



Sveitarfélagið
ÁRBORG

**SKIPULAGSSLÝSING
MÚLABYGGÐ
ÁRBORG**



Pro-Ark teiknistofa
Júní 2021

Yfirlit

Inngangur	3
Staðsetning og afmörkun svæðis	3
Forsendur og markmið skipulagsins	4
Aðalskipulag	4
Gildandi Deiliskipulag	5
Deiliskipulag	5
Kvaðir	7
Fornminjar	7
Umhverfismat	8
Kynning, samráð og skipulagsferlið	8

Inngangur

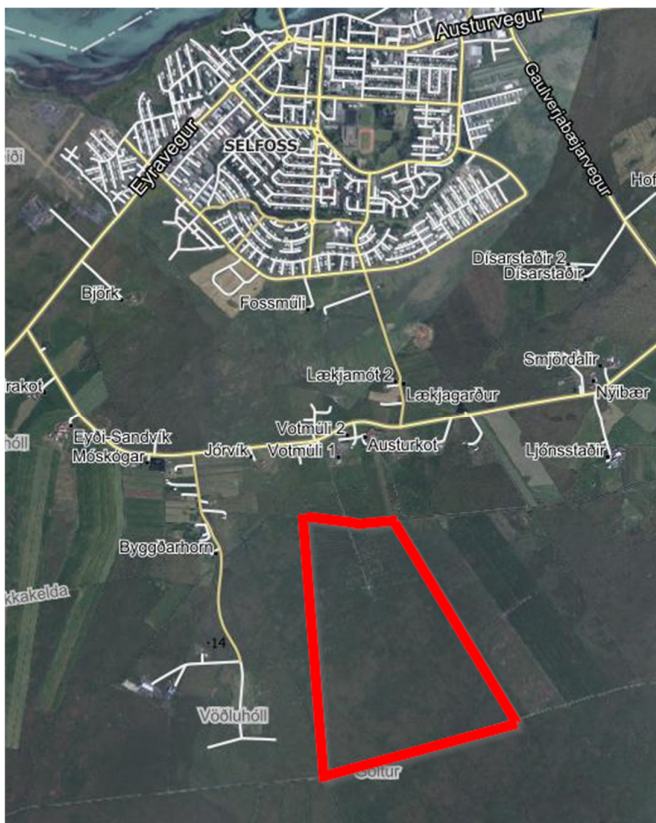
Í Árborg hefur verið gríðarlega mikil uppbygging á undanförunum árum og mikil ásókn í íbúðarhúsnæði á svæðinu. Árborg er í mikilli sókn en að undanförunu hefur þróunin verið í þá átt að lóðir og íbúðir hafa minnkað til muna og leyfilegt byggingarmagn á einbýlishúslóð verið um 150-180 fermetrar. Með Múlabyggð er ætlunin að bjóða stórar íbúðarlóðir í nálægð við þéttbýli þar sem heimilað verði meira byggingarmagn en tíðkast á íbúðarhúsalóðum í Árborg í dag. Skipulagið skiptist í tvo hluta þar sem annar hlutinn eða um 120 hektarar sem eru skipulagðir fyrir íbúðarhúsnæði. Hinn hluti skipulagsins er um 45 hektarar og er það svæði skipulagt undir hesthúabyggð og svæði fyrir hestatengda starfsemi.

Í skipulagsskilmálum Múlabyggðar er lögð áhersla á heildrænt útlit og samræmt form bygginga innan hverrar lóðar og svæðisins alls.

Staðsetning og afmörkun svæðis

Skipulagssvæðið er hluti af þremur löndum Votmúla 1, Votmúli 3 og Lóustöðum 1.

Skipulagssvæðið er sunnan Votmúlavegar og er samtals um 165 ha að stærð.



Deiliskipulagssvæði /Loftmynd

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna deiliskipulagsáætlunar fyrir landið í samræmi við 1.mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að deiliskipulagi landanna.

Forsendur og markmið skipulagsins

Með skipulaginu gefst landeigendum tækifæri til að styrkja við þann rekstur sem fyrir er á svæðinu en hestamennska er stór þáttur í uppbyggingu á atvinnustarfsemi í kringum Votmúla. Í Votmúla hefur verið starfrækt um árabil hrossaræktun, tamningar og reiðkennsla og fer hluti af starfsemi viklegrar kennslu hestabrautar Fjölbrautarskóla Suðurlands fram í Votmúla. Á nærliggjandi löndum eða í Austurkoti og Austurási hefur verið mikil starfsemi tengd hrossarækt.

Áhersla er lögð á að byggja Múlabyggð upp sem framtíðarsvæði fyrir fólk sem vill búa í glæsilegu og vel skipulögðu hverfi þar sem áherslan er lögð á fallett umhverfi og að uppfylla þarfir fólks sem vill hafa rúmt í kringum sig, njóta náttúrunnar og þurfa samt ekki að fara á mis við þá þjónustu sem þéttbýli býður upp á. Múlabyggð er einungis í 5 mínútna fjarlægð frá miðbæ Selfossi og því stutt í grunn- og leikskóla, læknisþjónustu sem og aðra þjónustu við íbúa þéttbýlis.

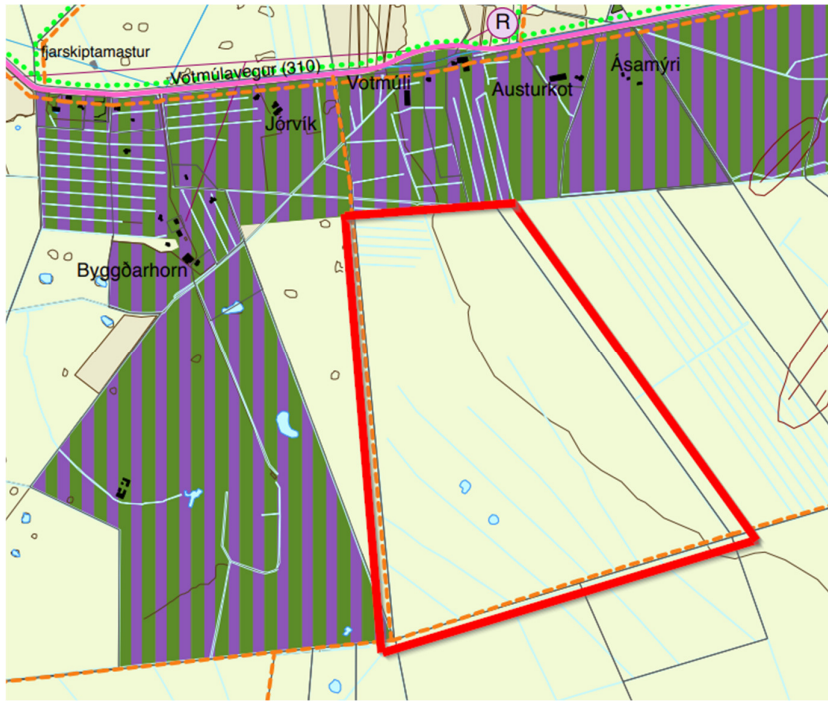
Markmið skipulagsins er að draga fram helstu styrkleika svæðisins og móta heildræna byggð þar sem frelsi íbúa felst í stærð lóðanna og byggingarmöguleikum innan þeirra sem hvergi annars staðar er að finna í Árborg og mikil eftirspurn er eftir. Samlegðaráhrif íbúbyggðar og hesthúsabyggðar eru ótvíræð en með því mótast fjölbreytt og lifandi samfélag manna og dýra við stærsta þéttbýliskjarna suðurlands.

Reiðleiðir fyrir hestamenn eru margar og fjölbreytilegar frá svæðinu og tengir saman hesthúsabyggðir innan Árborgar. Reiðleiðir þar sem tenging við náttúruna er í forgrunni fjarri áreiti frá ökutækjum.

Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 er skipulagssvæði skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Svæðið myndi fara í flokk L3 en það er skilgreint sem landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum þar sem heimilt er að byggja upp litlar landspildur 1-10 ha að stærð til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minni háttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði. Óheimilt er þó að hafa mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar né þá starfsemi sem dregur að sér óeðlilega mikla umferð. Húsdýrahald er leyfilegt samkvæmt nánari skilmálum deiliskipulags.

Hámarks byggingarmagn á lóðum er 2.000m² eða með nýtingarhlutfall upp á 0.15.



Úrdráttur úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

Gildandi Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag hefur áður verið gert fyrir svæðið.

Deiliskipulag

1.0 Íbúðarbyggð

Lóðirnar eru um 1.5 hektari að stærð og taka skilmálar mið af stærð lóðanna þegar kemur að stærð bygginga innan lóðanna. Hámarks byggingarmagn innan hvernar lóða er 2.000m² eða nýtingarhlutfall upp á 0.15. Gert er ráð fyrir 74 einbýlishúsalóðum innan íbúðarsvæðisins. Heimilt er að vera með allt að helming brúttóflatarmáls hvernar byggingar á tveimur hæðum.

Fjöldi bygginga á lóð:

Á hverri lóð er einn byggingarreitur. Innan reitsins er heimilt að byggja tvö íbúðarhús, stakstæða bílgeymslu, gróðurskála og fjölnota húsnaði. Stærðarskilmálar bygginga eru eftirfarandi:

Íbúðarhúsnaðir 1.

Íbúðarhúsnaði 1 er aðalbyggingin á lóðinni og er lágmarksstærð íbúðarhúsnaðisins er 200 fermetrar. Hámarksstærð er bundinn ákvæðum heildarbyggingarmagns hvernar lóðar samkvæmt skipulagsskilmálum.

Íbúðarhúsnaði 2

Íbúðarhúsnaði 2 er aukahús á lóðinni sem getur bæði verið stakstætt eða samtengt aðalhúsi eða

öðrum byggingum að uppfylltum ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar. Lágmarksstærð íbúðarhúsnæðis 2 er 40 fermetrar og hámarksstærð 150 fermetrar.

Bílgeymsla.

Heimilt er að byggja bílgeymslu innan lóðarinnar. Bílgeymslan getur verið sambyggð annarri byggingu eða verið stakstæð á lóðinni. Ekki er gerð krafa um lágmarksstærð bílgeymslu en hámarksstærð er 200 fermetrar.

Gróðurskáli/gróðurhús

Gróðurhús/gróðurskáli getur verið stakstæður innan byggingarreitsins eða sambyggð öðrum byggingum. Ekki er gerð krafa um lágmarksstærð gróðurhússins/gróðurskálans en hámarksstærð er 500 fermetrar.

Aðstöðuhús

Heimilt er að byggja aðstöðuhús á lóðinni. Skilgreining á aðstöðuhúsi er húsnæði eða rými ætlað til geymslu eða notkunar fyrir áhugamál eða vinnu eiganda s.s. fyrir bílasafn, líkamsræktarrými, gólfhermi heimaskrifstofu eða hvaða notkunar sem eigandi kýs innan marka deiliskipulagsskilmála. Ekki er krafa um lágmarksstærð slíks húsnæðis en hámarksstærð er 500 fermetrar.

Þakgerð og form bygginga

Þak skal að jafnaði vera með meiri þakhalla en 14° og má fara allt upp í 45°. Á hverri byggingu er heimilt að vera með allt að 1./3 hluta þakflatar með minni þakhalla en 14°.

Allar byggingar innan hvernar lóðar skulu vera með heildrænt útliti þar sem samræmi er á milli klæðninga og litavals.



2.0 Hesthúsabyggð

Lóðir fyrir hesthús eru samtals 70 á um það bil 25 hektara svæði þar sem hver lóð er um 1.700 fermetrar að stærð. Því til viðbótar eru sameiginleg afmörkuð grassvæði fyrir hrossin.

Stærð hesthúsa

Byggingarmagn lóða er mismunandi þar sem stærð lóðanna er mismunandi. Heimilt er að fullnýta byggingarreitinn á hverri lóð og gæti grunnflatarmál húsa orðið allt að 460 fermetrar þar af 170 fermetra sem yfirbyggð opin bygging fyrir hey, tað og annan búnað.

Gert er ráð fyrir að á hverri lóð séu tvær hesthúsaeiningar í einni byggingu en einnig er heimilt er að vera aðeins með eina einingu kjósi lóðarhafi svo.

Þakgerð og form bygginga

Þak skal að jafnaði vera með meiri þakhalla en 14° og má fara allt upp í 45°. Á hverri byggingu er heimilt að vera með allt að einn þriðja hluta þakflatar með minni þakhalla en 14°.

Kvistar eru leyfðir á einum þriðja hluta af langhlið hússins og kemur sú stækkun til viðbótar við heimilað grunnflatarmál.



Kvaðir

Ekki er um eiginlegar kvaðir á lóðunum aðrar en þær kröfur og sem gerðar eru í skipulagi og greinagerð skipulags.

Fornminjar

Í gildandi aðalskipulagi kafla 4.4.4 kemur fram að lokið sé við aðalskráningu fornleifa í landi Votmúla. Samkvæmt skráningu á vefsvæði Minjastofnunar Íslands eru skráðar fimm fornminjar innan

skipulagssvæðisins. Fornminjarnar eru tengdar landbúnaði eða fjárhús, beitarhús og rétt. Unnið verður í kringum fornminjarnar í deiliskipulagsgerðinni í samvinnu við Minjastofnun Íslands.

Umhverfismat

Deiliskipulag lóðanna kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Kynning, samráð og skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verður send skipulagsstofnun eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögurnar. Skipulagslýsing sem og deiliskipulagstillagan verður auglýst í blöðum og aðgengileg á heimasíðu Sveitarfélagsins Árborgar www.arborg.is auk þess að vera til sýnis á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa Árborgar. Almennangi verður gefin kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar um það sem betur má fara við skipulagsgerðina. Þeir sem hafa athugasemdir eða ábendingar við skipulagsgerðina er bent á að senda skriflega ábendingu á netfangið: antonkh@arborg.is

Samráðs og umsagnaraðilar:

- Sveitarfélagið Árborg
- Skipulagsstofnun
- Selfossveitur
- HS veitur
- Vegagerðin

Áætlun skipulagsgerðar

Eftirfarand eru drög að tímasetningum skipulagsferilsins, tímaætlánir geta tekið breytingum.

	Júní	Júli	Ágúst	Sept.	Okt.	Nóv.
Skipulagslýsing lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn						
Skipulagslýsing auglýst og send umsagnaraðilum (2.vikur)						
Tillaga að deiliskipulagi tekið fyrir í skipulags- og byggingarnefnd /bæjarráði.						
Auglýsingatími samkv. skipulagslögum (6. vikur)						
Deiliskipulagstillagan tekin fyrir á ný í skipulags- og byggingarnefnd/bæjarráði.						
Deiliskipulagstillagan send í B-Deild Stjórnartíðinda.						