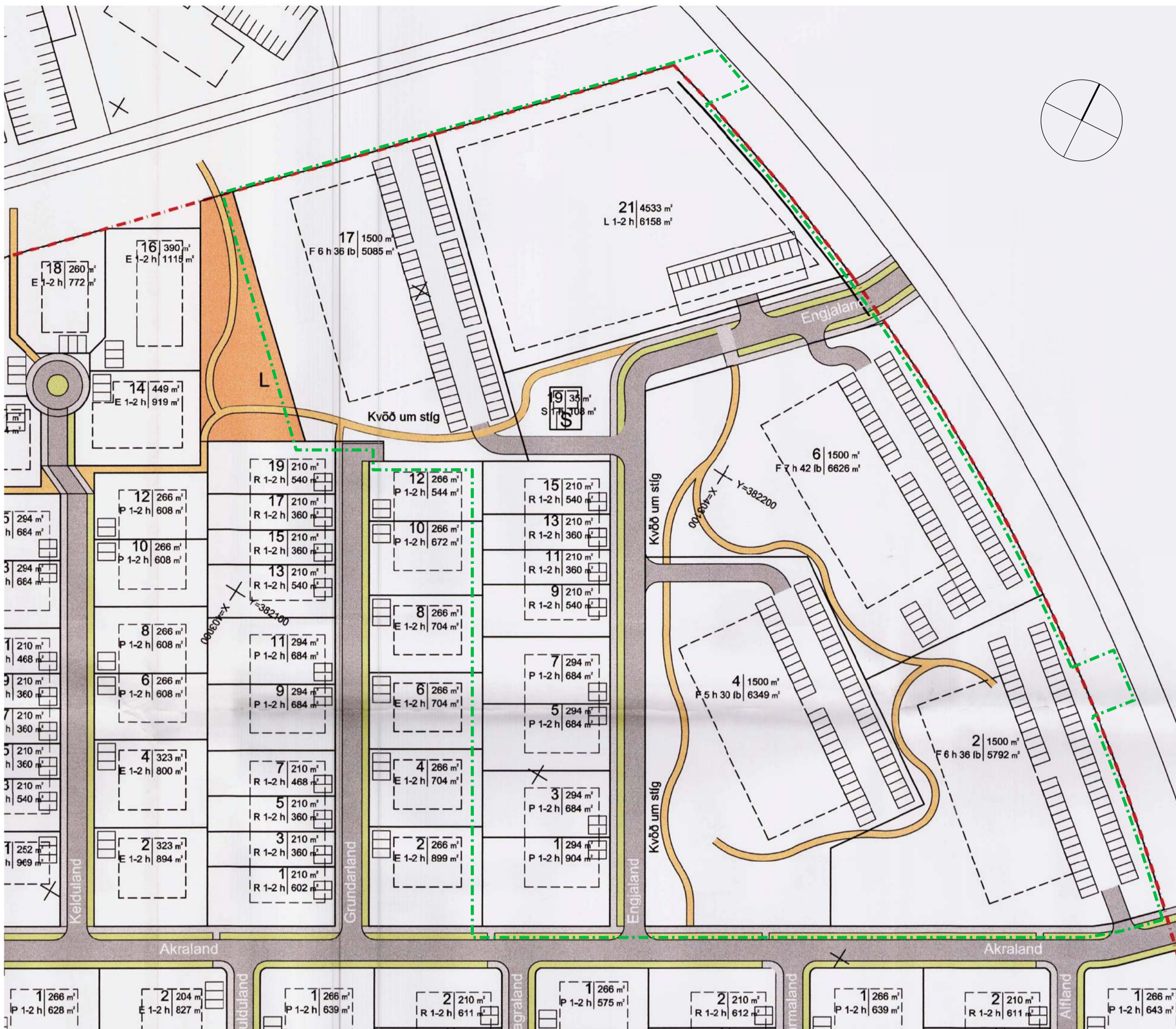
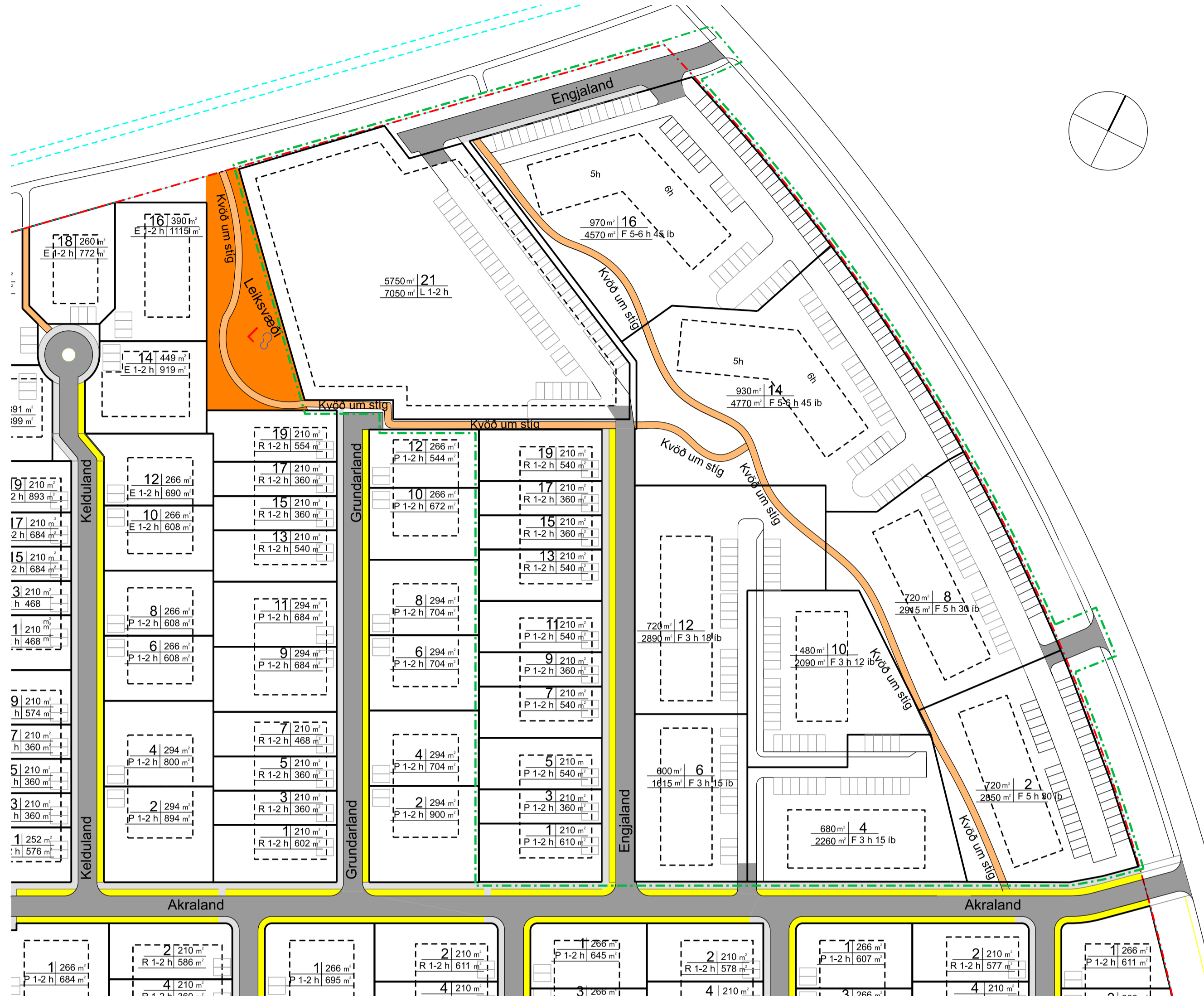


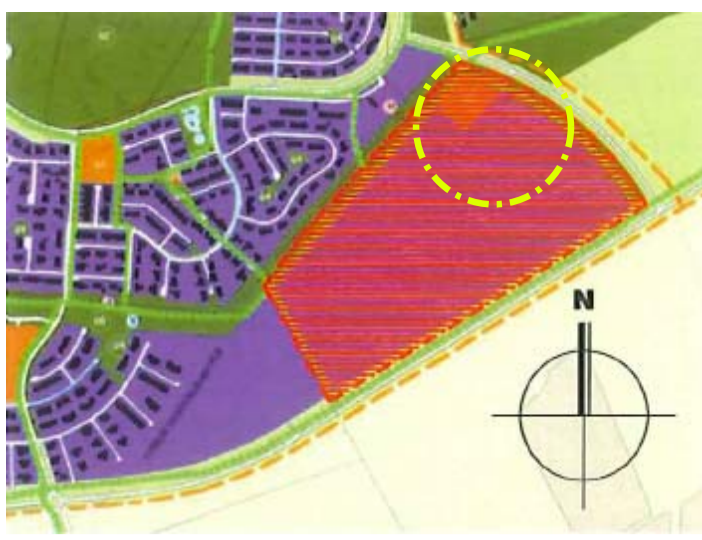
Austubýggð - deiliskipulagsbreyting



Gildandi deiliskipulag, samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Árborgar þann 22.2.2007, í sveitastjórn Árborgar þann 14/3 2007 óðlaðist gildi 17.8.2007. Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi mkv. 1:1000.



SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
 - Gata
 - Gangstétt
 - Stígur
 - Grænt svæði með götu
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Bílastæði
 - Leiksvæði
 - Spennistöð
 - S
- 1 | 123 m² Húsnúmer / flm. byggingarrells
E 1-2 h 456 m² Húsgæði, hæðafj. / flm. lóðar
E = Einbýll
P = Parhús
F = Fjölbýll
L = Leikskóli
S = Spennistöð
- Svæði deiliskipulagsbreytingar

HLUTI GILDANDI SKILMÁLA.

Lóðirnar við Engjaland 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 2, 4, 6, 17, 19 og 21 eru staðsettar í norðausturhluta svæðisins sem deiliskipulagið Austubýggð á Selfossi nær yfir. Skv. Aðalskipulagi Árborgar er Austubýggð aðallega íbúðarsvæði og með hluta fyrir þjónustustofnanir. Deiliskipulag Austubýggðar Selfossi var samþykkt í sveitastjórn Árborgar þann 14. mars 2007. Deiliskipulagið sýnir hverfið í heild sinni í mkv. 1:1000. Með deiliskipulaginu fylgdi greinargerð og skilmálar. Í deiliskipulaginu var gert ráð fyrir að byggt yrði á umræddum lóðum í samræmi við upprátt sem samþykkt var í skipulags- og byggingarnefnd þann 22. febrúar 2007.

ÚRDRÁTTUR ÚR/HLUTI GILDANDI SKILMÁLA FYRIR AUSTURBYGGÐ:

- Engjaland 1 er lóð undir parhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 904 m², byggingarreitur er 15 x 19.
- Engjaland 3 er lóð undir parhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 684 m², byggingarreitur er 15 x 19.
- Engjaland 5 er lóð undir parhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 684 m², byggingarreitur er 15 x 19.
- Engjaland 7 er lóð undir parhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 684 m², byggingarreitur er 15 x 19.
- Engjaland 9 er lóð undir raðhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 540 m², byggingarreitur er 10 x 21.
- Engjaland 11 er lóð undir raðhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 360 m², byggingarreitur er 10 x 21.
- Engjaland 13 er lóð undir raðhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 360 m², byggingarreitur er 10 x 21.
- Engjaland 15 er lóð undir raðhús á 1-2 hæðum. Stærð lóðar er 540 m², byggingarreitur er 10 x 21.
- Engjaland 2 er lóð undir 30 íbúða fjölbýlishús á 4 hæðum. Stærð lóðar er 5792 m², byggingarreitur er 25 x 60 m og heimilt að byggja innan hans í samræmi við skilmála. 60 bílastæði eru á lóðinni.
- Engjaland 4 er lóð undir 36 íbúða fjölbýlishús á 6 hæðum. Stærð lóðar er 6349 m², byggingarreitur er 25 x 60 m og heimilt að byggja innan hans í samræmi við skilmála. 54 bílastæði eru á lóðinni.
- Engjaland 6 er lóð undir 42 íbúða fjölbýlishús á 7 hæðum. Stærð lóðar er 6626 m², byggingarreitur er 25 x 60 m og heimilt að byggja innan hans í samræmi við skilmála. 67 bílastæði eru á lóðinni.
- Engjaland 17 er lóð undir 36 íbúða fjölbýlishús á 6 hæðum. Stærð lóðar er 5085 m², byggingarreitur er 25 x 60 m og heimilt að byggja innan hans í samræmi við skilmála. 60 bílastæði eru á lóðinni.
- Engjaland 19 er lóð undir spennustöð. Stærð lóðar er 108 m².
- Engjaland 21 er lóð fyrir þjónustustofnun / leikskóla. Stærð lóðar er 6158 m², byggingarreitur er 5 m frá lóðarmörkum 4533 m².
- Opíð leiksvæði er vestanmegin við Engjaland 17.
- Stígur fer í gegnum Engjaland 17 og 19.
- Leitast var við að hafa byggingarreiti í norðausturhluta lóða þannig að suðvesturhluti lóða njóti sólar.
- Í skipulaginu er gefinn upp byggingarreitur sem jafnframt sýnir lágmarksfjarlægð húss frá lóðarmörkum.
- Fjöldi stæða á lóðum fjölbýlishúsa miðast við byggingarreglugerð.

Lóðanúmer	Landnotkun	Stærð m ²	Húshæð
Engjaland 1	Parhús	904	1-2h
Engjaland 2	Fjölbýlishús	5792	6h
Engjaland 3	Parhús	684	1-2h
Engjaland 4	Fjölbýlishús	6349	5h
Engjaland 5	Parhús	684	1-2h
Engjaland 6	Fjölbýlishús	6626	7h
Engjaland 7	Parhús	684	1-2h
Engjaland 9	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 11	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 13	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 15	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 17	Fjölbýlishús	5085	6h
Engjaland 19	Spennustöð	108	1h
Engjaland 21	Leikskólalóð	4533	1-2h

GREINARGERÐ:

Tillaga að breytingu fyrir leikskólalóðina við Engjaland 21 felst í því að lóðin er færð nær leiksvæðinu til að koma í veg fyrir skuggavarp á leikskólalóðinni frá fjölbýlishúsunum. Leikskólalóðin stækkar um það sem samsvarar lóð undir spennustöð sem dettur út á þessum stað. Í kjölfar breytingar hefur þetta áhrif á aðkomur / innkeyrslur inn á lóðirnar. Fjölbýlishúsa lóð nr. 17, verður þá við hlið fjölbýlishúsaloða á norðausturhorni svæðisins og næst Suðurhólum. Fjölbýlishúsaloðunum 2, 4, 6, og 17 er skipt upp í 8 lóðir og breytist afstaða húsanna og aðkoma að þeim. Við þessar tilfærslur þá breytast heiti lóðanna, sjá stærðartöflu fyrir svæðið.

BREYTTIR SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓDIRNAR:

- **SPENNUSTÖÐ:** Fær nýja lóð sem er ekki innan deiliskipulagsbreytingarsvæðinu.
- **BYGGINGARMAGN:** Er ekki gefið upp í gildandi deiliskipulagi.
- **ÍBÚDAFJÖLDI:** Fjölgar úr 152 í 220.
- **HÚSHÆÐIR:** Óbreyttar fyrir raðhús og leikskólalóðina. Húshæðir fjölbýlishúsa breytist.
- **BYGGINGARREITUR:** Breytast á öllum lóðum.
- **AÐKOMA:** Innkeyrslur á lóðir breytast.
- **OPÍÐ LEIKSVÆÐI:** Helst óbreytt
- **LÓÐARSTÆRÐIR:** Breytast – sjá töflu fyrir lóðarstærðir.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Deiliskipulagsbreyting - skýringarmynd

Lóðanúmer	Landnotkun	Stærð m ²	Húshæð
Engjaland 1	Raðhús	610	1-2h
Engjaland 2	Fjölbýlishús	2850	5h
Engjaland 3	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 4	Fjölbýlishús	2260	3h
Engjaland 5	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 6	Fjölbýlishús	1615	3h
Engjaland 7	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 8	Fjölbýlishús	2915	5h
Engjaland 9	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 10	Fjölbýlishús	2090	3h
Engjaland 11	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 12	Fjölbýlishús	2890	3h
Engjaland 13	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 14	Fjölbýlishús	4770	5-6h
Engjaland 15	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 16	Fjölbýlishús	4570	5-6h
Engjaland 17	Raðhús	360	1-2h
Engjaland 19	Raðhús	540	1-2h
Engjaland 21	Leikskóli	7050	1-2h

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við Svæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst frá _____ til _____ með fresti til að gera athugasemdir til _____, var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____ og í bæjarstjórn þann _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dæli Stjórnartíðna þann _____

ÚTGAFA TERNMAD IYRFRARID IDAGS
BREYTINGAR

ASK ARKITEKTAR EHF
GERROSDÖTTU 9 101 REYKJANÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



VERKEFNI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR
AUSTUBYGGÐ-Vegna leikskóla og fjölbýlishúsaloða

TEKINGUFRAMM
SKIPULAGSUPPRÁTTUR

SKYRINGARMYND

MAK 1 A1
1:1000
MANNI
ASK
TERNMAD
GRY
YRFR
PG
DAGS
05.06.2019
UTGAFA

VITUN
1907
05-01

© ÖLL AFMÖT OG AFRETTUN TERNINGAR ER HÁÐ SAMBYRÐISKAR ARKITEKTA. EKKI SKAL MELA UPP AF TERNINGU.