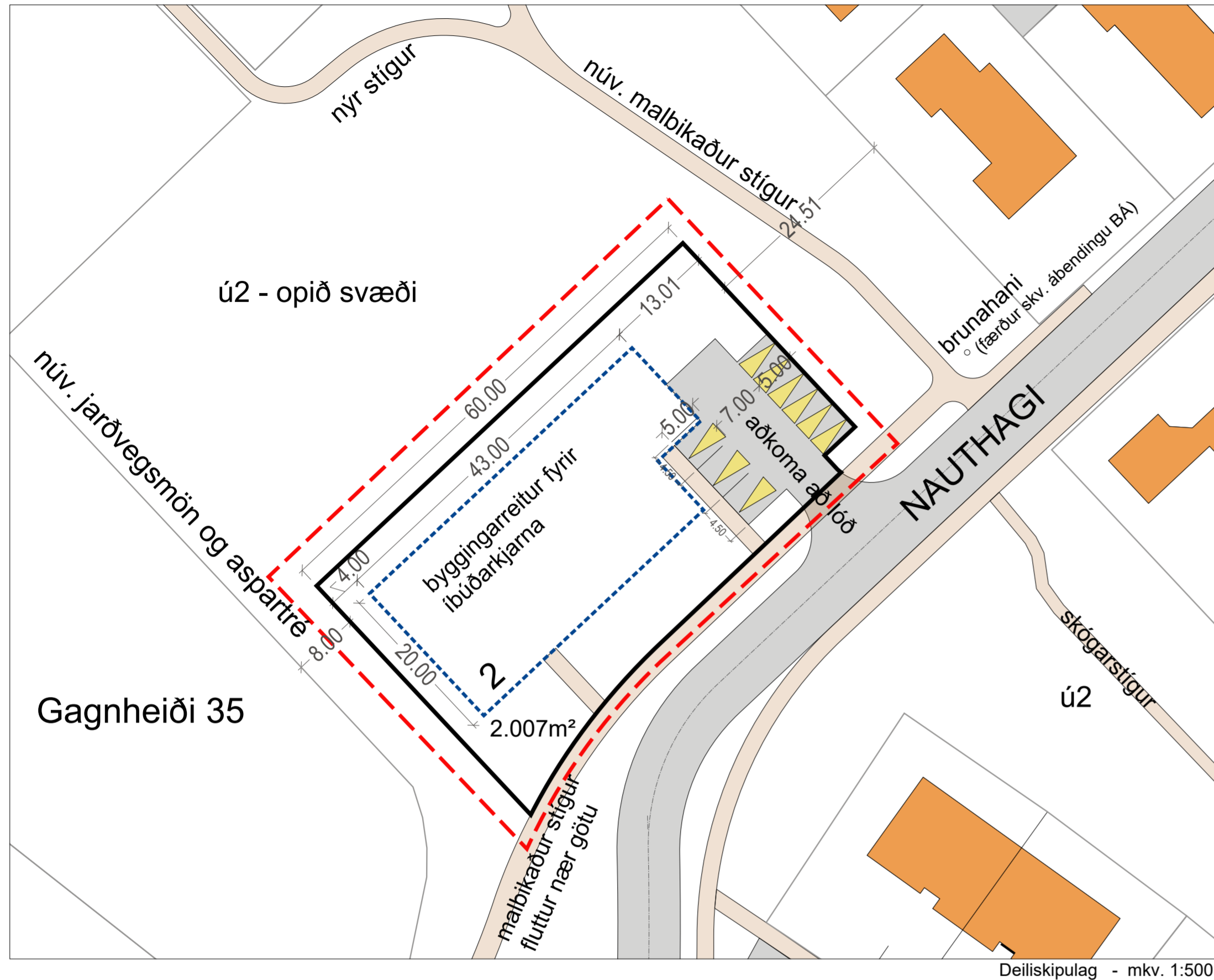




SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - SELFLOSS - NAUTHAGI 2 - DEILISKIPULAG



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 _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030 m.s.br.

| Tákn | Skýringar |
|------|------------------------|
| | Mörk skipulagssvæðis |
| | Lóðamörk |
| | Byggingarreitur hámark |
| | Núv. hús |
| | Lóðarstærð í fermetrum |
| | Bílastæði á lóð |
| | Umferðargata |
| | Gangstétt |

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttu loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Í þessari skipulagstillögu hefur verið tekið tillit til þeirra umsagna sem bárust við deiliskipulagslýsingu á kynningartíma að svo miklu leyti sem hægt var. Meta þarf hvort ástæða sé til þess að fram fari hönnun og landmótun á vestasta hluta ú2 m.a. með tilliti til umsagna HES og DPK og ÞVH, nærliggjandi íbúa.

HEITI VERKS:

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
NAUTHAGI 2

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG

| | | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| VERKNR: | MKV: | TEIKNING NR: |
| 220-027 | 1:500 í A2 | 001 |
| TEIKNAD AF: | HANNAÐ AF: | DAGS. TEIKN: |
| gg | oh | 20. ágúst 2021 |
| YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT: | TEIKN. BREYTT: | |



Greinargerð

Um er að ræða deiliskipulag vegna nýrrar lóðar við Nauthaga 2 á Selfossi. Deiliskipulagið er í samræmi við breytt aðalskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn Árborgar 9. júní 2021.

Málsmeðferð:

Skipulagslýsing var send út í mars 2021 og bárust umsagnir frá Brunavörnum Árnæssýslu (BÁ), Framkvæmdasviði Árborgar (FÁ), Heilbrigðiseftirliti Suðurlands (HES) og Minjastofnun Íslands (MI). Í umsögn sinni bendir BÁ á að æskilegt sé að færa brunahana við Nauthaga þegar að framkvæmdum kemur. FÁ óskar eftir samráði um lagnaleiðir að húsnæði. HES bendir á að aðliggjandi lóðir á tvo vegu séu skilgreindar sem athafnasvæði og að hávaði frá atvinnustarfsemi megi ekki fara yfir 70dB og fyrir íbúðarhúsnæði séu þau mun lægri. Skoða þurfi hvort staðsetning íbúðarkjarna nái tilgangi sínum, þ.e. stuðli að vellíðan íbúanna eða hvort setja þurfi atvinnustarfsemi ákveðnar skorður vegna hávaðatakmarkana til að koma í veg fyrir ónæði fyrir væntanlega íbúa. Jafnframt bendir HES á skilgreiningu á ónæði í reglugerð um hollustuhætti. Einng barst athugasemd við lýsingu frá DPK og ÞVH þar sem bent á hæð húss, nálægð við húseign þeirra, hávaða frá atvinnusvæði og að grænt útivistarsvæði verði rýrt.

Markmið:

Markmið deiliskipulagsins er að byggja upp íbúðar- og þjónustukjarna með um 6-9 íbúðum vegna sértækra búsetuskilyrða sem Bergrisinn bs. mun standa að í samræmi við lög um málefni fatlaðra nr. 59/1992 m.s.br.

Staðhættir og aðstæður:

Reiturinn er vestan við Nauthaga og er nokkuð gróinn. Skjálbelti er á lóðamörkum til vesturs og trjáþyrpingar á austanverðum reitnum. Malbikaðir stígar eru meðfram norðaustur og suðaustur mörkum reitsins. Gert er ráð fyrir að malbikaður stígur meðfram Nauthaga verði færður nær götunni. Áfram er gert ráð fyrir að svæðið umhverfis lóðina verði grænt svæði og göngu- og hlaupaleiðir í gegnum almennt útivistarsvæði haldist óskertar. Lóðin er staðsett á mörkum íbúðasvæðis (til norðurs og austurs) og athafnasvæðis (til vesturs og suðurs). Ný aðkoma inná lóðina verður frá Nauthaga og lagt er til að útskot og bílastæði

stórra bíla á þessum stað verði fært sunnar í götuna.

Fornleifar:

Engar skráðar minjar eru innan reitsins og ekki er vitað um fornminjar þar. Umsögn Minjastofnunar liggur fyrir með bréfi dags. 6. maí 2021 þar sem engar athugasemdir eru gerðar við lýsingu en bendir á 2. mgr. 24. gr. laga um manningarmínjar nr. 80/2012. Í tengslum við endurskoðun aðalskipulags Árborgar verður áframhald á aðalskráningu minja.

Fráveita:

Engar stofnagnir skólps né regnvatns liggja meðfram Nauthólum. Tryggja þarf að skólplagnir og regnvatn verði aðskilið. Í umsögn Framkvæmdasviðs Árborgar er óskað eftir samráði um lagnaleiðir að húsnæði.

Rafveita, hitaveita og boðveita:

Dreifing rafmagns er á forræði HS-veitna. Heitt vatn kemur frá Selfossveitum og búið er að leggja ljósleiðara í aðliggjandi hverfi. Öll lagnaveita skal gerð í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Brunavarnir og sorphirða:

Brunavarnir eru á höndum Brunavarna Árnæssýslu og eru aðalbækistöðvar þeirra á Selfossi. Við Nauthaga er brunahani og í umsögn BÁ kemur fram að þær óska eftir samráði við færslu á brunahana þegar þar að kemur. Ný staðsetning er sýnd norðar. Sorphirða skal vera skv. reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Almennir skilmálar:

Lóð og íbúðir; um er að ræða staka lóð með einum byggingarreit. Innan reitsins er heimilt að byggja þjónustuhús fyrir fatlaða með allt að 6 íbúðum auk starfsmannarymis. Innan reitsins er stofnuð sér lóð en að öðru leyti helst opið grænt svæði óskert. Mögulega kemur til greina að fullhanna vestasta hluta ú2 og útbúa útivistarsvæði með jarðvegsmön og uppgrofnu efni lóðarinnar til að stemma mót mögulegum hávaða frá nærliggjandi atvinnusvæði. Þeirri hugmynd er beint til skipulagsyrivalda í Árborg í tengslum við málið.

Byggingarreitir

Byggingarreitur kemur fram á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og skal byggingin standa innan hans. Einstaka byggingarhlutar, s.s. þakskegg og skyggni mega skaga út fyrir byggingarreit.

Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Húsagerð er frjálst að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingareglur og aðrar reglugerðir og staðlar segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum, skjólveggi á lóð og annað sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðunum. Hús skal hannað með tilliti til þess að landsvæðið er á upptakasvæði jarðskjálfta.

Byggingarskilmálar

- Lóðarmörk skulu ákvörðuð í ISN93. Lóðin er 2.007m² að stærð og innan hennar er heimilt að reisa 6 íbúða kjarna vegna sértækra búsetuskilyrða.
- Hæð húss er ein hæð og leyfileg hámarks hæð byggingar er 5,5m frá gólfplötu í mæni. Á aðaluppdráttum skal sýna aðkomu og hönnun lóðar.
- Hámarks nýtingahlutfall lóðar er 0,4 og byggingamagn skv. því um 803m².
- Engar kvaðir eru um efnisval umfram það sem reglugerðir segja til um. Litaval er gefið frjálst.
- Gert er ráð fyrir 9 bílastæðum á lóðinni og þar af skulu 3 þeirra vera sérmerkt f. hreyfihamlaða. Gera skal ráð fyrir reiðhjólgrindum við innganga og auðveldum gönguleiðum á lóð. Útfærsla bílastæða og gönguleiða skal sýna á aðaluppdrætti.
- Vanda skal frágang lóðar og tryggja aðlaðandi dvalarsvæði fyrir íbúa. Tryggja skal hverri íbúð séráfnótareit til einkanota í allt að 3m frá húsvegg og skulu séráfnótareitir sýndir og afmarkaðir sérstaklega á grunnmyndum aðaluppdráttar.
- Sorpgæmsla skal vera í samræmi við 6.12.6 grein byggingareglugerðar nr. 112/1012 og sorphirða skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.
- Lagnir, neysluvatn kemur frá Selfossveitum og rafmagn er á forræði Hs-veitna.
- Brunavarnir eru í umsjá Brunavarna Árnæssýslu.
- Á grundvelli þessa deiliskipulags skal gera lóðarblað sem sýni að- og fráveitu allra lagna og öðru því er varðar tæknilegar forsendur í samráði við viðkomandi veituaðila.