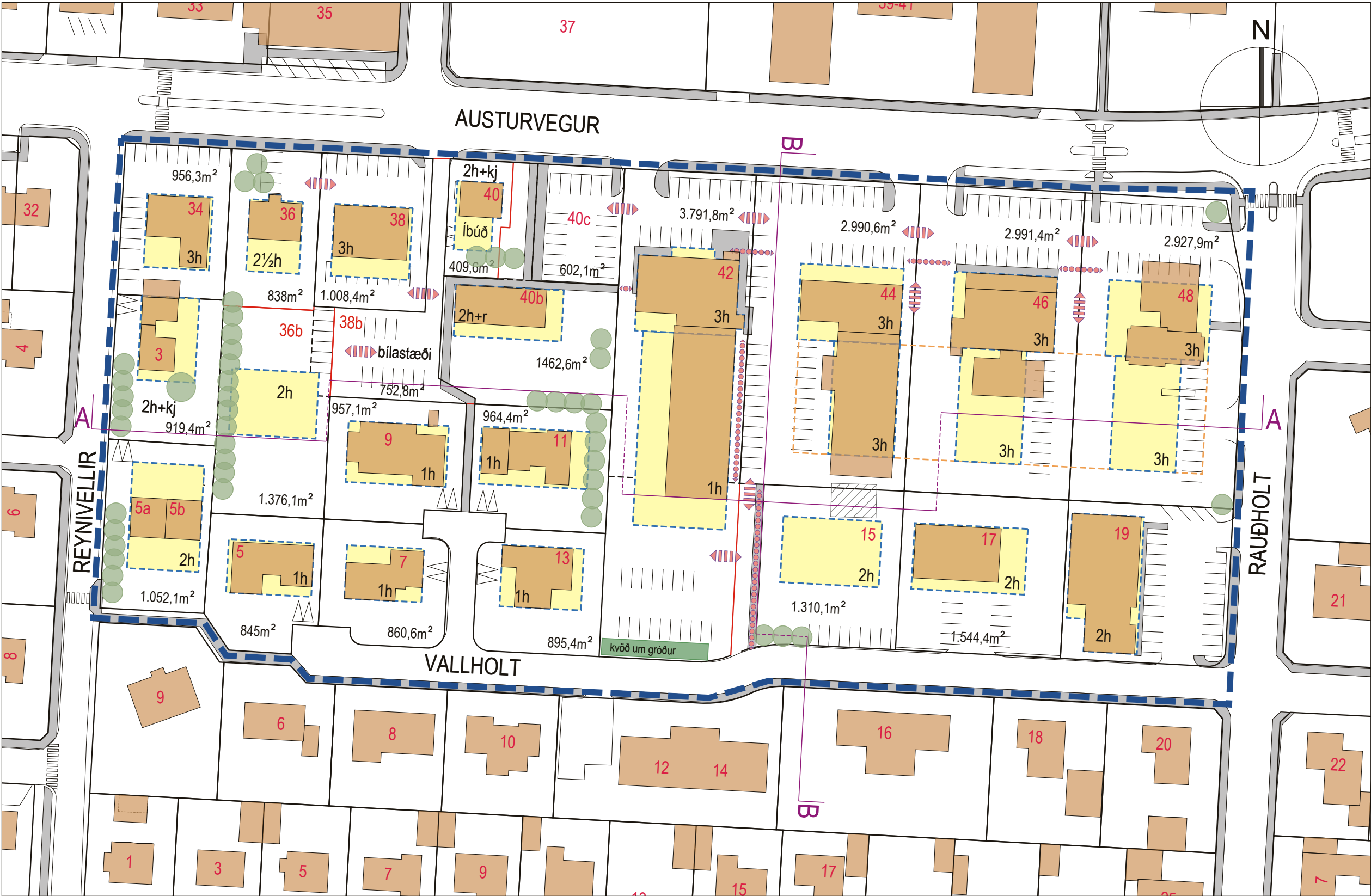




SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - SELFÓSS - VALLHOLT OG AUSTURVEGUR - DEILISKIPULAG

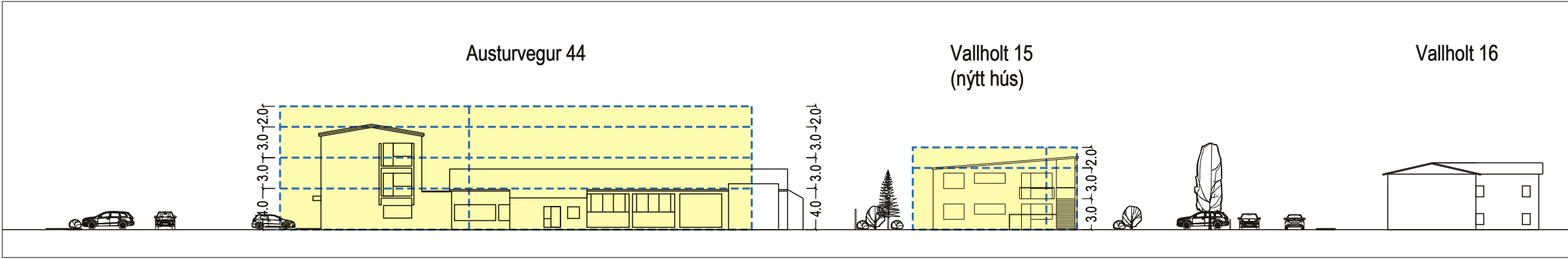


Deiliskipulag - mkv. 1:1.000

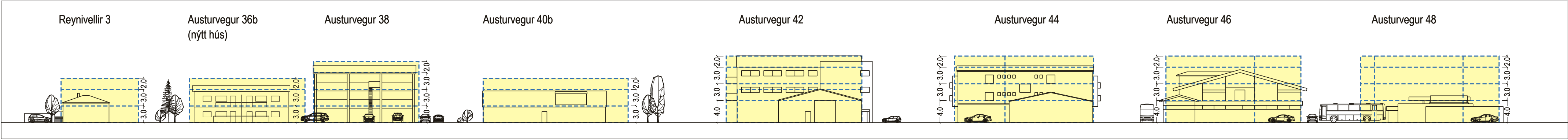
SKILMÁLATAFLA

Lóðarheiti	stærð lóðar	Núv. starfsemi	Reiknað n.hlutfall	núv. byggingarmagn í m ²	Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall	Leyfilegt byggingarmagn í m ²	Fjöldi húða	Hæðir	skýring og kvaðir
Austurvegur 34	1.052,0	verslun / íbúðir	0,70	736,6	956,3	0,8	765,0	7	3h	Verslun og þjónusta og íbúðir.
Austurvegur 36	838,0	íbúð / gistiheimili	0,38	316	838	0,5	419,0	2,5h		Verslun og þjónusta. Heimild fyrir gistiheimili.
Austurvegur 36b	að lóð				1376,1	0,35	481,6	2-4	2h	Ný íbúðarlóð. Kvóð um aðgengi frá lóð 38b.
Austurvegur 38	1.012,5	verslun og þjónusta	0,58	582,6	1008,4	0,6	605,0		3h	Verslun og þjónusta. Heimild fyrir íbúðum á efri hæðum.
Austurvegur 38b	bilastæði				752,8	0	0,0			Bilastæði, kvóð um aðgengi að næstu lóðum. Heimild fyrir yfirbyggðum hjólastæðum.
Austurvegur 40	1.186,9	íbúð	0,14	161,4	409,6	0,45	184,3	2h		Íbúðarhús með heimild fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð. Lóð minnkar.
Austurvegur 40b	634,0	samkomuhús	0,38	239,5	1264,2	0,45	568,9	2h		Verslun og þjónusta. Lóð stækkar til suðurs og út mót Austurvegi, en aðkoma bíla dheim
Austurvegur 40c	602,1	bilastæði			800,4	0	0,0			Bilastæði, kvóð um umferðarétt. Heimild fyrir yfirbyggðum hjólastæðum.
Austurvegur 42	2.400,0	vþ og skrifstofur	0,71	1698	3791,8	0,75	2843,9	3h + 1h*		Verslun og þjónusta. Lóð stækkar. Kvóð um gróður, akstur og samnýtingu bilastæða.
Austurvegur 44	2.400,0	vþ + 6 íbúðir	0,52	1236	2990,6	0,95	2841,1	3h		Þróunarlóð Vþ. Heimild fyrir íbúðum á efri hæðum og bílakjallara.
Austurvegur 46	2.991,4	verslun	0,33	989,6	2991,4	0,95	2841,8	3h		Þróunarlóð Vþ með heimild fyrir íbúðum á efri hæðum og bílakjallara.
Austurvegur 48	2.400,0	bensín-/umf.míðstöð	0,31	732	2927,9	0,95	2781,5	3h		Þróunarlóð Vþ með heimild fyrir íbúðum á efri hæðum og bílakjallara.
Reynivellir 5a og b	1.056,6	4 íbúðir	0,26	270,6	1052,1	0,4	420,8	4-6	2h	Íbúðarlóð.
Reynivellir 3	919,4	einbýlishús	0,21	197,4	919,4	0,4	367,8	2-4	2h	Íbúðarlóð.
Vallholt 5	873,8	einbýlishús	0,23	201,4	845	0,3	253,5	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 7	937,5	einbýlishús	0,18	172,4	860,6	0,3	258,2	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 9	937,5	búsetuþjónusta	0,30	278,8	957,1	0,3	287,1	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 11	869,2	einbýlishús	0,26	228,6	964,4	0,3	289,3	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 13	919,2	einbýlishús	0,22	197,9	895,4	0,3	268,6	1	1h	Íbúðarlóð.
Vallholt 15	að lóð				1310,1	0,6	786,1	4-6	2h	Ný íbúðarlóð, minnkar frá því sem nú er. Fjölbýli.
Vallholt 17	1.540,0	bilaverkstæði	0,25	386,9	1544,4	0,6	926,6	4-6	2h	Verslun og þjónusta. Heimild fyrir íbúðum.
Vallholt 19	1.532,0	Samkomuhús og dagv.	0,59	907,5	1536,2	0,66	1013,9	0	2h	Verslun og þjónusta.

* Hús eru 3 hæðir út mót Austurvegi og 1 hæð til suðurs, sjá upprátt



Sníð B-B - byggingarreitir hámark og núverandi hús. Mkv. 1:500



Sníð A-A - byggingarreitir hámark og núverandi hús. Mkv. 1:500

1 GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

Um er að ræða deiliskipulag fyrir lóðir við Austurveg og Vallholt. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir þennan reit að undanskildri lóð Vallholt 19, en þar er í gildi deiliskipulag frá 2009. Fyrirhugað er að breyta tveimur lóðum vegna stækkunar á verslunarhúsi Nettó, en það er Austurvegur 42 sem stækkar og Vallholt 15, sem er öbyggð lóð og minnkar tilsvandir.

1.1 Málsmeðferð

Fyrirspurn um stækkun húsnæðis og lóðar Austurvegar 42 var greiddarkynnt með athugasemdardfesti til 27. maí 2021 og bárust athugasemdir við hana. Bókun Skipulags- og bygginganefndar Árborgar þann 2. júní 2021 var þessi: Í ljósi inngöngu athugasemda við greiddarkynningu varðandi lóðastækkun og stækkun húsnæðis að Austurvegi 42 er erindinu hafnað. Um er að ræða verulega breytingu á lóð og byggingu að Austurvegi 42. Því leggur skipulags- og byggingarnefnd til að unnin verði heildstætt deiliskipulag fyrir umrætt svæði, sem fari í lögðandi skipulagsferli.

1.2 Aðalskipulag

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Árborgar 2010-2030. Um er að ræða hluta af miðsvæði á Selfossi. Í gildandi Ask Árb. 2010-2030 segir að á miðsvæði sé reiknað með nýtingarhlutfalli 1,0 - 2,0 en útfærast nánar í deiliskipulagi. Vestasti hluti svæðisins er íbúðarbyggð og aðliggjandi svæði sunnan við reitinn er einnig íbúðarbyggð skv. aðalskipulagi.

Í drögum að endurskoðuðu Ask Árb. 2020-2036 segir m.a.: „Á miðsvæði er reiknað með nýtingarhlutfalli á bilinu 1,0 - 2,5. Gert er ráð fyrir verslunum, skrifstofum og léttari athafnastarfermi í bland við íbúðir. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði.“

1.3 Núverandi starfsemi innan reits

Meðfram Austurvegi er verslun og þjónusta ríkjandi, nema í húsi nr. 40, sem er íbúðarhús. Bensinstöð og umferðarmiðstöð er á lóð við Austurveg 48, en ekki er ósennilegt að sú starfsemi muni færast á komandi árum, eftir því sem bærinn stækkar. Meðfram Reynivöllum og vestari hluta Vallholts eru íbúðir en við Vallholt 17 er bílaverkstæði. Vallholt 19 er samkomuhús Oddfellawa og einnig dagdvöl eldri borgara. Í þeim hluta Austurvegar 44 sem snýr til suðurs er trésmíðaverkstæði og nær áhrifasvæði þess yfir á lóð Vallholts 15.

1.4 Byggingarmynstur og yfirbragð byggðar

Innan svæðis eru 17 byggðar lóðir og 3 öbyggðar. Meðfram Austurvegi eru hús flest 2-3 hæðir, standa nokkuð nálægt Austurvegi vestast á reitnum, en eru dregin lengra inn austast á reitnum og þar eru stór, samhangandi bilastæði milli bygginga og Austurvegar. Íbúðarhúsin við Vallholt eru flest á einni hæð en verslunar- og þjónustuhúsin við Vallholt 17 og 19 eru á tveimur hæðum. Meðfram öbyggðri lóð nr. 15 er grindverk, sem skýlir athafnasvæðum á baklóðum við lóðir 42 og 44 við Austurveg. Vestast á reitnum eru lóðir grónar, hár trjágróður er áberandi og grindverk kringum íbúðarhús, en stórir malbikaðir fleir og lítil gróður austast á reitnum þar sem verslunar- og þjónustureitir eru stórar.

Einungis tvær lóðir eru öbyggðar innan reitsins; lóð nr. 15 við Vallholt, sem mun minnka þegar lóð nr. 42 hefur verið stækkuð til suðurs og lóð nr. 38b við Austurveg. Núverandi bilastæði sunnan við Sjóvöðuhúsið mun fá lóðarnúmerið 38b. Mjó ræma er milli lóðar 40b og Vallholts 11 sem lóð 40b nýtir og sameinaðist því þeirri lóð.

Elstu húsin eru frá 1945 en það eru Austurvegur 40 og Reynivellir 3. Þrjú önnur hús eru byggð fyrir 1950. Verslunarhúsin á lóðum 42-46 við Austurveg eru skráð 1967 en hefur verið breytt og bætt við síðar, nema nr. 44, sem er nánast óbreytt frá því það var byggt. Íbúðarhúsin við Vallholt eru dæmigerð einbýlishús frá 9. áratugnum. Sunnan við verslunar- og þjónustureitir eru stórar.

1.5 Markmið og helstu áherslur

Markmið með deiliskipulaginu er að skapa skýlirði fyrir:

- öfluga verslun og þjónustu
- blöndun byggðar þar sem heimild er fyrir íbúðum á efri hæðum verslunarhúsa
- aukioð öryggi gangandi vegfarenda innan reitsins
- þéttingu byggðar og aukna nýtingu innviða

Einnig er deiliskipulaginu ætlað að staðfesta lóðamörk og byggingarreitir og setja fram byggingarskilmála fyrir allan reitinn sem skýra eiga heimildir fyrir stækkun húsa og nýbyggingar. Til stendur að stækka lagerymi verslunar Nettó við Austurveg 42 til suðurs og við það stækkar lóðin á kostnað Vallholts 15. Vallholt 15 er öbyggð en hefur að hluta verið nýtt sem athafnasvæði fyrir trésmíðaverkstæði við Austurveg 44. Við Austurveg 36b er öbyggð lóð sem hefur aðkomu frá lóð 38b, sem er bilastæðalóð. Lóð 38b hentar fyrir lítil fjölbýlishús á tveimur hæðum. Áhersla er lögð á að ný hús falli að því byggingarmynstri sem fyrir er og að almennar gönguleiðir gegnum reitinn verði tryggðar. Lóðir við Austurveg 40 og 40b breytast og nær hluti af lóð 40b nú að Austurvegi og tengist gangstétt með stíg og litlu torgi. Ekki er heimilt að nýta stíg fyrir aðkomu bíla.

Lóðir við Austurveg 44-48 eru skilgreindar sem þróunarlóðir með blöndu af verslun og þjónustu og íbúðum á efri hæðum. Þar er nýtingarhlutfall nokkuð hátt og heimild fyrir bílakjallara á hluta lóða.

1.6 Fornleifar

Engar friðlýstar fornleifar eru innan reitsins. Reiturinn er nær fullbyggður og stór hluti malbikaður, þannig að litlar líkur eru á að finna megi óþekktar minjar. Þó ber að hafa í huga 24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 þar sem segir: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verka skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skil Minjastofnun Íslands láta framkvæmd vettvangsskóunnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skyld að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

1.7 Umhverfisáhrif

Mat á umhverfisáhrifum er skv. lögum nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlaða. Fyrirhugaðar framkvæmdir falla ekki undir 1. viðauka laganna er varðar framkvæmdir sem kunna að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.



Yfirlitsmynd, sjá má helstu gönguleiðir - mkv. 1:2.500

Þau stefnum því með helst eru talin geta haft áhrif á umhverfið er aukioð byggingarmagn, aukin umferð og fjölgun íbúa. Engin mengandi starfsemi er leyfileg innan reitsins og skal starfsleyfisskyld starfssemi eins og eldsneyttislaði og bílaverkstæði fara að skýrlýsum leyfisveitanda, sem sett eru um hreinsbúnað. Kannað er hvaða áhrif stefnumiðin hafa á eftirfarandi umhverfisþætti skv. 4. gr. laganna, en þeir eru:

a. Íbúar og heilbrigði manna. Í skipulaginu er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni, bæði fyrir íbúðir og verslun- og þjónustuhús. Hæð húsa fer ekki yfir 3 hæðir og nýtingarhlutfall er minna en 0,75. Ekki er gert ráð fyrir mengandi starfsemi. Þar sem heimilt er að byggja íbúðir á efri hæðum verslunar- og þjónustuhúsa skal þess gætt að íbúðir njóti dagsbirtu og að gluggar sem snúa að umferðargötum séu hjóðeinangrandir. Ekki er talið að framkvæmdir hafi neikvæð áhrif á íbúa og heilbrigði manna.

b. Líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar. Á ekki við þetta deiliskipulag.

c. Land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðvegur, vatn, loft og loftslag. Landslag er hér yfirfært í merkinguna yfirbragð byggðar. Það mun breytast lítillega þegar byggð verður á auðum lóðum og einnig ef byggingarmagn eykst á austustu lóðinum, en við það þéttist byggðin. Nýtingarhlutfall fer þó aldrei hærri en 0,75, sem er nokkuð lágt fyrir miðsvæði. Tvær af fjórum lóðum við Austurveg eru nú þegar 3 hæðir og hús norðan við skipulagsreitinn eru það einnig. Hækkun húsa á lóðum 46 og 48 eru því í góðu samræmi við aðliggjandi byggð.

d. Efnisleg verðmæti og menningarminjar. Skipulagið hefur ekki áhrif á fornminjar eða friðuð hús, hvorki innan reits né í nánasta umhverfi. Með skipulaginu mun nýting lóða verða betri án þess að gengið sé á gæði aðliggjandi lóða. Byggingarheimildir aukast á flestum lóðum.

e. Næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórsýslum og náttúruhamforum. Á ekki við í þessu skipulagi.

f. Samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e lið. Yfirbragð byggðar breytist lítillega þegar byggð verður á auðum lóðum. Engin friðuð hús eru innan reitsins né í nánasta umhverfi. Staðsetning verslunar- og þjónustulóða er næst Austurvegi og íbúðir á suðurluta reitsins, þar sem er meiri kynrð og betri skilyrði fyrir íbúðarbyggð. Fyrirhuguð aukin umferð hefur aðallega áhrif á lóðir næst Austurvegi og hafa því ekki áhrif á gæði íbúðarbyggðar.

2 SKILMÁLAR:

2.1 Lóðamörk og mælibíði

Lóðamörk byggja á teikningunni sveitarfélagsins að svo miklu leyti sem unnt er. Ósamræmi getur verið við skráningu í FMR og þarf í þeim tilvikum að leiðrétta skráningu. Breytt lóðamörk eru tilgreind sérstaklega á upprætti. Endanleg útfærsla lóðamarka skal koma fram á lóðabíðum. Þar skal gera grein fyrir lóðastærð, lóðamörkum, byggingarreit hús, fjölda bilastæða, kvóðum á lóð, málsetningum off. Hnit á útmörkum lóða skulu ákveðin í ISN93.

2.3 Byggingarreitir og byggingarmagn

Byggingarreitir lóða er sýndur á upprætti en byggingarmagn ræðst af nýtingarhlutfalli sem gefið er upp fyrir hverja lóð, sjá skilmálatöflu. Hús skulu byggð innan byggingarreisins en svarir, skyggni, brunastigar og þess háttar mega ná út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa og rúmast innan byggingarreglugerðar. Heimilt er að láta lyftuhús ná upp fyrir skilgreinda hæð húsa, sem nemur nauðsynlegu öryggisrymi lyftu. Á nokkrum stærri lóðum næst Austurvegi eru byggingarreitir tvískiptir, þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu næstu Austurvegi og heimild fyrir íbúðum á byggingarreitum til suðurs, sjá nánar skilmálatöflu. Á lóðum við Austurveg 44-48 er heimild fyrir bílakjörum undir húsum á suðurluta lóðanna. Bílakjallari getur verið á hverri lóð fyrir sig eða sameiginlegur fyrir þessar 3 lóðir.

2.4 Húsagerðir

Húsagerð er frjálst að öðru leyti en því sem fram kemur í skilmálum þessum og byggingarreglugerð. Leitast skal við að samræma útlit húsa innan sömu lóðar. Í skilmálatöflu og á upprætti má sjá hæðir húsa, notkun, hámarkar byggingarmagn off. Þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð er hæð mæld frá gólfplötu að næstu gólfplötu heimil allt að 4m. Hæðir þar fyrir ofan skulu vera að hámarki 3m. Hæð fyrir þakvirki skal ekki fara yfir 2m. Á lóðum þar sem heimilt er að byggja íbúðir skal hönnun húsnæðis og útsvæða taka mið að því og skal hugað að birtu og hljóðgæðum í íbúðarhúsnæði sem og á dvalarsvæðum.

2.6 Aðkoma að lóðum, bilastæði og hjólastæði

Aðkomu að lóðum frá Austurvegi verða óbreyttar en þær eru alls 4 talsins og þjóna fleiri en einni lóð hver. Kvóð er um umferð milli lóða frá Austurvegi 40c - 48. Frá Vallholti er aðkoma að íbúðarlóðum og verslunarlóð nr. 17 en ekki er gert ráð fyrir gegnumakstri milli Austurvegar og Vallholts. Gera skal ráð fyrir 2 bilastæðum á hverja íbúð 80m² eða stærri og 1 stæði á hverja íbúð sem er minni en 80m². Fyrir verslunar- og þjónustuhús miðast bilastæðafjöldi við 1 stæði á hverja 50m² húsnæðis. Á lóðum við Austurveg 40c, 42, 44, 46 og 48 er kvóð um sameiginlegan afnotarétt á bilastæðum. Fjöldi bilastæða fyrir hreyfihamlaða innan hverrar lóðar skal vera skv. töflu 6.01 í byggingarreglugerð. Leysa má hluta af bilastæðum á lóðum 44-48 með bílakjallara.

Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir möguleika á rafhleðslu fyrir bíla og einnig á atvinnu- og verslunarlóðum. Einnig skal gera ráð fyrir hjólastæðum. Fjöldi þeirra fer eftir stærð og starfsemi á hverri lóð en æskilegt er að hluti þeirra sé yfirbyggður.

2.7 Frágangur lóða og stigar

Hver lóðarhafi skal sjá um hönnun og frágang sinnar lóðar og skulu lóðarhafar aðliggjandi lóða koma sér saman um frágang á lóðarmörkum. Frágangur lóða skal vera snyrtilegur og í samræmi við þá notkun sem á lóðinni er og taka mið af því að miðsvæði er að ræða. Tryggja skal skjólsgóð dvalarsvæði á íbúðarlóðum. Heimilt er að gera ráð fyrir séráfnótareit á 1. hæð íbúða fjölbýlishús.

Á verslunar- og þjónustulóðum skal hugað sérstaklega að snyrtilegum frágangi, jafnt framan við lóðir sem og á baklóðum. Lóðarhofum er óheimilt að dreifa úr starfsemi sinni og geyma bílhræ, vélar, efni og aðra lausamuni innan lóðar sem geta fokið, eru til lyti fyrir umhverfið eða spilla því á annan hátt. Ekki er heimilt að girða þar sem kvóð er um akstur og samnýtingu bilastæða.

Draga skal úr umfangi malbiks og annarra ógegndræpra yfirborðs efna eins og unnt er og gera skal ráð fyrir grófri og grasi á hverri lóð eftir því sem hæfir starfsemi, bæði til skjóls og fegrunar. Gæta skal að því að gróður ná ekki út fyrir stiga og götur og hindri þannig útsýn vegfarenda. Tryggja skal góðar göngutengingar og huga að aðgengi fyrir alla sem vilast, bæði við inganga og milli lóða.

2.7 Veitur og lagmr

Hlita skal almennum skilmálum veitna varðandi heimaðoar og heimaugar. Fráveita tengist fráveitukerfi Selfoss og skal aðskilja regnvatn og skólp ef um tvöfalt fráveitukerfi er að ræða. Ekki er heimilt að losa olíu, leysiefni eða önnur spilliefni í fráveitukerfið og skal koma fyrir tilhýrandi slum og olíuskipli í tengslum við atvinnustarfsemi þar sem slík efni eru notuð og heimilt er skv. starfsleyfi viðkomandi starfsemi.

2.8 Sorpgæymslur

Tryggja skal gott aðgengi sorphirðu að sorpgæymslum og skal vanda allan frágang við þær svo ekki stafi hættu af foki og þær séu ekki til óþrýði. Fjöldi og stærð skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins um flokkun sorps hverju sinni. Á verslunar- og þjónustulóðum er lóðarhofum heimilt að sameinast um sorpgæymslur.

2.9 Kvaðir á lóð

Kvóð er um sameiginlegar aðkomu og afnotarétt bilastæða á lóðum næst Austurvegi, sjá upprátt og skilmálatöflu. Einnig er kvóð um göngutengingu milli sömu lóða. Kvóð er á lóð 38b um aðgengi að nærliggjandi lóðum. Kvóð er á lóð við Austurveg 40b, um að stækkun lóðar megi ekki nýta fyrir aðkomu bíla.

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 - ekki í kvarða

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagsvæðis
	Lóðamörk
	Ný lóðamörk
	Vikjandi lóðamörk
	Byggingarreitir hámark
	Byggingarreitir bílakjallara
	Núv. hús
	Vikjandi húsi
	Umferðargata
	Gangstétt / gönguleið
	Gangbraut yfir umferðargötu
	Kvóð um gönguleið
	Lóðarstærð í fermetrum
	Hæðir húsa
	Húsnúmer
	Bilastæði á lóð
	Kvóð um akstur
	Núverandi gróður
	Kvóð um gróður

Breyt. B dags. 11. jan. 2022. Breytt lóðamörk við Austurveg 40 og 40c skv. fyrri samþykkt.

Breyt. A dags. 28. des. 2021. Byggingarmagn aukioð á lóðum 44, 46 og 48, deiliskipulagsmörk útvíkkuð við Austurveg 34, aðgengi að Vallholti frá Austurvegi 42 tekið út.

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
SELFÓSS

HEITI TEKINGAR:
VALLHOLT OG AUSTURVEGUR
DEILISKIPULAG

VERKNR:	MKV:	TEKING NR:
221-031	1:1.000 í A1	1/1
TEKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKN:
sg	sg	29. nóv. 2021
YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT:		TEKN. Breytt:
		11. jan. 2022