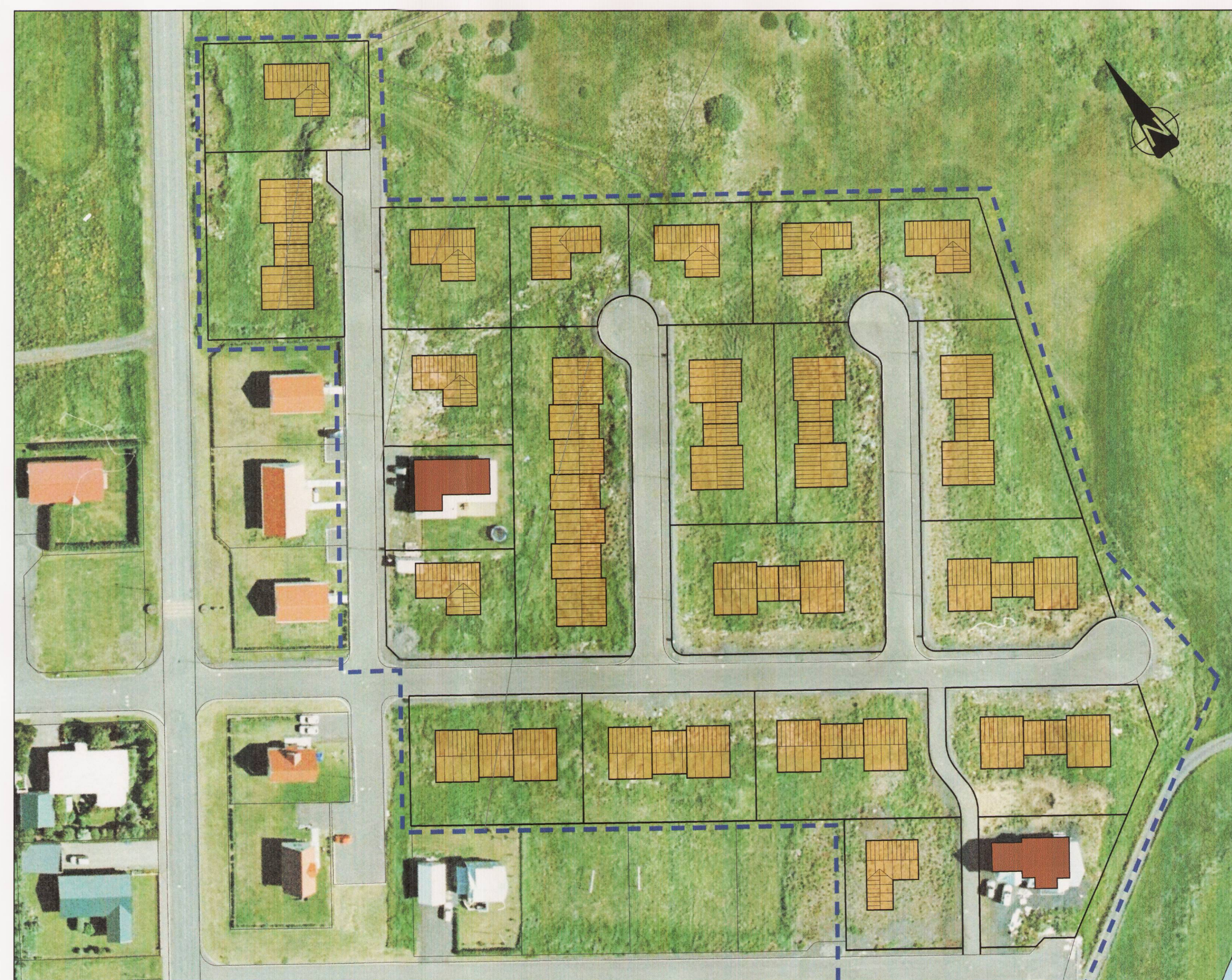


Deiliskipulag fyrir breytingu í mkv. 1:1000



Deiliskipulag eftir breytingu í mkv. 1:1000



Skýringarmynd ekki í kvarða



Núv. hús við Bykkvaflót



Núv. hús við Hulduhól



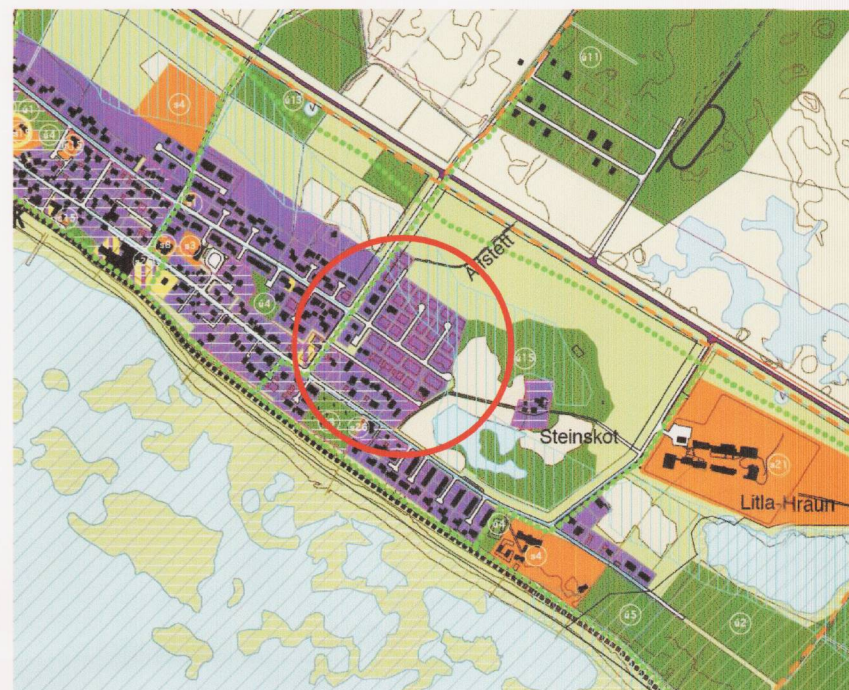
Hort til norðausturs yfir skipul.svæðið

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 11. feb. 2016 til 29. mars 2016 var samþykkt í Bæjarstjórn Árborgar þann 11.mai 2016

[Signature]

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Árborgar - þéttbýlisuppdráttur af Eyrarbakka 2010 - 2030, ekki í kvarða

GREINARGERÐ:

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi fyrir íbúðabyggð við Hulduhóla á Eyrarbakka í sveitarfélaginu Árborg. Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt af sveitastjórn Árborgar 9. feb. 2005. Breyting var gerð á því deiliskipulagi og var það samþykkt af sveitastjórn 23. mars 2006 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 10. mai 2006 með auglýsingu nr. 373.

Aðalskipulag

Deiliskipulagsbreyting þessi er í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar 2010 - 2030

Afmörkun reits og breyttar lóðir

Afmörkun deiliskipulagsreitsins er yfir allar lóðir sem tilheyra götunni Hulduhól, auk tveggja lóða við Bykkvaflót. Breytingin sem nú er gerð tekur yfir næst innsta botnlanga götunnar og tvær parhúsaloðir. Búð er að leggja götur og malbika en annars hefur ekki verið byggt á þeim lóðum sem breytingin nær til. Innan deiliskipulagsreitsins hafa verið byggð 2 íbúðarhús frá því skipulagið var upphaflega samþykkt og hefur breyting þessi ekki áhrif á þau.

Fornleifaskráning:

Fornleifastofnun Íslands skráði fornleifar í maí 2004 og hafa þær verið færðar inn á upprátt. Deiliskipulagið er í fullu samræmi við niðurstöður skráningarinnar og breyting þessi hefur engin áhrif á fornleifar. „Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.“

Breyting deiliskipulags

Markmið breytingarinnar er að gera ráð fyrir minni íbúðum en áður var. Skipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að breyta tveim parhúsa lóðum í tvær raðhúsaloðir, sem þýðir fjölgun íbúða um tveir. Einnig er þrem einbýlishúsaloðum breytt í eina raðhúsaloð, við það fjólgar íbúðum um fjórar. Fjölgun íbúða er því úr um sex íbúðir og munu númer húsa innar í götunni breytast í samræmi við það.

Skipulags- og byggingarskilmálar fyrir breytingu:

1. gr. Á skipulagssvæðinu má byggja 9 einbýlishús og 6 parhús. lóðarhlutun.
2. gr. Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi en götur verða tilbær undir slitlag. Lagningu slitlags skal vera lokið innan fjögurra ára frá fyrstu lóðarhlutun.
3. gr. Hlita skal almennum skilmálum varðandi heimaugar vatnsveitu, hitaveitu og rafmagnsveitu.
4. gr. Lóðastærðir koma fram á upprætti 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. vera undir 4,20 m.y.s. Hámarkshæð veggs að götu er 3.4m og hámarkshæð í mæni frá uppgæfni gölfloðu 5.6m.
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 m.y.s. Hámarkshæð veggs að götu er 3.4m og hámarkshæð í mæni frá uppgæfni gölfloðu 5.6m.
7. gr. Pakform er frjálst. Ráðandi mænisteina skal vera næst því sem sýnd er á upprætti.
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 hælðarlegu, afstöðu lóðar og séráhrifareitum.
10. gr. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Skipulagskilmálar eftir breytingu:

1. gr. Innan deiliskipulagsreits er heimilt að byggja 11 einbýlishús, 8 parhús og 3 raðhús. reits sem breytingin nær til.
2. gr. Lóðir verða afhentar í núverandi ástandi. Búð er að leggja götur og malbika, að öðru leyti hafa engar framkvæmdir farið fram innan þess breytingin nær til.
3. gr. Lóðastærðir koma fram á upprætti og eru á bilinu 717,3 - 840m² fyrir einbýli, 1110 - 1485m² fyrir tvíbýli og 220 - 480m² fyrir raðhús. Lóðarhnit skulu sett út í ISN93.
4. gr. Heimilt er að byggja bílskúr sem hluta af hverri íbúð á einbýlis- og parhúsaloðum, en ekki er gert ráð fyrir stökum bílskúrum á lóð. Heimilt er að byggja bílskúr á endalóðum raðhúsa en ekki er gert ráð fyrir bílskúrum á minni raðhúsaloðunum.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar fyrir deiliskipulagsreittinn.

Lóðir sem breytast og lóðanýting

lóð	heildar stærð				lóðastærðir í nýtingar				leyfileg íbúða		fjöldun
	nr.	lóðar	var	fj.íb.	verður	fj.íb.	nr.	m ²	hlutf.	stærð m ²	
Hulduhól 6-8	1200	m ²	parhús	2	raðhús	3	6	480	0,35	168,0	1
							8	239	0,35	83,7	
							10	480	0,35	168,0	
Hulduhól 10-12	1200	m ²	parhús	2	raðhús	3	12	480	0,35	168,0	1
							14	240	0,35	84,0	
							16	480	0,35	168,0	
Hulduhól 21-25	2044	m ²	einbýli	3	raðhús	7	21	494	0,37	182,8	4
							23	220	0,37	81,4	
							25	220	0,37	81,4	
							27	220	0,37	81,4	
							29	220	0,37	81,4	
							31	220	0,37	81,4	
		33	450	0,37	166,5						
					7				13		6

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Sérfráttarrettur rað og parhúsa, ákvarðast endanlega við gerð lóða- og mæliblaða
- Byggingarrettur, hámark
- Göngustígur / gönguleið
- Fláramáli lóðar í fermetrum
- Nýtingarhlutfall á lóð
- Hús núverandi
- Hús skýring
- Bifreiðastæði á lóð/fjöldi stæða
- Hæðarfjöldi byggingar (ein hæð + ris)
- Megin mænisteina á þaki
- Ný hús og húsnr.
- Opð svæði
- Staðsetning fornleifa-graflaga. Fornleifaskráning gerð af Fornleifastofnun Íslands þann 5. maí 2004

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprætti loftmynd frá Loftmyndum ehf. ásamt með mælingargrunni frá Verkfræðistofnu Suðurlands

HEITI VERKS:

Sveitarfélagið Árborg
Deiliskipulag við Hulduhól á Eyrarbakka

HEITI TEIKNINGAR:

Breyting deiliskipulags

VERNR: 202-036 MKV: 1:1000 í A1 TEIKNING NR:

TEIKNAD AF: 99 HANNAÐ AF: oh DAGS. TEKN: 22. des 2015

YFIRL. UNDIRSKRIFT: *[Signature]* TEIKN. BREYTT: