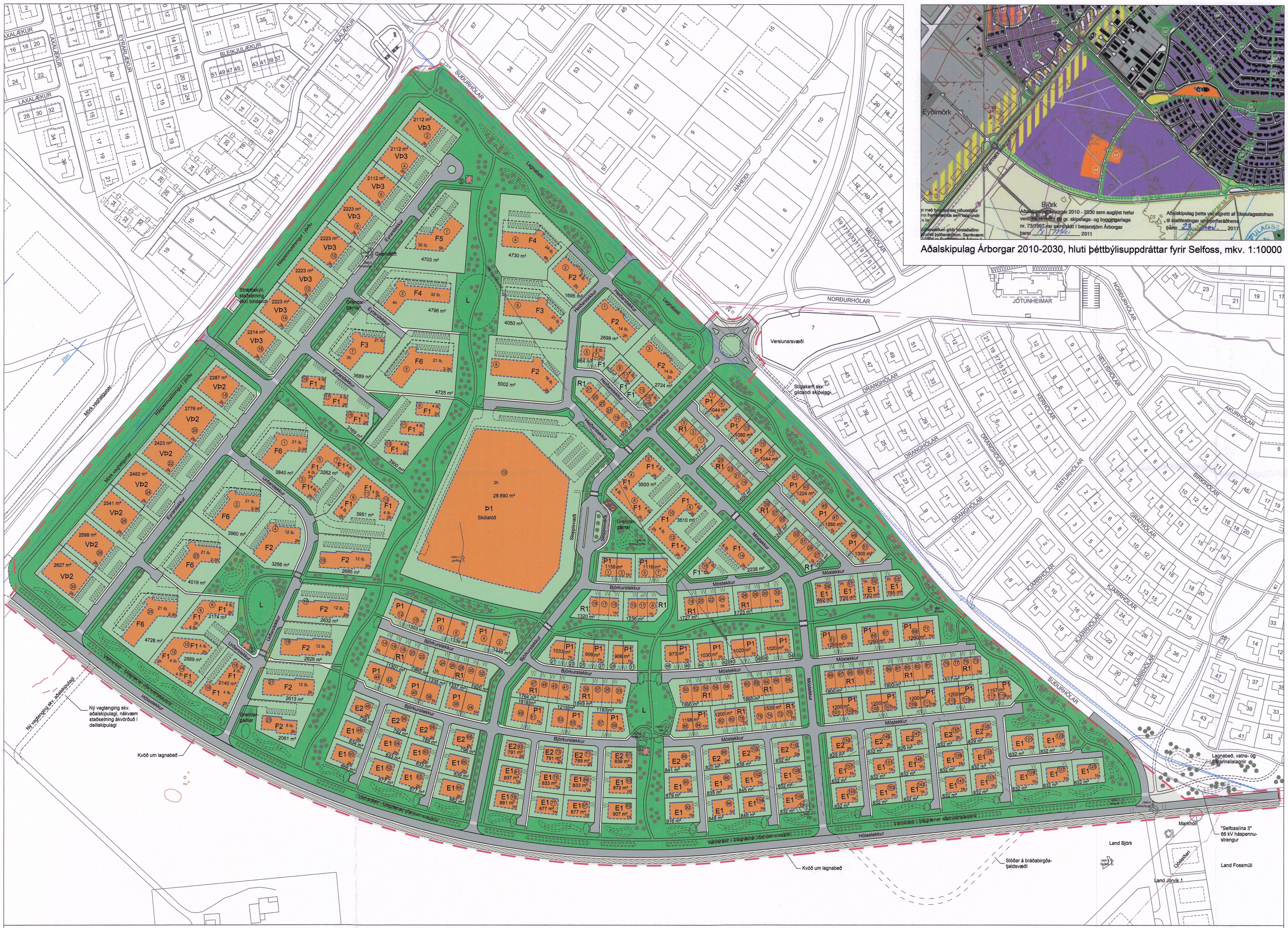
Sveitarfélagið Árborg, breyting á deiliskipulagi í landi Bjarkar



Aðalskipulag Árborgar 2010-2030, hluti þéttbýlisuppdráttar fyrir Selfoss, mkv. 1:10000

Óveruleg breyting þessi á deiliskipulagi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborgar þann: 17. febrúar 2021

Fallið var frá grenndarkynningu þar sem breytingin var ekki talin varða hagsmuni annarra en sveitarfélagsins sjálfs. Deiliskipulagsbreytingin öðlast gildi við auglýsingu B-deild Stjórnartíðinda.

F.h.
Framkvæmdastjóri / bæjarstjóri Sveitarfélagsins Árborgar:

Skipulagsfulltrúi
Sveitafélagið Árborg

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk breytileg
- Byggingareitur á lóð, hámark
- Byggingareitur kjallara
- Bundin byggingalína
- Bifreiðastæði
- Lóðarstærð
- Húsnúmer
- Húsagerðir
- Hæðafjöldi
- Lóðir fyrir spennistöðvar
- Hraðahindrun
- Almenningssamgöngur staðsetning til viðmiðunar
- Skráðar fornleifar
- Jarðsprungur og niðurföll, sýnilegar / líklegar
- Hæð hindrunarflatar flugvallar
- Trjágróður
- Leiksvæði
- Hólalandslag

Greinargerð

Skipulag Björkurstykkis, sem dagsett er 7. maí 2018, var samþykkt í bæjarstjórn 20. mars. 2019 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 14. júní 2019.

Breytingauppdráttur frá 3. nóv. 2020 var fyrst til umræðu í Skipulags- og byggingarnefnd 2. des. 2020. Helstu atriði breytinga eru:

1. Göngustígum milli lóða við Urðarstekk er fækkað um þrjá og í staðinn er búið til grænt svæði með göngustíg, sem framlenging á grænu belti sunnan við skólalóð. Í tengslum við það minnka lóðir 15-17 og 19-21 lítið eitt og aðkoman að þeim breytist örlítið.
2. Lóð / byggingareitur fyrir spennistöð er færður frá grænu svæði við Urðarstekk 23 á grænt svæði gengt lóðinni Urðarstekk 19. Þá er gerður reitur fyrir grenndargáma við Urðastekk 23 og á horni lóðar nr. 7 við Eyrarstekk, og minnkar sú lóð sem því nemur.
3. Gerð er ný lóð / byggingareitur fyrir tengistöð GR við hlið spennistöðvar á grænusvæði við Björkurstekk. Lóð spennistöðvar er jafnframt hnikað til um nokkra metra.
4. Mörk skipulags sunnan við hverfið er fært um 6m til suðurs og þannig búið til pláss fyrir lagnabeð sunnan við Hólastekk
5. Byggingareitur skólalóðar er útvíkkaður til austurs.
6. Samhliða breytingu á uppdrætti er gerð breyting á kafla 5, sérákvæði fyrir einstakar lóðir, í skilmálum skipulagsins. Breytingin nær til kafla 5.3 parhús og 5.4 raðhús og fjallar um að settar eru kvaðir um að hver íbúðareining verði að hafa minnst 6 horn í útveggjum.

Síðar komu fram óskir um að fella burt heimild í skilmálum til að fjölga eða fækka íbúðareiningum í raðhúsum.

Breytingin var þannig samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd 10. feb. 2021. Jafnframt var samþykkt viðbót um að þar sem að lóð Heiðarstekks 2 þótti ekki bera með góðu móti það byggingarmagn sem henni var ætlað skv. skipulagi skildi henni breytt þannig að nýtingahlutfall fer úr 0,6 í 0,45, hæðarfjöldi fer úr þremur í tvær og íbúðafjöldi fer úr 12 í 8. Á uppdrætti hafa verið færð inn götunöfn og uppfært lóðanúmerakerfi.

Húsagerðir	fjöldi íbúða:
E1: Einbýlishús, ein hæð	43
E2: Einbýlishús, tvær hæðir	17
P1: Parhús, ein hæð	66
R1: Raðhús, ein hæð	82

Húsagerðir:	fjöldi íbúða:
F1: Fjórbýlishús, tvær hæðir	120
F2: Fjölbýlishús, tvær hæðir	122
F3: Fjölbýlishús, þrjár hæðir	24
F4: Fjölbýlishús, fjórar hæðir	56

Húsagerðir:	fjöldi íbúða:
F5: Fjölbýlishús, fimm hæðir	30
F6: Fjölbýlishús, 2-3 hæðir	96
Þ1: Grunn- og leikskóli	

Húsagerðir:
VÞ2: Verslun og þjónusta, tvær hæðir
VÞ3: Verslun og þjónusta, þrjár hæðir

Skipulaginu fylgir greinargerð með skipulagsskilmálum og skýringum um tilurð og forsendur skipulagsins. Til grunna liggja m.a. eftirfarandi skýrslur og úttektir:

- Selfossflugvöllur, Hljóðvistarskýrsla, Efla 2016
- Björkurstykki, Jarðkönnun - jarðskjálftasprungur, Efla 2017
- Fornleifakönnun, Náttúrufræðistofa vestfjarða 2017

Sveitarfélagið Árborg

Deiliskipulag í land Bjarkar
- skipulagsuppdráttur, breyting

mkv. 1:2000 (A1)
kortagrunnur: EFLA
hnitakerfi ISN 93
dags. 19. feb. 2021
verknr. 2017-12

Undirritun löggilds skipulagshönnuðar:

Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - www/landhonnun.is