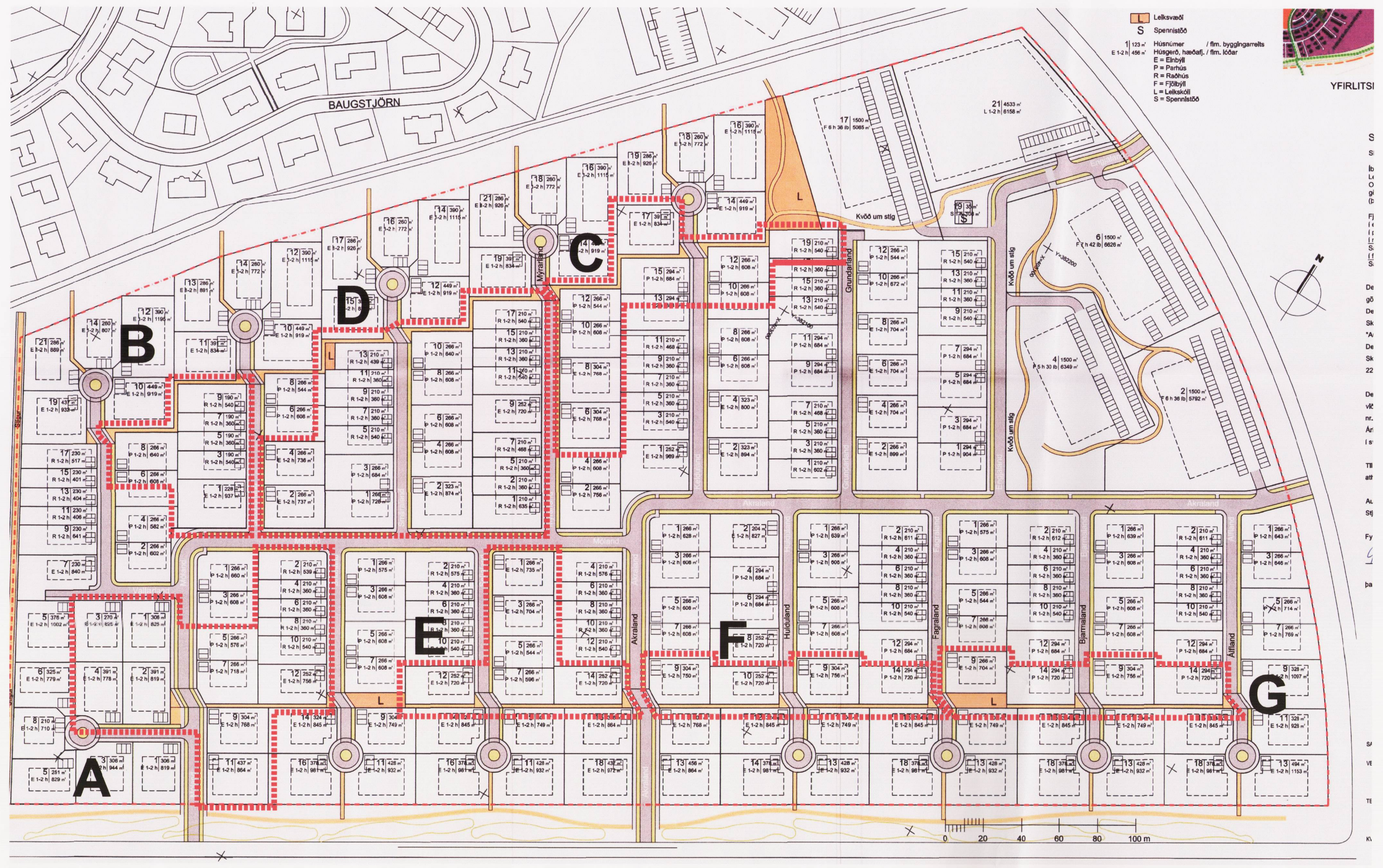
# Breyting á deiliskipulagi fyrir Austurbyggð á Selfossi



YFIRLITSUPPDRÁTTUR M 1:2.000 - Deiliskipulag - Gildandi samkv. B-deild Stjórnartíðinda dags. 22. ágúst 2007

YFIRLITSUPPDRÁTTUR M 1:2.000 - Deiliskipulag - BREYTING

## 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.

**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

**1. RAÐHÚS**

Vörðuland 2 og 4 verður 4 íbúða raðhús ( reitur A).
Móland 9 og 11 verður 4 íbúða raðhús ( reitur A).
Kelduland 1- 9 verður 5 íbúða raðhús ( reitur C).
Vallarland 1 og 3 verður 3 íbúða raðhús ( reitur A).
Stekkjarland 1 og 3-5-7-9 verða 8 íbúða raðhús 1a,1b,3a,3b,5a,5b,7 og 9 ( reitur B).
Snæland 2-4-6-8-10 og 12 verða 9 íbúða raðhús 2 - 18 ( reitur A).
Smáraland 1-3 og 5-7-9-11-13 verða tvö 5 íbúða raðhús 1-9 og 11-19 ( reitur D).
Mýrarland 1-7 verður 5 íbúða raðhús 1-9. ( reitur D)
Mýrarland 11-17 verður 5 íbúða raðhús 11-19 ( reitur D).

**2. PARHÚS**

Mýrarland 6 og 8 verður parhús ( reitur C).
Kelduland 11-13 verður parhús ( reitur D).
Smáraland 2-4 verður parhús ( reitur D).
Smáraland 6-8 verður parhús ( reitur D).
Seljarland 1 og 3 verður parhús ( reitur E).

**3. EINBÝLISHÚS**

Kelduland 15 verður einbýlishús ( reitur C)
Smáraland 10 verður einbýlishús ( reitur D).

**4. BREYTING EINSTAKRA LÓÐA**

Eftirtaldar lóðir breytast eingöngu við að göngustígar eru fjarlægðir:
Móland 5 og 7 ( reitur A).
Vallarland 8 ( reitur B).
Kelduland 17 (reitur C).
Grundarland 19 (reitur C).
Seljaland 5,7 og 12 ( reitur E).
Akraland 12 ( reitur E).
Akraland 9 ( reitur F).
Hulduland 9 og 10 ( reitur F).
Fagraland 14 (reitur F).
Bjarmaland 9 og 14 (reitur G).
Álftaland 14 (reitur G).

**5. GÖNGUSTÍGAR**

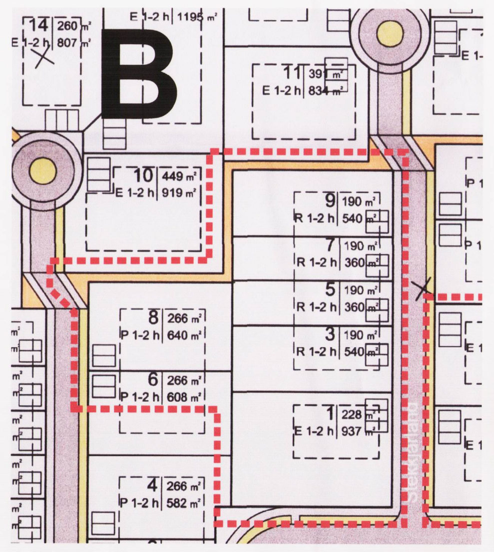
Göngustígar þvert í gegnum hverfið falla út, nema stígur frá Smálandi að leiksvæði.

**6. ANNAÐ**

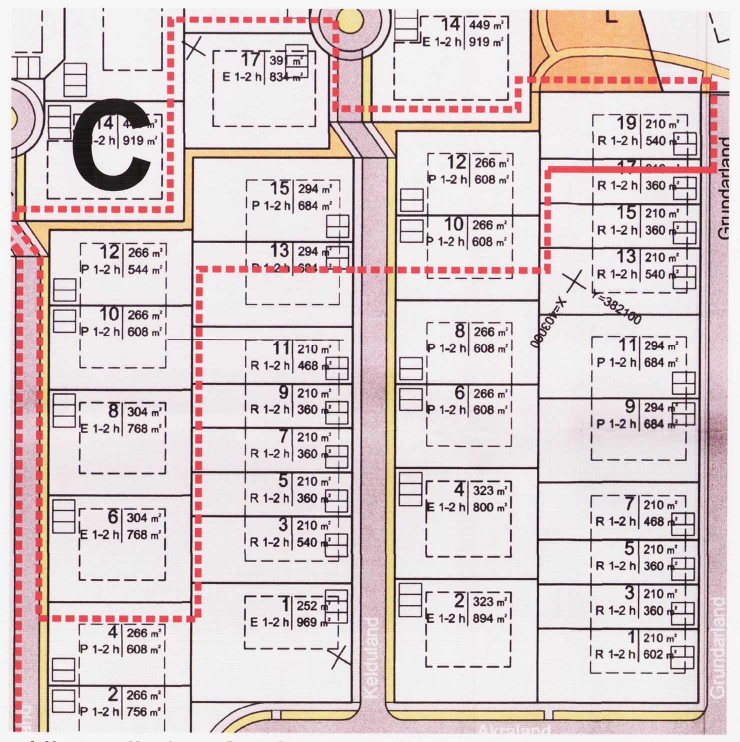
Spennistöð verður mögulega tæknibygging og miðja hringtorga verðu hellulögð.

## GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR / HLUTAR - fyrir breytingu M 1:1.000

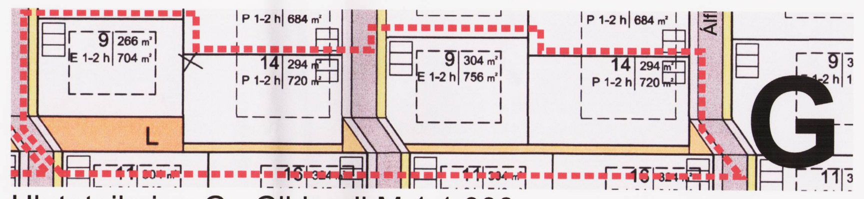
Gildandi deiliskipulag var samþykkt í skipulags- og bygginganefnd Árborgar þann 22. 02. 2007, í sveitarstjórn Árborgar þann 14.03.2007.
Deikiskipulagið var auglýst frá 29.12. 2006 með athugasemdafresti til 09.02. 2007 og auglýst samkv. B-deild Stjórnartíðinda dags. 22. ágúst 2007



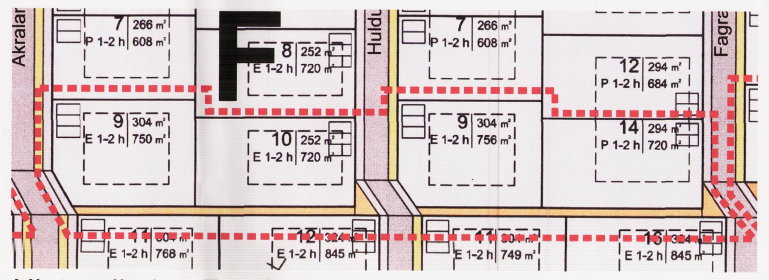
Hlutateikning B - Gildandi M 1:1.000



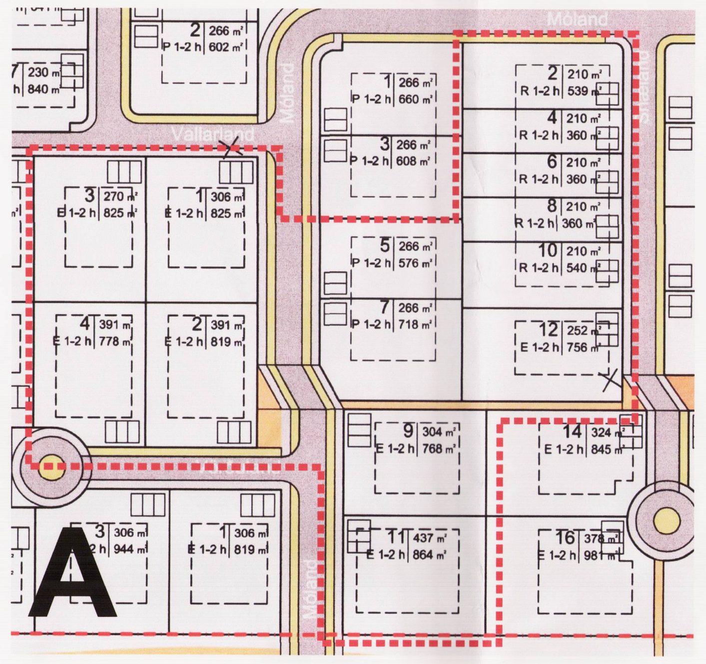
Hlutateikning C - Gildandi M 1:1.000



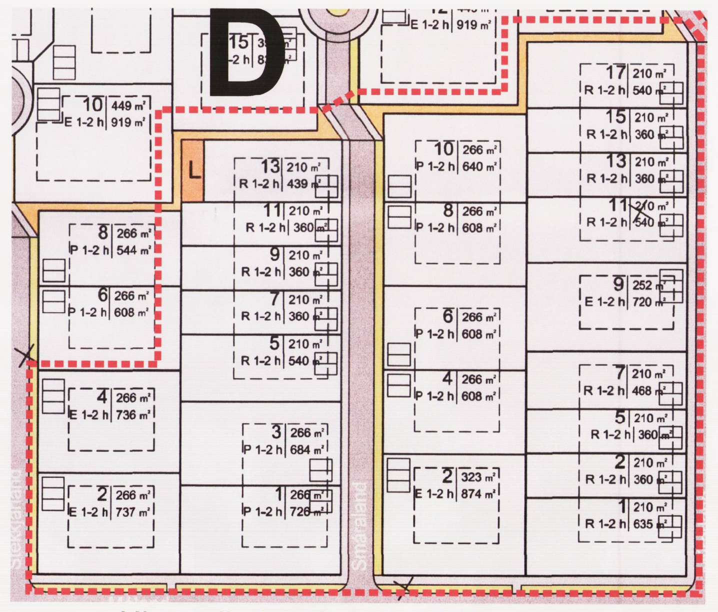
Hlutateikning G - Gildandi M 1:1.000



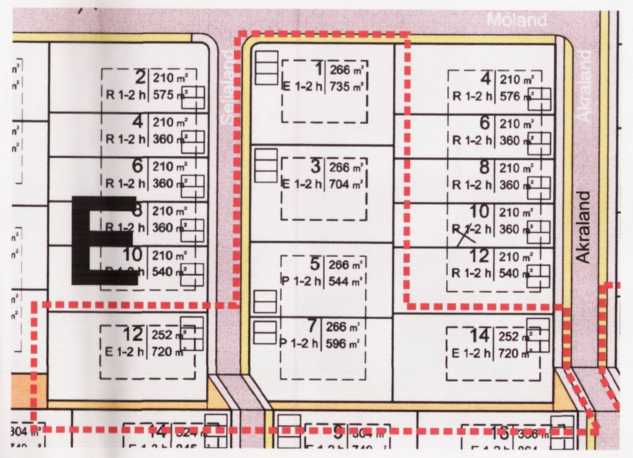
Hlutateikning F - Gildandi M 1:1.000



Hlutateikning A - Gildandi M 1:1.000

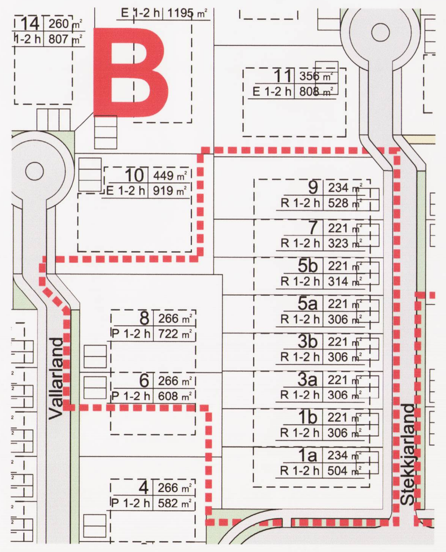


Hlutateikning D M 1:1.000

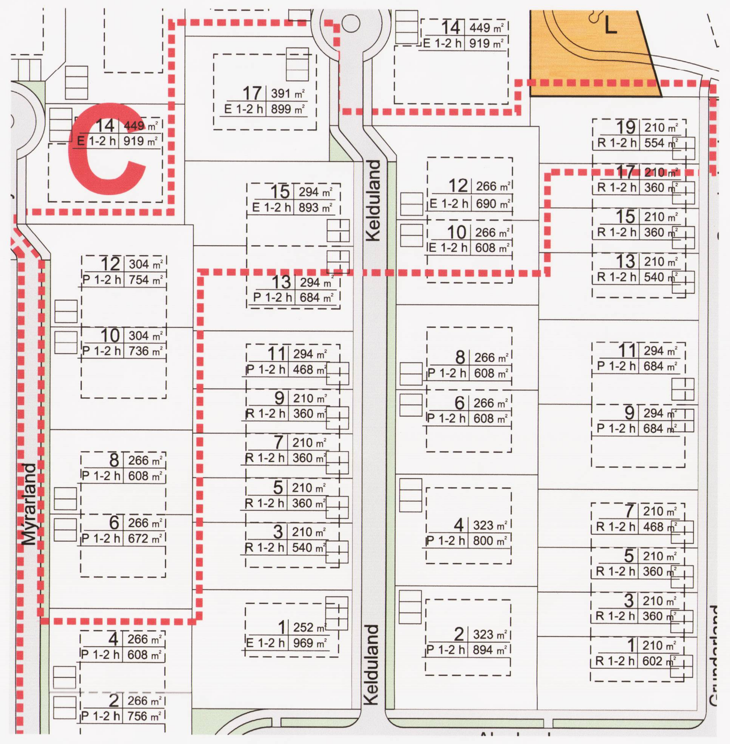


Hlutateikning E M 1:1.000

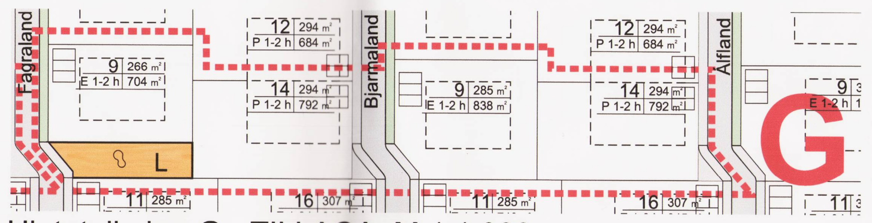
## DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR / HLUTAR - eftir breytingu M 1:1.000



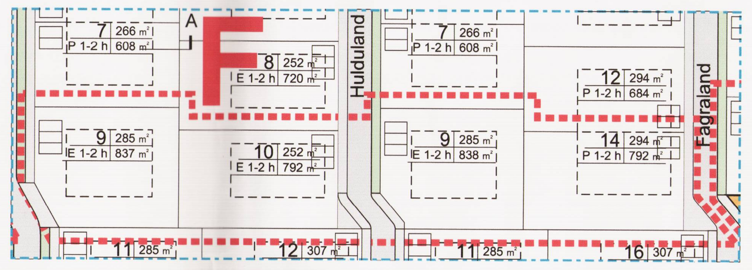
Hlutateikning B - TILLAGA M 1:1.000



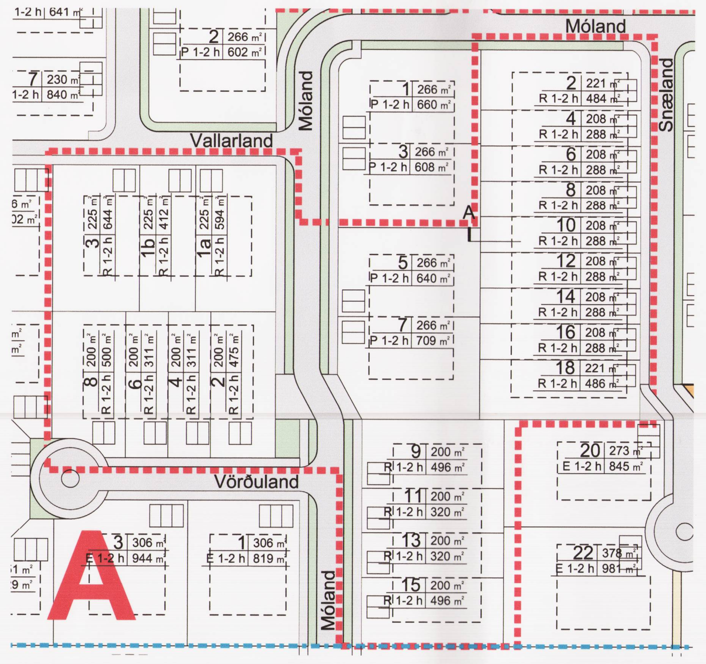
Hlutateikning C - TILLAGA M 1:1.000



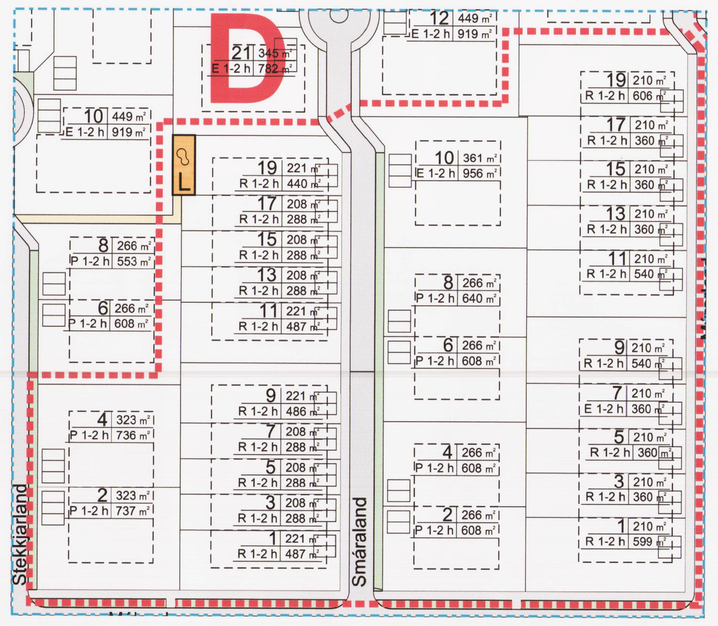
Hlutateikning G - TILLAGA M 1:1.000



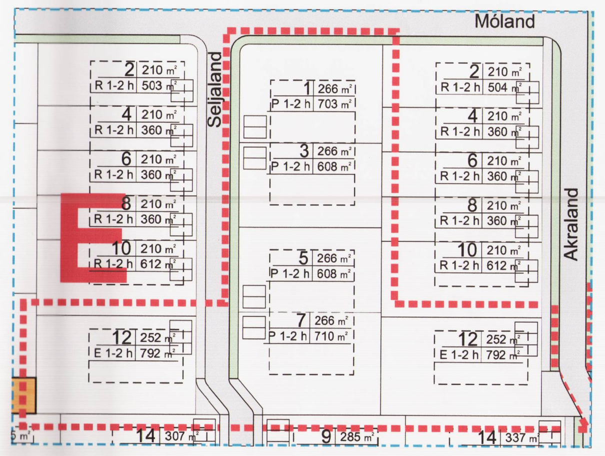
Hlutateikning F - TILLAGA M 1:1.000



Hlutateikning A - TILLAGA M 1:1.000



Hlutateikning D - TILLAGA M 1:1.000



Hlutateikning E - TILLAGA M 1:1.000

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
- Leiksvæði
- T Möguleg tæknibygging

| 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

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 15.april 2014,
í sveitarstjórn Árborgar þann 16.april 2014

Tillagan var auglýst frá 16 mai 2013 með athugasemdafresti til 1. júlí 2013

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

Fyrir hönd sveitarstjórnar Árborgar.

[signature]

þann 22/4 2014.

Sveitarfélagið ÁRBORG


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
[signature] 040163-4849
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.
20.02.2013

TEIKNING NR.
00-01

TEIKNAÐ AF
GHG, HGG og ÞE