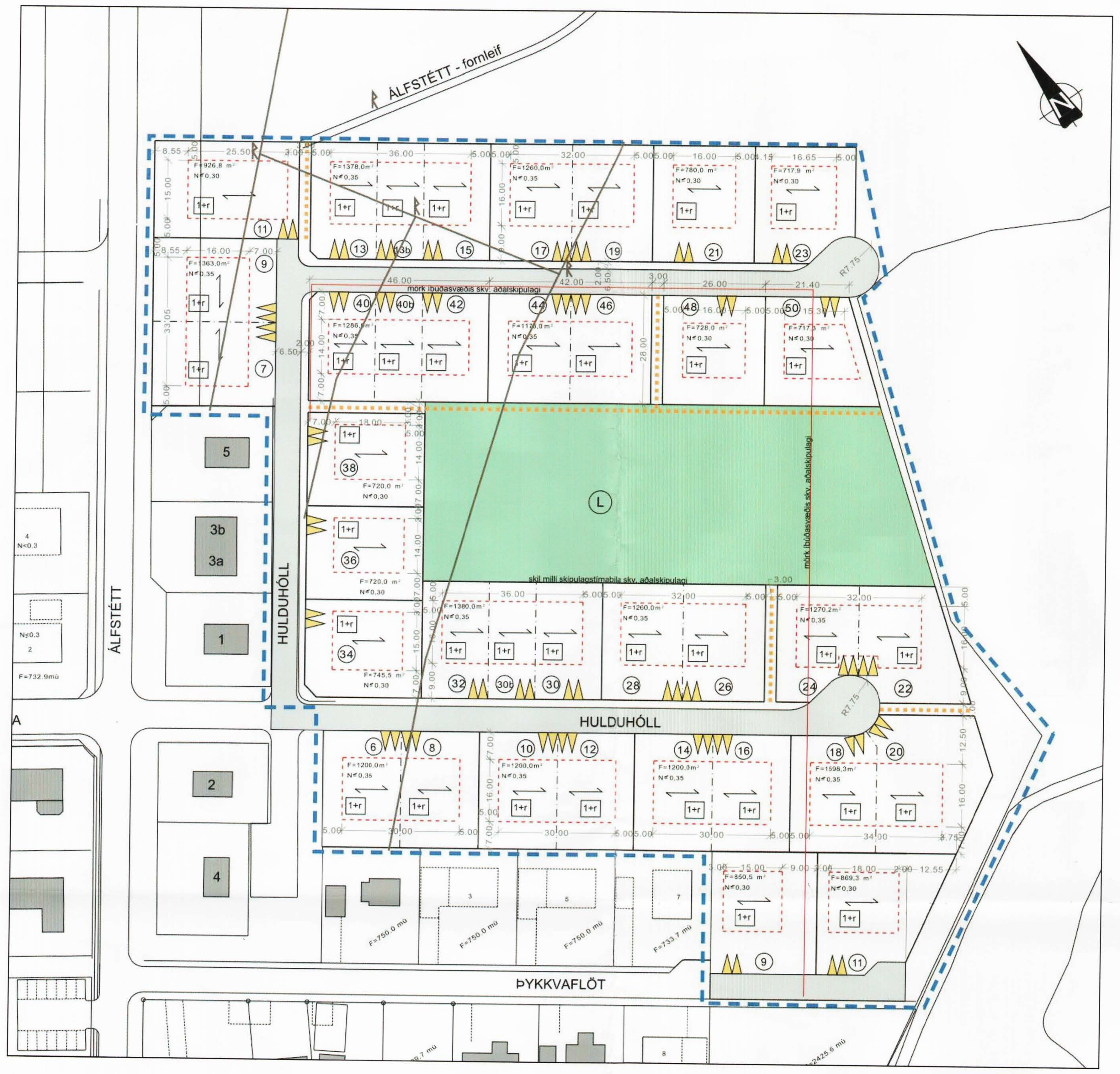
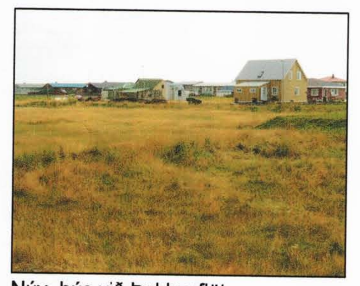
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - BREYTING DEILISKIPULAGS VIÐ HULDUHÓL Á EYRARBAKKA

Sveitarfélagið
ÁRBORG



Núverandi deiliskipulag í mkv. 1:1000

Breytt deiliskipulag í mkv. 1:1000



Núv. hús við Þykkvaflöt

Núv. hús við Hulduhól

Horft til norðausturs yfir skipul.svæðið

Deiliskipulagsbreyting þessi var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Árborgar

þann 14. mars 2006

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst

frá 17. janúar til 6. mars 2006

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn

þann 23. mars 2006

BÆJARSTJÓRINN ÁRBORG

bæjarstjóri Árborgar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann ______ 2006

Núgildandi aðalskipulagi Eyrarbakka sem breytt var 13. jan. 2005, Mkv. 1:2.000

Skýringauppdráttur í mkv. 1:2.500, ekki bindandi skipulag

KORTAGRUNNUR OG KORTAGERÐ:
VERKFRÆÐISTOFA SUÐURLANDS

GREINARGERÐ:

Skipulagsnefnd Árborgar óskar eftir samþykki á breytingu deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð við Hulduhóla á Eyrarbakka. Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn þann 9. febrúar 2004 og tók endanlega gildi með birtingu auglýsingar nr. 306 í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. mars 2005.

Það er stutt síðan deiliskipulagið tók gildi og hafa engar framkvæmdir hafist innan reitsins. Þegar hafist var handa við að fullhanna götur kom í ljós að aðstæður voru með þeim hætti að kostnaðarsamt yrði að framfylgja hluta skipulagsins sérstaklega vegna jarðvegsfyllinga og fráveitumála nyrst í reitnum. Því var ákveðið að ráðast í smávægilega breytingu innan deiliskipulagsins.

Aðalskipulag

Opið svæði til sérstakra nota sem áður var í miðju reitsins er fellt út. Reiturinn er í núgildandi aðalskipulagi fyrir Eyrarbakka sýndur sem íbúðabyggð en í auglýstri tilllögu að aðalskipulagi sem íbúðabyggð og opið svæði til sérstakra nota. * Auglýst aðalskipulagstillaga sem nú er í lokavinnslu verður samræmd deiliskipulagi þessu í endanlegri útgáfu enda um smávægilega leiðréttingu að ræða í því samhengi.

Afmörkn reits og breyttar lóðir

Afmörkun deiliskipulagsreitsins er svipuð og í fyrra skipulagi að undanskyldu því að lóð nr. 9 við Þykkvaflöt og lóðir nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 42, 44, og 46 við Hulduhóla eru nú utan við deiliskipulagsreitinn. Þeim er því hægt að úthluta nú þegar. Tvær nýjar 6,5m breiðar botlangagötur (húsagötur) bætast við Hulduhólana.

Fornleifaskráning:

Fornleifastofnun Íslands skráði fornleifar í maí 2004 og hafa þær verið færðar inn á uppdrátt. Deiliskipulagið er í fullu samræmi við niðurstöður skráningarinnar og breyting þessi hefur engin áhrif á niðurstöðu skráningarinnar (sjá fyrra deiliskipulag dags. 25. feb. 2004, br. dags 25. feb. 2005).

Breyting deiliskipulags

Skipulagið gerir ráð fyrir að hús nr. 13-23 sem áður stóðu norðan við Hulduhól flytjist suður fyri götuna. Að sama skapi gerir breytingin ráð fyrir því að opið leiksvæði sem áður var sýnt inni í miðjum reitnum færist austur fyrir reitinn í samræmi við aðalskipulag.

Skipulags- og byggingarskilmálar:

1. gr. Á skipulagssvæðinu má byggja 9 einbýlishús og 6 parhús.

2. gr. Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi en götur verða tilbúnar undir slitlag. Lagningu slitlags skal vera lokið innan fjögurra ára frá fyrstu lóðarúthlutun.

3. gr. Hlíta skal almennum skilmálum varðandi heimtaugar vatnsveitu, hitaveitu og rafmagnsveitu.

4. gr. Lóðastærðir koma fram á uppdrætti og eru á bilinu 717,3 - 840m2 fyrir einbýli og 1110 - 1485m2 fyrir tvíbýli. Lóðarhnit skulu sett út í ISN93.

5. gr. Heimilt er að byggja bílskúr sem hluta af hverri íbúð, en ekki er gert ráð fyrir stökum bílskúrum á lóð.

6. gr. Íbúðarhús skulu vera á einni hæð en einnig er heimilt að hafa rishæð til viðbótar. Óheimilt er að hafa kjallara undir húsi. Gólfhæð má hvergi vera undir 4,20 m.y.s. Hámarkshæð veggs að götu er 3.4m og hámarkshæð í mæni frá uppgefinni gólfplötu 5.6m.

7. gr. Þakform er frjálst. Ráðandi mænistefna skal vera næst því sem sýnd er á uppdrætti.

8. gr. Lóð skal hafa vægan halla frá húsi að lóðarmörkum.

9. gr. Gera skal sérstakt mæliblað/lóðarblað fyrir hverja einstaka lóð. Á því skulu m.a. koma fram lagnir í jörðu, þar skal gera nánari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu, afstöðu lóðar og sérafnotareitum.

10. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Skýringar:

	Mörk deiliskipulags
	Lóðarmörk
	Sérafnotaréttur rað og parhúsa, ákvarðast endanlega við gerð lóða- og mæliblaða
	Byggingarreitur, hámark
F=720m2	Flatarmál lóðar í fermetrum
N=0,20	Nýtingarhlutfall á lóð
	Bifreiðastæði á lóð/fjöldi stæða
1+r	Hæðarfjöldi byggingar (ein hæð + ris)
	Megin mænisstefna á þaki
38	Ný hús og húsnr.
	Göngustígur / gönguleið
L	Útivistar- og leiksvæði
	Staðsetning fornleifa-garðlaga. Fornleifaskráning gerð af Fornleifastofnun Íslands þann 5. maí 2004

Breyt. 27. des. ´05 - Settur inn göngustígur á milli Hulduhóls og Þykkvuflatar v/lagnamála og snúningssvæði við götuenda stækkuð eða færð til.

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
Breyting deiliskipulags við Hulduhól á Eyrarbakka

Mælikvarði 1:1000 í A1	Teikning nr: 001
Dags. teikn: 25. nóv. 2005	Hannað af: oh/sg
Teikn. breytt: 27. des. 2005	Teiknað af: sg/afv
Verknúmer: 202-036	Yfirl. / Undirskr.:

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA, AUSTURVEGUR 6, 800 SELFOSS, s/482 4090 fax/482 3542, landform@landform.is