



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÁRBORGAR 2020-2036



HLUTI AF NÚGILDANDI DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÁRBORGAR 22.12.2018, BREYTT SEP 2014, MAÍ 2017, APRÍL 2021 OG NÓVEMBER 2021



BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:2500

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Skipulagsvæði
- 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
- Stofnað hitaveitu
- Stofnað vatnsveitu
- Formmínjar - uppmælt - helgunarsvæði 15m

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur hlotið málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Árborgar þann 19.7.2023 og í bæjarstjórn Árborgar þann 27.7.2023

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar
Skipulagsfulltrúi
Sveitarfélagið Árborg
Rinn Fjell

Birting í B-deild Stjórnartíðinda

dags. _____



Víkurheiði
Sveitarfélagið Árborg
Deiliskipulagsbreyting

VERK: 2839-100	BLADSTÆRÐ: A1	UNNIÐ: ABH/GAL	RYNT: HH/IS
MELIKVARDI: 1:2500	DAGS: 14.07.2023	DAGS.BREYT: 05.09.2023	

SAMÞYKKT:

GREINARGERÐ

Inngangur

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í gildi er deiliskipulag Víkurheiði, sem öðlaðist gildi með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda þann 25.03.2009. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á skipulaginu.

Gerð hefur verið könnun á á sprungum á svæðinu.

Tilgangur breytingarinnar er að lögum lóða og byggingareita að sprungunum og breyta nýtingarhlutfalli lóða m.a. til að bæta nýtingu svæðisins.

Skipulagsvæðið, sem breytingin nær til er um 7,5 ha. og tekur breytingin til lóða nr. 1, 3, 5, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21 og 22. Lóð nr. 13 og 15 eru sameinaðar

Breytingin er í samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar 2020-2036.

Að öðru leyti en því sem hér kemur fram gilda skilmálar eldra skipulags, með síðari breytingum.

Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem athafnasvæði ATS. Svæðið er ætlað fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfermi með möguleika á flugskýlum á norðurhluta svæðisins. Mannvirki skulu taka mið af hindranasvæði flugbrauta. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

Í aðalskipulagi er markmiðið að efla atvinnutækifæri í sveitarfélaginu með því að ljóða upp á lóðir fyrir fjölbreytt fyrirtæki og atvinnustarfermi. Og að huga að umferðarskiptum og hljóðmengun frá athafnasvæðum við deiliskipulagsgerð, þar sem það á við. Hafa skal hljóðsjón af aðgerðarætlun gegn hávaða við gerð deiliskipulags.

Í stefnu aðalskipulags um náttúruvá kemur fram að huga skuli að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki og að ekki er heimilt að byggja yfir þekktar eða sjáanlegar jarðskjálftasprungur.

Forsendur breytingar

Ástæða deiliskipulagsbreytingar er að nýlega var gerð ýtarleg könnun á sprungum á svæðinu. Við úttekt kom í ljós að miðað við sprungur er a.m.k. hluti byggingareita óhentugur til bygginga auk þess sem nýting lóðanna er óhagkvæm.

Deiliskipulagsbreyting

Í breytingunni felst aukning á nýtingarhlutfalli lóðanna, sameining og tilfærsla lóðamarka. Breytingar eru settar fram í skilmálatöflu.

Á lóðum nr. 3 og 5 nær byggingareitur fyrir lóðarmörk. Þar er hvort sem er heimilt að byggja á sitt hvorri lóð eða sameina lóðir og byggja eins og um eina lóð sé að ræða. Ekki þarf að breyta deiliskipulagi til að sameina lóðirnar. Ef um tvö stakstæði hús er að ræða skal fjarlægð húsa frá lóðarmörkum vera minnst 7 m. Að öðru leyti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, gr. 9.7.5.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblaði. Deiliskipulag getur ekki hrófað við eða ráðstafað eignarréttindum fólks nema að undangengnum samningi eða eftir atvikun eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

Umhverfisáhrif

Áhrif af breytingunni eru metin jákvæð. Með breytingunni er leitast við að nýta lóðir eins og kostur er þrátt fyrir að á þeim sé að finna sprungur. Landið er innan þéttbýlis á Selfossi og við uppbyggingu þess er verið að þetta byggð á athafnasvæði sem vonandi skapar ný atvinnutækifæri.

Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er í samræmi við endanlega gatnahönnun.

Breytingar eftir auglýsingu:

Hámarks byggingarmagn er tekið fram í skilmálatöflu en ekki á upprætti.

Formmínjum er bætt við skv. upplýsingum frá Minjastofnun.

Skilmálatöfla yfirfarin og innsláttarvillur lagfærðar.

Gerð betur grein fyrir þekktum sprungum.

Afmörkun jarðstrengs og helgunarsvæði sett inn

SKILMÁLATÖFLUR FYRIR OG EFTIR BREYTINGU

NAFN OG NR.	LÓÐARSTÆRÐ SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	NÝTINGARHLUTFALL SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	LEYF. HÁMARKS-BYGGINGARMAGN Í M ²	HÁMARKS-FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS-PAKHÆÐ
Lóð 1	13.205	0,20	2.641	2	15m
Lóð 3	10.123	0,20	2.025	2	15m
Lóð 5	7.207	0,20	1.441	2	15m
Lóð 13	3.968	0,40	1.587	2	15m
Lóð 15	4.338	0,40	1.735	2	15m
Lóð 17	4.344	0,40	1.738	2	15m
Lóð 19	4.350	0,40	1.740	2	15m
Lóð 21	4.348	0,40	1.739	2	15m
Lóð 18	7.062	0,25	1.766	2	15m
Lóð 20	7.107	0,25	1.777	2	15m
Lóð 22	7.143	0,25	1.786	2	15m

NAFN OG NR.	LÓÐARSTÆRÐ SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	NÝTINGARHLUTFALL SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	LEYF. HÁMARKS-BYGGINGARMAGN Í M ²	HÁMARKS-FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS-PAKHÆÐ
Lóð 1	13.205	0,40	5.282	2	15m
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 19	4.351	0,40	1.740	2	15m
Lóð 21	5.757	0,40	2.303	2	15m
Lóð 18	7.062	0,35	2.472	2	15m
Lóð 20	7.107	0,35	2.487	2	15m
Lóð 22	7.143	0,35	2.500	2	15m