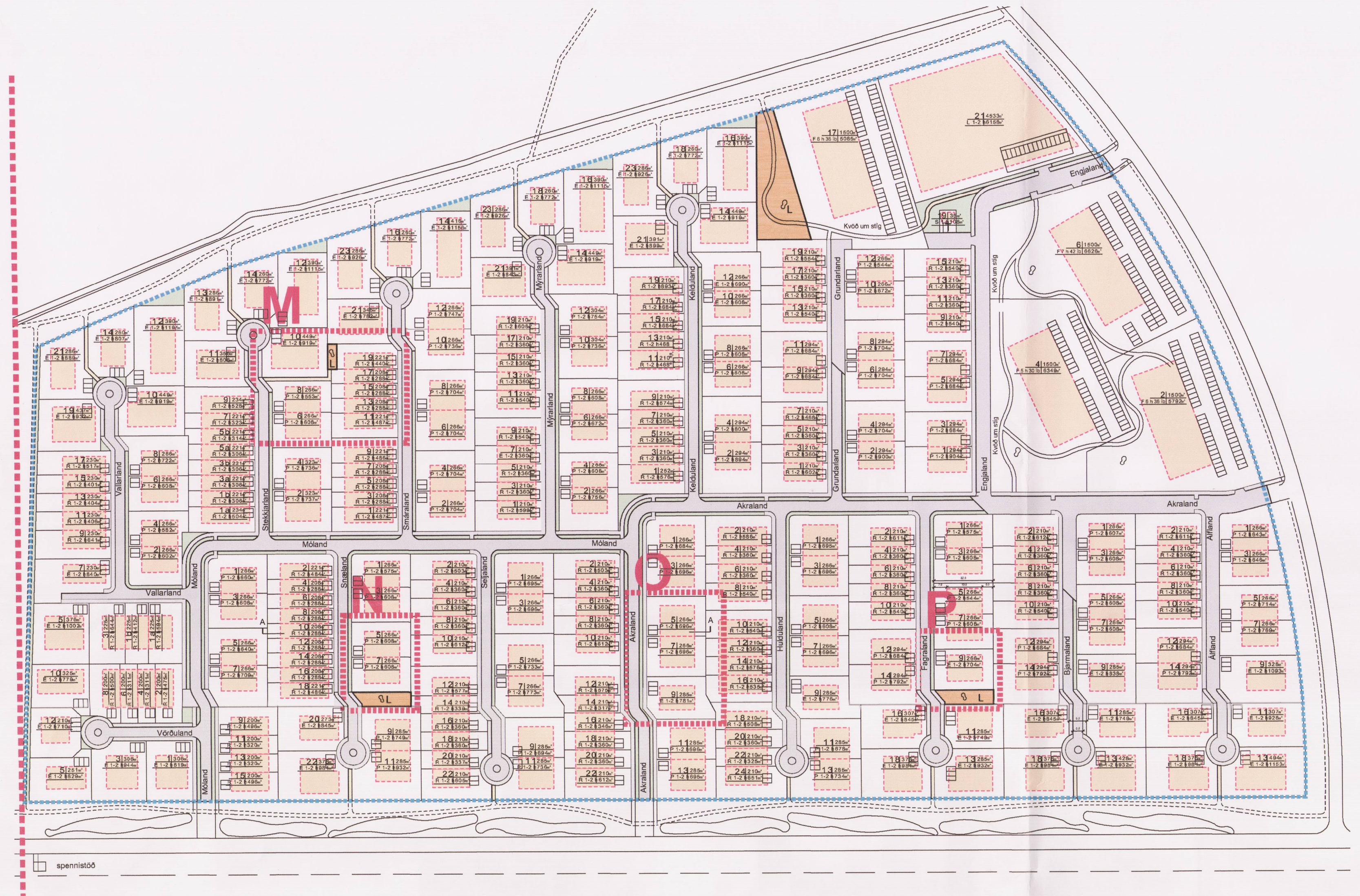
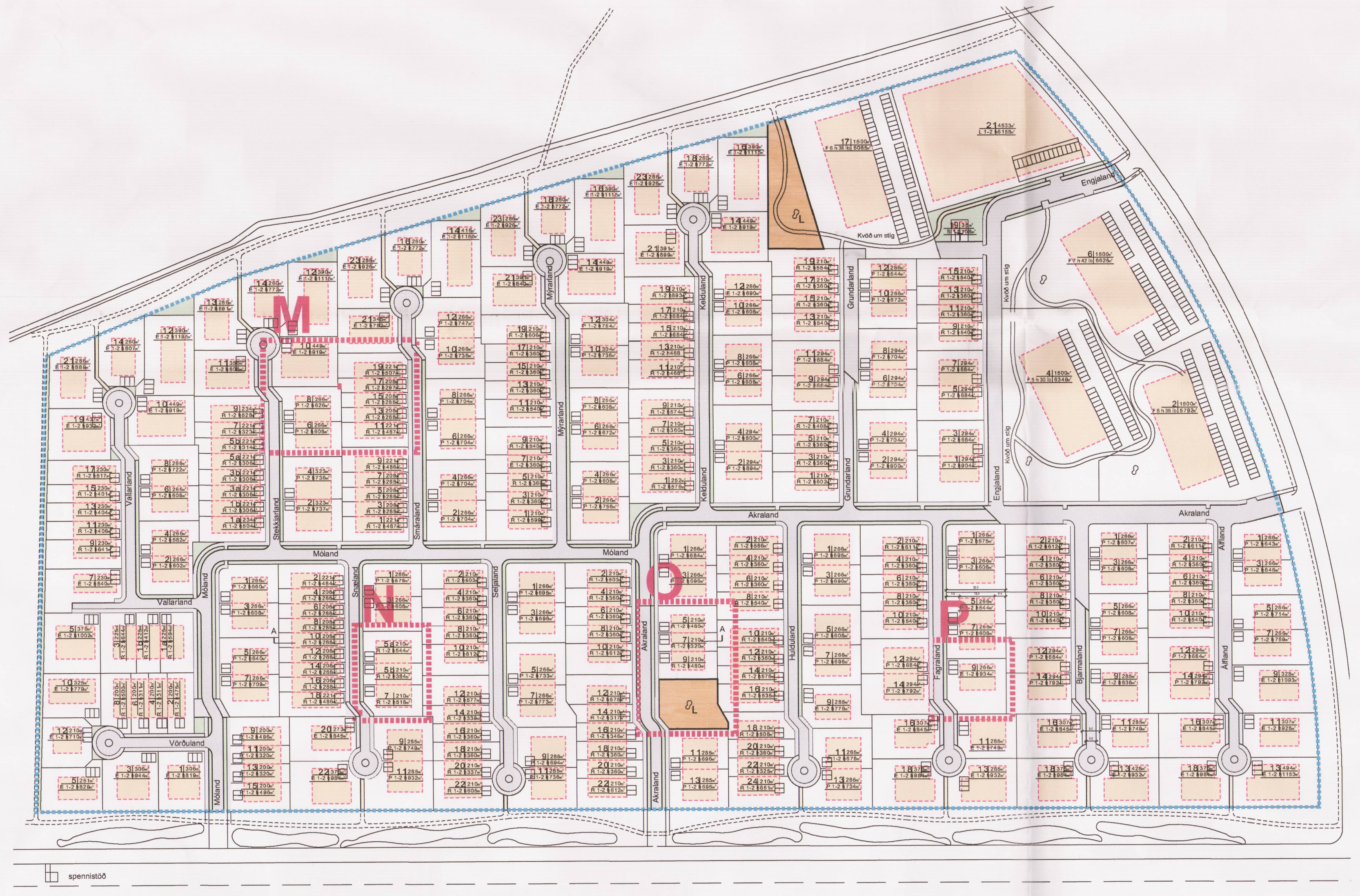
Breyting á deiliskipulagi fyrir Austurbyggð á Selfossi



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

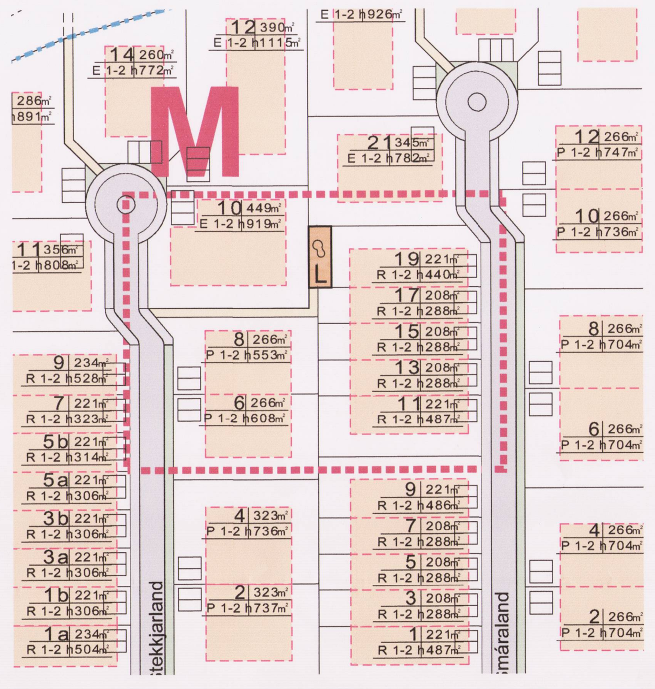
(Upphaflegt deiliskipulag. samkv. B-deild Stjórnartíðinda dags. 22. ágúst 2007)



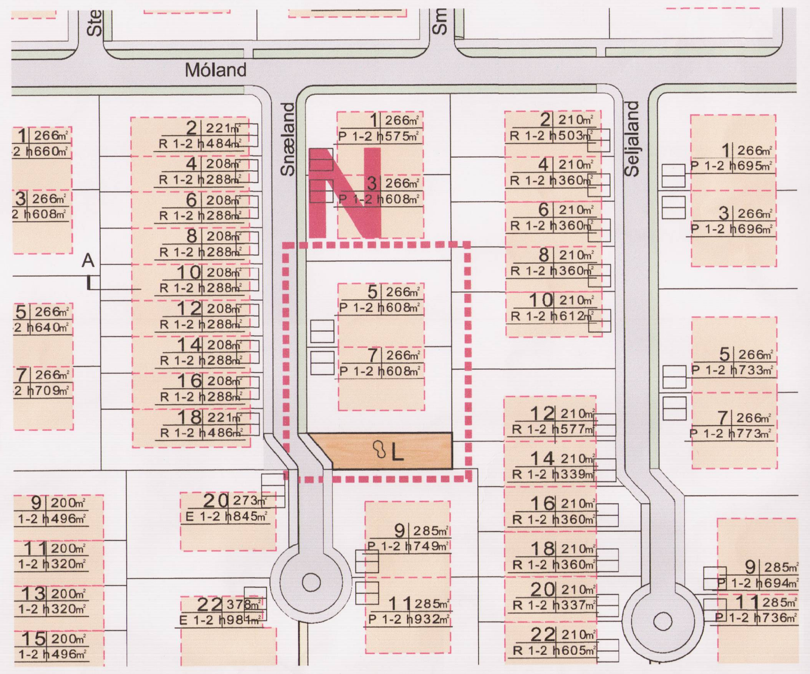
YFIRLITSUPPDRÁTTUR M 1:2.000 - Deiliskipulag - TILLAGA AÐ BREYTINGU

GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR / HLUTAR M 1:1.000

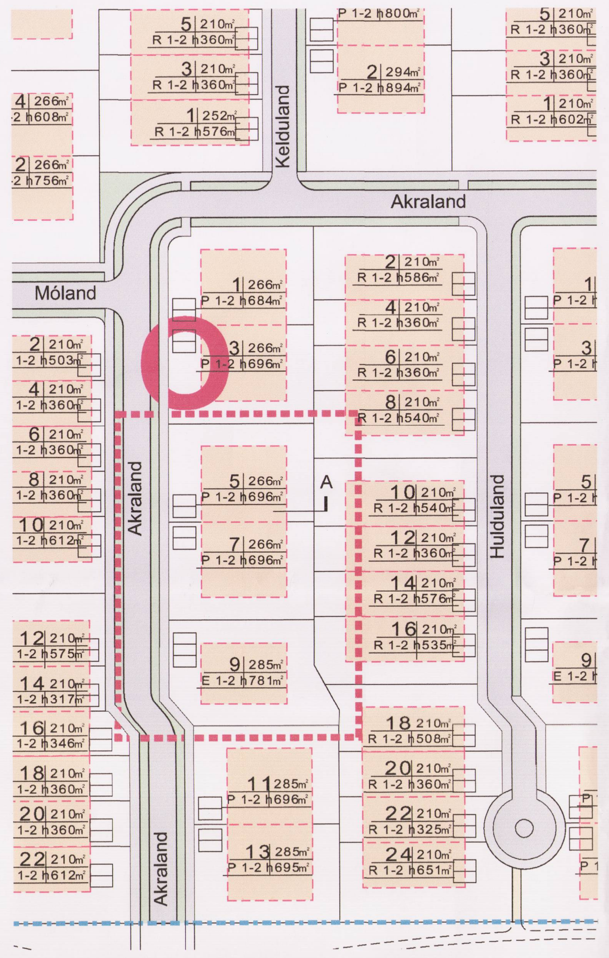
Gildandi deiliskipulag. Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda dags. 26. júní 2013



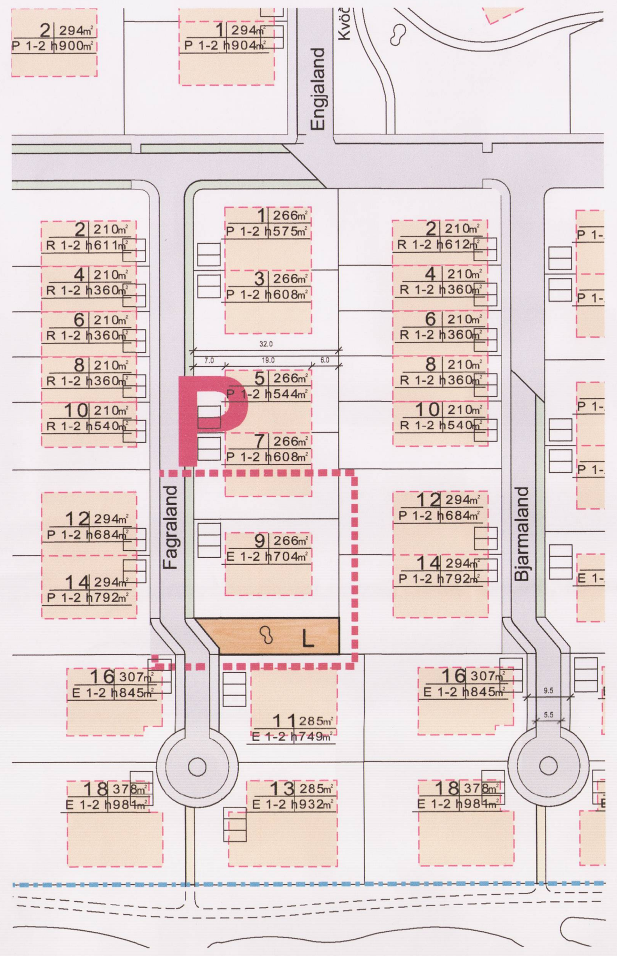
Hlutateikning M - gildandi skipulag M 1:1.000



Hlutateikning N - gildandi skipulag M 1:1.000

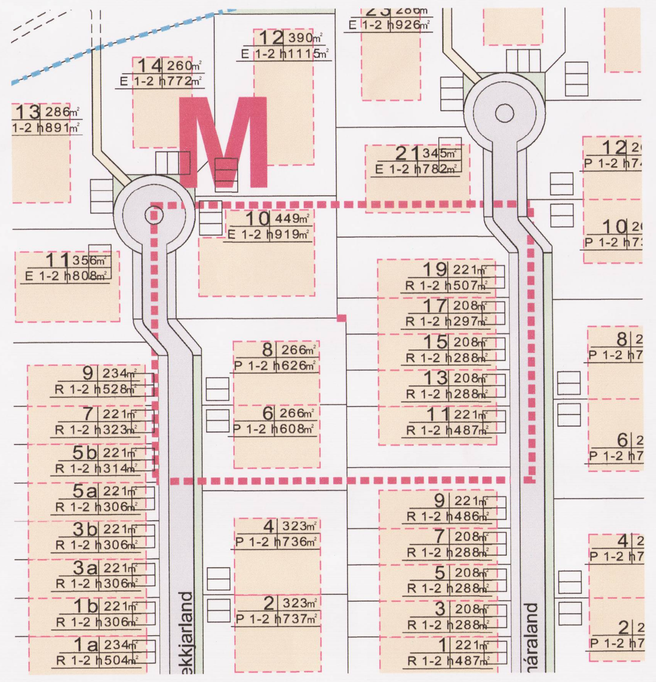


Hlutateikning O - gildandi skipulag M 1:1.000

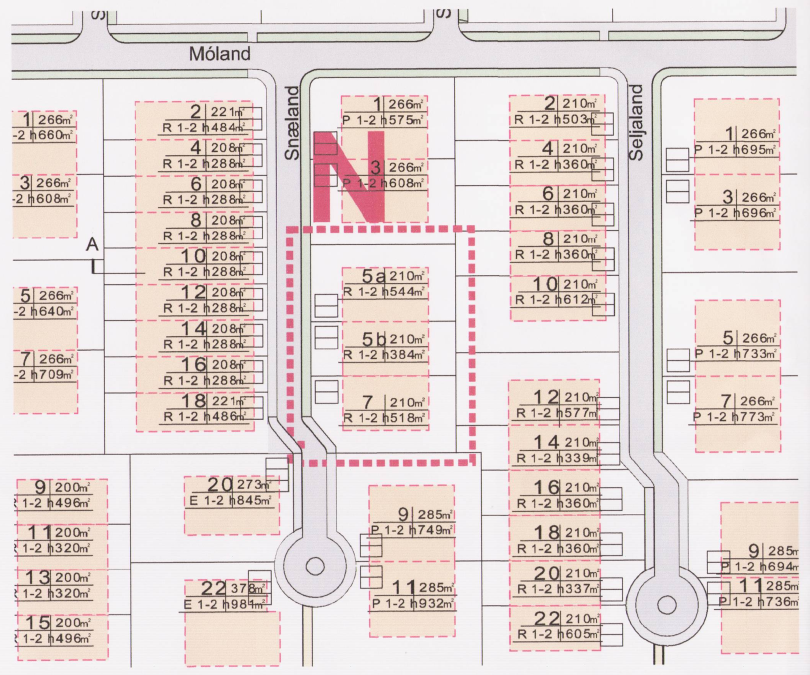


Hlutateikning P - gildandi skipulag M 1:1.000

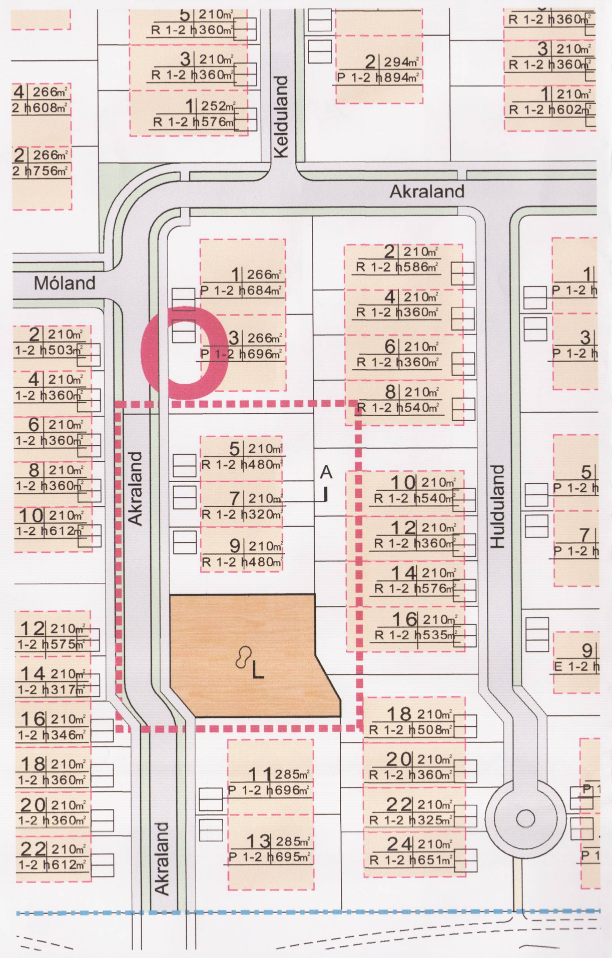
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR / HLUTAR - TILLAGA að breytingu M 1:1.000



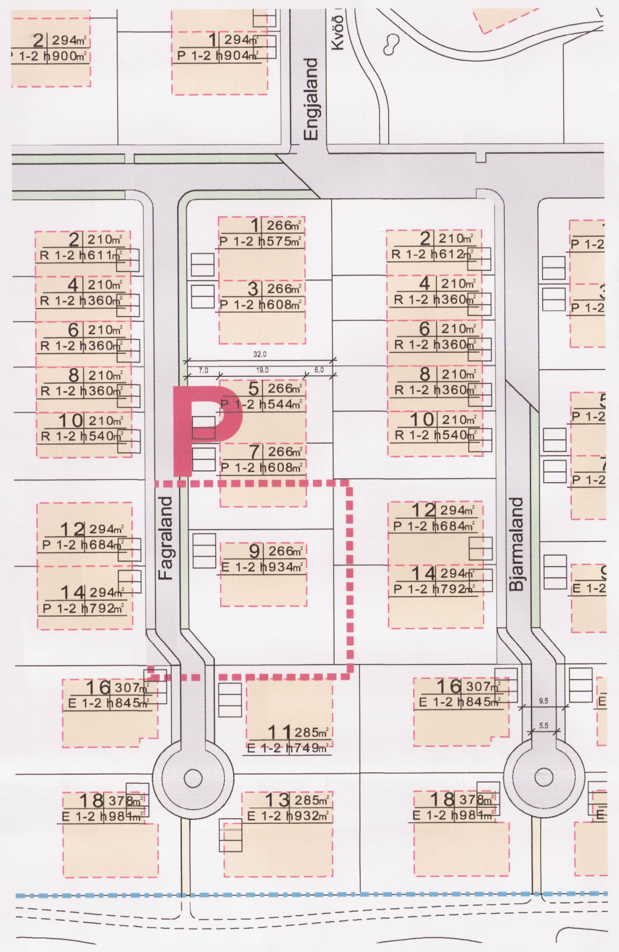
Hlutateikning M - TILLAGA M 1:1.000



Hlutateikning N - TILLAGA M 1:1.000



Hlutateikning O - TILLAGA M 1:1.000



Hlutateikning P - 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

M reitur breytingar

Leiksvæði milli lóða fellt út (reitur M)
Smáraland 17 - raðhús - lóð stækkar lítilega (reitur M)
Smáraland 19 - raðhús - lóð stækkar lítilega (reitur M)
Stekkjarland 8 - raðhús - lóð stækkar lítilega (reitur M)

N reitur breytingar

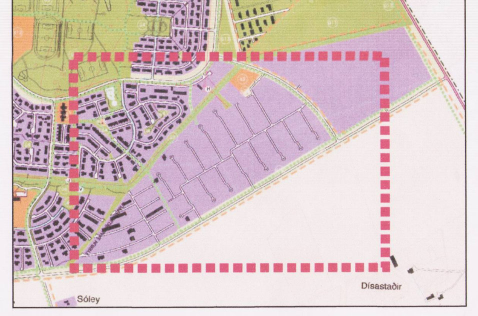
Leiksvæði milli lóða fellt út
Snæland 5-7 eru 2 parhús - lóð stækkar
og breytist í 3 raðhús við Snæland 5a, 5b og 7 (reitur N)

O reitur breytingar

Leiksvæði bætt mið á milli Akralands 9 og 11 (reitur O)
Akraland 5 - parhús, verður raðhús (reitur O)
Akraland 7 - parhús, verður raðhús (reitur O)
Akraland 9 - einbýli, verður raðhús (reitur O)

P reitur breytingar

Leiksvæði milli lóða fellt út (reitur P)
Fagraland 7 - einbýli - lóð stækkar (reitur P)



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 | 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 7. des 2016,
í sveitarstjórn Árborgar þann 14. des 2016

Tillagan var auglýst frá 18. ágúst 2016 með athugasemdafresti til 29. sept 2016

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

Fyrir hönd sveitarstjórnar Árborgar.

[signature]

þann 21/2 2017.

TEKTON
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

HÁTEIGSVEGUR 7
105 REYKJAVÍK
ICELAND
KT: 471293-2109

TEL: +354 561 1910
FAX: +354 561 1921
TEKTON@TEKTON.IS
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.
05.07.2016

TEIKNAÐ AF
GHG, HGG og ÞE

TEIKNING NR.
00-01