsins norðan við lóð nr. 4 og meðfram læknum. Við lækinn er lögð áhersla á að raska ekki né gróðursetja trjágróður á svæði í 50 m radíus út frá svokölluðu Teigalækjarvaði. Norðan við lóð nr. 4 verður hins vegar gróðursett og komið upp litlu dvalarsvæði.

2.5 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingarreglugerðar. Sýna skal staðsetningu sorpgáma á afstöðumynd.

3 Aðkoma, bílastæði og veitur

3.0 Vegir

Aðalaðkoma inn á svæðið er frá Blómsturvallarvegi. Gert er ráð fyrir að aðalgata um svæðið verði 7 m breið með bundnu slitlagi. Til athugunar er tenging við hringveginn að norðanverður en til greina kemur að vegurinn í gegnum hverfið verði safnvegur til norðurs og færist þá tengingin í samræmi við það.

3.1 Bílastæði

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35m2 í skrifstofuhúsnæði og einu bílastæði á hverja 50m2 í öðru atvinnuhúsnæði og
einu bílastæði á hverja 100m2 í vöru- og geymsluhúsnæði. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera malbikuð og vel frágengin.
Að minnsta kosti eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal fylgja hverri byggingu, sem næst inngangi.
Aðkoma að lóð skal vera á einum stað nema að annað sé sýnt á skipulagsuppdrætti og skal nákvæm tenging lóðar við gatnakerfi bæjarins ákvarðast við gerð mæliblaðs.
Heimilt er að sækja um frávik á kröfum um fjölda bílastæða þar sem sérstök þörf er á vegna eðlis starfseminnar, en slík heimild er háð samþykki skipulagsnefndar. Að sama skapi getur skipulags- og byggingarnefnd ákveðið sérstakar kröfur um fjölda bílastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfseminnar. Hámarksnýting ákvarðast af grunnflatarnýtingu, hæð húss og því að séð verði fyrir tilskildum bílastæðafjölda og nauðsynlegum athafnasvæðum innan lóðar.

3.2 Gönguleiðir

Gangstétt verður austan megin vega nema á móts við lóð 14 þar sem hún liggur norðan megin eins og fram kemur á uppdrætti. Breidd gangstétt skal vera 2m og vera aðskilið frá götu með graseyju.

3.3 Reiðleiðir

Núverandi reiðleið sem liggur um suðurhluta svæðisins verður færð að Blómsturvallarvegi.

3.4 Veitukerfi

Ekki liggur fyrir hönnun á lögnum fyrir svæðið en í megin dráttum munu stofnlagnir liggja samsíða vegum um svæðið.
Kalt vatn og hitaveita verður tengd aðveituæð Norðurorku hf.
Rafmagn verður tengt rafveitu Rarik.
Fráveitukerfið liggur að rotþró sem eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Frágangur og gerð rotþróa og frárennslislagna skal gera í og samráði við heilbrigðiseftirlit og fara skv. ákvæðum heilbrigðisreglugerðar og leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins.