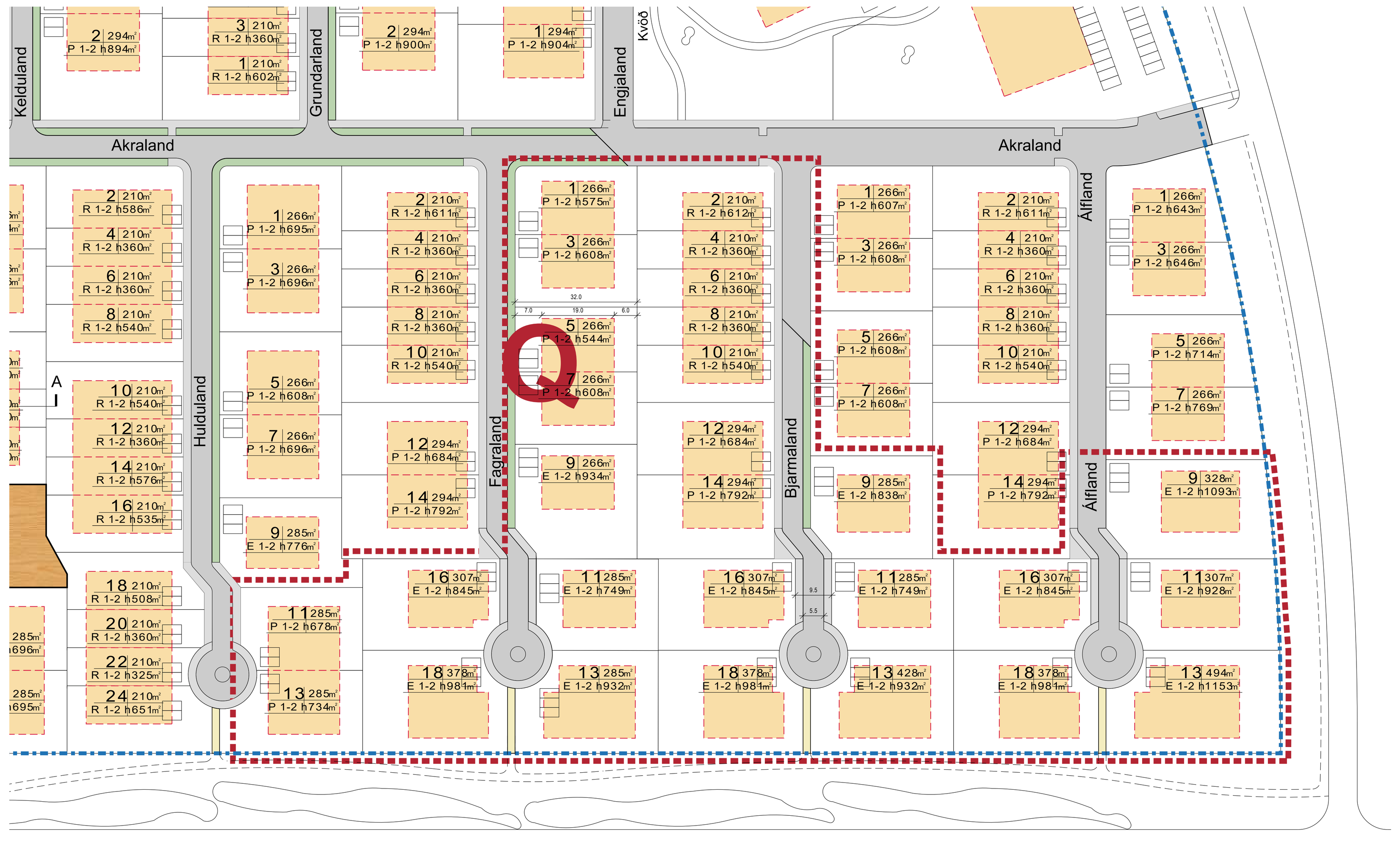
Breyting á deiliskipulagi fyrir Austurbyggð á Selfossi

YFIRLITSUPPDRÁTTUR M 1:2.000 - Deiliskipulag - Gildandi samkv. B-deild Stjórnartíðinda dags. 21.03.2016

(Upphaflegt deiliskipulag. samkv. B-deild Stjórnartíðinda dags. 22. ágúst 2007)

GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR / HLUTAR M 1:1.000

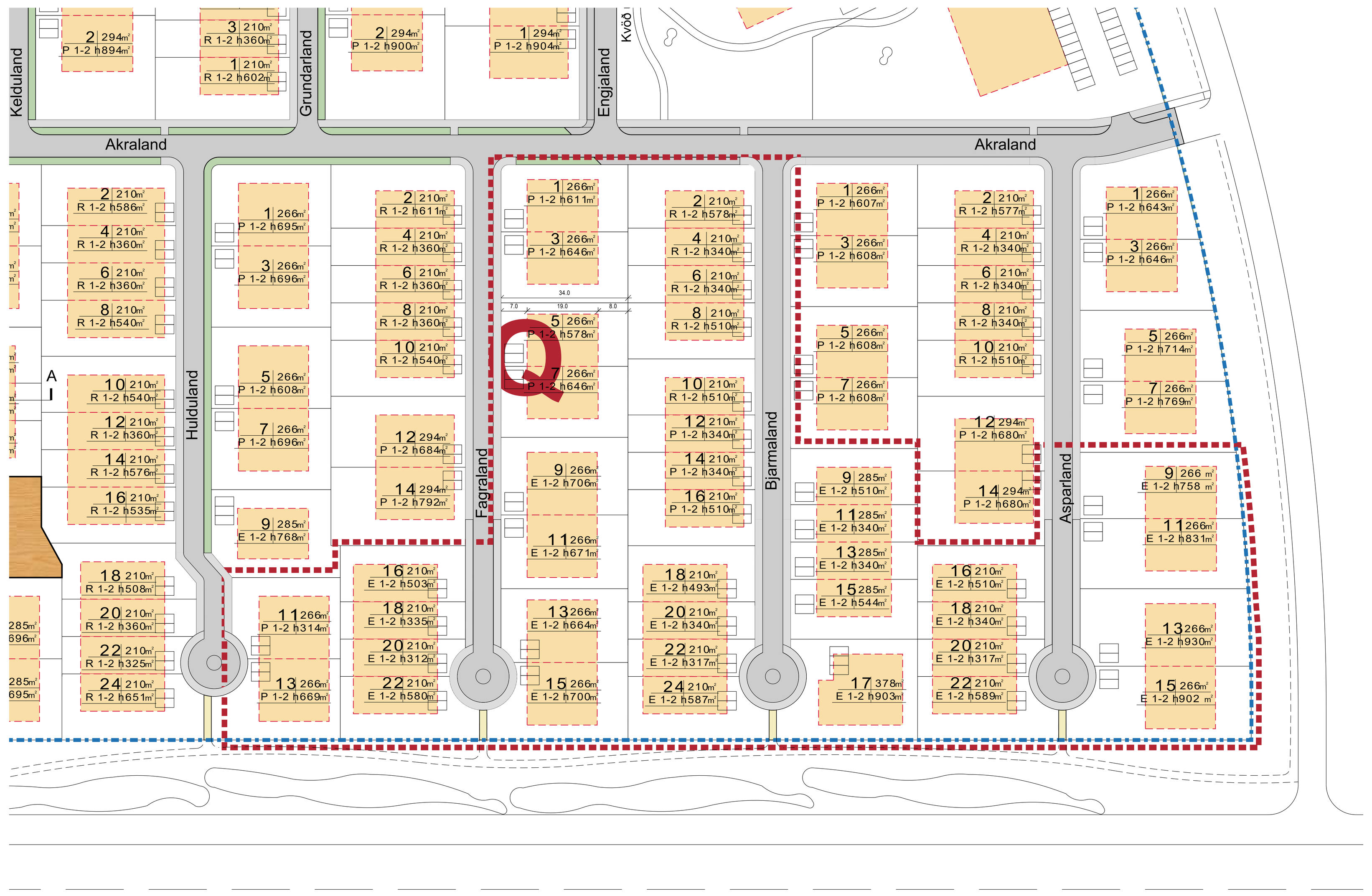
Gildandi deiliskipulag. Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda dags. 26. júní 2013



Hlutateikning Q - gildandi skipulag M 1:1.000

YFIRLITSUPPDRÁTTUR M 1:2.000 - Deiliskipulag - TILLAGA AÐ BREYTINGU

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR / HLUTAR - TILLAGA að breytingu M 1:1.000



Hlutateikning Q - TILLAGA M 1:1.000

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

Grein 4. Útfærsla skipulags (1. mgr.)
Allar byggingar og annar frágangur skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag. Deiliskipulagsuppdráttur sýnir mörk deiliskipulagssvæðis, byggingarlóðir, götur, byggingarreiti, ákvæði um húsgerðir, kvaðir og annað sem skipulagið tekur til.
Aðalvegur liggur inn eftir miðju deiliskipulagssvæðinu og frá honum liggja botnlangar til beggja átta. Botnlangar enda í hringtorgi og göngustíg út úr hverfinu.
Í norðausturhluta svæðisins er reitur fyrir leikskóla og fjölbýlishús eru sömuleiðis staðsett í norðausturhluta svæðisins.
Í hverjum botnlanga er einbýlis-, par- og raðhúsum blandað saman.
Götur og botnlangar snúa sem mest þvert á ríkjandi vindáttir til að draga úr áhrifum vinds. Leitast er við að hafa byggingarreiti í norðausturhluta lóða þannig að suðvesturhluti lóða njóti sólar. Gangstéttir eru suðvestan megin botnlanga og græn belti meðfram þeim norðaustan megin.
Nýting lands er um 17,5 íbúðir/ ha að meðtöldum íbúðum í fjölbýlishúsum, en miðað er við heildarstærð deiliskipulagssvæðisins. Einnig er kvöð um aðgengi fyrir raðhúsalóðir sem að ekki eru endaraðhús og skal það vera sýnt á mæliblöðum.

Grein 5.2 Byggingamagn (4. mgr.)
Á deiliskipulagsuppdrætti kemur fram grunnflötur byggingarreits hvers húss. Rað-, par- og einbýlis er leyft að byggja á tveim hæðum. Ekki er heimilt er að hafa kjallara undir húsum.
Hámarks hæðafjöldi fjölbýlishúsa er gefinn upp á deiliskipulagsuppdrætti.

Eftirfarandi ákvæði felld niður: A. Lágmarksflatarmál einbýlishúsa er 120m² utan bílgeymslu og B.Lágmarksflatarmál par- og raðhúsa er 90m² utan bílgeymslu.

Grein 5.5 Byggingreitur (4. mgr.):
Í skipulaginu er gefinn upp byggingarreitur sem jafnframt sýnir lágmarksfjarlægð húss frá lóðamörkum. Innan byggingarreits stendur hönnuður frjáls að formi húss, gerð þess og efnisvali þó með þeim skorðum sem gildandi byggingarreglugerð setur.
Vakin er athygli á að efnisval og staðsetning húsa í byggingarreit þarf að taka mið af kafla 9.7. í Byggingarreglugerð.
Kvöð er um að bílastæði framan við rað-, par- og einbýlishús séu að lágmarki 6 m löng.

Einungis ofnagreinda greinar í skipulagsskilmálunum breytast fyrir þær lóðir sem breytingin nær yfir. Að öðru leiti gilda áður samþykktir skipulagsskilmálarir fyrir hverfið.

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTI

Reitur Q - Breytingar
Breyta götuheiti úr Álflandi í Asparland.
Færa 3 botnlanga við Asparland, Bjarmaland og Fagraland og gera götuna beina.

Hulduland 11 og 13 lóðir minnkaðar.

Fagraland 9, 11 og 13 einbýli verða 2 parhús – Fagraland 9 og 11, 13 og 15.
Fagraland 16 og 18 parhús verða 4 raðhús – Fagraland 16, 18, 20 og 22.

Bjarmaland 2-10 raðhus verða 4 raðhús – Bjarmaland 2-8.
Bjarmaland 12 og 14 verða 4 raðhús – Bjarmaland 10, 12, 14 og 16.
Bjarmaland 16 og 18 verða 4 raðhús – Bjarmaland 18, 20, 22 og 24.
Bjarmaland 9 og 11 einbýli verða 2 raðhús – Bjarmaland 9 og 11.
Bjarmaland 13 lóð minnkar.

Asparland (áður Álfland) 16 og 18 (einbýli) verður 4 raðhús - Asparland 16, 18, 20 og 22.
Asparland (áður Álfland) 9, 11 og 13 – verða 2 parhús - Asparland 9 og 11, 13 og 15.

Hluti úr Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

Í grein 4.6. í aðalskipulaginu er ákvæði um að:
Deiliskipulagssvæðið sé íbúðasvæði og nýtingarhlutfall íbúðalóða verði á bilinu 0,3-0,45.

- Skipulagsmörk
- Gata
- Gangstétt
- Stígur
- Grænt svæði með götu
- Lóðarmörk
- Byggignarreitur
- Bílastæði
- L Leiksvæði
- T Möguleg tæknibygging

1 | 123m² Húsnúmer / flm. byggingarreits
E 1-2 h | 456m² Húsgerð, hæðafj. / flm. lóðar
E = Einbýli
P = Parhús
R = Raðhús
F = Fjölbýli
L = Leikskóli
S = Spennistöð

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og bygginganefnd Árborgar þann __________ 20__,
í sveitarstjórn Árborgar þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá ________ 20__ með athugasemdafresti til ________ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20__.

Fyrir hönd sveitarstjórnar Árborgar.

____

þann __________ 20__.

TEKTON
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

HÁTEIGSVEGUR 7 TEL: +354 561 1910
105 REYKJAVÍK FAX: +354 561 1921
ICELAND TEKTON@TEKTON.IS
KT: 471293-2109 WWW.TEKTON.IS

HAUKUR HARÐARSON ARKIT. FAÍ / FSSA KT: 221162-2269
GUÐM. HUGI GUÐMUNDSSON KT: 211066-5129

GUÐM. HUGI GUÐMUNDSSON KT: 211066-5129

Lokafrágangur deiliskipulags til samþykktar unnin af:
Þorleifi Eggertssyni hjá Hughrif ehf og
Hermanni Georgi Gunnlaugssyni hjá Teiknistofunni Storð ehf

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
AUSTURBYGGÐ Á SELFOSSI

TEIKNING
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

KVARÐI
A0) Deiliskipulag 1:1.000 og yfirl.uppdr. 1:2.000
50M

DAGS. 19.07.2017

TEIKNING NR. 00-01

TEIKNAÐ AF GHG, HGG, ÞE og MMM