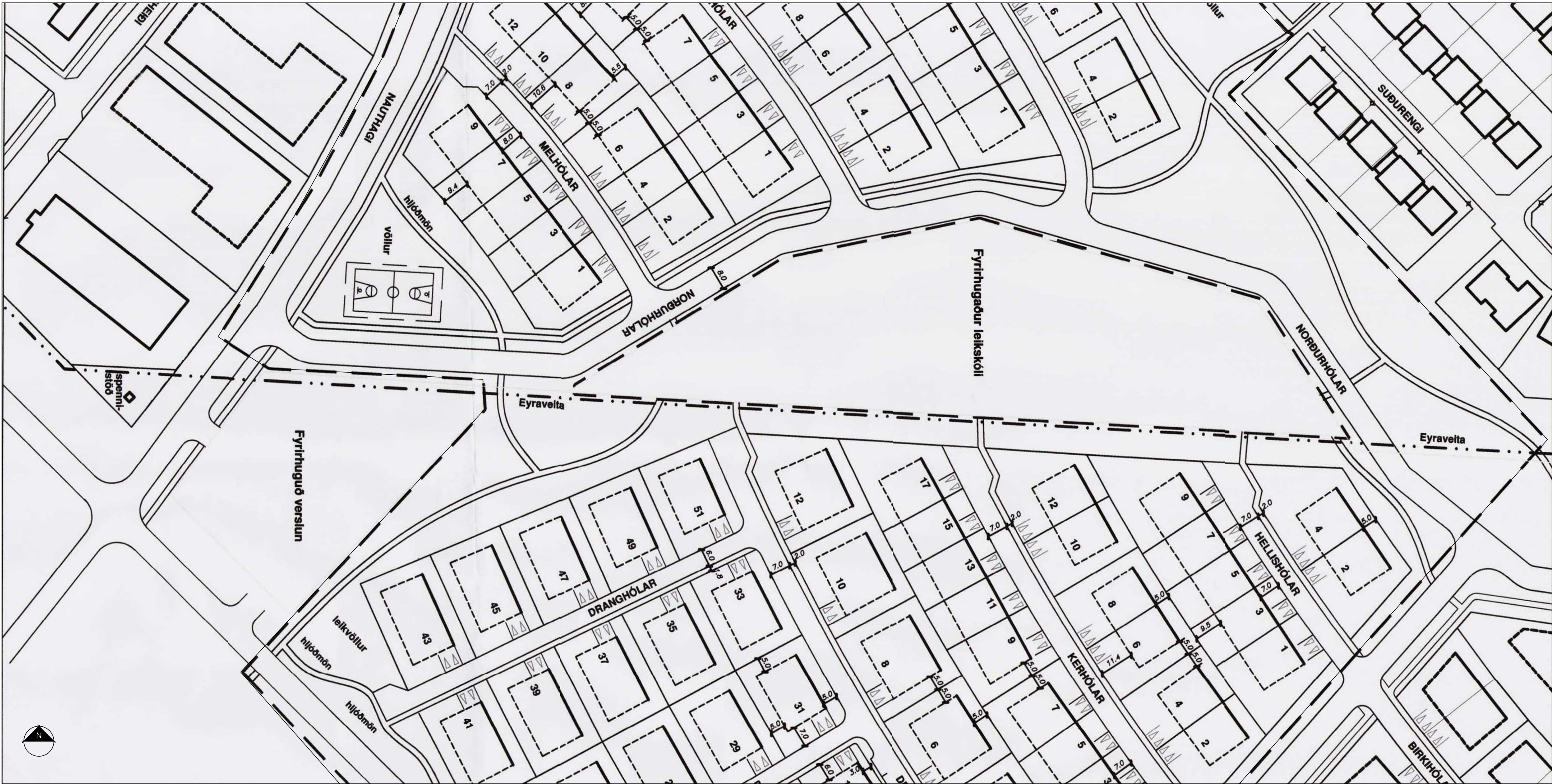
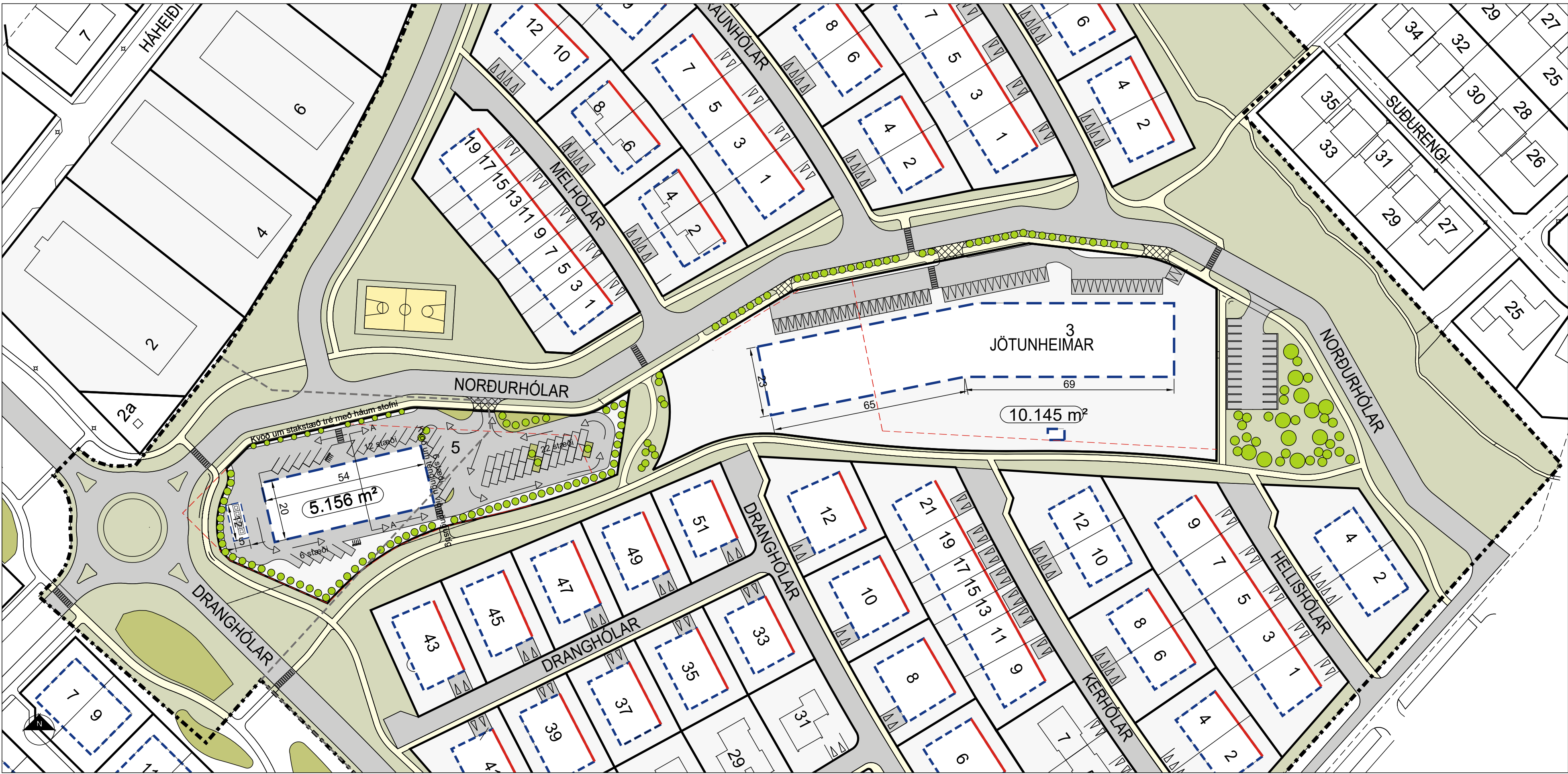


SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - DEILISKIPULAG SUÐURBYGGÐAR VIÐ NAUTHAGA



Gildandi deiliskipulag samþ. 10.05.2006 m.kv. 1:1000



Tillagað að breytingu á deiliskipulagi m.kv. 1:1000

Greinargerð:
Í deiliskipulagsbreytingunni felst að deiliskipulagssvæðið stækkar til vesturs, þannig að lóð Norðurhólar 5 verður að öllu leyti innan marka deiliskipulagssvæðisins. Samhliða deiliskipulagsbreytingunni er deiliskipulag fyrir Norðurhóla 3 - leikskólalóð fellt úr gildi. Lóðamörk Norðurhóla 3 og 5 breytast. Leikskólalóð Norðurhólar 3 stækkar um 3.209 m² og byggingarreitur á leikskólalóð stækkar. Heimilað byggingarmagn á lóð eykst. Lóðamörk Norðurhóla 5 breytast og eru aðlöguð göngustígum og gatnakerfi. Lóðin stækkar um 578 m²

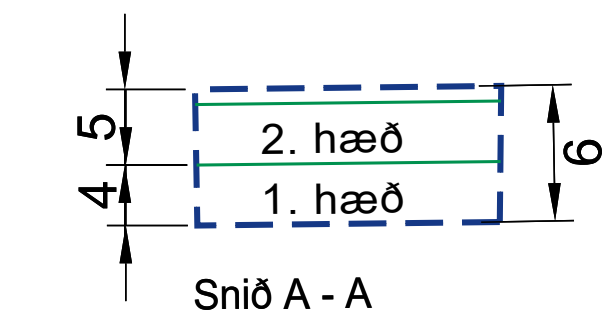
Bætt er við skilmálum fyrir verslun og þjónustu og leikskóla í greinargerð.

Hluti af þessu deiliskipulagi er umhverfisskýrsla dagsett. 09.07.2024

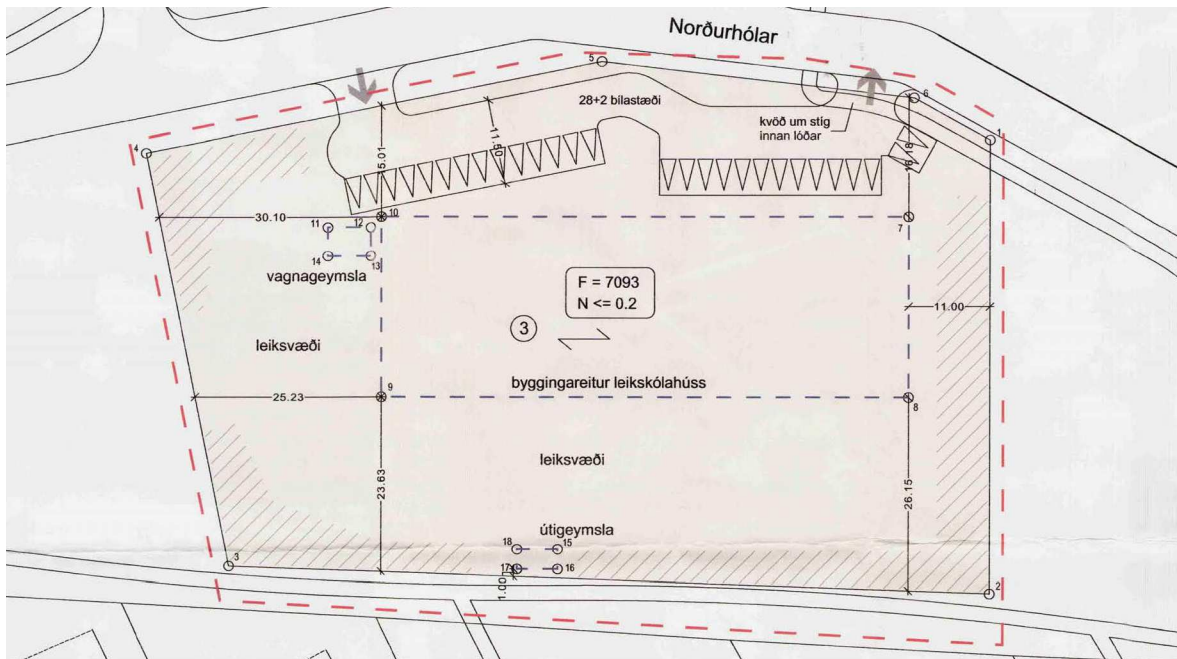
Sérskilmálar:
Norðurhólar 3.
Lóðastærð: 10.145 m²
Starfsemi: Leikskóli
Byggingamagn: 2.300 m²
Pakform og hæðir: Heimilt er að byggja 1. hæðar hús. Pakform er frjálst. Hámarkshæð 5 m.
Bílastæði: Krafa er gerð um 49 bílastæði á lóð.

Norðurhólar 5.
Lóðastærð: 5.156 m²
Byggingarmagn:
Hámarksbyggingarmagn á lóð er 2.800 m² án kjallara og er pakform og pakhalli frjálst að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar. Hámarksbyggingarmagn með kjallara er 3.800 m²
Pakform og hæðir: Heimilt er að byggja 1-2 hæðir, auk kjallara. Pakform er flatt eða lágreist. Hámarkshæð skal ekki vera meiri en 9 m frá aðkomuhæð með lágreistu pakformi en 8 metrar frá aðkomuhæð sé pak flatt.
Bílastæði:
Fyrir verslunar- og þjónusturými skal fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá áætlaðri starfsemi og þörf bílastæða metin hjá byggingaryfirvöldum samhliða umsókn um byggingarleyfi. Gera skal ráð fyrir 6 hleðslustæðum á lóð. Að lágmarki helmingur bílastæða skal vera með gegndræpu yfirborði (ekki akstursleiðir). Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.03 í leiðbeiningablaði HMS. Gera skal ráð fyrir einu reiðhjólástæði á hverja 250 m² í atvinnuhúsnæði. Horfa skal sérstaklega til öryggis gangandi og hjólandi ferðamáta innan lóðar. Hjólástæðum skal koma fyrir nálægt inngöngum.
Kvóð er um göngutengingar að nærliggjandi göngustígum.
Gróður: Gróður skal þekja a.m.k. 30% af yfirborði lóðar (að frádregnum grunnfleti bygginga og yfirborði bílastæða). Skila skal inn lóðaupprætti samhliða aðaluppráttum. Kvóð er um gróður á lóðamörkum sjá upprátt.
Lýsing: Lýsing aðkomusvæða og bílastæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.
Ofanvatn: Ofanvatn af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar.
Starfsemi: Nærþjónusta og hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu á aðliggjandi lóðum.
Sorp: Byggingarreitur fyrir djúpgáma/sorpgerði er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Aðstöðuna skal hanna samhliða byggingu og tryggja að sorpgeymslur séu aðgengilegar sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Heimilt er að vera með djúpgáma fyrir sorp.
Skilti: Merkingar og skilti á byggingum skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki.
Hönnun skilta skal vera samræmd og falla vel að útliti hússins. Fyrirtækjaskilti á lóð geta verið mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á burðargrind eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvarandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Gera skal grein fyrir stærð og gerð skilta á lóð við umsókn um byggingarleyfi.
Uppsetning fritandandi skilta á lóð er ekki heimil.

SKÝRINGAR:
Deiliskipulagsmörk
Deiliskipulagsmörk feld niður
Lóðamörk
Lóðamörk feld niður
Byggingarreitur
Bundin byggingarlína
Inndregin byggingarreitur 3. hæðar
Götur
Gangstígar
Bílastæði
Græn svæði
Kvóð um trjágróður
Sjálfbær gróðurbeð
Leiksvæði
Djúpgámar/sorpgerði
Lóðastærð
Húsnúmer
Bí. lí samr. við öns. Skipulagsstjórnun
Breytt líf samræmi við atvinnusvæði
lýsing
breyting
dags
teiknað



Kennisnið m.kv. 1:500



Gildandi deiliskipulag Norðurhólar 3 samþ. 14.06.2007 er fellt úr gildi m.kv. 1:1000



Hluti af gildandi Aðalskipulagi Árborgar þéttbýlissupprættur Selfoss
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í _____ þann

_____ 20__ og í _____ þann

_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

SKÝRINGAR:	
Deiliskipulagsmörk	
Deiliskipulagsmörk feld niður	
Lóðamörk	
Lóðamörk feld niður	
Byggingarreitur	
Bundin byggingarlína	
Inndregin byggingarreitur 3. hæðar	
Götur	
Gangstígar	
Bílastæði	
Græn svæði	
Kvóð um trjágróður	
Sjálfbær gróðurbeð	
Leiksvæði	
Djúpgámar/sorpgerði	
Lóðastærð	
Húsnúmer	

SKÝRINGAR:
Deiliskipulagsmörk

Deiliskipulagsmörk feld niður

Lóðamörk

Lóðamörk feld niður

Byggingarreitur

Bundin byggingarlína

Inndregin byggingarreitur 3. hæðar

Götur

Gangstígar

Bílastæði

Græn svæði

Kvóð um trjágróður

Sjálfbær gróðurbeð

Leiksvæði

Djúpgámar/sorpgerði

Lóðastærð

Húsnúmer

Bí. lí samr. við öns. Skipulagsstjórnun

Breytt líf samræmi við atvinnusvæði

lýsing

breyting

dags

teiknað

Suðurbyggð við Nauthaga

Deiliskipulagsuppráttur

Árborg

Deiliskipulag

1:1000

23-070

19.02.2024

B

Bláðstærð A 1

ARKÍS arkitektar

Vestunvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • ark@ark.is