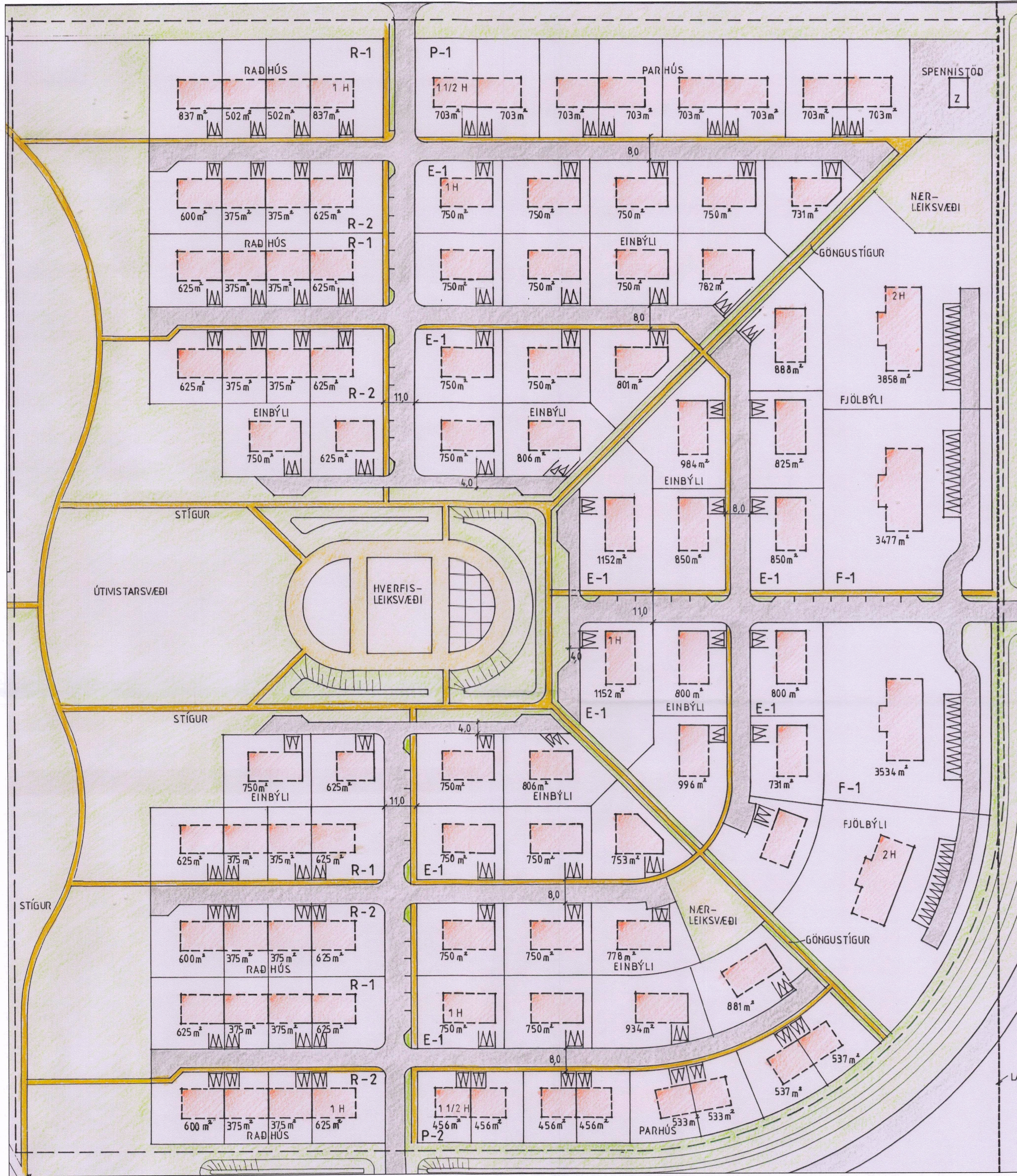
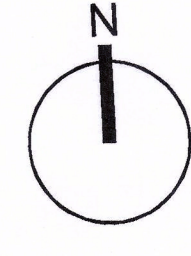


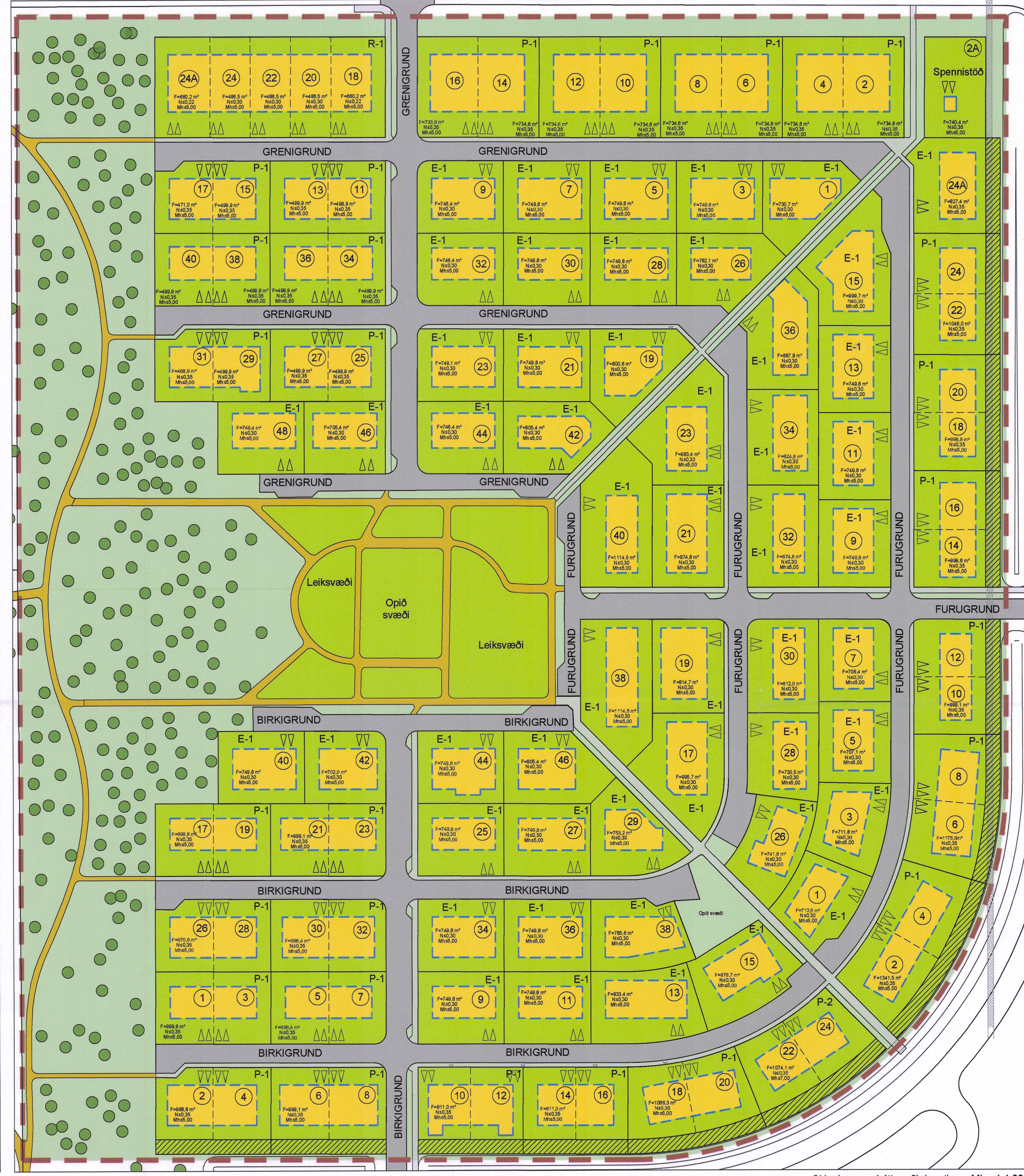


Sveitarfélagið Árborg

Breytt deiliskipulag fyrir Grundahverfi á Selfossi



Gildandi skipulagsupprættur. Mkv. 1:1000



Skipulagsupprættur eftir breytingu. Mkv. 1:1.000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur

verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr 123/2010

m.s.br. frá 17.7.24 til 28.8.24 var samþykkt í

bæjarstjórn Árborgar þann 2.10.2024

Samþykkt deiliskipulagsbreytingar var auglýst í

B-deild Stjórnartíðinda þann

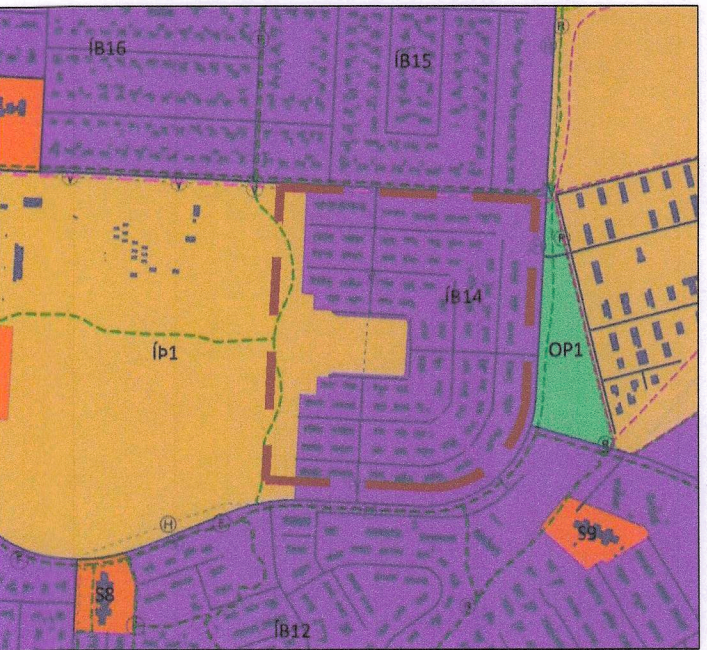
19.11.2024

18.11.2024

Skipulagsfulltrúi

Sveitarfélagið Árborg

Ásbjörn Pálsson



Skipulagssvæðið sýnt á þéttbýlisupprætti aðalskipulags Árborgar 2020 - 2036. Mkv. 1:10.000

- Skýringar
- Mörk skipulagssvæðis
 - Byggingarreitir
 - Lóðir/lóðamörk
 - Víðbótariand. (Skilmálar verða skilgreindir af skipulagsfulltrúa)
 - Skipting rað- og parhúsaloða
 - Bírfélagstæði
 - F Flatarfál lóðar
 - N Nýtingahlutfall
 - Mh Hámarks mænishæð
 - 7 Húsnúmer
 - E-1 Einbýlishús, 1 hæð
 - P-1/2 Parhús, 1/2 hæðir
 - R-1 Parhús, 1 hæð
 - Gangstétt
 - Stígur
 - Lagnaleið
 - Trjágróður

1. Almennar upplýsingar

Sveitarfélagið Árborg óskar eftir að gera breytingar á deiliskipulagi íbúðasvæðis í Grundahverfi á Selfossi.

1.1. Tildrög skipulagsvinnu

Við uppbyggingu íbúðarhverfis á Selfossi hafa stóku lóðir setið eftir af ýmsum ástæðum. Vilji bæjarstjórnar stendur til að nýta þessar lóðir, sem oft eru fyrirtaks byggingarlóðir í grónum hverfum, og nýta þannig innviði sveitarfélagsins betur.

Einnig hefur uppbygging stundum ekki verið alveg í takti við samþykkt skipulag og því er hlutverk þessarar breytingar einnig að samræma skipulag svæðisins raunuppbyggingu þess.

Á milli lóðanna Furugrundar 24 og Grenigrundar 2A er svæði sem er merkt sem

leiksvæði á gildandi upprætti. Raunin er þó sú að það hefur aldrei nýst sem slíkt, m.a. vegna þess að lega götunnar er ekki í samræmi við skipulag. Svæðið er þó nóg stórt til að þar megi með góðu móti afmarka einbýlislóð.

Ákveðið var að taka skipulag hverfisins í heild til endurskoðunar, en helstu breytingar eru á upprætti, þar sem raðhúsaloðum hefur t.d. verið skipt upp í parhúsaloðir og götur og stígar hafa verið færð til.

2. Skipulagsgögn

Skipulagstillagan er sett fram í upprætti í mkv. 1000 og greinargerð þessari.

3. Skipulagssvæðið

Grundahverfi er austarlega á Selfossi og fyrst skipulagt árið 1994 og var að mestu fullbyggt um 2005. Bygðin samanstendur af einbýlis-, par-, og raðhúsum á einni

hæð. Miðsvæðið er útivistar-, leik-, og íþróttasvæði sem er vel tengt hverfinu og nærliggjandi hverfum um öflugt stígakkerfi. Hverfið skiptist í þrjár götur, sem hver hefur sína tengingu við ytra gatnakerfi og eru göturnar aðskildar, svo enginn gegnumkastur er mögulegur. Hverfið er einnig vel búið stígum og gangstéttum sem tengjast stíganeti Selfoss.

4. Breytingartillagan

Gerðar eru breytingar á skipulagsupprætti og skipulagsgreinargerð.

4.1 Breytingar á upprætti:

- Radhúsaloðin Grenigrund 18-24 verður 18-24A,
- Birkigrund 1-7, 2-8, 11-17 og 34-40 úr raðhúsaloðum í parhúsaloðir,
- Lega götu og stíga í Furugrund löguð að raunulegu,
- Lóðaskipan við Furugrund löguð að raunskipan,
- Lóð fyrir leiksvæði breytt í byggingarlóð, Furugrund 24A,

- Önýttu nærleiksvæði við Birkigrund breytt í byggingarlóð, Birkigrund 38A,
- Byggingarreitir endurskoðaðir á öllu svæðinu,
- Á lóðum við Birkigrund og Furugrund, sem snúa út að Langholti, verður í boði fyrir lóðarhafa að lá leigt 5m víðbótariand, í samræmi við samþykkt bæjarráðs um víðbótariand/lóðir, frá 02.05.2024.
- Ýmsar minni háttar lagfæringar á lóðamörkum, legu gatna og stíga.

4.2 Breytingar á greinargerð

Greinargerð skipulags liggur ekki fyrir en gerð verður víðeigandi uppfærsla á henni miðað við forsendur og breytingar sem gerð er grein fyrir á upprætti.

Sveitarfélagið Árborg 105 400 03 Mkv.: 1: 1000 (A1)

Grundahverfi
Breyting á deiliskipulagi

Teiknað: S.J. | Samþykkt H.Ó.

Kort: EFLA

Hnitakerfi ISN 93

Dags. 25.05. 2024

Landhönnun sif

Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA

Eyðavegi 10 - 800 Selfoss

s. 482 3300, 696 1809 - landhonnun@landhonnun.is