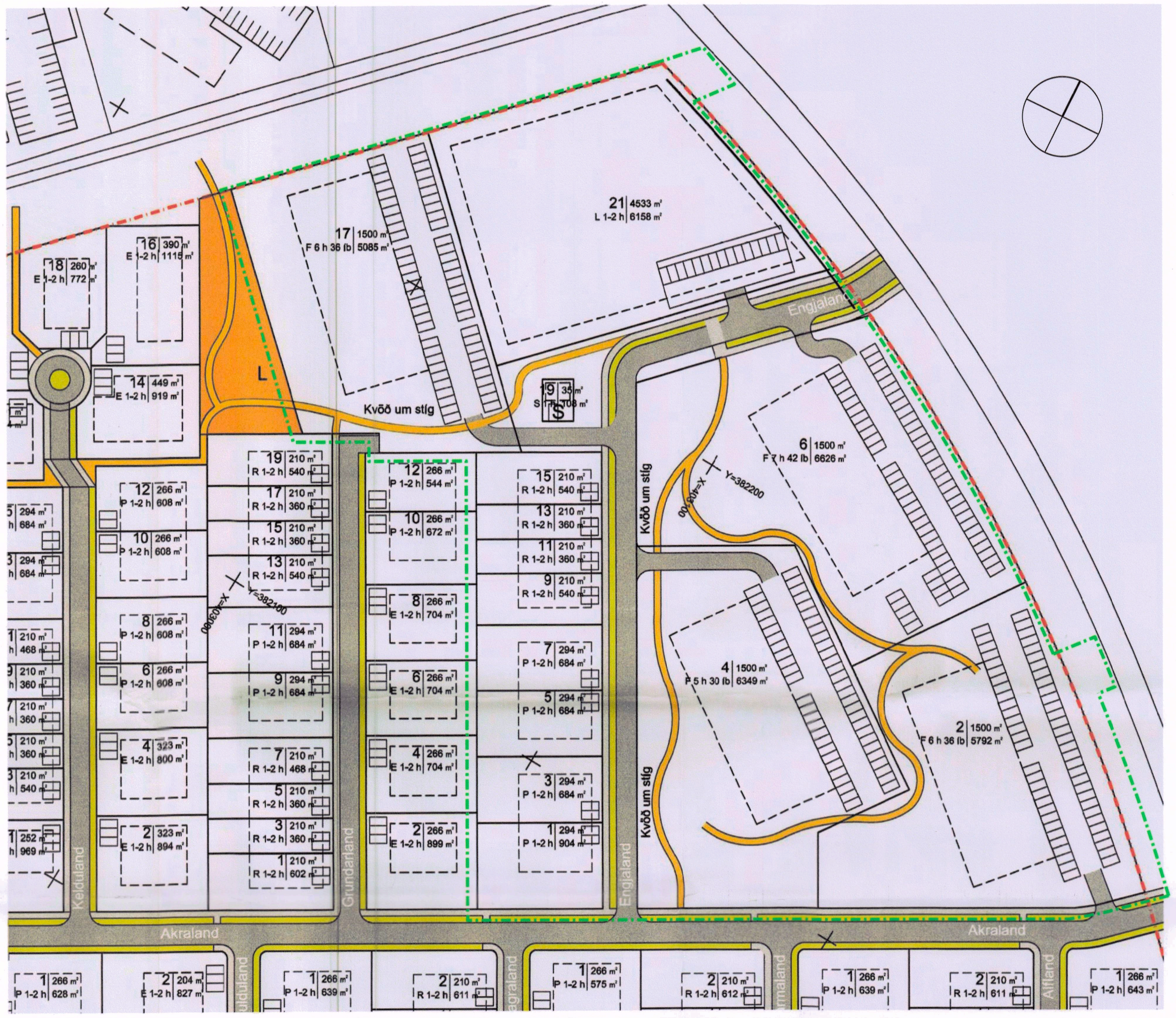
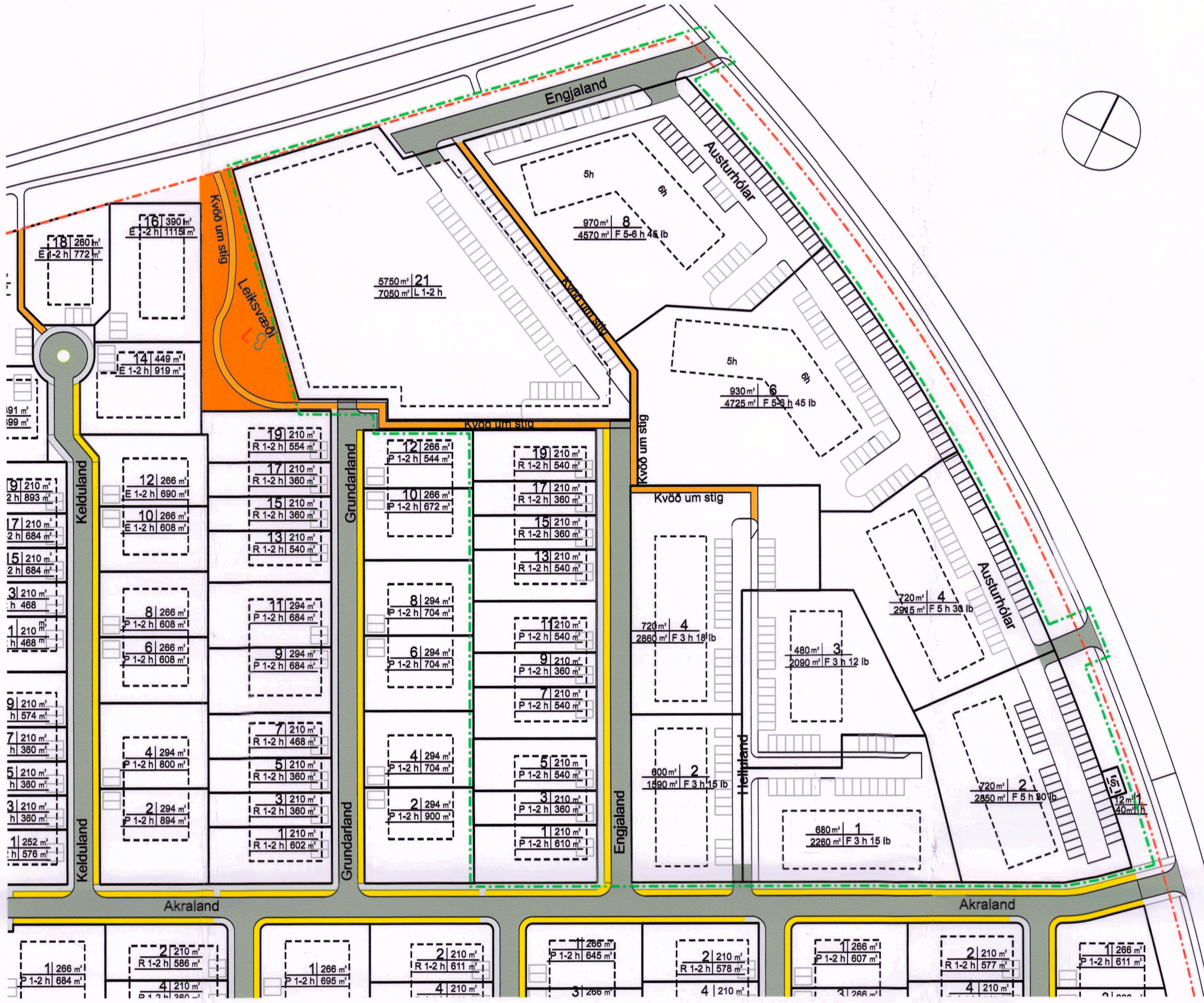
Austubyggð - deiliskipulagsbreyting



Gildandi deiliskipulag, samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Árborgar þann 22.2.2007, í sveitastjórn Árborgar þann 14/3 2007 öðlaðist gildi 17.8.2007. Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi mkv. 1:1000.

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Gata
- Gangstétt
- Stígur
- Grænt svæði með götu
- Lóðarmörk
- Byggignarreitur
- Bílastæði
- Leiksvæði
- S Spennistöð
- 1 | 123 m² Húsnúmer / flm. byggingarreits
- E 1-2 h | 456 m² Húsgerð, hæðafj. / flm. lóðar
  - E = Einbýli
  - P = Parhús
  - R = Raðhús
  - F = Fjölbýli
  - L = Leikskóli
  - S = Spennistöð

Svæði deiliskipulagsbreytingar

HLUTI GILDANDI SKILMÁLA.

Lóðirnar við Engjaland 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 2, 4, 6, 17, 19 og 21 eru staðsettar í norðausturhluta svæðisins sem deiliskipulagið Austubyggð á Selfossi nær yfir. Skv. Aðalskipulagi Árborgar er Austurbyggð aðallega íbúðarsvæði og með hluta fyrir þjónustustofnanir. Deiliskipulag Austurbyggðar Selfossi var samþykkt í sveitastjórn Árborgar þann 14.mars 2007. Deiliskipulagið sýnir hverfið í heild sinni í mkv.1:1000. Með deiliskipulaginu fylgdi greinargerð og skilmálar. Í deiliskipulaginu var gert ráð fyrir að byggt yrði á umræddum lóðum í samræmi við uppdrátt sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd þann 22.febrúar 2007.

ÚRDRÁTTUR ÚR/HLUTI GILDANDI SKILMÁLA FYRIR AUSTURBYGGÐ:

- Engjaland 1er lóð undir parhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 904 m^2, byggingarreitur er 15 x 19.
- Engjaland 3 er lóð undir parhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 684 m^2, byggingarreitur er 15 x 19.
- Engjaland 5 er lóð undir parhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 684 m^2, byggingarreitur er 15 x 19.
- Engjaland 7 er lóð undir parhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 684 m^2, byggingarreitur er 15 x 19.
- Engjaland 9 er lóð undir raðhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 540 m^2, byggingarreitur er 10 x 21.
- Engjaland 11 er lóð undir raðhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 360 m^2, byggingarreitur er 10 x 21.
- Engjaland 13 er lóð undir raðhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 360 m^2, byggingarreitur er 10 x 21.
- Engjaland 15 er lóð undir raðhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 540 m^2, byggingarreitur er 10 x 21.
- Engjaland 2 er lóð undir 30 íbúða fjölbýlishús á 4 hæðum. Stærð lóðar er 5792 m^2, byggingarreitur er 25 x 60 m og heimilt að byggja innan hans í samræmi við skilmála. 60 bílastæði eru á lóðinni.
- Engjaland 4 er lóð undir 36 íbúða fjölbýlishús á 6 hæðum. Stærð lóðar er 6349 m^2, byggingarreitur er 25 x 60 m og heimilt að byggja innan hans í samræmi við skilmála. 54 bílastæði eru á lóðinni.
- Engjaland 6 er lóð undir 42 íbúða fjölbýlishús á 7 hæðum. Stærð lóðar er 6626 m^2, byggingarreitur er 25 x 60 m og heimilt að byggja innan hans í samræmi við skilmála. 67 bílastæði eru á lóðinni.
- Engjaland 17 er lóð undir 36 íbúða fjölbýlishús á 6 hæðum. Stærð lóðar er 5085 m^2, byggingarreitur er 25 x 60 m og heimilt að byggja innan hans í samræmi við skilmála. 60 bílastæði eru á lóðinni.
- Engjaland 19 er lóð undir spennustöð. Stærð lóðar er 108 m^2.
- Engjaland 21 er lóð fyrir þjónustustofnun / leikskóla. Stærð lóðar er 6158 m^2, byggingarreitur er 5 m frá lóðarmörkum 4533 m^2.
- Opið leiksvæði er vestanmegin við Engjaland 17.
- Stígur fer í gegnum Engjaland 17 og 19.
- Leitast var við að hafa byggingarreiti í norðausturhluta lóða þannig að suðvesturhluti lóða njóti sólar.
- Í skipulaginu er gefinn upp byggingarreitur sem jafnframt sýnir lágmarksfjarlægð húss frá lóðarmörkum.
- Fjöldi stæða á lóðum fjölbýlishúsa miðast við byggingarreglugerð.

Gildandi deiliskipulag

Lóðanúmer	Landnotkun	Stærð m²	Húshæð
Engjaland 1	Parhús	904	1-2h
Engjaland 2	Fjölbýlishús	5792	6h
Engjaland 3	Parhús	684	1-2h
Engjaland 4	Fjölbýlishús	6349	5h
Engjaland 5	Parhús	684	1-2h
Engjaland 6	Fjölbýlishús	6626	7h
Engjaland 7	Parhús	684	1-2h
Engjaland 9	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 11	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 13	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 15	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 17	Fjölbýlishús	5085	6h
Engjaland 19	Spennustöð	108	1h
Engjaland 21	Leikskólalóð	4533	1-2h

GREINARGERÐ:

Tillaga að breytingu fyrir leikskólalóðina við Engjaland 21 felst í því að lóðin er færð nær leiksvæðinu til að koma í veg fyrir skuggavarp á leikskólalóðinni frá fjölbýlishúsunum. Leikskólalóðin stækkar um það sem samsvarar lóð undir spennustöð sem hefur verið flutt að Austuhólum 1. Í kjölfar breytingar hefur þetta áhrif á aðkomur / innkeyrslur inn á lóðirnar. Fjölbýlishúsa lóð nr. 17, verður þá við hlið fjölbýlishúsalóða á norðausturhorni svæðisins og næst Suðurhólum. Fjölbýlishúsalóðunum 2, 4, 6, og 17 er skipt upp í 8 lóðir og breytist afstaða húsanna og aðkoma að þeim. Við þessar tilfærslur þá breytast heiti lóðanna, sjá stærðartöflu fyrir svæðið.

Framkvæmdaraðilar eru meðvitaðir um að starungsmýravist og víðikjarrvist sér til staðar á skipulagssvæðinu. Umrætt land er þurrt vallendi og örgrunnt er niður á Þjórsárhraunið. Framkvæmdaraðilar munu reyna eins og kostur er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og hafa jarðrask ekki meira en þörf krefur.

BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIRNAR:

- **SPENNUSTÖÐ:** Fær nýja lóð við Austuhóla 1
- **BYGGINGARMAGN:** Er ekki gefið upp í gildandi deiliskipulagi.
- **ÍBÚÐAFJÖLDI:** Fjölgar úr 152 í 220.
- **HÚSHÆÐIR:** Óbreyttar fyrir raðhús og leikskólalóðina. Húshæðir fjölbýlishúsa breytist.
- **BYGGINGARREITUR:** Breytast á öllum lóðum.
- **AÐKOMA:** Innkeyrslur á lóðir breytast.
- **OPIÐ LEIKSVÆÐI:** Helst óbreytt
- **LÓÐARSTÆRÐIR:** Breytast – sjá töflu fyrir lóðarstærðir.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting - skýringarmynd

Deiliskipulagsbreyting

Lóðanúmer	Landnotkun	Stærð m²	Húshæð
Engjaland 1	Raðhús	610	1-2h
Austurhólar 2	Fjölbýlishús	2850	5h
Engjaland 3	Raðhús	360	1-2h
Helluland 1	Fjölbýlishús	2260	3h
Engjaland 5	Raðhús	540	1-2h
Helluland 2	Fjölbýlishús	1615	3h
Engjaland 7	Raðhús	540	1-2h
Austurhólar 4	Fjölbýlishús	2915	5h
Engjaland 9	Raðhús	360	1-2h
Helluland 3	Fjölbýlishús	2090	3h
Engjaland 11	Raðhús	540	1-2h
Helluland 4	Fjölbýlishús	2890	3h
Engjaland 13	Raðhús	540	1-2h
Austurhólar 6	Fjölbýlishús	4770	5-6h
Engjaland 15	Raðhús	360	1-2h
Austurhólar 8	Fjölbýlishús	4570	5-6h
Engjaland 17	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 19	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 21	Leikskóli	7050	1-2h
Austurhólar 1	Spennistöð	40	1h

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst frá 11/7 '19 til 22/8 '19 með fresti til að gera athugasemdir til 22/8 '19, var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 23/10 '19 og í bæjarstjórn þann 20/11 '19

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______________

ÚTGÁFA	TEIKNAÐ	YFIRFARIÐ	DAGS

BREYTINGAR

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

VERKEFNI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR AUSTUBYGGÐ-Vegna leikskóla og fjölbýlishúsalóða

TEGUND TEIKNINGAR
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

HEITI TEIKNINGAR
Deiliskipulagsbreyting
Uppdráttur og greinargerð
Stærðartafla
Skýringarmynd

MKV. Í A1: 1:1000
HANNAÐ: ASK
TEIKNAÐ: GRY
YFIRF.: PG
DAGS.: 16.10.2019
ÚTGÁFA:

VERK NR.: 1907
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.