



SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI MJÓLKURBÚSHVERFIS



Tillaga að deiliskipulagi 1:1000

GREINARGERÐ

Markmið og forsendur
Deiliskipulag þetta tekur til íbúðarsvæðis og miðsvæðis í svokölluðu Mjólkurbúshverfi. Markmið tillögunnar er að skýra kvaðir og heimildir á byggðum og óbyggðum lóðum á skipulagssvæðinu. Árið 2006 var samþykkt deiliskipulag fyrir Austurveg 59-61. Það skipulag hefur verið fellt úr gildi og ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Svæðið umhverfi reitinn hefur verið deiliskipulagt.

Afmörkun svæðis og breytta lóðir
Deiliskipulagsvæðið nær yfir Grænumörk 1-5, Þórsmörk 1-8, Heiðmörk 1a-8 og Austurveg 59-63. Svæðið afmarkast af Austurvegi til suðurs, Grænumörk til vesturs, Árvegi til norðurs og lóð Mjólkurbús til austurs. Skipulagssvæðið er alls um 3,7 ha að flatarmáli. Lóðirnar Austurvegur 51-53 verða sameinaðar í eina lóð og lóðirnar Austurvegur 55-59 í eina. Lóðarmörk eru samkvæmt kortagrunni Árborgar.

Aðalskipulag
Í aðalskipulagi 2010-2030 eru Grænumörk 1-7 og Austurvegur 59-63 skilgreint sem miðsvæði, með nýtingarhlutfalli 1,0-2,0. Þórsmörk 1-8 og Heiðmörk 1-8 eru skilgreint sem íbúðarsvæði með nýtingarhlutfalli 0,3-0,45.

Nýjrir lóðir við Austurveg
Við Austurveg er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum með litlum íbúðum sem fjölgar búsetukostum fyrir eldra fólk í sveitarfélaginu. Í tengibyggingu á milli Grænumarkar 5 og Austurvegar 51-59 er gert ráð fyrir þjónustu fyrir aldraða. Aðkoma að þjónustumiðstöðin er að norðanverðu.

Almennir Skilmálar

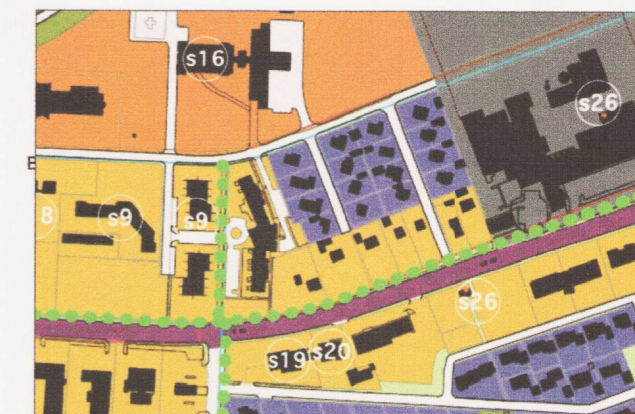
Lóðablöð:
Lóðablöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa og staðsetningu bílastæða. Lóðablöð sýna einnig hæðir á lóðum við lóðarmörk og hæðatölur fyrir gólfhæðir húsa. Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsupprætti við gerð lóðarblaða.

Húsagerð:
Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem lóðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Byggingarnar skulu falla vel að umhverfi og taka mið að annarri byggð í hverfinu. Einstaka minniháttar byggingarhlutar, svo sem þakskegg, svalir og skyggni mega skaga út fyrir byggingarreit. Einnig mega byggingarhlutar eins og reykháfar, loftræstibúnaður og lyftuhús ná upp fyrir hámarksþéð þaks. Þakform er frjálst. Svalalokun og þaksvalir eru heimilaðar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum en þeir mega ekki auka skuggavarp á nærliggjandi hús.

Frágangur lóða:
Lóðarhafa er skylt að ganga frá húsi að utan, bílastæðum, réttum hæðum á lóð og girðingu að götu eigi síðar en tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast. Meta skal gildi eldri trjágróðurs sem fyrir er á lóð og reynt að fella hann að þörfum lóðar. (skv. gr.nr.62.3 í byggingarreglugerð). Halda skal í eldri trjágróður eins og unnt er.

Yfirlit yfir lóðarstærðir, nýtingarhlutfall og mögulegt byggingarmagn

Gata	Nr.	Lóð	Núverandi bygg.magn	Bygg. ár	Bygg. efni	Nýting. hlutfall bygg.magn	Möguleg. bygg.magn	Hæðir	Hámarksþakhæð
Þórsmörk	1	722 m ²	114 m ²	1967	Timbur	0,4	289 m ²	2	8,0 m
Þórsmörk	2	829 m ²	214 m ²	1967	Steypt	0,4	332 m ²	2	8,0 m
Þórsmörk	3	630 m ²	147 m ²	1962	Timbur	0,4	252 m ²	2	8,0 m
Þórsmörk	4	721 m ²	112 m ²	1969	Timbur	0,4	288 m ²	2	8,0 m
Þórsmörk	5	629 m ²	96 m ²	1959	Timbur	0,4	252 m ²	2	8,0 m
Þórsmörk	6	744 m ²	112 m ²	1974	Steypt	0,4	298 m ²	2	8,0 m
Þórsmörk	7	617 m ²	69 m ²	1959	Timbur	0,4	247 m ²	2	8,0 m
Þórsmörk	8	596 m ²	65 m ²	1963	Timbur	0,4	238 m ²	2	8,0 m
Heiðmörk	1	750 m ²	122 m ²	1953	Holsteinn	0,4	300 m ²	2	8,0 m
Heiðmörk	1a	882 m ²	199 m ²	1976	Steypt	0,4	353 m ²	2	8,0 m
Heiðmörk	2	628 m ²				0,4	251 m ²	2	8,0 m
Heiðmörk	2a	619 m ²	184 m ²	1969	Steypt	0,4	248 m ²	2	8,0 m
Heiðmörk	3	763 m ²	122 m ²	1953	Holsteinn	0,4	305 m ²	2	8,0 m
Heiðmörk	6	624 m ²	166 m ²	1974	Steypt	0,4	249 m ²	2	8,0 m
Heiðmörk	5	885 m ²	156 m ²	1953	Holsteinn	0,4	354 m ²	2	8,0 m
Heiðmörk	8	636 m ²	156 m ²	1957	Holsteinn	0,4	254 m ²	2	8,0 m
Austurvegur	61	770 m ²	66 m ²	1944	Holsteinn	1,7	1309 m ²	3	10,0 m
Nýtingarhlutfall ofanjarða						1,2	924 m ²		
Nýtingarhlutfall neðanjarða						0,5	385 m ²		
Austurvegur	63	1105 m ²	87 m ²	1972	Holsteinn	1,7	1879 m ²	3	10,0 m
Nýtingarhlutfall ofanjarða						1,2	1326 m ²		
Nýtingarhlutfall neðanjarða						0,5	553 m ²		
Grænumörk	1-5	13182 m ²	4170 m ²		Steypt	0,5	6591 m ²	1-3	5-11 m
Austurvegur	51-53	3876 m ²				1,7	6589 m ²	2-4	
Nýtingarhlutfall ofanjarða						1,2	4651 m ²		6,5-13 m
Nýtingarhlutfall neðanjarða						0,5	1938 m ²		
Austurvegur	55-59	3362 m ²				1,7	5715 m ²	3	
Nýtingarhlutfall ofanjarða						1,2	4034 m ²		10,0 m
Nýtingarhlutfall neðanjarða						0,5	1681 m ²		



Útdráttur úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123 / 2010, frá 17/5 '16 til 29/4 '16 var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 11/5 '16



Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann _____

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Byggingareitir húsa
- Bílastæði til skýringar
- Gróður til skýringar

Kortagrunnur:
Efla Suðurland

Sérskilmálar

Þórsmörk og Heiðmörk
Við uppbyggingu á lóðum skal leitast við að halda yfirbragði hverfisins. Gert er ráð fyrir möguleikum til að auka byggingarmagn á öllum lóðum innan svæðisins. Hámarksnýtingarhlutfall er 0,4 og hámarksþéð húsa 8,0m. Á öllum lóðum má byggja tveggja hæða hús. Staðsetning bygginga á byggingarreit skal vera í samræmi við ákvæði um bil á milli bygginga í gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br. Útveggur með brunamótstöðu E1 60 skal ekki liggja nær lóðarmörkum en 3,0 m, útveggur með brunamótstöðu E1 30 skal ekki liggja nær lóðarmörkum en 4,0 m og útveggur án brunamótstöðu skal vera 5,0 m frá lóðarmörkum. Heimilt er að byggja bílskur á lóðarmörkum. Veggurinn sem snýr að lóðarmörkum skal vera eldvarnarveggur REIM-120. Öll hús snúa á móti suðvestri og er mænisstefna húsa eitt af einkennum hverfisins. Mænisstefna er sýnd á uppdrætti og tekur hún mið af núverandi stefnu húsa. Mæni þaks eða úthlið hússins skal fylgja mænisstefnu.

Austurvegur 51-53, 55-59 og 61-63
Mikivægt er að byggingar myndi ekki einsleitna samfelldan vegg. Brjóta skal upp langa, samfellda veggfleti í smærri fleti og ná þannig fjölbreytni í útliti. Uppbroti skal ná fram með stöllum eða ólíkum efnum. Gert er ráð fyrir að aðkoma að Austurvegi 51-59 verði frá Austurvegi, Heiðmörk og Árvegi. Aðkoma að Austurvegi 61-63 verði áfram frá Heiðmörk. Uppfylla skal bílastæðapörf innan lóða og skal miðað við að eitt bílastæði er fyrir hverja íbúð. Brjóta skal upp stærri bílastæði með t.d. gróðri. Kvöð er um gegnumakstur að bílastæði og sameiginlega innkeyrslu í bílageymslu frá Austurvegi.

DEILISKIPULAG MJÓLKURBÚSHVERFIS Sveitarfélagið Árborg

Tillaga að deiliskipulagi
Deiliskipulagsupprættur dags. 1. mars 2016
nr. 01
hannað/teiknað: abh frumstærð A2

ANNE B. HANSEN ARKITEKT FAÍ



Austurvegi 3-5 800 Selfoss kt: 270369-2439
sími: 897 5970 smjoridair@simnet.is