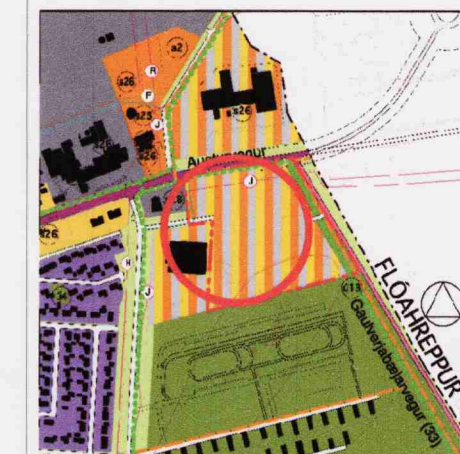




DEILSKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1000



SKÝRINGARUPPRÁTTUR 1:1000



ÚRDRÁTTUR ÚR AÐALSKIPULAGI 2005-2025

- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur
- Ný lóðamörk
- Grænt svæði - gras og lágróður
- Kvöð um lag्नir/ jarðstrengi
- Tillaga að nýbyggingum
- Göngustígur - útfærsla og staðsetning ekki bindandi
- Kvöð um göngutengsl
- Hjólástigur
- Reiðleið
- Kvöð um trjágróður
- Fjöldi hæða/ 2 hæðir + þakhæð

AUGLÝSING UM GILDIÐ OG GILDIÐ DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 200 .

DEILISKIPULAG HETTA SEM AUGLÝST HEFUR VERIR SKV. 26 GR SKIPULAGS OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1987 VAR SAMÞYKKT Í

SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND ÞANN 24/9 2009  
OG Í BÆJARSTJÓRN ÁRBORGAR ÞANN 30/9 2009

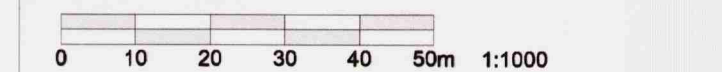
DEILISKIPULAG HETTA VAR AUGLÝST

FRÁ 28/5 2009 TIL 9/7 2009

FYRIR HÖND ÁRBORGAR

*[Signature]* BÆJARSTJÓRN ÁRBORG

A	PG	PG	24.11.2009
Ýmsar lagningar.	TEKNAÐ	SAMÞYKKT	DAÐS
UTGAFA	TEKNAÐ	SAMÞYKKT	DAÐS
BREYTINGAR			



ASK Arkitektar  
Geisgötu 9  
101 Reykjavík  
Sími 515 0300  
Fax 515 0319  
www.ask.is



MERKILANDSTUN  
SELFOSSI

VERK NR. 0771	NUMER TEKNINGAR 01	MKV. Í A1 1:1000 TEKNAÐ 23.03.2009	DAÐS 23.03.2009
DEILISKIPULAG		UTGAFA A	

### SKIPULAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

**SKIPULAGSSVÆÐIÐ** – almenn atvika  
Skipulagið afmarkast af Austurvegi í norður, Gaulverjabæjarvegi (33) í austur, Langholti 1 (BYKO) lóð Austurvegar 66 sem er aðveitustöð rafmagns í austur og „opið svæði til sérstakra nota“ (hesthúsasvæði) í suður. Austan við Gaulverjabæjarveg eru sveitafélagamörk milli Árborgar og Hraungerðishrepps. Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu en samkvæmt aðalskipulagi er svæðið með blandaða landnotkun sem er athafnasvæði, þjónustustofnanir, verslunar- og þjónustusvæði. Stærð skipulagssvæðis er um 68.050m<sup>2</sup>.

**MARKMIÐ**  
Markmið deiliskipulagsins er að mynda heillega byggð verslana, þjónustu og athafnasvæða með góðu aðgengi fyrir bæði viðskiptavinum og aðföng. Huga skal að umhverfissjónarmiðum og sjálfbærni m.a. með gróursetningu, sorpflokkun og snyrtilegri umgengni á lóðum. Bilastæði skulu að mestu vera baksviðs einnig nálægt framhlíðum húsa. Gott aðgengi skal vera um svæðið fyrir bæði gangandi og hjólandi. Leggja skal áherslu á að byggingar hafi aðlaðandi ámynd gagnvart Austurvegi og Gaulverjabæjarvegi. Gatnakerfi skal vera einfalt og auðrætt.

**AÐKOMA OG GATNAKERFI**  
Aðalaðkoma akandi inn á svæðið er um Larsenstræti bæði frá Langholti og Gaulverjabæjarvegi. Göngu- og hjólastígur bæði á svæðinu og innan þess eru góð. Meðfram götum er gert ráð fyrir göngu- og hjólastígum. Reiðleið er einnig meðfram Austurvegi / Sudurlandsvegi og Gaulverjabæjarvegi.

**VEITUR OG LAGNIR**  
Í gegnum skipulagsreitinn norðanverðan liggur stöfnstrengur RARIK að/ frá aðveitustöð við Austurveg 66. Lögð er áhersla á að ekki þurfi að flytja/ færa hann við byggingarframkvæmdir með því að staðsetja byggingar ekki nær Austurvegi en sem nemur heigunarsvæði þessa stöfnstrengs. Kvöð um lagnir er á lóðum meðfram Austurvegi. Við Larsenstræti er lóð fyrir RARIK og er kvöð um lagnir frá henni að Larsenstræti.

**ÁFANGASKIPTING OG SVEIGJANLEIKI**  
Mögulegt er að áfangaskipta svæðinu í 3 áfanga og þar sem nyrstu lóðirnar yrðu gerðar tilbúnar fyrst með framhaldi á Larsenstræti að Gaulverjabæjarvegi. Í öðrum áfanga yrði svæðið sunnan Larsenstrætis tekið í notkun. Í þriðja áfanga er svo syðsti hluti svæðisins tekin í notkun með götu sem liggur frá Larsenstræti til suðurs með möguleika á gatnategningu áfram að svæði sem er hesthúsasvæði í dag. Þar sem ekki liggur ljóst fyrir hvaða starfsemi verður í fyrirhuguðum byggingum er reynt að hafa sveigjanleikan sem mestan og til að halda skipulagsbreytingum í lágmarki. Æskilegt er að frá Austurvegi og að Larsenstræti verði verslanir og þjónusta í bland við skrifstofuhúsnaði. Syðsti hluti svæðisins er meira hugsaður fyrir létta iðnað, hreinleg verkstæði o.þ.h. Ekki er gert ráð fyrir neinum íbúðum á svæðinu.

**HÖNNUN OG UPPRÆTTIR**  
Samhlöða byggingarleyfisuppráttum skal skila inn löðuuppráttum sem sýnir frágang á lóð, lóðamörkum s.s. gróður og girðingar. Á upprætti/mæliblöðum er tilgreindar hámarksþéttleikar húsa og hámarksnýtingarhlutfall á lóð auk þess sem sýnd er staðsetning á aðkomu og aðalbilastæðum. Mæli- og hæðablöð sýna nákvæm lóðamörk og lóðastærðir, hæðakóta á aðalgólfi, landhæðir á lóðamörkum, málsetningu byggingarreita og kvæðir einhverjar eru.

**UMHVERFISGÆÐI OG GRÆNT YFIRBRAGÐ**  
Leitast skal við að gefa svæðinu grænt yfirbragð með trjágróðri og grænu yfirborði. Kvæðir eru um gróursetningu trjáa og annars gróðurs bæði meðfram götum/göngustígum, innan lóða og í jaðri svæðisins.

**SORPGEYMSLUR OG SORPFLOKKUN**  
Ganga skal frá sorpi í samræmi við reglugerðir. Sorp og gámar skulu staðsett við bakhlíðar húsa. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslu/ sorpgáma utan byggingarreits en leggja skal áherslu á snyrtilegt umhverfi þeirra t.d. með girðingum og gróðri og gera þær eins lítið áberandi og mögulegt er. Gera skal grein fyrir meðferð sorps á byggingarleyfisumsókn. Ef fyrirhugað er að staðsetja sorpgeymslu við lóðamörk skal leita samþykkis aðliggjandi lóðarhafa.

**LÓÐIR**  
Lóðamörk og lóðastærðir eru sýnd á upprætti en gerð verður nákvæmari grein fyrir lóðum á mæliblaði. Verði misræmi gildir mæliblaðið. Heimilt er að gera smávægilegar tilfærslur á innkeyrslum inn á lóðir með samþykki byggingarfyrirvalda án þess að þörf sé á að breyta deiliskipulagi.

**BYGGINGARREITIR**  
Á upprætti er sýndur byggingarreitur. Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Heimilt er að fara litlis hátt út fyrir byggingarreit með útbýggingar s.s. þakskeggi, inganga, og svalir, en þó ekki nær lóðamörkum en 3 metra.

**HÆÐIR HÚSA OG NÝTINGARHLUTFALL**  
Byggingar mega vera 1-3 hæðir en þriðja hæð má ekki vera stæri að flatarmáli en svarar 2/3 af grunnflæti 2. hæðar. Hámarksþéttleikur húsa er 12 metrar frá gólfkóta. Hámarksnýtingarhlutfall á lóðum nr. 2-16 er frá 0.5 Heimilt er þó að auka nýtingarhlutfall þessara lóða upp í 0.7 með því að vera með hluta bilastæða neðanjarðar (sjá kaffa um bilastæði). Nýtingarhlutfall lóðar nr. 1 er 0.3.

**BILASTÆÐI**  
Leitast skal við að lágmarka stór bilastæðaflæmi með því m.a. að skipta bilastæðum upp í fleiri og minni svæði. Frávik frá þessu er heimil við lóð nr. 5 við Larsenstræti þar sem sú lóð er hugsuð fyrir stórverslun. Bilastæði skulu að lágmarki vera 1:50m<sup>2</sup> nema sérstakar aðstæður kalli á aðrar kröfur og skal sækja sérstaklega um slíkt til umhverfis- og skipulagsnefndar með rökstuðningi og upprætti sem sýni fyrirhugaða útfærslu lóðar. Heimilt er að auka byggingarmagn á lóðum nr. 2-16 með því að vera með hluta bilastæða neðanjarðar. Aukning má vera 35m<sup>2</sup> fyrir hvert bilastæði í bilakjallara. Slíkir bilakjallarar skulu vera innan byggingarreits og ekki taldir með í nýtingarhlutfalli lóðar.

**FRÁGANGUR LÓÐA – GIRÐINGAR OG SKILTI**  
Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðalupprætti. Aðliggjandi lóðahafar skulu hafa samráð um frágang á lóðamörkum. Ekki er almennt heimilt að girða á lóðamörkum en heimilt er og æskilegt að girða af geymslusvæði og athafnasvæði. Þar sem lóðir liggja að jaðri svæðisins í suður skulu hugaslegar girðingar vera að jafnaði 7 metra innan lóðamarka vegna kvæðar og kvæðar um gróursetningu á syðri mörkum skipulagssvæðisins. Heimilt er að reisa skilti innan lóða og skal halda umfangi þeirra í lágmarki. Hámarksþéttleikur skilta er 5 metrar hámarksbreidd er 2 metrar. Sækja skal um heimild til byggingarfulltrúa um uppsetningu skilta á lóð.