

GRÆNUVELLIR OG NÁGRENNI

Deiliskipulagsbreyting

17.02.2023



Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar þann

f.h. Árborgar

Upplýsingar

SKJALALYKILL

102408-DSK-001-V01

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Fullt nafn

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Árborgar 2020-2036	4
2.2	Fornminjar	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Byggingarskilmálar - stefna í gildandi skipulagi	6
3.2	Byggingarskilmálar - stefna í breyttu skipulagi	6
3.3	Vegir og bílastæði	6
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
4.1	Regnvatn	6
4.2	Frágangur lóða og umgengni	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	6
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	6
6.1	Auglýsing tillögu	6
6.2	Skipulagsferlið	7
7	SKILMÁLATAFLA	8

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á deiliskipulagi fyrir Grænuvelli og nágrenni. Breytingin snýr að því að lóðinni Fagurgerði 5 er skipt í tvær lóðir. Byggingarheimildir á deiliskipulagssvæðinu eru yfirfarnar og breytt að hluta til. Gerð er breyting á greinargerð og uppdrætti.

Gildandi deiliskipulag fyrir Grænuvelli og nágrenni var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda í apríl 2020. Að öðru leyti en því sem að aftan greinir gilda skilmálar þess skipulags.

Breytt deiliskipulag er í samræmi við Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 en þar er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð ÍB18 og miðsvæði M4. Skipulagssvæðið er um 3,2ha.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulagsbreytingunni eru eftirfarandi:

Þetta íbúðarbyggð og byggja upp á vannýttum svæðum.

Yfirfara og endurskoða byggingarheimildir.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum sveitarfélagsins og landeignaskrá frá HMS. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 í mkv. 1:10.000.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Byggt hefur verið á flestum lóðum á því svæði sem deiliskipulag Grænuvalla nær yfir. Íbúðir eru á 1 eða 2 hæðum og hús á miðsvæði á 1-3 hæðum. Íbúðir eru að hluta til á efri hæðum bygginga á miðsvæði.

Skipulagssvæðið er vel gróið, gras og trjágróður er í gördum. Stærsti hluti svæðisins er innan mögulegs flóðasvæðis vegna flóða í Ölfusá.

2.1 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

Íbúðarbyggð

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir íbúðarbyggð:

- Samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa.
- Leitast verði við að þetta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum.
- Við þéttingu í þegar byggðum hverfum, verði nýbyggingar felldar að því byggðamynstri sem fyrir er.
- Íbúðarhús verði almennt 1-2 hæðir.

Í íbúðarbyggðinni ÍB18 er gert ráð fyrir þéttingu byggðar og að möguleiki sé á að byggja 5-20 íbúðir til viðbótar. Við endurskoðun deiliskipulags skal skoða staðsetningu leikvallar.

Miðsvæði

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi skilmálar fyrir miðsvæði:

- Ný mannvirki verði að jafnaði á 3-6 hæðum, en þó skal taka mið af nálægri byggð.
- Við deiliskipulag svæða við Austurveg og Eyrarveg skal kortleggja hávaða frá umferð og ef þarf að setja fram aðgerðir til að draga úr hávaða.
- Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5 en skoða skal það á hverju svæði út frá aðstæðum s.s. nálægri byggð, skuggamyndun o.fl.

Á miðsvæðinu M4 er gert ráð fyrir verslunum, skrifstofum og léttari athafn-astarfsemi í bland við íbúðir. Gólfkóti skal taka mið af mögulegri flóðhæð vegna flóða í Ölfusá.

Rammahluti aðalskipulags

Í aðalskipulagi er reiknað með að unninn verði rammahluti aðalskipulags fyrir deiliskipulagssvæðið. Ákvæði rammahluta aðalskipulags eru ýtarlegri t.d. hvað varðar meginþætti þjónustukjarna, gerð húsnæðis, skiptingu á milli mismunandi tegunda íbúða, yfirbragð byggðar, umferðarskipulag, fyrirkomulag almenningsrýma, blöndun íbúða og annarrar landnotkunar. Einnig skal gert ráð fyrir gangandi og hjólandi vegfarendum og fyrirkomulagi gróðurs í göturými, einkum við Austurveg og Eyrarveg. Við gerð rammahluta aðalskipulags skal hugað að aðlögun byggðar að afleiðingum loftslagsbreytinga.

Við Austurveg eru mikil tækifæri til breytinga í tengslum við færslu Suðurlandsveggar. Þar er lögð áhersla á vistvænar lausnir, m.a. með bættum skilyrðum fyrir gangandi og hjólandi umferð.

Ekki hefur verið unninn rammahluti aðalskipulags fyrir deiliskipulagssvæðið.

Hættusvæði

Hluti íbúðarbyggðarinnar ÍB18 er á hættusvæði vegna flóða í Ölfusá. Um byggingar á hættusvæðum vegna vatnsflóða gildir eftirfarandi:

- Huga þarf vel að undirlagi bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðhæð. Gólfkóti húsa skal almennt vera 1 m yfir hæð lands umhverfis hús.
- Taka skal tillit til flóða við hönnun og grundun mannvirkja innan þekktra flóðasvæða. Óheimilt er að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.

2.2 Fornminjar

Fornminjar hafa ekki verið skráðar í Árborg.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Byggingarskilmálar eru yfirfarnir og settir mismunandi skilmálar eftir því hvort um er að ræða íbúðarbyggð eða miðsvæði.

3.1 Byggingarskilmálar - stefna í gildandi skipulagi

Hámarks heildarflatarmál bygginga skal ekki vera meira en 500 m² á hverri lóð. Nýtingarhlutfall á mjög stórum lóðum verður þ.a.l. lægra en 0,45. Grunnflötur húsa skal ekki vera stærri en sem nemur 25% af grunnfleti lóðar.

3.2 Byggingarskilmálar - stefna í breyttu skipulagi

Annars vegar eru settir skilmálar fyrir íbúðarbyggð og hins vegar fyrir miðsvæði. Breytt skilmálatafla er í kafla 6.

Skilmálar fyrir miðsvæði

Byggingar geta verið allt að 3 hæðir. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæð bygginga.

Skilmálar fyrir íbúðarbyggð

Á hverri lóð er heimilt að byggja 1-4 íbúðir á tveimur hæðum. Nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,45. Hámarks stærð bygginga skal þó ekki fara yfir 500 m².

Lóðinni Fagurgerði 5 er skipt í tvennt og stofnuð verður lóðin Fagurgerði 7.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Verið er að rýmka byggingarheimildir almennt og þetta íbúðarbyggð.

Skv. aðalskipulagi er stór hluti svæðisins á flóðasvæði og því er óheimilt að vera með kjallara í nýjum byggingum þar sem þannig háttar til.

Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

5.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofan

5.2 Skipulagsferlið

Deiliskipulagsbreyting
auglýst á vormánuðum.



Deiliskipulag staðfest
seinnipart sumars.

6 SKILMÁLATAFLA

Í skilmálatöflu er bætt inn lóðinni Fagurgerði 7 og skilmálum fyrir hana. Fagurgerði 5 minnkar og heimilt byggingarmagn einnig. Felldur er út dálkurinn hámarks grunnflötur.

STADFANG	LÓÐARSTÆRÐ Í M ² /SKV. KORATGRUNNI SVEITARFELAGSINS	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN Í M ² / (BIRT STÆRÐ SKV. FÁSTEIGNASKRÁ)	BYGGINGARÁR	BYGGINGAREFNI	HÁMARKSNÝTINGARH LUTFALL (OFAN JARÐAR)	HÁMARKSNÝTINGARH LUTFALL (NEÐAN JARÐAR)	MÖGULEGT BYGGINGARMAGN (OFAN JARÐAR) M ²	MÖGULEGT BYGGINGARMAGN (NEÐAN JARÐAR) Í M ² /	HÁMARKSÞÉLDI HÆÐAR	HÁMARKSHÆÐ HÚSS Í M	SÉRÁKVÆÐI OG KVÖÐ
Árvegur 2	914	104,9	1940	holsteinn	0,45	0	411	0	2	8,0	
Árvegur 4	821	202,5	1941	steypt/timb.	0,45	0	369	0	2	8,0	
Árvegur 6	876	135,9	1943	steypt	0,45	0	394	0	2	8,0	
Árvegur 8	1075	261,2	1976	steypt	0,45	0	484	0	2	8,0	Kvöð um lagnaleið fyrir stofnlögn fráveitu
Árvegur 10	731	0			0,45	0	329	0	2	8,0	
Fagurgerði 1	1031	284,4		steypt/timb.	0,45	0	464	0	2	8,0	
Fagurgerði 3	926	38,7	1942	holsteinn	0,45	0	417	0	2	8,0	
Fagurgerði 5	462	210,7	1944	steypt	0,45	0	208	0	2	8,0	
Fagurgerði 7	648	0	-	-	0,45	0	292	0	2	8,0	
Fagurgerði 9	825	232,4	1938	steypt	0,45	0	371	0	2	8,0	
Grænuvellir 1	903	248,7	1946	steypt	0,45	0	406	0	2	8,0	
Grænuvellir 3	1552	268	1959	steypt	0,32	0	497	0	2	8,0	
Grænuvellir 5	1416	268,0	1965	steypt	0,35	0	496	0	2	8,0	
Grænuvellir 7	1103	0			0,45	0	496	0	2	8,0	Kvöð um lagnaleið fyrir stofnlögn fráveitu
Grænuvellir 2	860	193,5	1945	steypt	0,45	0	387	0	2	8,0	
Grænuvellir 4	800	247,0	1946	timbur	0,45	0	360	0	2	8,0	
Grænuvellir 6	1273	205,0	1947	timbur	0,39	0	496	0	2	8,0	
Grænuvellir 8	668	0			0,45	0	301	0	2	8,0	
Grænuvellir 8a	11954	0					0	0	2		kvöð um aðkomu að Austurveg 31b, kvöð um lagnaleið fyrir stofnlögn fráveitu
Hörðuvellir 2	900	356,1	1955	steypt	0,45	0	405	0	2	8,0	
Hörðuvellir 4	980	423,3	1983	steypt	0,45	0	441	0	2	8,0	
Hörðuvellir 6	773	351,2	1958	steypt	0,45	0	348	0	2	8,0	
Austurvegur 25	1078	234,3	1940	steypt	1,2	0,5	1294	117	3	10,5	
Austurvegur 27	1081	245,2	1934	timbur	1,2	0,5	1297	123	3	10,5	
Austurvegur 29	1085	330,7	1957	steypt	1,2	0,5	1302	165	3	10,5	
Austurvegur 31	1077	410,6	1947	steypt	1,2	0,5	1292	205	3	10,5	
Austurvegur 31b	758	788	1983	steypt	1,2	0,5	910	394	3	10,5	
Austurvegur 33-35	1809	2664	2008	steypt	1,5	0,5	2714	1332	3	10,5	