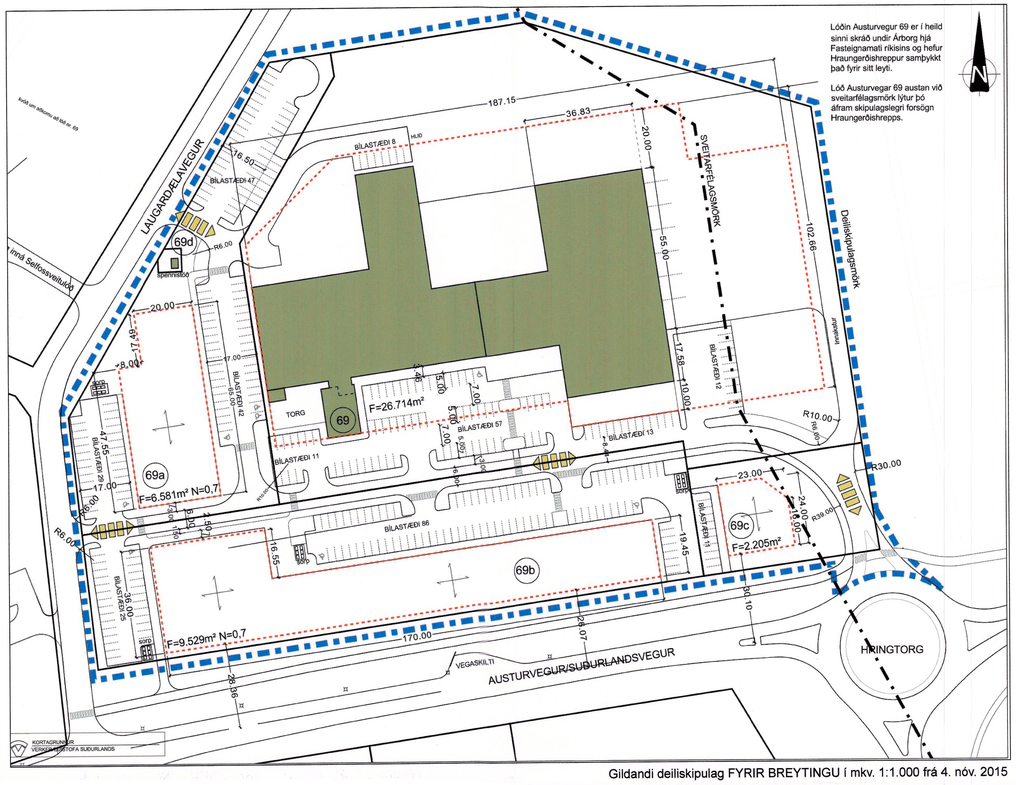
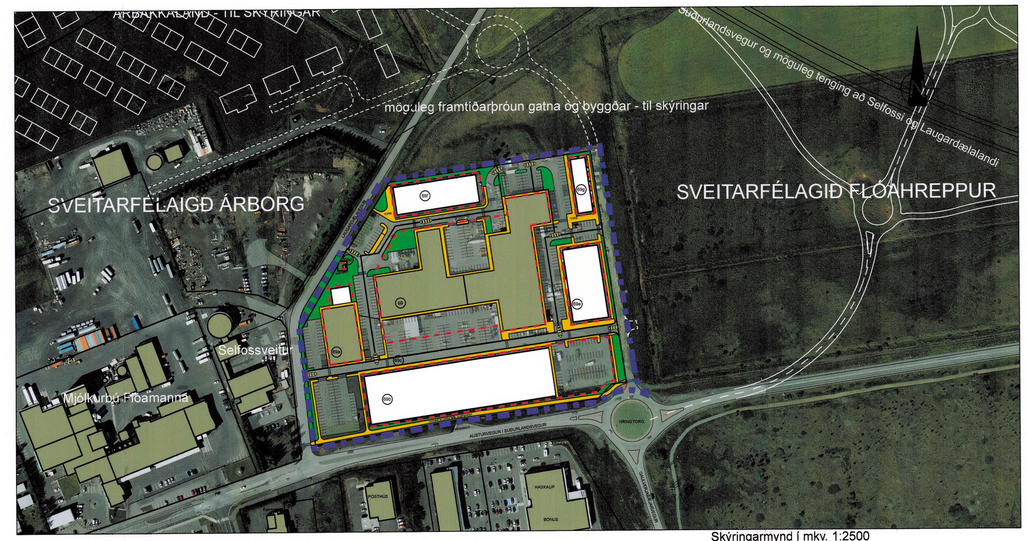
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG og Flóahreppur - BREYTING Á DEILISKIPULAGI LÓÐA VIÐ AUSTURVEG 69 Á SELFOSSI

Sveitarfélagið ÁRBORG

FLÓAHREPPUR



Gildandi deiliskipulag FYRIR BREYTINGU í mkv. 1:1.000 frá 4. nóv. 2015



Skýringarmynd í mkv. 1:2500
athuga ber að innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja fleiri en eina byggingu þó svo að myndin sýni eina hvíta þekju innan hvers reits.

1. G R E I N A R G E R Ð.

1.1 Almenn atriði.

Deiliskipulag þetta var upphaflega unnið í mars 2004 m.s.br. Síðasta breyting var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 13. maí 2015 og í sveitarstjórn Flóahrepps 4. mars 2015 og var samþykkt þess birt í B-deild Stjórnartíðinda með auglýsingu nr. 1001 þann 4. nóvember 2015.

Austasti hluti reitsins er innan marka Flóahrepps og samkvæmt samkomulagi sveitarfélaganna er sá hluti skráður undir Árborg en lýtur skipulagslegri forsögn beggja.

Á fundi skipulagsnefndar Árborgar þann 5. apríl var samþykkt breyting á deiliskipulaginu með fyrirvara um að komið yrði til móts við umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og var sú ákvörðun staðfest í bæjarstjórn Árborgar á fundi þann 13. apríl 2023.

Skipulagsnefnd UTU (Flóahrepps) tók málið fyrir 8. feb. 2023 þar sem mælst var til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að ekki yrði gerð athugasemd við breytingu deiliskipulags vegna Austurvegar 69 og að málsmeðferð málsins yrði ákvörðuð af skipulagsyfirvöldum Árborgar og staðfesti sveitarstjórn Flóahrepps þessa ákvörðun á fundi sínum 7. mars 2023.

1.2 Aðalskipulag

Deiliskipulagið er samræmi við ný endurskoðað Aðalskipulag Árborgar 2020-2036, sem öðlaðist gildi 3 janúar 2023 og við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029.

Samkvæmt aðalskipulagi Árborgar 2020-36 er landnotkun reitsins VþÞ6 sýndur sem verslunar- og þjónustusvæði.

Samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps 2017-29 er gert ráð fyrir fjölbreyttri verslun, veitingastöðum og ýmis konar þjónustu innan þess reits sem hér um ræðir (VÞ1).

1.3 Aðkoma

Aðkoma að lóðinni frá vestri helst óbreytt en frá austri mun hún breytast. Í stað þess að aka í boga frá hringtogi inn á lóðina verður ekið í beinni stefnu til norðurs og síðan beygt til vesturs inn á lóðina. Samráð hefur verið viðhaft við forsvarsmenn beggja sveitarfélaga um aðkomu frá austri og nýja götu innan Flóahrepps.

Breytt aðkoma að austan mun geta tengst íbúðabyggð Árbakkalands norðan Austurvegar 69. Jafnframt tengist hún framtíðar atvinnusvæði (VÞ1) innan Flóahrepps en reikna má með vaxandi uppbyggingu þar eftir að ný Ölfusárbrú mun rísa. Einnig má reikna með að austurleiðin geti tengst atvinnusvæði Mjólkurbús Flóamanna.

1.4 Markmið

Markmið breytingarinnar er að nýta lóðina til frekari atvinnuuppbyggingar um leið og skapaðar eru nýjar tengingar við nærliggjandi svæði innan Árborgar og Flóahrepps. Vaxandi eftirspurn hefur verið eftir verslunar- og atvinnulóðum af mismunandi stærðum í nágrenni við helstu þjónustusvæði á Selfossi.

1.5 Minjar

Aðalskráning fornleifa í Árborg 1 (apríl 2008/2) og Fornleifaskráningu í Flóahreppi, Áfanga- skýrsla I (FS444-07171, Fornleifastofnun Íslands, Reykjavík 2010) liggja til grundvallar á þessu svæði. Engar fornleifar eru
skráðar á þeim reit sem hér um ræðir. Bent skal á 2. mgr. 24.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem segir:
Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

1.6 Byggingarmagn

Samkvæmt töflu 1.1 er byggingarmagn aukið um 6.899m² og verður alls 38.416m² eftir breytingu (var áður 31.520m²). Nýtingarhlutfall lóðar er skv. gildandi deiliskipulagi 0,7 en mun hækka í 0,76 innan reitsins, (sjá töflu 1.1).
Í dag (jan. 2023) hafa um 9.100m² verið byggðir og því ljóst að mikið á eftir að byggja af þjónustu- og atvinnuhúsnæði innan reitsins.

Byggingarreitir eru hafðir rúmir svo hönnuðir húsa hafi rúmar forsendur og ekki þurfi að breyta deiliskipulagi þó byggingum sé hnikað til vegna ytri aðstæðna (jarðvegsforsendur ofl.).

Allar lóðir og húsnæði innan reitsins eru í eigu sama aðila í dag en vissulega kann það að breytast er tímar líða.

1.8 Breytingar frá fyrra deiliskipulagi

Breytingar samkvæmt breyttu deiliskipulagi eru þessar:

1. Hringtorg á Austurvegi helst óbreytt en aðkoma mun liggja til norðurs og tengjast lóðunum með nýjum hætti. Vegur þessi mun geta tengst framtíðar uppbyggingu við Árbakkaland og eins svæðum innan Flóðahrepps.
2. Lóðarmörk mót norðri færast um 3m til norðurs og stækka viðkomandi lóðir (69f og 69g) við þá færslu um 523m².
3. Lóðarmörk mót vestri (að norðanverðu) færast að meðaltali um 1,8m til austurs vegna laganbeltis meðfram Laugardælavegi og minnkar lóð 69f um 114m² við það.
4. Lóð nr. 69 er brotin upp og minnkar til samræmis (sjá uppdr.). Byggingarreitur fær breytta lögun og bílast. breytast.
5. Lóð 69a er brotin upp og minnkar í samræmi við það (sjá uppdrátt). Byggingarreitur helst óbreyttur.
6. Lóð 69b er stækkuð um 2.851m² til suðurs og stækkar byggingarreitur að sama skapi.
7. Lóð 69c er felld undir lóð 69b og stækkar lóð 69b við það.
8. Gerð er sérstök lóð um akveg sunnan við Austurveg 69 sem fær lóðarnúmerið 69c.
9. Stofnuð er ný lóð, 69e á austurhluta reits.
10. Stofnuð er ný lóð, 69f á norðhluta reits.
11. Stofnuð er ný lóð, 69g á norðausturhluta reits.
12. Norðaustur horn lóðarinnar (L:229186) er stækkun skv. samþykkt Árborgar og Flóahrepps frá 2019, stærð, 1.971m². Við endanlega samþykkt deiliskipulagsins þarf að breyta skráningu í landeignaskrá en þar er hornið ennþá nefnt Austurvegur 69E sem verður rangt samkvæmt þessu deiliskipulagi.

Lóð á vesturhluta lóðar (59m²), spennistöð nr. 69d, helst óbreytt.

1.9 Mörk skipulagssvæðis.

Á móti norðri og austri afmarkast skipulagsreiturinn af landamörkum mót Laugardælalandi og liggja þau um 50m austan sveitarfélagamarka. Mót suðri afmarkast reiturinn af lóðarmörkum við Austurveg og mót vestri af lóðarmörkum við Laugardælaveg. Eins og áður sagði er reitur þessi að hluta til í Flóahreppi og er deiliskipulagið því bæði til umfjöllunar í bæjarstjórn Árborgar og í sveitarstjórn Flóahrepps.

1.10 Staðhættir.

Deiliskipulagsreiturinn er á Austurveg 69 skiptist í 8 lóðir og nær til lóða nr. 69, 69a, 69b, 69c, 69d (núv. spennist.), 69e, 69f og 69g.

2. S K I P U L A G S S K I L M Á L A R.

2.1 Byggingarmagn, hæð húsa o.fl.
Með nýtingarhlutfall innan deiliskipulagsreits eftir breytingu verður N ≤ 0,76 (var 0,7). Nýtingarhlutfall einstakra lóða er samkvæmt dálki D í töflu 1.1 hér að neðan.

Samanlagður gólffleturður deiliskipulags gerir ráð fyrir 38.419m², að hámarki og aukast byggingaheimildir um 6.899m² skv. þessari breytingu (sjá nánar byggingarheimildir í töflu 1.1).

Hámarkshæð innan reits er almennt 10m. Á lóðum 69a og á lóð 69g er hún 18m og á lóð 69f er hún 12m.

AUSTURVEGUR 69 - heimilað byggingamagn innan lóðar:

A	B	C	D	E	F	G
Heiti lóðar	hámarks-hæð húsa í metrum	lóðarstærð í m²	Nýtingar-hlutfall	hámarks byggingar heimild í m²	Núv. bygg.magn á lóðum í m²	Eftirstandandi byggingar-heimild í m²
Austurvegur 69	10	18.218	0,7	12.753	7.750	5.003
Austurvegur 69 a	18	4.130	0,7	2.891	1.330	1.561
Austurvegur 69 b	10	14.341	0,7	10.039	0	10.039
Austurvegur 69 c	0	1.862	0,0	0	0	0
Austurvegur 69 d	10	59	0,7	41	8	33
Austurvegur 69 e	10	3.962	0,7	2.773	0	2.773
Austurvegur 69 f	12	4.646	1,1	5.111	0	5.111
Austurvegur 69 g	18	3.007	1,6	4.811	0	4.811
Samtals heildi:		50.225		38.419	9.088	29.331
Meðal nýtingahlutfall innan dik-reits			0,76			
Heildar byggingamagn eftir breytingu deiliskipulags				38.419		
Heildar byggingamagn fyrir breytingu deiliskipulags				31.520		
Viðbætt byggingamagn skv. í m²				6.899		

Tafla 1.1 A-heiti lóða /B-hæð bygginga /C-lóðarstærð /D-nýtingarhlutfall /E-hámarks byggingarmagn /F-Núv. byggingamagn (jan. 2023) /G-eftirstandandi byggingaheimild.

2.2 Gatnakerfi.
Gert er ráð fyrir breyttri frákeyrslu á hringtorgi Austurvegs og Suðurlandsvegar. Kvaðir gilda um umferðarréttí á milli lóða og eru þær auðkenndar á uppdrætti.
Ný gata er lögð austan við lóðir nr. 69b, 69e og 69g og frá henni gert ráð fyrir að hún geti haldið áfram til norðurs og tengst svæði sem liggur austan lóðanna í Flóahreppi.

2.4 Byggingarreitir og húsagerðir
Innan hvers byggingareits er heimilt að byggja eitt eða fleiri hús. Byggingarreitir koma fram á uppdrætti og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan reita. Einstakir hlutar bygginga, s.s. þakskegg, skyggni, svalir og flóttastigar mega skaga út fyrir byggingarreit. Lyftuhús og tækjabúnaður má ganga upp fyrir hámarkshæð húsa. Þakhalli og þakform er frjálst að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar og skilmálum um hámarkshæð húsa.

2.5 Hönnun mannvirkja og uppdrættir
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðlar segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í
aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á mörkum lóða og annað sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja.

2.6 Bílastæði
Endanlegur fjöldi bílastæða ræðst af viðkomandi starfsemi innan hverrar lóðar og stæði á uppdrætti eru því leiðbeinandi.
Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og skulu þau vera sem næst aðalinngangi bygginga. Á uppdrætti er staðsetning þeirra sýnd leiðbeinandi.
Gera skal ráð fyrir rafhleðslustæðum innan lóðar og einnig hjólastæðum á lóðum.

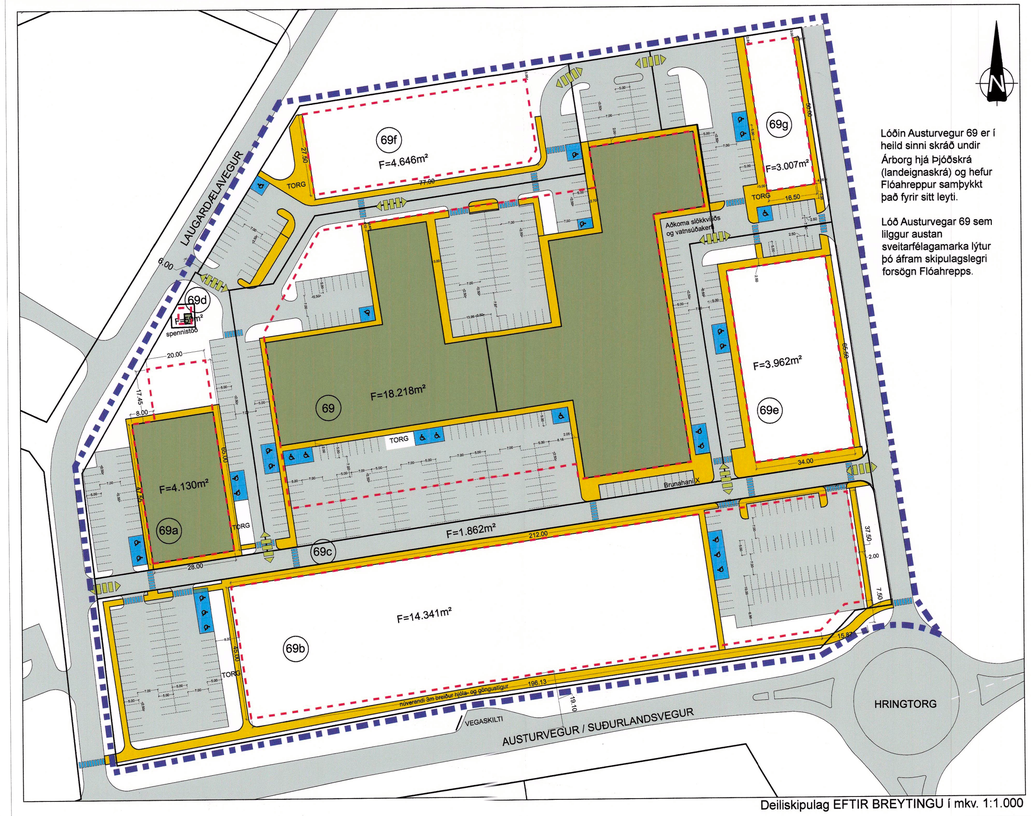
2.7 Frágangur lóða
Vanda skal frágang lóða og tryggja að gangandi vegfarendur eigi greiða leið um reitinn.

2.8 Sorpgeymslur
Innan hverrar lóðar skal gera ráð fyrir sorpgeymslum og skal sýna staðsetningu þeirra á byggingarefndarteikningum.
Heimilt er að sammælast um sorpgeymslur milli lóðarhafa.

2.9 Aðkoma slökkviliðs
Aðkoma slökkviliðs skal tryggð að öllum byggingum. Brunahani er við suðausturhorn á Austurvegi 69 og aðkoma slökkviliðs er sömuleiðis sýnd að vatnsúðakerfi í húskrika á norðaustur hluta hússins.

2.10 Kvaðir á lóð
Kvöð er um akstur á milli einstakra lóða og heimilt verður að sammælast um gerð og fjölda bílastæða á milli lóðarhafa.

Fyrra deiliskipulag dags. 4. nóv. 2015, fellur úr gildi við samþykkt þessa deiliskipulags.



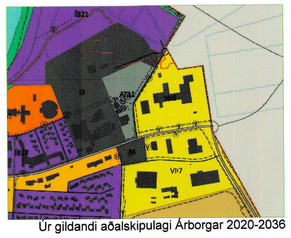
Deiliskipulag EFTIR BREYTINGU í mkv. 1:1.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. f rá 8. feb. 2023 til 22. mars 2023 var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 13. apríl 2023

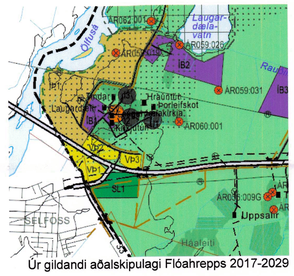
Skipulagsfulltrúi
Sveitafélagið Árborg

Deiliskipulag þetta var samþykkt í sveitastjórn Flóhrepps þann 7. mars 2023

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda
þann



Úr gildandi aðalskipulagi Árborgar 2020-2036



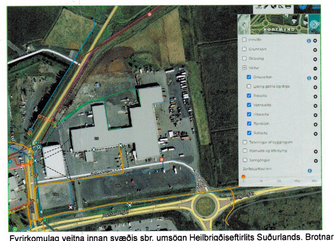
Úr gildandi aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur, hámark
- Lóðarmörk
- Opin svæði á lóð - skýringarmynd
- Byggingaflötur - skýringarmynd
- Núverandi bygging á lóð (jan. 2023)
- 69 Húsnúmer
- F=3.974m² Flatarmál lóðar í fermetrum
- Bílastæði og stæði hreyfihamlaðra (staðsetning og fjöldi þeirra er leiðbeinandi á uppdr.)
- Umferð gangandi vegfarenda
- Umferðar gangbraut
- Kvöð um umferðarrétt

Uppdráttur þessi er teikndur í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprétti loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Breytingar:
19. apríl 2023, Yfirlitsmynd, fyrirkomulag veitna sbr. umsögn HES dags. 9. mars 2023.



Fyrirkomulag veitna innan svæðis sbr. umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Brotnar línur eru aflagðar lagnir. Nánar má kynna sér fyrirkomulag veitna á heimasíðu Árborgar, https://map.is/arborg/ eða hjá viðkomandi veitufyrirtækjum.

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

HEITI TEIKNINGAR:
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
AUSTURVEGUR 69

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
202-042	1:1000/2500 / A1	01

TEIKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gko	gko/oh	24. jan. 2023

YFIRLESTUR / UNDIRRITAÐ: TEIKN. BREYTT: 19. apríl 2023

LANDFORM

Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is