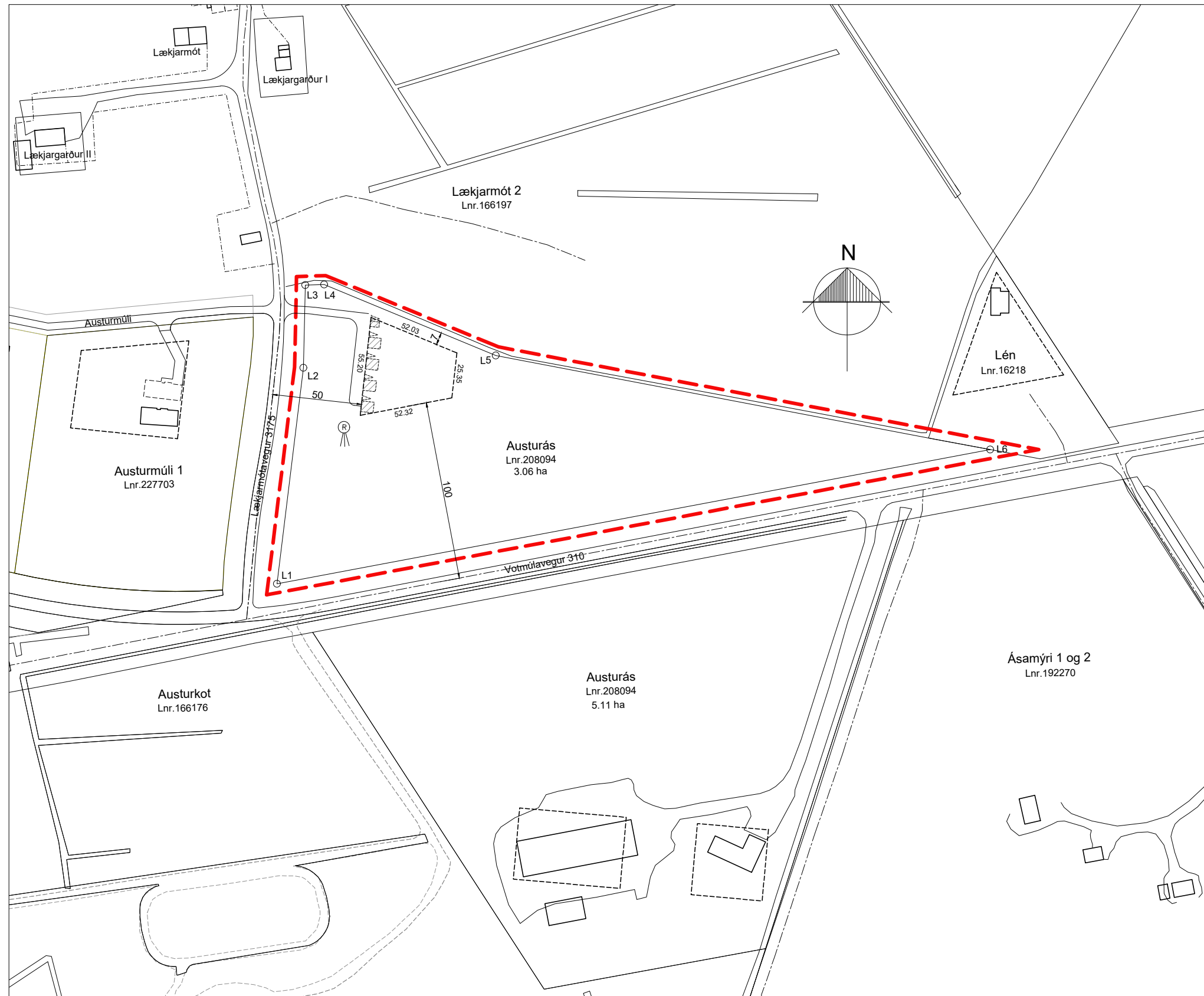


Sveitarfélagið Árborg - Deiliskipulag Austurás.



Deiliskipulagsuppráttur.
Mkv. 1:2500

GREINARGERÐ.

INNGANGUR

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir spildu úr landi Austurás Lnr.208094 í Árborg. Landið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi og afmarkast af Lækjarmótavegi að vestan, Lækjarmótum að norðan, lóðarinnar Lén að austan og Votmúlavegi að sunnan. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu. Markmiðið með skipulaginu er að afmarka byggingareit fyrir uppbyggingu frístundahúsa og aðstöðuhúss og nýja aðkomu að landinu.

FORSENDUR OG MARKMIÐ

Jörðin Austurás Lnr.208094 í Árborg er 8,2 ha að stærð og liggur sunnan og norðanmegin við Votmúlaveg nr.310. Deiliskipulagið sem er sett hér fram tekur aðeins til rúmlega 3 ha spildu úr jörðinni sem liggur norðan megin við Votmúlaveg. Aðkoma að spildunni verður frá Lækjarmótavegi. Landið er ræktað land. Engar fornminjar eru skráðar á svæðinu. Finnst áður ókunnar fornminjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna flóða og jarðskjálfta. Sveitarfélagið liggur að hluta ofan á Suðurlandsbrotabeltinu; þverbrotabelti sem liggur frá Helliðeidi austur að Heklu. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökkjum. Ölfusá rennur í gegnum sveitarfélagið. Árlíð í ánni eru algeng.

Skipulagssvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulags Árborgar 2020-2036. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið á landbúnaðarsvæði í flokki L2, gott landbúnaðarland.

Samkvæmt aðalskipulags Árborgar er stefna sveitarfélagsins að landbúnaður verður áfram stundaður á bújörðum. Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni með ofbeit, mengun eða á annan hátt.

Á bújörðum er heimilt að hafa húsnæði allt að 500 m² fyrir starfsemi sem er ótengd landbúnaði. Einnig er heimilt að byggja 4 stök frístundahús og vera með gistingu fyrir allt að 20 gesti. Uppbyggingin skal vera í tengslum við núverandi byggð til að nýta þær veitur og samgönguleiðir sem fyrir eru. Staðsetja skal ný hús í námunnda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best tengingar við þjóðveg og önnur dreifikerfi sem eru fyrir hendi.

Samkvæmt skiptingu landbúnaðarsvæða í aðalskipulagi Árborgar er á svæði í flokki L2, gott landbúnaðarland, heimilt að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem er jafnvel ótengd landbúnaði.

DEILISKIPULAG - SKILMÁLAR

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að heimilt verði að reisa 4 stk frístundarhúsum ásamt einu aðstöðuhúsin innan byggingareits.

Hámarksbyggingarmagn innan byggingareitsins er samtals 300 m².

Mænishæð húsa má ná allt að 6m frá gólfplötu.

Þakgerð og mænissstefna er frjáls, en gæta skal að samræmi í útliti og litavali á húsum.

Aðkoma að spildunni er frá Lækjarmótavegi um nýjan afleggjara. Staðsetning nýrrar aðkomu verður gerð í samráði við Vegagerðina.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Húsagerðir eru frjálsar að öðruleyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Hús skulu standa innan byggingarreits.

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðavatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK. Neysluvatn verður fengið frá vatnsveitu Árborgar og hitaveita verði frá Selfossveitum. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798 / 1999, með síðari breytingum.

Lóðin er innan starfssvæðis Brunarvarna Árnassýslu.

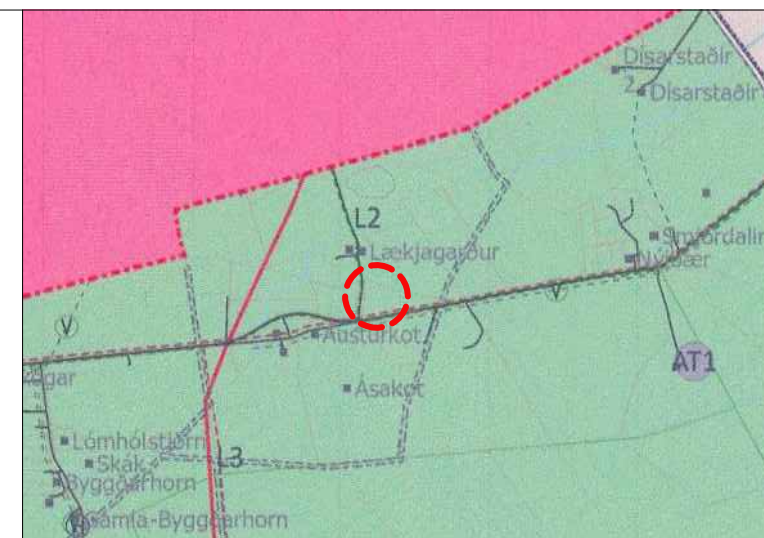
Sorp skal flokkað og skilað á viðeigandi gámasvæði.

UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Nýjar byggingar munu hafa óveruleg áhrif á ásýnd þar sem nú þegar er byggingar á svæðinu. Þó landið sé flokkað sem landbúnaðarland í flokki L2, gott landbúnaðarland þá mun fyrirhuguð uppbygginga á spildunni ekki útiloka ræktunarmöguleika til akuryrkju eða krefjast breyttrar landnotkun. Áhrif af uppbyggingu eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem verði er að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og halda þarf í rekstri í dreifðum byggðum.

Hnitaskrá:

L1	X=402541.538	Y=380400.641
L2	X=402556.421	Y=380521.688
L3	X=402557.413	Y=380567.990
L4	X=402567.997	Y=380568.321
L5	X=402664.239	Y=380528.607
L6	X=402941.340	Y=380475.894



AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020 - 2036, ekki í kvarða

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í

skipulagsnefnd þann _____

og í bæjarstjórn Árborgar þann _____

f. h. sveitarfélagsins Árborgar

Deiliskipulagið öðlaðist gildi í B-deild

Stjórntíðanda þann _____

Skýringar:

- Mörk skipulags
- Útlínur lóða
- - - Byggingareitur
- L01 Hnitapunktur
- == Vegur
- Fyrirhugaðar byggingar
- Núverandi byggingar
- △ Bilastæði
- ⊙ Rotþró

Öll mál eru í metrum, nema annað sé tekið fram.

Nr.	Breyting	Dags.	Samþ.
VERKHEITI:	Austurás 801 Árborg		TEKNI-NÚMÉR: 400
VERKHLUTI:	Deiliskipulag		ÚTGÁFA: S1
Teiknað:	Jódis Ásta Gísladóttir kt.250775-4239	Blaðstærð:	A2
Hönnuður:	Bent Larsen kt. 141177-3469	Samþykkt:	Bent Larsen
Yfirfarð af hönnunarstjóra:	Bent Larsen kt. 141177-3469	Dagsetning:	05.02.24
Yfirfarð af hönnunarstjóra:	Bent Larsen kt. 141177-3469	Samþykkt:	Bent Larsen
Frumútgáfa:		Dagsetning:	05.02.24
VERKNR:	Larsen Fróðason Byggingafræðingur B.Sc Sími 844-7699 tölvupóstur: bent@larsenhr.is		23-086
MKV:	1:2500		