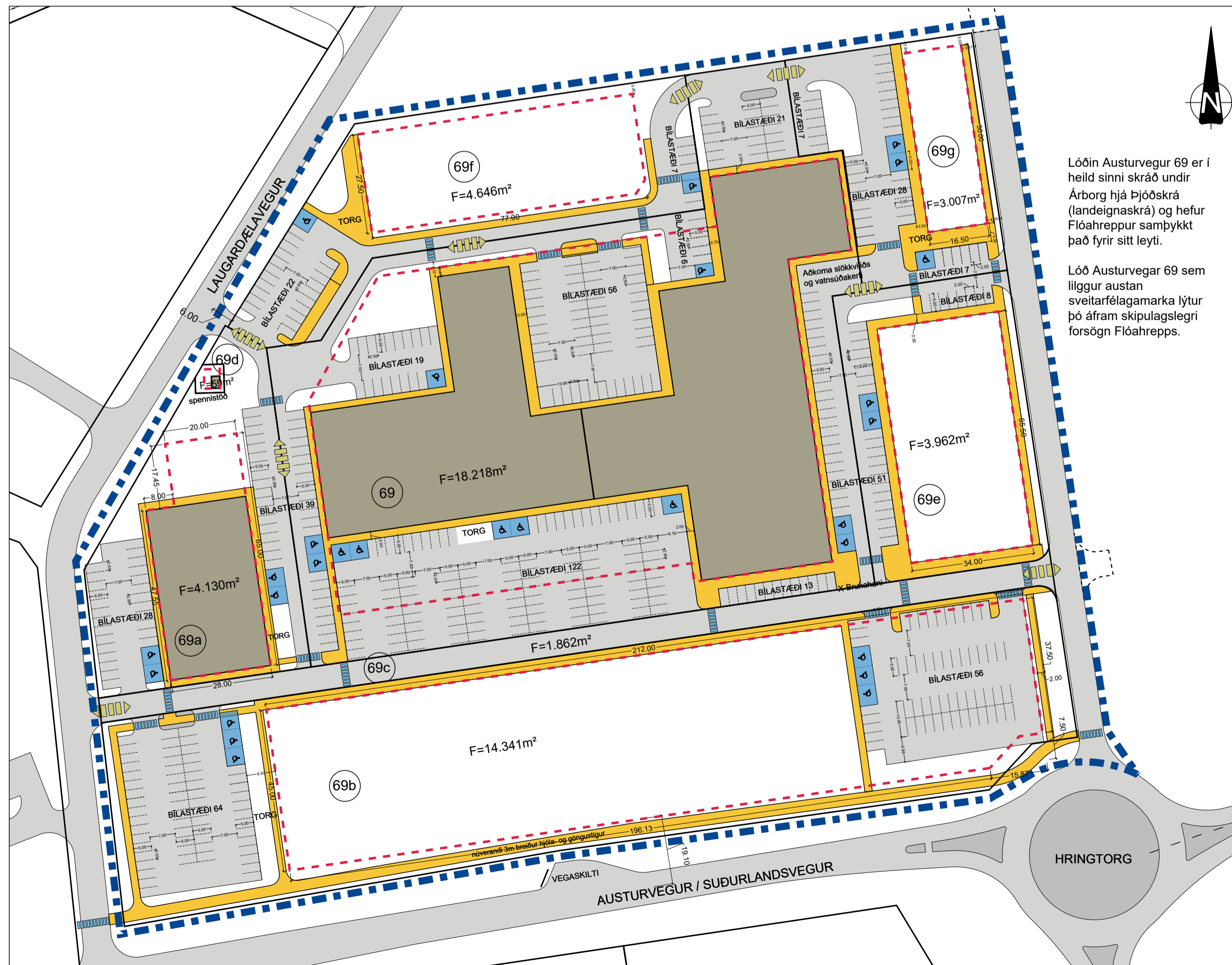
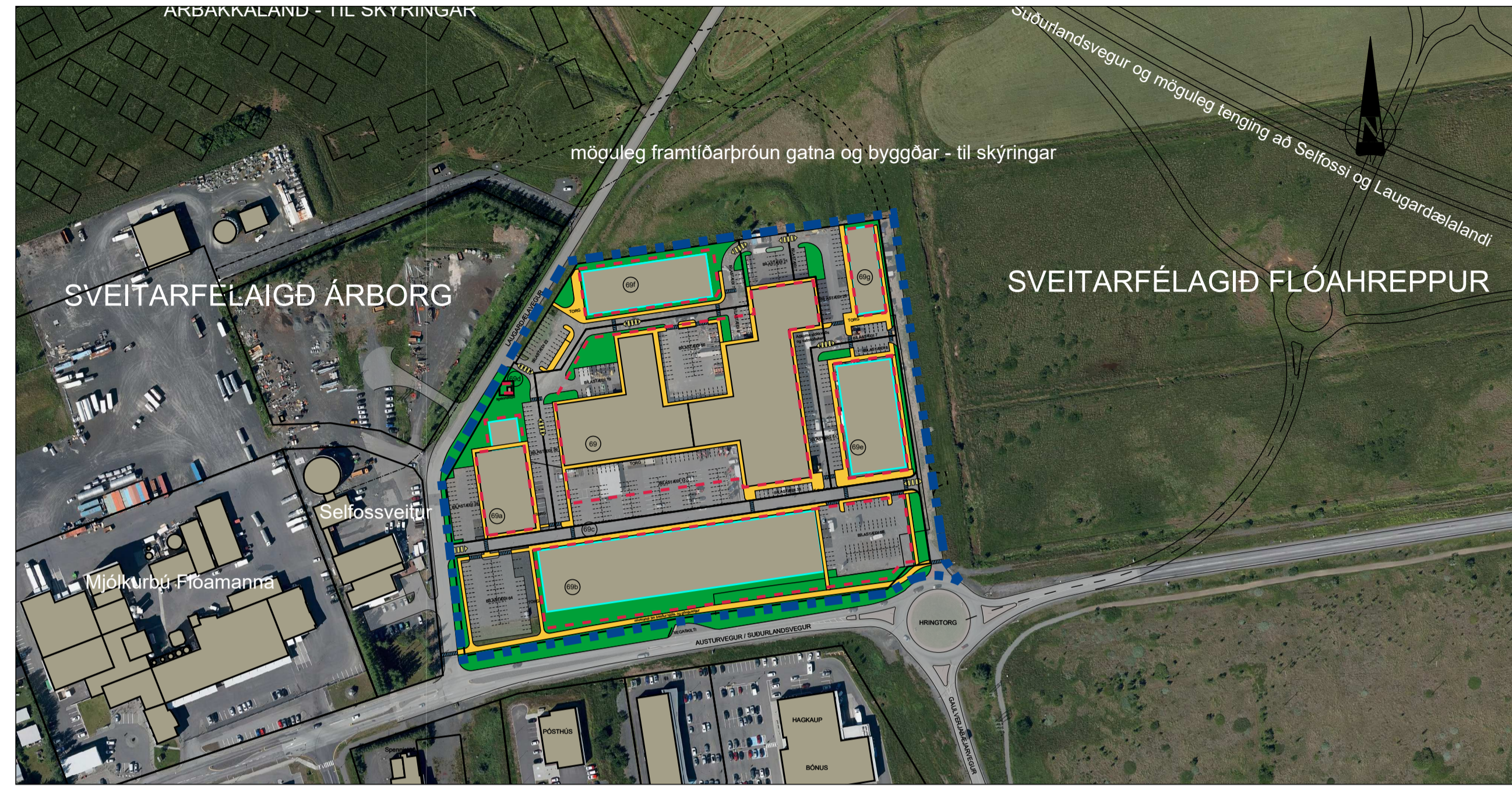


Gildandi deiliskipulag FYRIR BREYTINGU í mkv. 1:1.000 frá 4. nóv. 2015



Deiliskipulag EFTIR BREYTINGU í mkv. 1:1.000



Skýringarmynd í mkv. 1:2500

1. GREINARGERÐ.

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 forsoðn beggia.

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

Samkvæmt aðalskipulagi Árborgar 2020-36 er landnotkun reitsins VP6 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 (VP1).

1.3 Aðkoma
Aðkoma að löðinni frá vestri helst óbreytt en frá austri mun hún breytast. Í stað þess að aka í boga frá hringtorgi inn á löðina verður ekið í beinni stefnu til norðurs og síðan beygt til vestrus inn á löðina. Samráð hefur verið viðhaft við forsvarmenn beggia sveitarfélaga um aðkoma frá austri og nýja götu innan Flóahrepps.

Breytt aðkoma að austan mun geta tengst íbúðabyggð Árbakkalands norðan Austurvegar 69. Jafnframt tengist hún framtiðar atvinnusvæði (VP1) innan Flóahrepps en reikna má með vaxandi uppbyggingu þar eftir að ný Ólfusárbrú mun rísa. Einnig má reikna með að austurleiðin geti tengst atvinnusvæði Mjólurkúbs Flóamanna.

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

1.5 Minjar
Aðalskráning formlaifa í Árborg 1 (apríl 2008/2) og Formleifaskráningu í Flóahreppi, Áfanga- skýrsla I (FS444-07171, Formleifastofnun Íslands, Reykjavík 2010) liggja til grundvallar á þessu svæði. Engar formleifar 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 forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunn umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fjótt sem auðlét 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 aukió um 6.899m² og verður alls 38.416m² eftir breytingu (var áður 31.520m²). Nýtingarhlutfall lóð 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 byggð og því ljóst að mikið á eftir að byggja af þjónustu- og atvinnuhúsnæði innan reitsins.

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

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

1.8 Breytingar frá fyrra deiliskipulagi

Breytingar samkvæmt breyttu deiliskipulagi eru þessar:

- Hringtorg á Austurvegi helst óbreytt en aðkoma mun liggja til norðurs og tengjast löðunum með nýjum hætti. Vegur þessi mun geta tengst framtiðar uppbyggingu við Árbakkaland og eins svæðum innan Flóahrepps.
- Löðarmörk mót norðri færast um 3m til norðurs og stækka viðkomandi löðir (69f og 69g) við þá færslu um 523m².
- Löðarmörk mót vestri (að norðanverðu) færast að meðaltali um 1,8m til austurs vegna laganbeltis meðfram Laugardælavegi og minnkar löð 69f um 114m² við það.
- Löð nr. 69 er brotin upp og minnkar til samræmis (sjá uppr.). Byggingarreitur fær breytta lögun og bilast. Breytast.
- Löð 69a er brotin upp og minnkar í samræmi við það (sjá upprátt). Byggingarreitur helst óbreyttur.
- Löð 69b er stækkuð um 2.851m² til suðurs og stækkar byggingarreitur að sama skapi.
- Löð 69c er feld undir löð 69b og stækkar löð 69b við það.
- Gerð er sérstök löð um akveg sunnan við Austurveg 69 sem fær löðarnúmerið 69c.
- Stofnuð er ný löð, 69e á austurhluta reits.
- Stofnuð er ný löð, 69f á norðhluta reits.
- Stofnuð er ný löð, 69g á norðausturhluta reits.
- Norðaustur horn löðarinnar (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.

Löð á vestrhluta löðar (59m²), spennistöð nr. 69d, helst óbreytt.

1.9 Mörk skipulagsvæðis.

Á mót norðri og austri afmarkast skipulagsreitirinn af landarmörkum mót Laugardælalendi og liggja þau um 50m austan sveitarfélagamarka. Mót suðri afmarkast reitirinn af löðarmörkum við Austurveg og mót vestri af löðarmörkum við Laugardælavæg. 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.

Deiliskipulagsreitir við Austurveg 69 skiptist í 8 löðir og nær til löða nr. 69, 69a, 69b, 69c, 69d (núv. spennist.), 69e, 69f og 69g.

2. SKIPULAGSSKILMÁLAR.

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

AUSTURVEGUR 69 - heimilað byggingarmagn innan löðar:						
A	B	C	D	E	F	G
Heiti löðar	hámarks- hæð húsa í metrum	löðarstærð í m ²	Nýtingar- hlutfall	hámarks byggingar- heimild í m ²	Núv. bygg.magn á löðum í m ²	Eftirstandandi byggingar- heimild í m ²
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 heild:		50.225		38.419	9.088	29.331

Meðal nýtingarhlutfall innan dsk-reits	0,76
Heildar byggingarmagn eftir breytingu deiliskipulags	38.419
Heildar byggingarmagn fyrir breytingu deiliskipulags	31.520
Viðbótar byggingarmagn talið í m ²	6.899

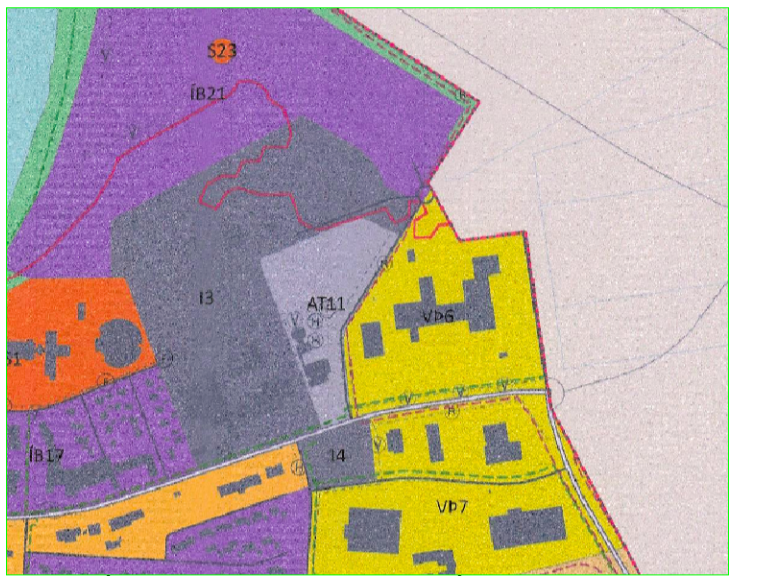
Tafla 1.1

A-heiti löða /B-hæð bygginga /C-löðarstærð /D-nýtingarhlutfall /E-hámarks byggingarmagn /F-Núv. byggingarmagn (jan. 2023) /G-Eftirstandandi byggingaheimild.

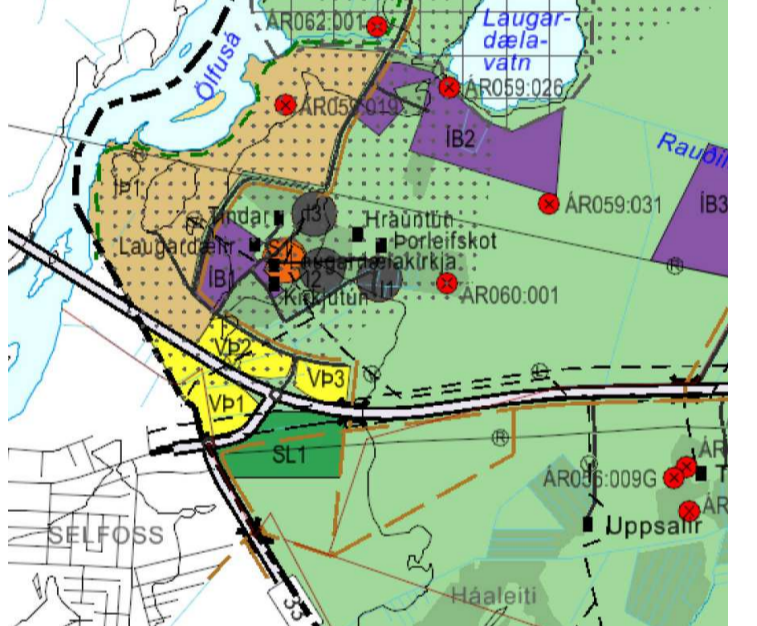
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Úr gildandi aðalskipulagi Árborgar 2020-2036



Úr gildandi aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

Skýringar:

	Mörk deiliskipulags
	Sveitarfélagamörk
	Byggingarreitur, hámark
	Löðarmörk
	Gras og græn svæði - til skýringar
	3m gang- og hjólastigur við stækkun löðar
	Bygging til skýringar á skýringarmynd
	Hús núv. - skv. gildandi aðalsk.
	Húsnúmer
	Flatarmál löðar í fermetrum
	Bilastæði og stæði hreyfihamlaðra
	Umferð gangandi vegfarenda
	Umferðar gangbraut
	Kvöð um umferðarrétt

Uppdráttur þessi er tekið á höndum í haitakennu ISN03 og byggir á upprætti löfmynd frá Lofmyndun o.fl. Einnig mælingu og kortgerðum frá Verkfræðistofnu Suðurlands.

Breytingar:

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

HEITI TEKINGAR:
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
AUSTURVEGUR 69

VERNRN:	MKV:	TEKINGNR.:
202-042	1:1000/2500 í A1	01
TEKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKIN:
gko	gko/oh	16. jan. 2023
YPRILESTUR/ UNDIRSKRIFT:	TEKIN BREYTT:	