

# Öldugata 31 Árskógssandi

## Tillaga að skýringarmynd og skilmálum vegna deiliskipulagsbreytingar 14. febrúar 2024

Laxós leggur fram eftirfarandi drög að skilmálum vegna uppskiptingu útveggjaflata á byggingum samkvæmt skýringarmyndum að hugsanlegu fyrirkomulagi bygginga innan sameinaðar lóðar Öldugötu 31, 33 og 35.

Skýringarmyndirnar hér að neðan eru lögð fram að ósk skipulagsyfirvalda þar sem óskað er eftir að lóðarhafi sýni fram á hvernig hann sjái fyrir sér útlit fyrirhugara bygginga innan lóðarinnar í grófum dráttum og hvernig lóðarhafi komi til móts við þau útlitslegu gæði sem Dalvíkurbyggð fer fram á.

Lögð er rík áhersla á að útlit og yfirbragð bygginga innan lóðarinnar verði góð byggingarlist og að byggingarnar falli sem best að aðliggjandi umhverfi og að haft sé í huga mikið umfang bygginganna samanborðið við aðrar byggingar í nágrenninu. Einnig verða byggingar innan lóðarinnar áberandi, séð frá Ólafsfjarðarvegi og Árskógssandsvegi.

Á skýringarmyndum með deiliskipulagstillögunni er sýnt áætlað útlit bygginga innan lóðarinnar.

Í framlagðri deiliskipulagstillögu er lagt til að byggingarreitir innan sameinaðrar lóðar verði þrír. Innan allra byggingarreitanna er hámarksvegg hæð er 6.0 m og hámarks mænishæð er 9.0 m. Þakform er frjálst.

### **Byggingarreitur nr. 1**

Innan byggingsarreits nr. 1 er gert ráð fyrir byggingu fyrir stórseiðaeldisstöð með 12 kerjum. Áætlaður grunnflötur byggingarinnar er 38 x 125 m. Innan byggingarreitsins eru sérákvæði um uppbot á útveggjum. Á ytra yfirborði langhliða byggingarinnar skulu vera uppbot á a.m.k. 1/3 hluta veggflatar og sama fyrirkomulag skal vera á a.m.k. annarri skammhliðinni. Á u.þ.b. helmingi lang- og skammhliða veggflatar skal einnig vera lárétt uppbot. Uppbotið skal vera í formi efnis- og litafráviks og einnig í veggfleti. Til þess að byggingin standi minna uppúr jörðu skal hafa jarðvegsfyllingu a.m.k. helmingi lang- og skammhliða veggflat á móti norðri og vestri. Þökuleggja skal uppstillingunni og jafna vel út frá byggingunni.

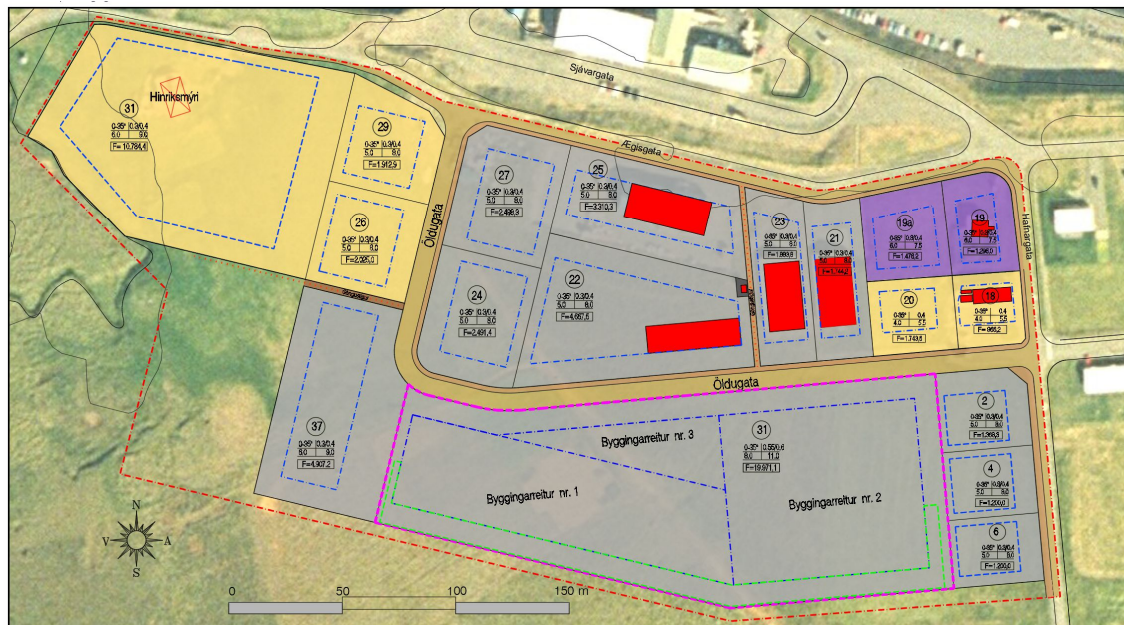
Kvöð er um þéttan sígrænan gróður samkvæmt afmörkun inná uppdrætti. Gróðurinn skal ekki vera í einni samfellu, heldur nokkrum „gróðurklösum“. Ekki skal planta gróðri í beinum línunum.

## Byggingarreitur nr. 2

Innan byggingarreits nr. 2 er gert ráð fyrir byggingu fyrir smáseiðaeldisstöð. Áætlaður grunnflötur byggingarinnar er 66 x 77 m. Innan byggingarreitsins eru sérákvæði um þéttan sígrænan gróður samkvæmt afmörkun inná uppdrætti. Gróðurinn skal ekki vera í einni samfellu, heldur nokkrum „gróðurklösum“. Ekki skal planta gróðri í beinum línunum.

## Byggingarreitur nr. 3

Innan byggingarreits nr. 3 er gert ráð fyrir minni byggingum en innan byggingareita nr. 1 og 2. Byggingar innan byggingarreits nr. 3 eru þjónustubyggingar fyrir seiðaeldið. Ekki eru nein sérákvæði um ytra yfirborð bygginga innan byggingarreits nr. 3 aðrar en að byggingar séu góð byggingarlist og falli vel að umhverfi sínu.





Afstöðumynd



Ásýnd frá Árskógssandsvegi





Vesturásýnd



Suðurásýnd frá Öldugötu



Suðurásýnd frá Hafnarbraut



Suðurvesturásýnd frá Hafnarbraut