

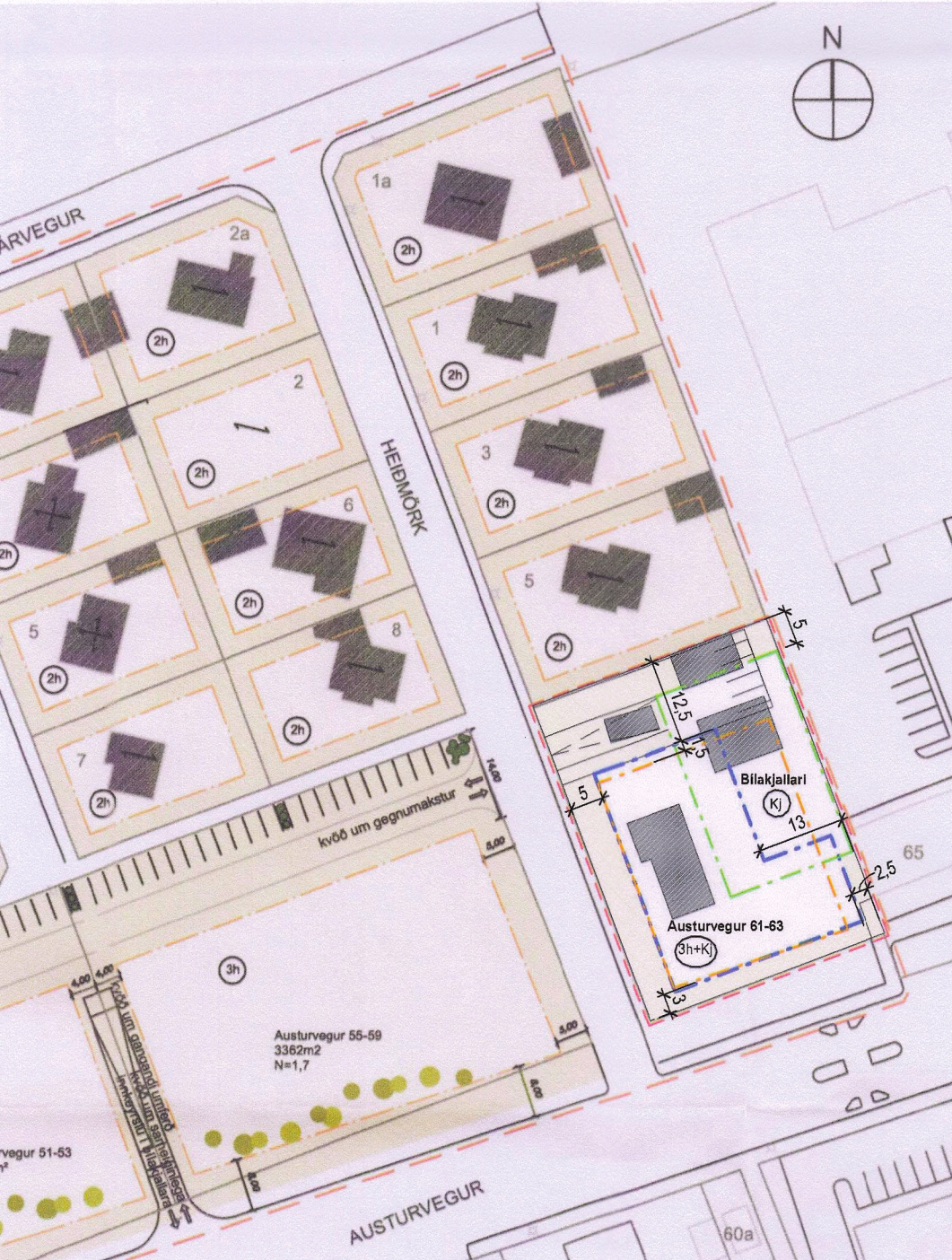


# ÁRBORG. AUSTURVEGUR 61 OG 63. BREYTT DEILISKIPULAG

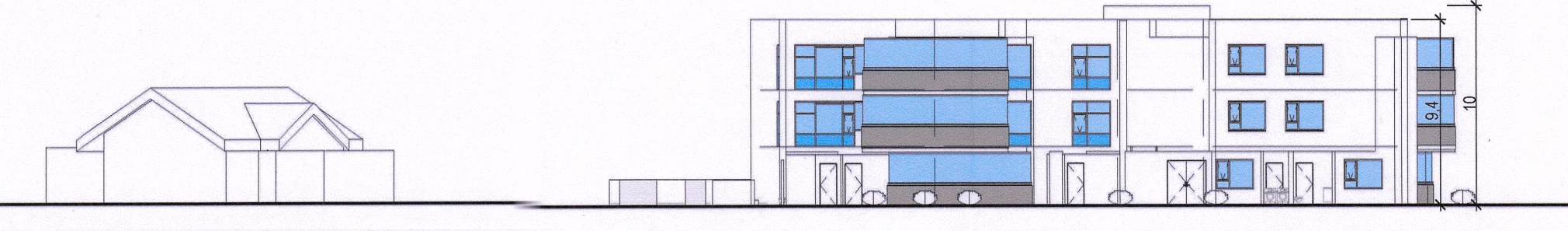
## DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ



Gildandi deiliskipulag, samþykkt 11.05.2016  
1 : 1000



Tillaga að deiliskipulagi  
1 : 1000



Snið ekki í mælikvarða

### TILLAGAN Í HNOTSKURN.

Lóðin Austurvegur 61 stendur einnar hæða íbúðarhús með risi ásamt stakstærð bilgeymslu. Íbúðarhúsið er byggt úr holsteini 1944. Á lóðinni Austurvegur 63 stendur tveggja hæða tvíbýlishús ásamt stakstærð bilgeymslu byggt úr holsteini 1977. Þessi tillaga, að breyttu deiliskipulagi, gerir ráð fyrir að núverandi byggingar á lóðunum verði rifnar, lóðirnar sameinaðar og þar byggt 3 hæða fjölbýlishús með 21 íbúð auk kjallara og niðurgrafinni bilageymslu fyrir 17 bílastæði. Ofanjarðar á lóð er gert ráð fyrir 4 bílastæðum, leiksvæði og svæði fyri sorpgerði. Tillagan gerir ráð fyrir því að hluti byggingareitar færist um 2,45 x 10,5 m. til austurs og 1,50 x 19,0 m. til norðurs. Ennfremur er byggingareitir neðanjarðar fyrir bilageymslu færður til austurs allt að 60 sm að lóðarmörkum og til norðurs um 3 m að nýrri lóðarmörkum.

### 1.0 GILDANDI AÐALSKIPULAG

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036 samþykkt í bæjarstjórn 14. desember 2022 og staðfest 22. desember 2022 er landnotkun umræddra lóða afmörkuð fyrir íbúðarbyggð og auðkennt IB 17.

Í greinargerð aðalskipulagsins kaffa 3.1.1 bls. 14 er sett fram stefna bæjaryfirvalda hvað varðar íbúðarbyggð í bæjarfélaginu. Þar kemur m.a. fram að:

- íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við atvinnu og þjónustu
- leitast verði við að þétta íbúðarbyggð og að byggt verði á auðum lóðum
- við þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum, verði nýbyggingar felldar að því byggðamynstri sem fyrir er
- áhersla verði á vandaða hönnun mannvirka og frágang umhverfis
- þéttleiki nýrra svæða verði með þeim hætti að land sé vel nýtt en í góðu samræmi við þegar byggð svæði og tekið sé tillit til byggðamynsturs

Í töflu 1. *Íbúðarbyggð á Selfossi*, í greinargerð aðalskipulagsins á bls. 16 **IB17 Mörk og Grænarmörk** kemur fram undir lóðnum *Lýsing og skilmálar*, að lóðir við Heiðmörk og Þórmörk eru skilgreindar sem þróunarsvæði. Til framtíðar lítið sé á reitnum gert ráð fyrir íbúðum fyrir 50 ára og eldri og blandaða notkun íbúða og samfélagsþjónustu. Þróunarsvæðið við Heiðmörk og Þórmörk er skilgreint á uppdrætti á mynd 5 í greinargerðinni á bls. 29. Þar er jafnframt tekið fram að skoða verði með greiðari aðkomu neyðabíla að og frá Heilbrigðisstofnunar Suðurlands, Björgunarmiðstöðinni og lögreglu.

### 2.0 GILDANDI DEILISKIPULAG.

Deiliskipulag Mjólkurhúsaahverfis Árborgar nær m.a. til lóðanna við Austurveg 61 og 63. Var það samþykkt í bæjarstjórn 11. maí 2016 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 4. júlí 2016. Í deiliskipulaginu er miðað við að núverandi byggingar á lóðinni verði fjarlægðar og 3ja hæða fjölbýlishús reist í staðin. Mögulegt byggingarmagn samkvæmt deiliskipulaginu er áætlað samtals 3.188 m<sup>2</sup>. - á Austurvegi 61 alls 1.309 m<sup>2</sup> og Austurvegi 63 alls 1.879 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðanna er áætlað 1,7. Þá er hámarks þakshæð fyrirhugaðra bygginga áætluð 10,0 m miðað við aðkomuhæð. Aðkoma er frá Austurvegi og Árvegi um Heiðmörk. Gangstétt um 1 m breið er meðfram Austurvegi að austanverðu.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Mjólkurhúsaahverfið eru húsagerði á svæðinu frjálstar að öðru leyti en því sem fyrirskrifað er í deiliskipulaginu, skilmálum þess sem og í reglugerðum er snerta skipulags- og byggingarmál. Einnig er tekið fram að byggingar skuli falla vel að umhverfinu og taka mið af annari byggð í hverfinu. Heimilt er að einstaka minniháttar byggingarhlutar eins og þakskegg, svalir og skyggni skaga út fyrir byggingareit og reykhnáfar, loftræstibúnaður og lyftuhús geta náð upp yfir hámarkshæð þaks. Þá er í gildandi deiliskipulagi heimilt að vera með þaksvallir og svalaríokanir.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Mjólkurhúsaahverfið er í sérskilmálum tekið fram m.a. fyrir nýbyggingar við Austurveg 61 og 63 að mikilvægt sé að byggingarnar myndi ekki einsleitna samfelldan vegg heldur skal brjóta upp langa, samfellda veggflæti í smærri flæti og ná þannig fjölbreytni í útlit bygginga. Uppbroti skal ná fram með stóllum eða ólíkum efnum.

Miða skal við 1 bílastæði á íbúð og skal uppfylla bílastæðapörfina innan lóðar.

### 2.0 BREYTING Á DEILISKIPULAGI.

#### Deiliskipulagssvæðið og markmið með breyttu deiliskipulagi.

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins nær til lóðanna Austurvegur 61 og 63. Markmið breytingarinnar er að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og gefa fleirum kost á að búa á frábærum stað miðsvæðis í bænum. Lóðirnar eru hluti af stærri heild sem Mjólkurhúsaahverfið er og er framkvæmd deiliskipulagsins á lóðunum framhald uppbyggingar bæði norðan og sunnan Austurvegar sem þegar er hafin. Aðkoma er frá Austurvegi og Árvegi um Heiðmörk.

#### Stærðir, byggingarmagn og hæð húsa.

Í tillögunni að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðirnar að Austurvegi 61 og 63 felst að lóðirnar eru sameinaðar. Stærð lóðarinnar eftir sameiningu er um 1.875 m<sup>2</sup>. Í tillögunni er gert ráð fyrir að núverandi byggingar verði fjarlægðar og 3 hæða fjölbýlishús með kjallara og bilageymslu verði byggt í staðin fyrir 21. íbúð. Stærðir íbúða eru 70 - 90 m<sup>2</sup>. Bílastæði verða 17 í bilageymslu og 4 bílastæði ofanjarðar á lóð.

Samkvæmt breytingunni er áætlað byggingarmagn A+B á lóðinni ofanjarðar 2460 m<sup>2</sup> og neðanjarðar 920 m<sup>2</sup> sem gerir samanlagt 3380 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall lóðarinnar 1,8  
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2016 er heimilt heildarbyggingarmagn lóðanna (bæði ofanjarðar og neðanjarðar) samanlagt um 3.188 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 1,7.

Samnanburður á gildandi deiliskipulagi frá 2016 og tillögu að breyttu deiliskipulagi.

|                                   | GILDANDI DEILISKIPULAG |                  | TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------|
|                                   | AUSTURVEGUR            | AUSTURVEDGUR     | AUSTURVEGUR SAMEINUÐ LÓÐ          |
| Stærð lóðar m2                    | 61<br>770              | 63<br>1.105      | 1.875                             |
| Byggingarmagn ofanjarðar m2       | 924                    | 1.326            | 2.475                             |
| Nh. ofanjarðar                    | 1,2                    | 1,2              | 1,3                               |
| Byggingarmagn neðanjarðar m2      | 385                    | 553              | 938                               |
| Nh. neðanjarðar                   | 0,5                    | 0,5              | 1,0                               |
| Byggingarmagn samtals m2          | 1.309                  | 1.879            | 3.380                             |
| Nh. miða við heildarbyggingarmagn | 1,7                    | 1,7              | 1,8                               |
| Fjöldi íbúða                      | Ekki tilgreindur       | Ekki tilgreindur | 21                                |
| Fjöldi hæða                       | 3h + kjallari          | 3h + kjallari    | 3h + kjallari                     |
| Hámarks hæð m.v. aðkomuhæð        | 10,0 m                 | 10,0 m           | 10 m <sub>1</sub>                 |
| Bílastæðakrafa                    | 1 stæði á íbúð         | 1 stæði á íbúð   | 1 stæði á íbúð                    |

TAFLA 1. SAMANBURÐUR Á GILDANDI DEILISKIPULAGI OG TILLÖGU Á BREYTTU DEILISKIPULAGI.

### Umferð – bílastæði og hjólastæði.

Sé miðað við 3 íbúa í hverri nýrri íbúð á deiliskipulagssvæðinu má búast við að umferðarskópun þess verði líðlega 233,1 ferðir á sólarhring (21 íbúð x 3 íbúar = 63 íbúar x 3,7 ferðir á íbúa og sólarhring). Miðað er við 1 bílastæði á hverja íbúð. Alls eru 21 stæði á lóð. Sérstaklega skal gera grein fyrir bílastæðum fyrir hreyfinamlaða. Gangstétt um 1 m breið er meðfram Austurvegi að austanverðu.

### Frágangur húss og lóðar.

Kynna skal áform um hönnun bygginga á lóð fyrir bæjaryfirvöldum með frumhönnun í mkv. 1:200 þar sem gerð er grein fyrir útliti, byggingarefni og fyrirkomulagi á lóð í megin atriðum. Skal það gert áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

Lóðaruppdráttur, skal sýna frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, leiksvæði, stéttar, bílastæði, ofanvatnslausnir, grindverk og lýsingu. Skal lóðaruppdrátturinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfulltrúa samhliða aðalteikningum. Æskilegt er að gangsstéttar innan lóðar séu með snjóbræðslu. Leggja skal ríka áherslu á trjágróður og vandaðan frágang á lóð (yfirborð og lýsingu).

Lóðarhafa er skylt að ganga frá húsi að utan, bílastæðum, réttum hæðum á lóð og girðingum að götu eigi síðar en tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

### Sorp.

Staðsetning og fyrirkomulag sorpflokkunar og sorpgeymslu á lóð skal unnin í nánu samráði við bæjaryfirvöld. Nauðsynlegt er að aðgengi að henni sé gott.

### Veitur.

Veitum tilheyra vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskiptalagnir- og mannvirki, fráveita og helgunarsvæði þeirra, þegar það á við. Hönnun og framkvæmdir við veitukerfin á deiliskipulagssvæðinu skal gerð í samráði og samvinnu við Selfosssveitur, HS Veitur, RARIK, Mílu og bæjaryfirvöld Árborgar.

### Hávaði.

Fyrirhugaðar framkvæmdir við íbúðarbyggð við Austurveg 61 og 63 skal uppfylla viðmiðunarmörk reglugerðar 724/2008 um hávaða.

### Mínjar og verndarsvæði.

Engar formínjar eru innan deiliskipulagssvæðisins eða sögu eða náttúrumínjar né önnur skilgreind verndarsvæði svo sem hverfisvernd.

Að öðru leyti er vísað til gildandi deiliskipulags fyrir Mjólkurhúsaahverfið frá 2016.

### 3.0 UMHVERFISÁHRIF.

Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir sem tilgreindar eru í deiliskipulaginu falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang framkvæmda skv. deiliskipulaginu eru þó ekki háðar umhverfismati og framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samnan þar lög um mat á umhverfisáhrifum.

Umhverfisáhrif af tillögu þessari verða því óveruleg og staðbundin. Tillagan tekur miða af gildandi aðalskipulagi hún stuðlar að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu landsins og eykur framboð á húsnæði í Árborg. Þá mun hið nýja fjölbýlishús að Austurvegi 61 og 63 gefa fleirum kost á að búa miðsvæðis í bænum sem styrkir enn frekari uppbyggingu á þjónustu.

Hér að neðan er leitast við að gera grein fyrir þeim umhverfisáttum sem helst um ræðir við gerð deiliskipulagsins sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Leitast verður við að framkvæmdir á svæðinu falli sem best að því landi og umhverfi sem fyrir er. Hönnun húsaanna mun taka skv. tillögunni mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í og fá svipað yfirbragð og byggðin sem fyrir er við Austurveg til vesturs og suðurs (handan götunnar). Áhrif á ásynd og yfirbragð bæjarins eru því metin óveruleg en vissulega háð nánari útfærslu.

Fyrirhugaðar breytingar samkvæmt tillögunni mun jafnframt ekki hafa teljandi áhrif á umferð eða slyshættu á svæðinu og mun notkun þeirra því hafa óveruleg áhrif á heilsu og öryggi. Og áhrifin á hagræna og félagslega þætti, efnisleg verðmæti og framboð lóða í Árborg eru metin jákvæð.

Deiliskipulagssvæðið að Austurvegi 61 og 63 er allt raskað land. Ekki er vitað um fomaléifar, menningarminjar eða önnur menningarverðmæti innan þess. Jafnframt er ekki vitað um náttúrumínjar eða svæði sem eiga að njóta sérstakrar verndar sbr. 37. gr. laga um náttúruvernd. Svæðið er ekki innan marka vatnsverndar sbr. samþykkt nr. 555/2015. Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu munu því engin áhrif hafa á ofangreinda þætti.

26. maí 2025

Kristinn Ragnarsson, arkitekt



HLUTI ÚR ÞÉTTBÝLISUPPDRÆTTI AÐALSKIPULAGS  
ÁRBORGAR 2020-2036. STAÐFEST 22. DESEMBER 2022

### SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSREITS
- BREYTT DEILISKIPULAG
- NÚVERANDI BYGGINGAREITIR
- BREYTTUR BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAREITUR BÍLAKJALLARI
- LÓÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BÍLASTÆÐI TIL SKÝRINGAR
- GRÓÐUR TIL SKÝRINGAR

Skipulagsfulltrúi  
Sveitarfélagið Árborg

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga 123/2010. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Árborgar þann 10.9.2025 og í bæjarstjórn þann 17.9.2025

Tillagan var auglýst frá 12.6.2025 með athugasemdafrestri til 25.7.2025. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20

### ÁRBORG. AUSTURVEGUR 61 OG 63. BREYTT DEILISKIPULAG

#### DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ

Mælikvarði:

Útgáfa Dags: 26/05/25

Málsnr.:

Blað: D1

Blaðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson  
Kt. 120944.2669

