

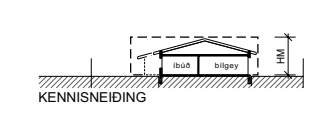
ÍBÚÐARBYGGÐ Í HVOLSTÚNI, 2. ÁFANGI

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:1000

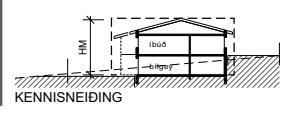


HÚSGERÐIR:

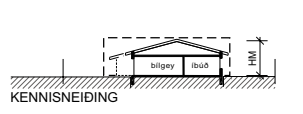
EINBYLISHÚS Á EINI HÆÐ, E-1, (ein íbúð)
MESTA MÆNISHÆÐ: 5,0 M. (H.M.)
BÍLGEYMSLA INNBYGGÐ
MEGINMÆNISSTEFNA EINS OG SYND Á DEILISKIPULAGSUPPDRAETTI



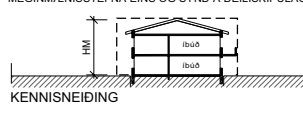
EINBYLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM, E-2, (ein íbúð)
MESTA MÆNISHÆÐ: 7,5 M. (H.M.)
BÍLGEYMSLA INNBYGGÐ
MEGINMÆNISSTEFNA EINS OG SYND Á DEILISKIPULAGSUPPDRAETTI



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



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



GREINARGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR:

- 1. ALMENN ATRÍÐI**
 - 1.1. LEGA, AFMÖRKUN, ADKOMA**

LEGA
Skipulagsvæðið í Hvolstúni er um 6,9 ha. að stærð og er nyrsti og austasti hluti þéttbýlisjans á Hvolsvelli. Fyrirhuguð byggð er norðan við og í beinu framhaldi af íbúðabyggðinni við Gíls- og Óldubakka. Einnig er tekið til skipulagningar svæðið austan Nýbýlavegar á mót við göturnar Norðurgarð og Króktún.
 - AFMÖRKUN
Skipulagsvæðið afmarkast af Nýbýlavegi til vesturs, byggðinni við Gíls- og Óldubakka til suðurs, afliðandi hlíð Hvolsvallis 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 staðstumu 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 gefin 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 jarðvegsgjöpi á skipulagsvæðinu.
- 1.4. FJÖLDI ÍBÚÐA.**

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

Á deiliskipulagsvæðinu hefur farið fram fornielfraskýring gerð af Fornleifastofnun Íslands snemma árs 2004. (Fornleifaskýring á Hvolsvelli og nágrenni, Fornleifastofnun 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 tveir (RA-258-001 og RA-259-001) eru utan eða á mörkum lóða. Þessar forleifar eru merktar inn á skipulagsuppdraetti.

Fornleifastofnun Íslands gerði könnunarskýringu í RA-255-50 í september 2004. (Fornleifakönnun í Hvolstúni, Fornleifastofnun Íslands, FS250-04211, Reykjavík 2004). Í ljós kom að ekki var hægt að skera úr um hverskonar mannvirki um er að ræða. Fornleifanefnd ríkissins leggur því til að komi sé á fót framkvæmdarefili þegar framkvæmdir hefjast á lóðinni og komi forleifar í ljós sé nauðsynlegt að stöðva framkvæmdir meðan forleifarfræðingar kanna þær. (br. Bréf Fornleifanefndar ríkissins 4. nóvember 2004, blvísun: Fv 2004/00002).
- 1.6. HÚSGERÐIR OG BÍLSTÆÐI**

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 skýringaruppdraetta. 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 fránennslisáagna. Á hæðarblóðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum flær götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og fránennslisáagna og intaksháðar fyrir rafmagn og heiti vatn. Mesta hæð á þaki (H.M.) og aðrir sérákvæðir eru á deiliskipulags- og skýringaruppdraetti.
- 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 byggingarfundar og skulu auk þess vera innan þeirra marka sem byggingarreglugerð setur varðandi fjarlægðir frá lóðamörkum. Almenn mótast fjarlægðir byggingareitis frá norður- og austurlóðamörkum (3,0 m.) við steinsteypthús. Sjá nánar um einstakar húsgæðir í sérákvæðum, kafla 3 svo og á skýringaruppdraetti.
- 2. FRAMKVÆMDIR OG FRÁGANGUR.**
 - 2.1. FRÁGANGUR LÓÐA.**

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfar hæðarblóið. Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblóði. Verði ágreiningur um frágang á samnefnum lóðamörkum skal hiltu úrskurð byggingarfundar í því máli. EKKI er heimilt að noka eða nýlja jarðveggi til fyrir lóðamörk. Skjólveggi og girðingur skal sýna á aðaltekningum. Mesta leyfilega hæð skjólveggi 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 nágrenna. Allan uppgöftr skal fjarlægja í samráði við byggingarfundinn 1 lúu löngu. Önnarhluti er að nota annað svæði en eigin lóð undir uppgöftri úr húsgæðum, byggingarefni og annað sem að byggingarstærfermi lýtur. Þó skal aldrei setja mæli uppgöftri á lóð en það sem talið er að nýtist við frágang lóðar. Ef brugðið er úr frá þessu má búast við að slíkt er verið flutt brott á ábyrgð og kostnað lóðarhafa. Verði ágreiningur um framangreind atriði skal hiltu úrskurð byggingarfundar. Byggingarfundur er heimilt að gera ítarlegi kröfur um írm ágang og snyrtimennsku teiji hön þess þófr.
 - 2.2. FRÁGANGUR LÓÐA.**

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfar hæðarblóið. Fylgja ber G- og L-tölum sem sýndar eru á hæðarblóði. Verði ágreiningur um frágang á samnefnum lóðamörkum skal hiltu úrskurð byggingarfundar í því máli. EKKI er heimilt að noka eða nýlja jarðveggi til fyrir lóðamörk. Skjólveggi og girðingur skal sýna á aðaltekningum. Mesta leyfilega hæð skjólveggi 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 nágrenna. Allan uppgöftr skal fjarlægja í samráði við byggingarfundinn 1 lúu löngu. Önnarhluti er að nota annað svæði en eigin lóð undir uppgöftri úr húsgæðum, byggingarefni og annað sem að byggingarstærfermi lýtur. Þó skal aldrei setja mæli uppgöftri á lóð en það sem talið er að nýtist við frágang lóðar. Ef brugðið er úr frá þessu má búast við að slíkt er verið flutt brott á ábyrgð og kostnað lóðarhafa. Verði ágreiningur um framangreind atriði skal hiltu úrskurð byggingarfundar. Byggingarfundur er heimilt að gera ítarlegi 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 EINBYLISHÚS**

Gerð E-1 er einnar hæðar einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu, húsið skal snúa eins og meginmænisstefna segir til um á deiliskipulagsuppdraetti. Hámarkshæð: (H.M.) 5,0 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraetta nr. 001 og 002.
 - 3.1.2 Gerð E-2 EINBYLISHÚS**

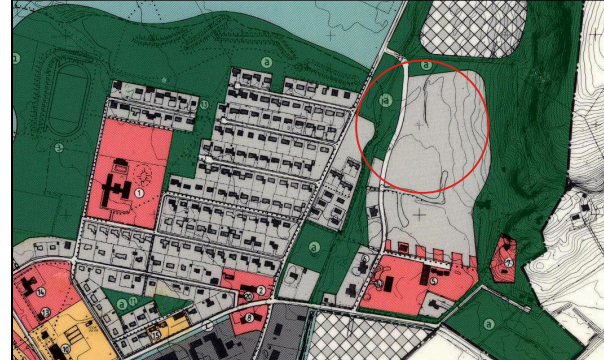
Gerð E-2 er tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu, húsið skal snúa eins og meginmænisstefna segir til um á deiliskipulagsuppdraetti. EKKI er gert ráð fyrir aukabúð í þessari húsgæð. Hámarkshæð: (H.M.) 7,5 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraetta nr. 001 og 002.
 - 3.1.3 Gerð P-1 PARHÚS**

Gerð P-1 er einnar hæðar parhús með innbyggðri bílgeymslu, húsið skal snúa eins og meginmænisstefna segir til um á deiliskipulagsuppdraetti. Hámarkshæð: (H.M.) 5,0 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraetta 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 skiptast í þrenni. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð. Í raðhúsum er ekkert gert ráð fyrir innbyggðum bílgeymslum. Húsið skal snúa eins og meginmænisstefna segir til um á deiliskipulagsuppdraetti. Hámarkshæð: (H.M.) 5,0 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraetta 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 bílgeymslu fyrir þessa húsgæð. Hámarkshæð: (H.M.) 7,5 m. yfir (H) kóta aðalháðar. Þakform frjálst. Að öðru leyti víssast til deiliskipulags- og skýringaruppdraetta nr. 001 og 002.

RANGÁRÞING EYSTRÁ HVOLSVÖLLUR



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

SKÝRINGAR:

E-1	EINBYLISHÚS, EIN HÆÐ	ÚTLINUR LÓÐA
E-2	EINBYLISHÚS, 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 forleifar í ljós skal stöðva framkvæmdir meðan forleifar eru kannaðar.

ANNAD:

Á GRUNÐVELLI DEILISKIPULAGS- OG SKÝRINGARUPPDRAETTA 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 FRAVEITNA.

Önnur skipulagsgægn:
- ÍBÚÐARBYGGÐ Í HVOLSTÚNI, 2. ÁFANGI. Skýringaruppdraettir 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 EYSTRÁ ÁRÍÐ 2004.

SAMÞYKKTIR:

DEILISKIPULAG ÞETTA HEFUR FENGID MEDFERÐ SKV. 1. MGR. 25. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997.

HREPPSNEFND RANGÁRÞINGARS EYSTRÁ SAMÞYKKTÍ DEILISKIPULAGIÐ _____ 2004.

SVEITASTJÓRI

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