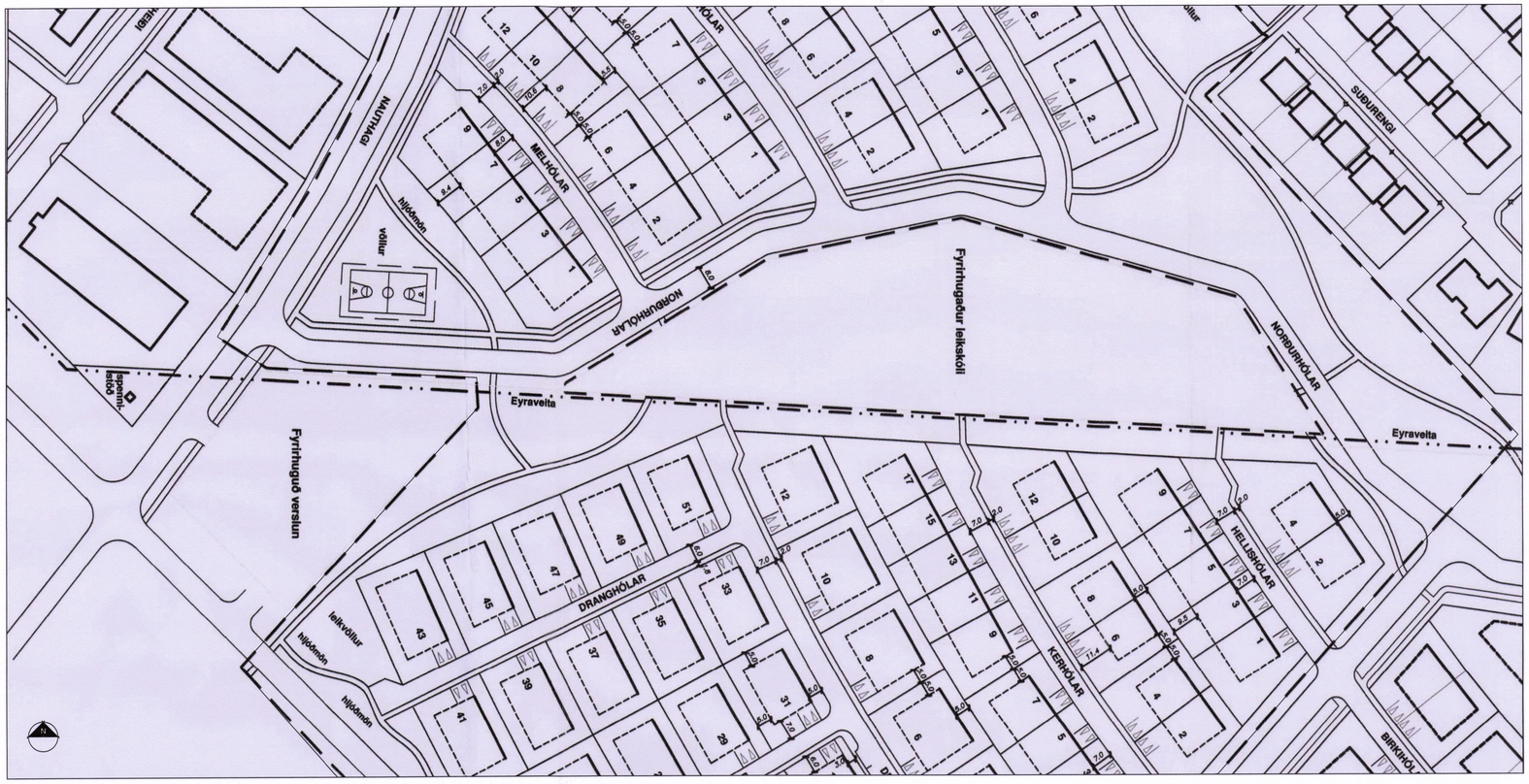
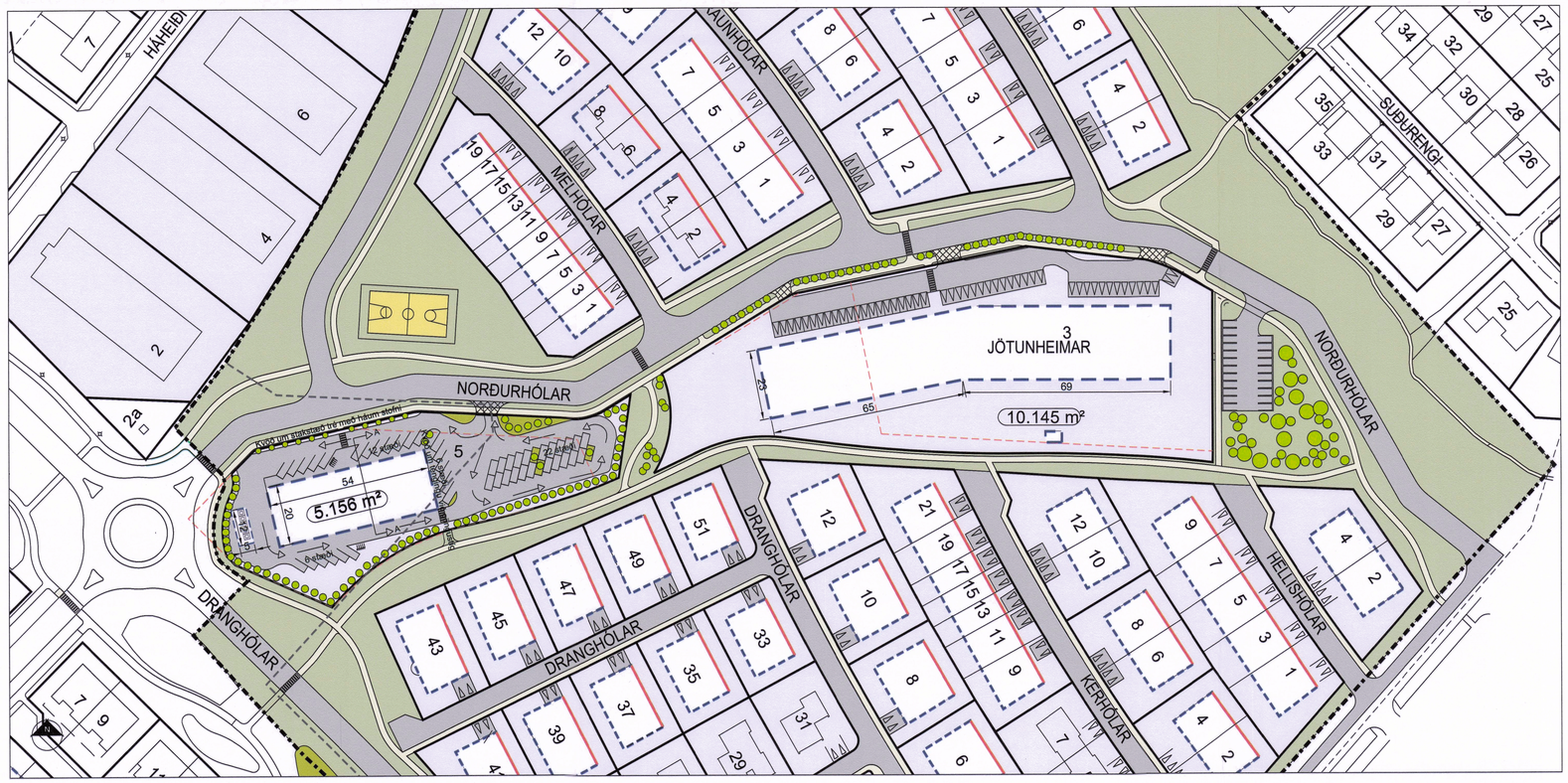
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - DEILISKIPULAG SUÐURBYGGÐAR VIÐ NAUTHAGA



Gildandi deiliskipulag samþ. 10.05.2006 mkv. 1:1000



Tillagað að breytingu á deiliskipulagi mkv. 1:1000

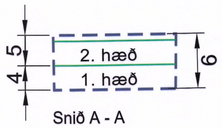
Greinargerð:
Í deiliskipulagsbreytingunni felst að deiliskipulagssvæðið stækkar til vesturs, þannig að lóð Norðurhólar 5 verður að öllu leyti innan marka deiliskipulagssvæðisins. Samhliða deiliskipulagsbreytingunni er deiliskipulag fyrir Norðurhóla 3 - leikskólalóð fellt úr gildi.
Lóðamörk Norðurhóla 3 og 5 breytast.
Leikskólalóð Norðurhólar 3 stækkar um 3.209 m² og byggingarreitur á leikskólalóð stækkar. Heimilað byggingarmagn á lóð eykst.
Lóðamörk Norðurhóla 5 breytast og eru aðlöguð göngustígum og gatnakerfi. Lóðin stækkar um 578 m²

Bætt er við skilmálum fyrir verslun og þjónustu og leikskóla í greinargerð.

Hluti af þessu deiliskipulagi er umhverfisskýrsla dagsett. 09.07.2024

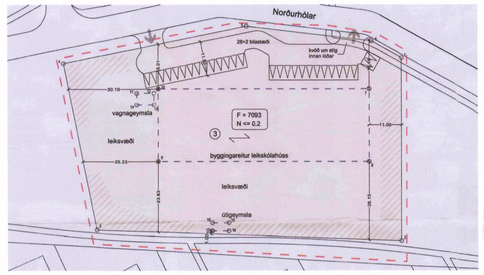
Sérskilmálar:
Norðurhólar 3.
Lóðastærð: 10.145 m²
Starfsemi: Leikskóli
Byggingamagn: 2.300 m²
Þakform og hæðir: Heimilt er að byggja 1. hæðar hús. Þakform er frjálst. Hámarkshæð 5 m.
Bílastæði: Krafa er gerð um 49 bílastæði á lóð.

Norðurhólar 5.
Lóðastærð: 5.156 m²
Byggingarmagn:
Hámarksbyggingarmagn á lóð er 2.800 m² án kjallara og er þakform og þakhalli frjáls að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar. Hámarksbyggingarmagn með kjallara er 3.800 m²
Þakform og hæðir: Heimilt er að byggja 1-2 hæðir, auk kjallara. Þakform er flatt eða lágreist.
Hámarkshæð skal ekki vera meiri en 9 m frá aðkomuhæð með lágreistu þakformi en 8 metrar frá aðkomuhæð sé þak flatt.
Bílastæði:
Fyrir verslunar- og þjónusturými skal fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá áætlaðri starfsemi og þörf bílastæða metin hjá byggingaryfirvöldum samhliða umsókn um byggingarleyfi. Gera skal ráð fyrir 6 hleðslustæðum á lóð.
Að lágmarki helmingur bílastæða skal vera með gegndræpu yfirborði (ekki aksturleiðir). Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.03 í leiðbeiningablaði HMS. Gera skal ráð fyrir einu reiðhjólastæði á hverja 250 m² í atvinnuhúsnæði. Horfa skal sérstaklega til öryggis gangandi og hjólandi ferðamáta innan lóðar. Hjólastæðum skal koma fyrir nálægt inngöngum.
Kvöð er um göngutengingar að nærliggjandi göngustígum.
Gróður: Gróður skal þekja a.m.k. 30% af yfirborði lóðar (að frádregnum grunnfleti bygginga og yfirborði bílastæða). Skila skal inn lóðauppdrætti samhliða aðaluppdráttum. Kvöð er um gróður á lóðamörkum sjá uppdrátt.
Lýsing: Lýsing aðkomusvæða og bílastæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.
Ofanvatn: Ofanvatn af húsþökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar.
Starfsemi: Nærþjónusta og hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu á aðliggjandi lóðum.
Sorp:
Byggingarreitur fyrir djúpgáma/sorpgerði er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti.
Aðstöðuna skal hanna samhliða byggingu og tryggja að sorpgeymslur séu aðgengilegar sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Heimilt er að vera með djúpgáma fyrir sorp.
Skilti:
Merkingar og skilti á byggingum skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki.
Hönnun skilta skal vera samræmd og falla vel að útliti hússins. Fyrirtækjaskilti á lóð geta verið mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á burðargrind eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvarandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma.
Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Gera skal grein fyrir stærð og gerð skilta á lóð við umsókn um byggingarleyfi.
Uppsetning frítandandi skilta á lóð er ekki heimil.

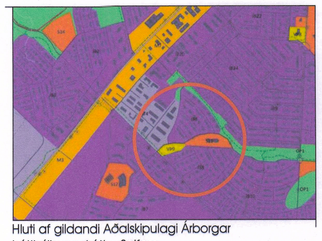


Snið A - A

Kennisnið mkv. 1:500



Gildandi deiliskipulag Norðurhólar 3 samþ. 14.06.2007 er fellt úr gildi mkv. 1:1000



Hluti af gildandi Aðalskipulagi Árborgar
Þéttbýlisuppdráttur Selfoss
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulagsnefnd Árborgar þann 25. 9. 2024 og í Bæjarstjórn Árborgar þann 2. 10. 2024

Tillagan var auglýst frá 13. 3. 2024 með athugasemdafresti til 24. 4. 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 14. 10. 2024

Skýringar :

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingarlína
- 23 Húsnúmer
- Bílastæði innan lóðar og fjöldi
- Göngustígur
- Deiliskipulagsmörk
- Deiliskipulagsmörk felld niður
- Lóðamörk
- Lóðamörk felld niður
- Byggingarreitur
- Bundin byggingarlína
- Inndregin byggingarreitur 3. hæðar
- Götur
- Gangstígar
- Bílastæði
- Græn svæði
- Kvöð um trjágróður
- Sjálfbær gróðurbeð
- Leiksvæði
- Djúpgámar/sorpgerði
- Lóðastærð x.xxx m²
- Húsnúmer 5

Br. til samr. við aths. Skipulagsstofnunar	C	12.09.2024	ee
Br. til samr. við aths. Skipulagsstofnunar	B	09.07.2024	ee
Breytt til samræmis við athugasemdir	A	13.05.2024	ee
lýsing	breyting	dags	teiknað

Suðurbyggð við Nauthaga
Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Árborg
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvarði:	1:1000
Verknúmer:	23-070
Dagsetning:	19.02.2024
Útgáfa:	B
Teikning:	Blaðstærð A 1

Skipulagshöfundar:

ARKÍS arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

16.10.2024
Skipulagsfulltrúi
Sveitafélagið Árborg