



Deiliskipulag við Hnjúkabyggð fyrir athafna-, verslunar- og þjónustusvæði ásamt íbúðabyggð.



Ljósmynd: Róbert Daníel Jónsson

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI Tillaga

dags. 7. febrúar 2017, br. 9.mars 2017



Yngvi Þór Loftsson, María Guðbjörg Jóhannsdóttir og Lilja Kristín Ólafsdóttir

Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími 575 5300

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__.

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur og skýringaruppdráttur dagsettir 8.3.2017.

Efnisyfirlit

1. Inngangur	3
1.1 Almennt	3
1.2 Forsendur úr gildandi aðalskipulagi	3
1.3 Minjar	4
1.4 Staðhættir og núverandi byggingar	5
1.6. Kortagrunnur	6
2. ALMENNIR SKILMÁLAR	6
2.1 Almennt	6
2.2 Aðkoma og gönguleiðir	6
2.3 Hönnun og uppdrættir	6
2.4 Mæli- og hæðarblöð	6
2.5 Lóðarafmörkun og byggingarreitir	6
2.6 Húsagerðir	6
2.7 Bílastæði	7
3. SÉRSTAKIR SKILMÁLAR	7
3.1 Almennt	7
3.2 Lóð fyrir íbúðir	7
3.3 Lóð fyrir þjónustustofnun	7
3.4 Lóðir fyrir verslun og þjónustu	7
3.5 Lóðir fyrir athafna- og iðnaðarsvæði	8
3.6 Lóðafrágangur	8
3.7 Frárennsli og veitur	8
4. Auglýsing og afgreiðsla	9
4.1 Auglýsing á deiliskipulagi við Hnjúkabyggð	9
4.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu	9
5. Heimildaskrá	10
7. Prívíddarmyndir	10

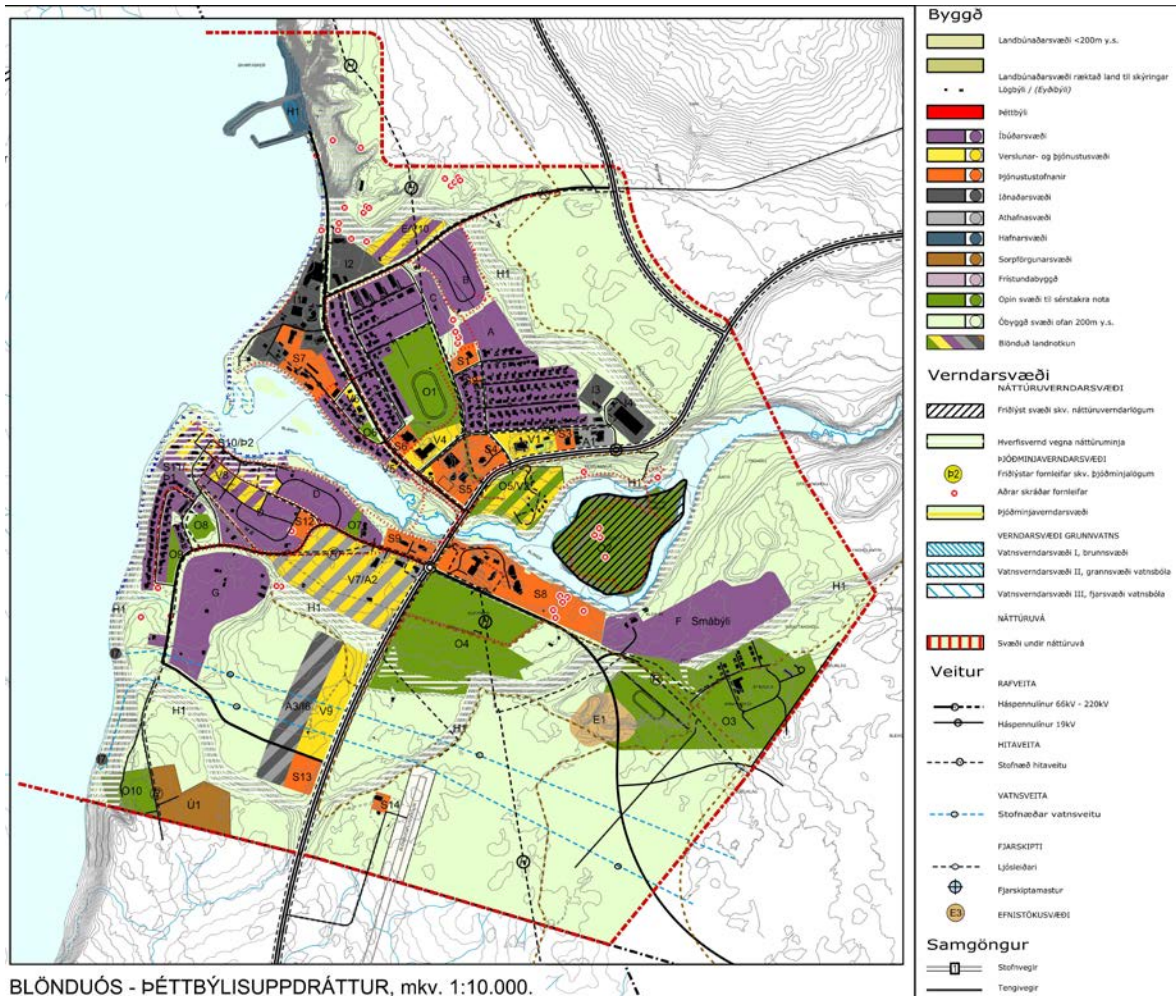
1. INNGANGUR

1.1 Almenn

Megin markmið deiliskipulagsins er að setja fram stefnumörkun um uppbyggingu á miðbæjarsvæði við Hnjúkabyggð með ýmis konar þjónustu fyrir íbúa og gesti svæðisins. Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er um 14 ha.

Ekki var unnin lýsing fyrir deiliskipulagið því allar megin forsendur þess liggja fyrir í aðalskipulagi.

1.2 Forsendur úr gildandi aðalskipulagi



Mynd 1. Þéttbýlisuppdráttur úr Aðalskipulagi Blönduósbæjar 2010-2030.

Á svæðinu er skv. gildandi aðalskipulagi blönduð landnotkun fyrir samfélagsþjónustu, íbúðabyggð, verslun, þjónustu, atvinnustarfsemi og opin svæði til sérstakra nota í samræmi við skilmála í gildandi aðalskipulagi.

Verlunar- og þjónustusvæði V7.

Á svæðinu er póstafrgreiðsla og héraðsbókasafn, héraðskjalasafn og eldsneytissala. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu í bland við athafnastarfsemi. Svæðið er að mestu leyti óbyggt og því svigrúm fyrir nýbyggingar, sem falla að nýtingu svæðisins. Uppbygging á svæðinu miði að því að styrkja og fegra götummynd og stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd svæðisins og áhersla lögð á vandaðan umhverfisfrágang.

Athafnasvæði A2.

Á svæðinu er gert ráð fyrir athafnastarfsemi í bland við verslun og þjónustu. Svæðið er að mestu leyti óbyggt og því svigrúm fyrir nýbyggingar, sem falla að nýtingu svæðisins. Uppbygging á svæðinu miði að því að styrkja og fegra götummynd og stuðlað verði að aðlaðandi ásynd svæðisins og áhersla lögð á vandaðan umhverfisfrágang.

Þjónustustofnanir (S9)

Á svæðinu er sýslumaður, bæjarskrifstofur og lögreglan Blönduósi. Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu svæðisins fyrir þjónustustofnun.

Opið svæði til sérstakra nota: (07)

Á svæðinu er trjáreitur. Huga þarf að umhverfisfrágangi, gróðri, yfirborðsfrágangi og aðstöðu s.s. bekkjum og tengingu svæðisins við önnur útivistarsvæði. Stærð svæðis 0,3 ha.

1.3 Minjar

Fyrir liggur fornleifaskráning fyrir Blönduós (Byggðasafn Skagfirðinga 2007). Engar þekktar minjar eru innan deiliskipulagssvæðisins en utan þess eru tveir húsgrunnar nr.145147 -42 og 43, húsa sem voru reist eftir 1900. Við uppbyggingu svæðisins verður minjasvæðið afgirt þannig að minjarnar verði ekki fyrir raski.



Mynd 2. Staðsetning minja skv. fornleifaskrá.

Sunnan við svæðið er hverfisverndað svæði vegna náttúruverndar sem tilheyrir brekkum og fjörukambi sitthvoru megin við Blöndu.



Mynd 3. Brekka sunnan við svæðið sem er hverfisvernduð.

1.4 Staðhættir og núverandi byggingar

Deiliskipulagssvæðið er um 14 ha og er tiltölulega slétt (0-5% halli) og afmarkast af þingbraut að vestan, helgunarsvæði Norðurlandsvegur að austan, Blöndu að norðan með tengingu fyrir göngubrú að norðurbakka árinna og að brekkurótum að sunnanverðu.

Á svæðinu norðan Hnjúkabyggðar eru eftirfarandi byggingar skv. fasteignaskrá:

- Ráðhús Blönduóbæjar, sýsluskrifstofa og lögreglustöð byggt 1973 á 4500m² lóð.
- Trésmiðja byggt að hluta 1982 á 3029 m² lóð.
- Fjölbýlishús með 14 íbúðum byggt 1976 á 3100m² lóð.
- Spennistöð byggð 1985 á 200 m² lóð.

Á svæðinu sunnan Hnjúkabyggðar eru eftirfarandi byggingar skv. fasteignaskrá:

- Sjálfsafgreiðslu bensinstöð, 6,8 m² tækniús, olíutankar og þvottaplan á 11416 m² lóð.
- Pósthús (355 m² bygging á einni hæð lóðarstærð 2880 m²
- Bókasafn og skjalasafn 406,5 m² bygging á einni hæð lóðarstærð 2880 m². Gert er ráð fyrir stækkun á skjalasafninu um 100 – 150 m².



Mynd 4. Horft yfir skipulagssvæði frá suðri.



Mynd 5. Horft yfir hluta skipulagssvæði frá norðri.

1.6. Kortagrunnur

Skipulagið er unnið á loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1 Almennt

Skilmálarnir gilda um allar lóðir sem taka til blandaðrar atvinnustarfsemi þ.e. fyrir þjónustustofnun, verslun- og þjónustu, atvinnusvæði og léttan hreinlegan iðnað. Á deiliskipulagsupprætti eru lóðir merktar með bókstöfum eftir starfsemi í (íbúðir) S (samfélagsþjónusta) A(athafnasvæði), V (verslun). Ef umsækjandi um lóðir óskar eftir að breyta nýtingu lóða mun skipulags- umhverfis- og umferðanefnd taka það fyrir og eftir atvikum leyfa breytta nýtingu viðkomandi lóðar.

2.2 Aðkoma og gönguleiðir

Aðkoma að svæðinu verður frá Hnjúkabyggð, Þingbraut og nýjum tengivegi frá Norðurlandsvegi. Gangstéttir liggja meðfram vegum og gert er ráð fyrir að þær tengist inn á aðliggjandi lóðir meðfram innkeyrslum og jafnframt við aðliggjandi stíga sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir nýrri göngubrú yfir Blöndu.

2.3 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir og byggingarreglugerð segja til um. Á aðal- og lóðaruppráttum 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. kafli 6.2 byggingarreglugerðar (112/2012).

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.

2.4 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. Allir hlutar byggingarinnar skulu standa innan byggingareits.

2.5 Lóðarafmörkun og byggingarreitir

Byggingarreitur er auðkenndur með brotinni línu og sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum og jafnframt ystu mörk á grunnfleti húss. Staðsetning húsa er frjálss innan byggingarreits. Á skipulagsupprætti er lóðum gefin númer í tölum. Númer á lóðum þar sem byggingum er skipt niður í einingar eftir eignarhaldi gæti því breyst við lóðarúthlutun úr t.d. 8 í 8a, b, c o.s.frv. Heimilt er að sameina lóðir. Byggingarreitir sameinaðra lóða falla þá saman í einn byggingarreit með óbreyttum ytri mörkum.

2.6 Húsagerðir

Á lóðum sem kann að vera skipt upp verða gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annarsstaðar í hverfinu. Ef um er að ræða fleiri en eina byggingu innan lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. Byggingarefni húsa, gerð og burðarþol skal vera í samræmi við 8.2 kafla byggingarreglugerðar (112/2012). 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.

2.7 Bílastæði

Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Miða skal við eitt bílastæði á hverja 50 m² í verslunar og þjónustulóðum, á hverja 35 m² fyrir húsnæði á þjónustulóð og fyrir hverja 100 m² á athafna- og iðnaðarlóð.

3. SÉRSTAKIR SKILMÁLAR

3.1 Almennt

Megin markmið deiliskipulags þessa er þau sömu og kemur fram í markmiðum og leiðum í gildandi aðalskipulagi (sjá kafla 1.2).

3.2 Lóð fyrir íbúðir

Lóð þessi er merkt (Í) á uppdrætti. Í stefnumörkun aðalskipulagsins er gert er ráð fyrir að fullbyggja núverandi íbúðasvæði og gert er ráð fyrir að auka þéttleika þannig að fjölbýlishúsalóðir 25 – 35 íbúðir verða á ha. Á lóðinni má byggja allt að fimm hæða fjölbýlishús sem taki mið af mænisstefnu á aðliggjandi fjölbýlishúsi. Hámarkshæð allt að 22 m frá botnplötu.



Mynd 3.-1. Dæmi um útlit á 5.hæða fjölbýlishúsi austan við núverandi fjölbýlishús.

3.3 Lóð fyrir þjónustustofnun

Lóð þessi er óbyggð og er merkt (S) á uppdrætti. Á lóðinni má byggja þjónustustofnun sem getur m.a. verið skóli, leikskóli, heilsugæslustöð og kirkjustaður í samræmi við skilgreiningu á landnotkun skv. aðalskipulagi. Heimilt að byggja hús á allt að 2 hæðum. Hámarkshæð 7,5 m. Nýtingarhlutfall skal almennt vera 0,2-0,6.

3.4 Lóðir fyrir verslun og þjónustu

Lóðir þessar eru merktar (V) á uppdrætti. Á lóðunum skal einkum gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi, m.a. ferðaþjónustu. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á

verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga í samræmi við skilgreiningu á landnotkun skv. aðalskipulagi. Heimilt að byggja hús á allt að 2 hæðum. Hámarkshæð 7,5 m. Nýtingarhlutfall á verslunar og þjónustusvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,3 - 0,6.

3.5 Lóðir fyrir athafna- og iðnaðarsvæði

Lóðir þessar eru merktar (A) á uppdrætti. Á lóðunum skal einkum gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s., léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum. Almenn skal ekki gera ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdri starfsemi fyrirtækja, s.s. fyrir húsverði skv. skilgreiningu í gildandi aðalskipulagi. Heimilt að byggja hús á allt að 2 hæðum. Hámarkshæð 7,5 m.

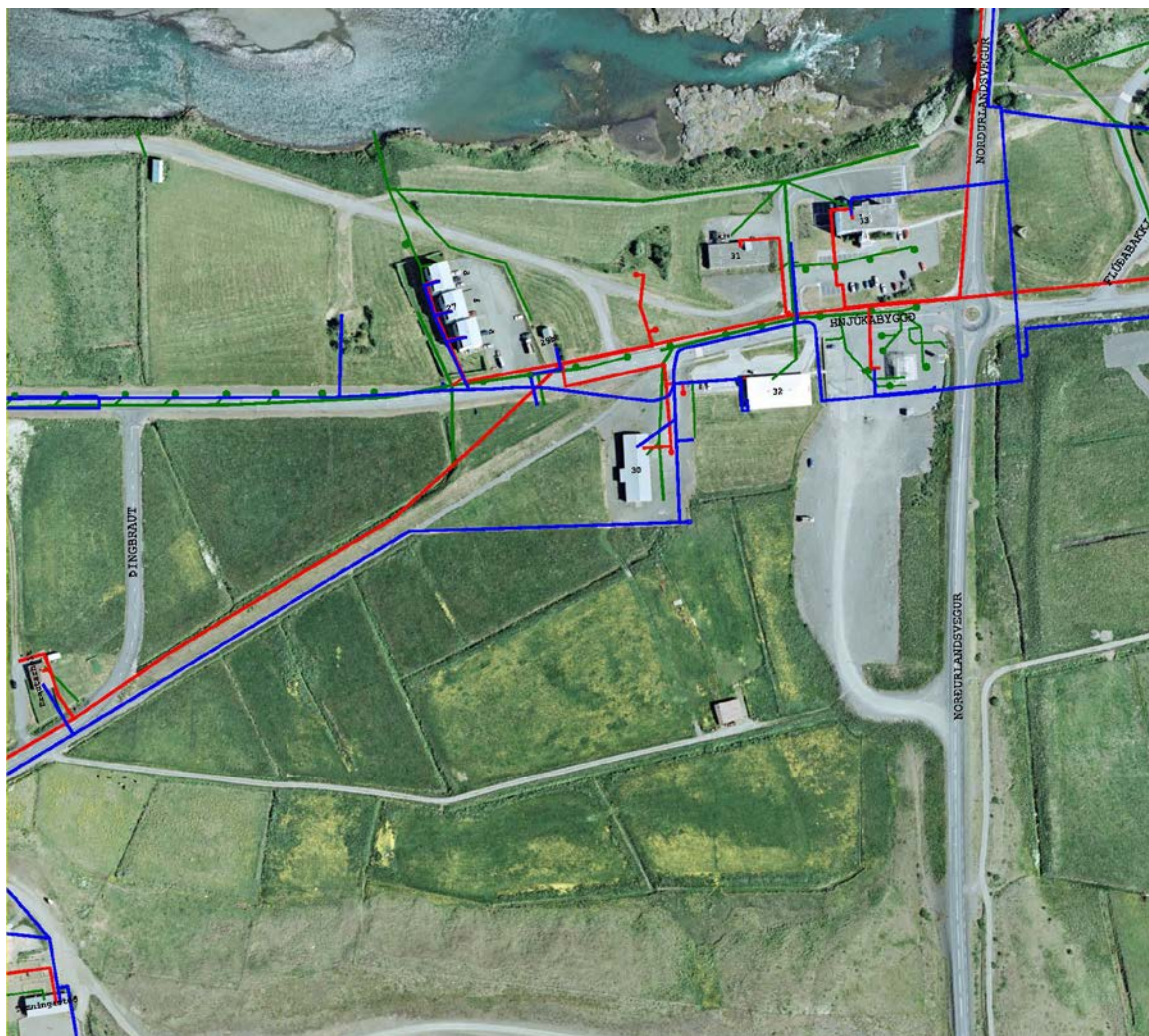
Nýtingarhlutfall á iðnaðarsvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,2 - 0,6.

3.6 Lóðafrágangur

Lögð er áhersla á að lóðafrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Gróður og trjábelti skal vera minnst 2,5 m breytt og liggja að lóðarmörkum við götu. Gróðursetning skal vera markviss hvað varðar tegundaval á gróðri, limgerði og trjám. Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðarfrágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Að öðru leyti gilda uppgefnar lóðarhæðir á hæðarblaði. Þar sem gangstéttir eru við götur eða þar sem göngustígar á landi Blönduósbæjar liggja að lóðum skal vera að minnsta kosti ein göngutenging af viðkomandi lóð út að gangstétt eða stíg. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur af a.m.k. þremur hliðum með vegg sem er jafn hár eða hærri en geymslurnar (gámar) sjálfar. Gera skal grein fyrir þessum frágangi á aðaluppdrætti.

3.7 Frárennsli og veitur

Lagnir fyrir svæðið verða tengdar núverandi stofnlögnum fyrir frárennsli, hitaveitu, vatnsveitu og rafmagn. Lagnaleiðir verða samsíða og utan helgunarsvæðis Norðurlandsvegur og í vegstæði innan deiliskipulagssvæðisins. Minni háttar færsla á núverandi lögnum kallar ekki á breytingu á deiliskipulagi en núverandi lagnir eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti.



Mynd 3.-2. Núverandi lagnir (Heimild: Stoð verkfræðistofa), grænt fráveita, rautt hitaveita, blátt vatnsveita.

4. AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA

4.1 Auglýsing á deiliskipulagi við Hnjúkabyggð

4.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra eftir auglýsingu

5. HEIMILDASKRÁ

1. Aðalskipulag Blönduósþéttbæjar 2010-2030.
2. Byggðasafn Skagfirðinga 2007, Fornleifaskráning fyrir Blönduós
3. Fasteignaskrá (www.skra.is)
4. Lög um menningarminjar nr. 80/2012
5. Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
6. Skipulagslög nr. 123/2010.
7. Skipulagsreglugerð nr.nr. 90/2013
8. Stoð-verkfræðistofa
9. Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

7. ÞRÍVÍDDARMYNDIR

Dæmi um fjölbýlishús austan við núverandi fjölbýlishús.



