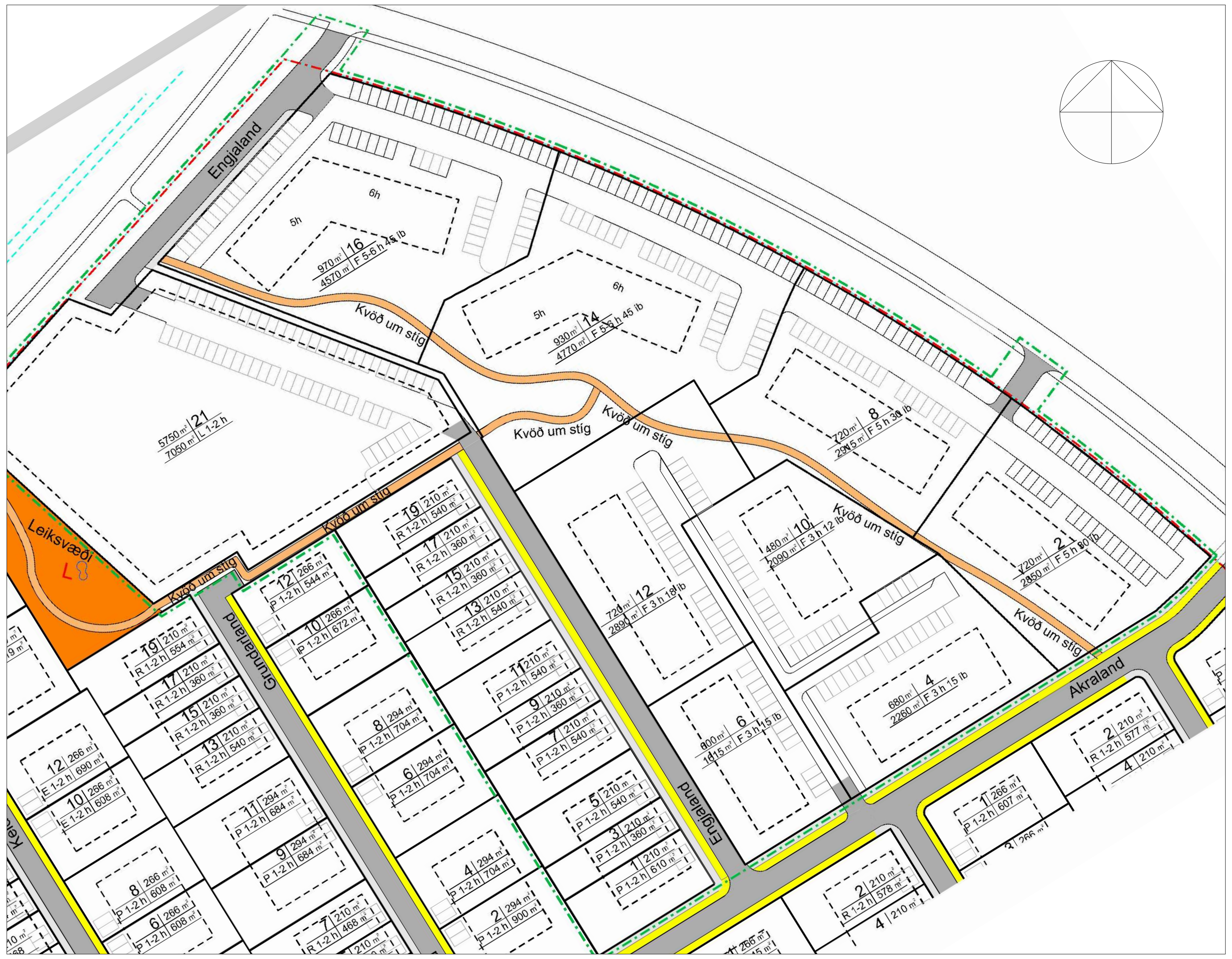
Sveitarfélagið ÁRBORG

Sveitarfélagið Árborg

Austurbyggð - Deiliskipulagsbreyting fjölbýlishús



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 _______ til ________ var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann

____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann_______________________________

Tákn	*Skýringar*
	Lóðamörk
	Byggingarreitur hámark
	Byggingarreitur stigahúss/svala
	Grænt svæði með götu
S	Lóð spennistöðvar
F	Fjölbýlishús
000 m²	Lóðarstærð í fermetrum
2h	Hæðir húsa
00	Húsnúmer
00 p	Fjöldi bílastæða
	Umferðargata
	Gangstétt
	Gangstígur
	Kvöð um lagnaleið heimæða - stígtenging
	Kvöð um akstur
	Gróður til skýringar
	Hús til skýringar
	Svæði deiliskipulagsbreytingar
	Stígar - 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 fjölbýlishúsalóða 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 fjölbýlishúsalóða 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 Engjalands 2 - 16 áður.

Fjölbýlishúsalóðum fækkar um 1 og verða því nú sjö talsins. Afstaða húsa breytist og tekur mið af ríkjandi vindáttum og sólargangi. Lögð er áhersla á skjólgóð 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 stöðum að hverri lóð til að tryggja gott umferðarflæði og er það tryggt með kvöð um akstur á milli lóða.

Deiliskipulag fyrir breytingu				Eftir breytingu			
Lóðanúmer	Landnotkun	stærð m^2	Húshæð	lóðanúmer	landnotkun	lóðar-stærð m^2	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

Sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsalóðir fyrir breytingu:

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

6. Sérskilmálar fyrir fjölbýlishúsalóðir 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 bygingarmagn: 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/eða svalir innan ytri byggingarreits.

6.5 Aðkoma: Aðkoma að reitnum er frá Austurhólum,Engjalandi, bæði að vestan og austan, og Akralandi. Kvöð er um aðgengi milli lóða við Austurhóla 2, 4 og 6 annars vegar og Austurhóla 8 og 10 hins vegar.

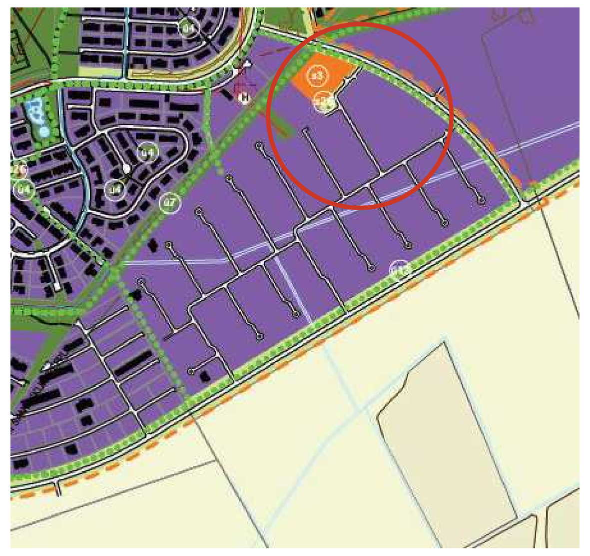
6.6 Bílastæði: Fjöldi bílastæða miðast við 1,25 stæði á hverja íbúð og geta þau því orðið samtals 265. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð.

6.7 Göngustígar: Almennur göngustígur, sem er á forræði og á landi sveitarfélagsins, liggur frá leikskólalóð milli lóðarmarka að Akralandi. Frágangur fjölbýlishúsalóða skal miða að óhindruðu aðgengi að stígnum og eru sýndar stígtengingar frá stíg að húsum, sem jafnframt eru lagnaleiðir.

6.8 Gróður og lóðarfrágangur: Kvöð er um skjólmyndandi gróður á lóð og ekki er leyfilegt að girða af einstakar lóðir á lóðarmörkum heldur skulu dvalarsvæði vera samhangandi og mynda eina heild fyrir allar fjölbýlishúsalóðirnar.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Skýringamynd - Mkv. 1:1000



Hluti úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
AUSTURBYGGÐ

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA FJÖLBÝLISHÚS

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
217-005	1:1.000 í A1	01
TEIKNAÐ AF: sg	HANNAÐ AF: sg	DAGS. TEIKN: 30. mars 2020
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS
sími: 482 4090
netfang: landform@landform.is
veffang: www.landform.is