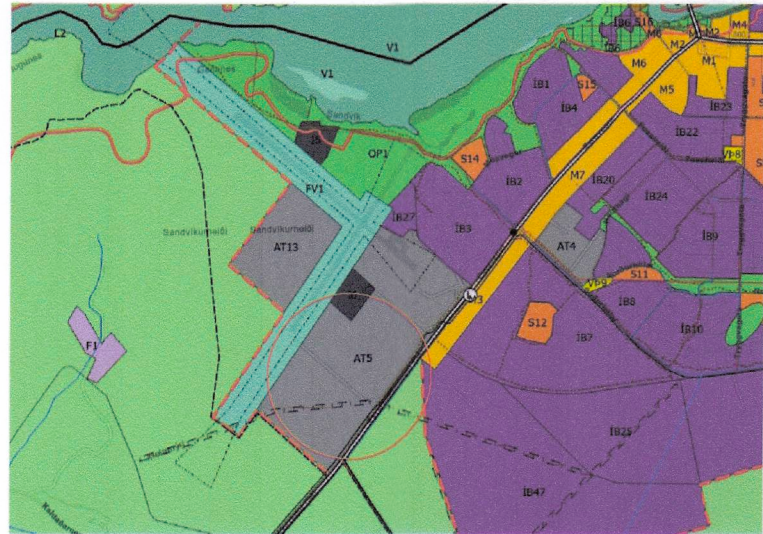




HLUTI AF NÚGILDANDI DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÁRBORGAR 22.12.2008, BREYTT SEP 2014, MAÍ 2017, APRÍL 2021, NÓVEMBER 2021, MARS 2022, JÚLÍ 2023 OG MAÍ 2024



BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:2000



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÁRBORGAR 2020-2036

- SKÝRINGAR
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðarmörk
 - Skipulagt svæði
 - Núverandi byggingar
 - Byggingareitir húsa
 - Aðkoma að lóð
 - Þekktar sprungur/sprungusvæði
 - Gangstétt
 - Spennistöð
 - Lóð 1 Lóðarnúmer
 - fl. 40279m² Lóðarstærð
 - N=0,01 Nýtingarhlutfall
 - 66 kV jarðstrengur ásamt helgunarsvæði
 - Stofnæð hitaveitu
 - Stofnæð vatnsveitu
 - Formminjar - uppmælt - helgunarsvæði 15m

GREINARGERÐ

Almennt

Um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í gildi er deiliskipulag Víkurheiði, samþykkt af bæjarstjórn þann 22.12.2008 og óðlaðist gildi við auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 25.03.2009.

Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á skipulaginu.

Tengsl við aðrar áætlanir

Samkvæmt þéttbýlisuppdrátti í aðalskipulagi Árborgar eru lóðirnar að mestu staðsettar innan athafnasvæðis. Svæðið meðfram Eyraeyri er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, athafnasvæði og blönduð landnotkun.

Í kafla 4.13 Þróun atvinnulífs er meðal annars lögð áhersla á eftirfarandi markmið og leiðir:

- Að skapa samkeppnishæfan grundvöll og eðlileg vaxtarskiðyrði fyrir atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.
- Sjá til þess að jafnan séu skipulagslegar forsendur fyrir uppbyggingu atvinnustarfsemi ásamt eðlilegu og fjölbreyttu framboði af lóðum.
- Svæðin meðfram Eyraeyri eru skilgreind sem blönduð svæði til að viðhalda möguleikum á fjölbreyttri atvinnustarfsemi. Þannig verður aukinn sveigjanleiki í notkun í samræmi við eftirspurn.
- Þessi atvinnusvæði stuðla m.a. að vistvænum ferðamáta þar sem þau eru í nálægð við næstu uppbyggingsvæði íbúðarbyggðar, bæði utan og innan þéttbýlis á Selfossi.

Breytingar á deiliskipulaginu falla vel að þessum markmiðum aðalskipulagsins.

Forsendur breytingar

Markmiðið með þessari deiliskipulagsbreytingu er að mæta eftirspurn eftir atvinnulóðum með lægra nýtingarhlutfalli og að skerpa á sérkilmálum.

Deiliskipulagsbreytingar

Í breytingunni felst að

- Lóð nr. 3: Nýtingarhlutfall lækkar úr 0,40 í 0,30
- Lóð nr. 5: Nýtingarhlutfall lækkar úr 0,40 í 0,30
- Lóð nr. 13: Nýtingarhlutfall lækkar úr 0,40 í 0,30
- Lóð nr. 17: Nýtingarhlutfall lækkar úr 0,40 í 0,30
- Lóð nr. 18: Nýtingarhlutfall lækkar úr 0,35 í 0,30
- Lóð nr. 20: Nýtingarhlutfall lækkar úr 0,35 í 0,30
- Lóð nr. 21: Stærð minnkar og nýtingarhlutfall lækkar úr 0,40 í 0,30
- Lóð nr. 22: Nýtingarhlutfall lækkar úr 0,35 í 0,30

Við þessa breytingu minnkar byggingarmagnlög á deiliskipulagssvæðinu um 4455m².

Sérkilmálar í greinargerðu eru uppfærðir:

Texti í gildandi skipulagi:

Sérkilmálar fyrir lóðir 1,2,3,5,6,7,8,9,10 og 11

Heimilt er að byggja á öllum lóðum 2 hæða hús innan uppgefins byggingarleits. Bundnar byggingalínur og mænlistefnur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrátti. Þakhalli má vera að hámarki 15°. Vegghæð skrifstofuhúsnæðis meðfram götum skal vera að hámarki 3 m en hámarki 4,5 m fyrir eina hæð, 8 m fyrir tvær hæðir. Iðnaðarhúsnæði má hafa hámarkshæð á þaki allt að 15 m. Sökum hindrunarflatar til hliðar við flugbraut mega byggingar sem eru 15 m að hæð ekki vera nær lóðarmörkum en 59 m. Kvæð er um eitt bílastæði fyrir hverja 35 fermetra skrifstofuhúsnæðis en stæðafjöldi fyrir iðnaðarhúsnæði er ekki bundinn.

Texti í breyttu skipulagi:

Sérkilmálar fyrir lóðir 1,2,3,5,6,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20,21 og 22

Heimilt er að byggja á öllum lóðum 2 hæða hús innan uppgefins byggingarleits. Bundnar byggingalínur og mænlistefnur eru sýndar á deiliskipulagsuppdrátti. Þakhalli má vera að hámarki 15°. Vegghæð skrifstofuhúsnæðis meðfram götum skal vera að hámarki 3 m en hámarki 4,5 m fyrir eina hæð, 8 m fyrir tvær hæðir. Iðnaðarhúsnæði má hafa hámarkshæð á þaki allt að 15 m. Mannvirki skulu taka mið af hindranasvæði flugbrauta. Kvæð er um eitt bílastæði fyrir hverja 35 fermetra skrifstofuhúsnæðis en stæðafjöldi fyrir iðnaðarhúsnæði er ekki bundinn.

Að undanskildum þeim breytingum sem fjallað er um hér gilda ákvæði í gildandi skipulagi. Engin umhverfisáhrif eru umfram gildandi skipulag.

Skipulagsgögn og kortagrunnur

- Greinargerð með helstu forsendum fyrir breytingu á deiliskipulagi.
- Eldri deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000
- Breyttur deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000
- Hluti af aðalskipulagi Sveitarfélags Árborgar 2010-2030

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins, sem hefur verið uppfærður og er í samræmi við endanlega gatnahönnun.

SKILMÁLATÖFLUR FYRIR OG EFTIR BREYTINGU

SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU					
NAFN OG NR.	LÓÐARSTÆRÐ SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	NÝTINGARHLUTFALL SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	LEYF. HÁMARKS-BYGGINGAR-MAGN Í M ²	HÁMARKS-FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS-PAKHÆÐ
Lóð 3	5.169	0.40	2.068	2	15m
Lóð 5	8.617	0.40	3.447	2	15m
Lóð 13	8.306	0.40	3.322	2	15m
Lóð 17	4.344	0.40	1.738	2	15m
Lóð 18	7.062	0.35	2.472	2	15m
Lóð 20	7.107	0.35	2.487	2	15m
Lóð 21	5.757	0.40	2.303	2	15m
Lóð 22	7.143	0.35	2.500	2	15m

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU					
NAFN OG NR.	LÓÐARSTÆRÐ SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	NÝTINGARHLUTFALL SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	LEYF. HÁMARKS-BYGGINGAR-MAGN Í M ²	HÁMARKS-FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS-PAKHÆÐ
Lóð 3	5.169	0.30	1.551	2	15m
Lóð 5	8.617	0.30	2.585	2	15m
Lóð 13	8.306	0.30	2.492	2	15m
Lóð 17	4.344	0.30	1.303	2	15m
Lóð 18	7.062	0.30	2.119	2	15m
Lóð 20	7.107	0.30	2.132	2	15m
Lóð 21	4.732	0.30	1.420	2	15m
Lóð 22	7.143	0.30	2.143	2	15m

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur hlotið málsmeðferð skv. 2. mgr. 43.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann 12. 2. 2025

og í bæjarstjórn Árborgar þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar
Skipulagsfulltrúi
Sveitarfélagið Árborg
Rinnir Gunnar

Auglýsing um gildistöku skipulagsins
var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28.2.2025

EFLA

Víkurheiði
Sveitarfélagið Árborg
Deiliskipulagsbreyting

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
2839-100	A1	ABH	IS
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:2000	20.01.2025		
SAMÞYKKT:			