

Deiliskipulag fyrir breytingu - Mkv. 1:1000



Deiliskipulag eftir breytingu - Mkv. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Tákn	Skýringar	
[Symbol]	Lóðarmörk	
[Symbol]	Byggingarreitur hámark	
[Symbol]	Byggingarreitur stígháðs/svala	
[Symbol]	Grænt svæði með götu	
[Symbol]	Lóð spennistöðvar	
[Symbol]	F	Fjölbýlishús
[Symbol]	000 m ²	Lóðarstærð í fermetrum
[Symbol]	2h	Hæðir húsa
[Symbol]	00	Húsnúmer
[Symbol]	00 p	Fjöldi bílastæða
[Symbol]	[Symbol]	Umferðargata
[Symbol]	[Symbol]	Gangstétt
[Symbol]	[Symbol]	Gangstígur
[Symbol]	[Symbol]	Lagnaleið heimaða - stígtenging
[Symbol]	[Symbol]	Kvóð um akstur
[Symbol]	[Symbol]	Gróður til skýringar
[Symbol]	[Symbol]	Hús til skýringar
[Symbol]	[Symbol]	Svæði deiliskipulagsbreytingar
[Symbol]	[Symbol]	Stígar - til skýringar

Greinargerð með breytingu:

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Austurbyggðar á Selfossi sem upphaflega var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 14. mars 2007. Síðan hafa verið gerðar nokkrar breytingar og sú síðasta var deiliskipulagsbreyting sem náði til leikskólalóðar og fjölbýlishúsalóða og var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 20. nóvember 2019.

Eftirfarandi er breyting á sama reit innan deiliskipulagsins, nema hvað leikskólalóð helst óbreytt. Ný breyting nær til allra fjölbýlishúsalóða við Austurhóla og Engjaland. Athygli er vakin á því að lóðir fá ný heiti og númer, þ.e. Austurhólar 2 - 10 og Engjaland 2 - 4, í stað Engjalands 2 - 16 áður.

Fjölbýlishúsalóðum fækkar um 1 og verða því níu sjö talsins. Afstaða húsa breytist og tekur mið af ríkjandi vindáttum og sólagangi. Lögð er áhersla á skjólgóð dvalarsvæði þar sem hádegis- og síðdegissólar nýtur. Lóðarstærðir og fjöldi íbúða á hverri lóð breytist, sjá meðfylgjandi stærðartöflu.

Aðkoma að lóðum breytist einnig og er nú gert ráð fyrir sameiginlegri aðkoma að Austurhólum 2 annars vegar og 4 og 6 hins vegar, frá Austurhólum. Aðkoma að Austurhólum 8 og 10 er frá Engjalandi vestan megin og aðkoma að Engjalandi 2 er frá Akralandi.

Sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsalóðir fyrir breytingu:

- SPENNUSTÖÐ: Fær nýja lóð við Austurhóla 1
- BYGGINGARMAGN: Er ekki gefið upp í gildandi deiliskipulagi
- ÍBÚÐAFJÖLDI: Fjölgtar úr 152 í 220
- HÚSHÆÐIR: Örbreyttar fyrir raðhús og leikskólalóðina. Húshæðir fjölbýlishúsa breytast.
- BYGGINGARREITUR: Breyttast á öllum lóðum
- ADKOMA: Innkeyrskur á lóðir breytast
- OPID LEIKSVÆÐI: Helst óbreytt
- LÓÐARSTÆRDIR: breytast - sjá töflu fyrir lóðarstærðir.

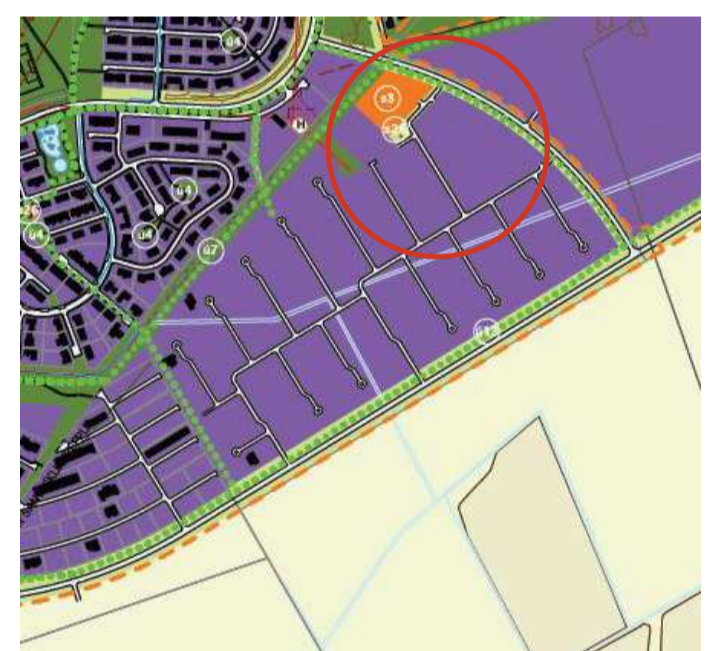
6. Sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsalóðir eftir breytingu:

- 6.1 Lóðir og lóðarstærðir: Innan deiliskipulagsreit er gert ráð fyrir 7 lóðum fyrir fjölbýlishús. Lóðarstærðir koma fram á uppdreitti og í stærðartöflu.
- 6.2 Íbúðafjöldi og byggingarmagn: Heimilt er að byggja allt að 211 íbúðir innan reitsins. Byggingarmagn ræðst af byggingarreit og fjölda íbúða á hverri lóð.
- 6.3 Hæð húsa: Hæðir fjölbýlishúsa eru á bilinu 3-6 hæðir og koma fram á hverri lóð fyrir sig. Hvert hús má því vera 3,0 x fjöldi hæða að viðbættum 2,0m fyrir þakvirki eða þakkant.
- 6.4 Byggingarreitur: Fjölbýlishús skulu rúmast innan hámarksbyggingarreits. Heimilt er að reisa stíghús, lyftuhús og/eða svalir innan ytri byggingarreits.
- 6.5 Aðkoma: Aðkoma að reitnum er annars vegar frá Austurhólum og hins vegar frá Engjalandi, bæði að vestan- og austanverðu. Einnig er aðkoma að einni lóð frá Akralandi. Kvóð er um aðgengi milli lóða við Austurhóla 4 og 6 annars vegar og Austurhóla 8 og 10 hins vegar. Heimild er fyrir tengingu umferðar milli Austurhóla 2 og 4.
- 6.6 Bílastæði: Fjöldi bílastæða miðast við 1,25 stæði á hverja íbúð og geta þau því orðið 265. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð.
- 6.7 Göngustígur: Almennur göngustígur, sem er á forræði og á landi sveitarfélagsins, liggur frá leikskólalóð milli lóðarmarka að Akralandi. Frágangur fjölbýlishúsalóða skal miða að óhindruðu aðgengi að stígunum og eru sýndar stígtengingar frá stíg að húsum, sem jafnframt eru lagnaleiðir.
- 6.8 Gróður og lóðarfrágangur: Kvóð er um skjólmyndandi gróður á lóð og ekki er leyfilegt að girða af einstakar lóðir á lóðarmörkum heldur skulu dvalarsvæði vera samhangandi og mynda eina heild fyrir allar fjölbýlishúsalóðirnar.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Skýringamynd - Mkv. 1:1000



Hluti úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

Deiliskipulag fyrir breytingu				Eftir breytingu			
Lóðanúmer	Landnotkun	stærð m ²	Húshæð	Lóðanúmer	landnotkun	lóðarstærð m ²	húshæð
Engjaland 1	Raðhús	610	1-2h	Engjaland 1	Raðhús	610	1-2h
Engjaland 2	Fjölbýlishús	2850	5h	Austurhólar 2	Fjölbýlishús	4175	5h
Engjaland 3	Raðhús	360	1-2h	Engjaland 3	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 4	Fjölbýlishús	2260	3h	Engjaland 4	Fjölbýlishús	2598	3h
Engjaland 5	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 5	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 6	Fjölbýlishús	1615	3h	Austurhólar 4	Fjölbýlishús	3921	5h
Engjaland 7	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 7	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 8	Fjölbýlishús	2915	3h	Austurhólar 6	Fjölbýlishús	3590	5h
Engjaland 9	Raðhús	360	1-2h	Engjaland 9	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 10	Fjölbýlishús	2090	3h	Engjaland 4	Fjölbýlishús	2297	3h
Engjaland 11	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 11	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 12	Fjölbýlishús	2890	3h	Austurhólar 8	Fjölbýlishús	3316	6h
Engjaland 13	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 13	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 14	Fjölbýlishús	4770	5-6h	Austurhólar 10	Fjölbýlishús	3231	6h
Engjaland 15	Raðhús	360	1-2h	Engjaland 15	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 16	Fjölbýlishús	4570	5-6h	Lóð fellur út			
Engjaland 17	Raðhús	360	1-2h	Engjaland 17	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 19	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 19	Raðhús	540	1-2h

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
AUSTURBYGGÐ

HEITI TEKNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA
FJÖLBÝLISHÚS

VERNRN:	MKV:	TEKNING NR:
217-005	1:1.000 í A1	01
TEKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKNI:
sg	sg	5. mars 2020
YFIRLESTUR / UNDIRSRÖF:	TEKNI. BREYTT:	