

Deiliskipulag fyrir breytingu - Mkv. 1:1000



Deiliskipulag eftir breytingu - Mkv. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 13. maí 2020 til 24. júní 2020 var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 9. júlí 2020.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann



Tákn	Skýringar
[Symbol]	Lóðamörk
[Symbol]	Byggingarreitur hámark
[Symbol]	Byggingarreitur stigahúss/svala
[Symbol]	Grænt svæði með götu
[Symbol]	Lóð spennistöðvar
[Symbol]	Fjölbýlishús
[Symbol]	Lóðarstærð í fermetrum
[Symbol]	Hæðir húsa
[Symbol]	Húsnúmer
[Symbol]	Fjöldi bílastæða
[Symbol]	Umferðargata
[Symbol]	Gangstétt
[Symbol]	Gangstígur
[Symbol]	Kvóð um lagnaleið heimæða - stigtenging
[Symbol]	Kvóð um akstur
[Symbol]	Gróður til skýringar
[Symbol]	Hús til skýringar
[Symbol]	Svæði deiliskipulagsbreytingar
[Symbol]	Stigar - til skýringar

### Greinargerð með breytingu:

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Austurbyggðar á Selfsossi sem upphaflega var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 14. mars 2007. Síðan hafa verið gerðar nokkrar breytingar og sú síðasta var deiliskipulagsbreyting sem náði til leikskólalóðar og fjölbýlishúsaloða og var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 20. nóvember 2019.

Eftirfarandi er breyting á sama reit innan deiliskipulagsins, nema hvað leikskólalóð helst óbreytt. Ný breyting nær til allra fjölbýlishúsaloða við Austurhóla og Engjaland. Athygli er vakin á því að lóðir fá ný heiti og númer, þ.e. Austurhólar 2 - 10 og Engjaland 2 - 4, í stað Engjaland 2 - 16 áður.

Fjölbýlishúsaloðum fækkar um 1 og verða því nú sjö talsins. Afstaða húsa breytist og tekur mið af ríkjandi vindáttum og sólagangi. Lögð er áhersla á skjólgöð dvalarsvæði þar sem hádegis- og síðdegissólar nýtur. Lóðarstærðir og fjöldi íbúða á hverri lóð breytist, sjá meðfylgjandi stærðartöflu.

Aðkoma að lóðum breytist einnig og er nú gert ráð fyrir aðkomu að reitnum frá Austurhólum, Engjavegi og Akralandi. Fyrir lóðir meðram Austurhólum er áhersla lögð á að aðkoma sé frá tveimur stóðum að hverri lóð til að tryggja gott umferðarflæði og er það tryggt með kvóð um akstur á milli lóða.

### Sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsaloðir fyrir breytingu:

- SPENNUSTÖÐ: Fær nýja lóð við Austurhóla 1
- BYGGINGARMAGN: Er ekki gefið upp í gildandi deiliskipulagi
- ÍBÚÐAFJÖLDI: Följgur úr 152 í 220
- HÚSHÆÐIR: Önbreyttar fyrir raðhús og leikskólalóðina. Húshæðir fjölbýlishúsa breytast.
- BYGGINGARREITUR: Breytast á öllum lóðum
- AÐKOMA: Innkeyrsliur á lóðir breytast
- OPID LEIKSVÆÐI: Helst óbreytt
- LÓÐARSTÆRDIR: breytast - sjá töflu fyrir lóðarstærðir.

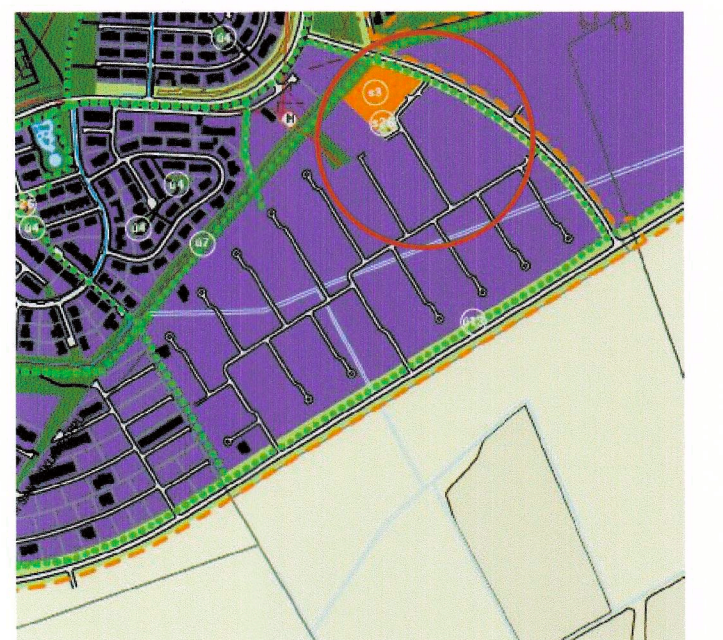
### 6. Sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsaloðir eftir breytingu:

- 6.1 Lóðir og lóðarstærðir: Innan deiliskipulagsreit er gert ráð fyrir 7 lóðum fyrir fjölbýlishús. Lóðarstærðir koma fram á uppdrætti og í stærðartöflu.
- 6.2 Íbúðafjöldi og byggingarmagn: Heimilt er að byggja allt að 211 íbúðir innan reitsins. Byggingarmagn ræðst af byggingarreit og fjölda íbúða á hverri lóð.
- 6.3 Hæð húsa: Hæðir fjölbýlishúsa eru á bilinu 3-6 hæðir og koma fram á hverri lóð fyrir sig. Hvert hús má því vera 3,0 x fjöldi hæða að viðbættum 2,0 m fyrir þakvirki eða þakkant.
- 6.4 Byggingarreitur: Fjölbýlishús skulu rúmast innan hámarksbyggingarreits. Heimilt er að reisa stigahús, lyftuhús og/eda svalir innan ytri byggingarreits.
- 6.5 Aðkoma: Aðkoma að reitnum er frá Austurhólum, Engjalandi, bæði að vestan og austan, og Akralandi. Kvóð er um aðgengi milli lóða við Austurhóla 2, 4 og 6 annars vegar og Austurhóla 8 og 10 hins vegar.
- 6.6 Bílastæði: Fjöldi bílastæða miðast við 1,25 stæði á hverja íbúð og geta þau því orðið samtals 265. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð.
- 6.7 Göngustigar: Almennur göngustígur, sem er á forræði og á landi sveitarfélagsins, liggur frá leikskólalóð milli lóðarmarkna að Akralandi. Frágangur fjölbýlishúsaloða skal miða að óhindruðu aðgengi að stignum og eru sýndar stigtengingar frá stig að húsum, sem jafnframt eru lagnaleiðir.
- 6.8 Gróður og lóðarfrágangur: Kvóð er um skjólmýndandi gróður á lóð og ekki er leyflegt að girða af einstakar lóðir á lóðarmörkum heldur skulu dvalarsvæði vera samhangandi og mynda eina heild fyrir allar fjölbýlishúsaloðirnar.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Skýringamynd - Mkv. 1:1000



Hluti úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

Deiliskipulag fyrir breytingu				Eftir breytingu			
Lóðanúmer	Landnotkun	stærð m <sup>2</sup>	Húshæð	Lóðanúmer	landnotkun	stærð m <sup>2</sup>	húshæð
Engjaland 1	Raðhús	610	1-2h	Engjaland 1	Raðhús	610	1-2h
Engjaland 2	Fjölbýlishús	2850	5h	Austurhólar 2	Fjölbýlishús	4175	5h
Engjaland 3	Raðhús	360	1-2h	Engjaland 3	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 4	Fjölbýlishús	2260	3h	Engjaland 2	Fjölbýlishús	2598	3h
Engjaland 5	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 5	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 6	Fjölbýlishús	1615	3h	Austurhólar 4	Fjölbýlishús	3921	5h
Engjaland 7	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 7	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 8	Fjölbýlishús	2915	3h	Austurhólar 6	Fjölbýlishús	3590	5h
Engjaland 9	Raðhús	360	1-2h	Engjaland 9	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 10	Fjölbýlishús	2090	3h	Engjaland 4	Fjölbýlishús	2297	3h
Engjaland 11	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 11	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 12	Fjölbýlishús	2890	3h	Austurhólar 8	Fjölbýlishús	3305	6h
Engjaland 13	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 13	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 14	Fjölbýlishús	4770	5-6h	Austurhólar 10	Fjölbýlishús	3241	6h
Engjaland 15	Raðhús	360	1-2h	Engjaland 15	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 16	Fjölbýlishús	4570	5-6h	Lóð fellur út			
Engjaland 17	Raðhús	360	1-2h	Engjaland 17	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 19	Raðhús	540	1-2h	Engjaland 19	Raðhús	540	1-2h

HEITI VERRIS:  
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG  
AUSTURBYGGÐ

HEITI TEKINGAR:  
DEILISKIPULAGSBREYTING  
FJÖLBÝLISHÚS

VERKNR: 217-005 MKV: 1:1.000 Í A1 TEKINGNR NR: 01

TEKNAÐ AF: HANNAÐ AF: DAGS. TEKN: 30. mars 2020

SG

YFIRLESTUR / UNDRSKRIFT: TEKN. BREYTT:

LANDFORM

LANDLAGSARKITECTUR FÍLA  
AUSTURVEGI 6 800 SELFÓSS  
Sími: 482 4000  
vefvangur: landform.is