

SUÐURBYGGÐ VIÐ NAUTHAGA – ÓVERULEG DEILISKIPULAGSBREYTING

Greinargerð – Breyting á skilmálum vegna lóðar Norðurhóla 5

03.12.2025

Breyting unnin af skipulagsdeild mannvirkja- og umhverfissviðs Árborgar



Deiliskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af skipulagsnefnd Árborgar þann _____

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ til _____

Undirritun skipulagsfulltrúa

Deiliskipulagsbreyting var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda dags.:

1. BREYTING Á SKILMÁLUM DEILISKIPULAGS

Gerð er óveruleg breyting á skilmálum deiliskipulags er varðar lóð Norðurhóla 5. Núverandi skilmálar deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

Norðurhólar 5.

Lóðarstærð: 5.156 m²

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn á lóð er 2.800 m² án kjallara og er þakform og þakhalli frjáls að uppfylltum ákvæðum byggingareglugerðar. Hámarksbyggingarmagn með kjallara er 3.800 m².

Þakform og hæðir: Heimilt er að byggja 1–2 hæðir, auk kjallara. Þakform er flatt eða lágreist. Hámarkshæð skal ekki vera meiri en 9 m frá aðkomuhæð með lægstu þakformi en 8 metrar frá aðkomuhæð sé þak flatt.

Bílastæði: Fyrir verslunar- og þjónusturými skal fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá áætlaðri starfsemi og þarf bílastæða að 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 byggingareglugerð og fjöldi stæða skv. töflu 6.03 í leiðbeiningablaði HMS. Gera skal ráð fyrir einu reiðhjólasterði á hverja 250 m² í atvinnuhúsnæði. Horfa skal sérstaklega til öryggis gangandi og hjólandi ferðamanna innan lóðar. Hjólasterðin skulu koma fyrir nálægt inngangi. Kvöð er um göngutengingar að nærliggjandi göngustígum.

Gróður: Gróður skal þekja a.m.k. 30% af yfirborði lóðar (að frádregnum grunnfleti bygginga og yfirborði bílastæða). Skal sinn lóðaruppdrætti samhliða aðaluppdráttum. Kvað er um gróður á lóðamörkum sjá uppdrátt.

Lýsing: Lýsing aðkomusvæða og bílastæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.

Ofanvatn: Ofanvatn af húspökum og öðru þétt yfirborði innan lóðar 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 deiliskipulagsuppdrætti. Aðstöðuna skal hanna samhliða byggingu og tryggja að sorpgeymslur séu aðgengilegar sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingareglugerð 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 byggingareglugerð. 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 úr efni eða texti sem skorinn er út og fest á burðargrind eða mynduð með ljósmörkuðum eða öðrum samsvarandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorninna 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 skiltið (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki umhverfi sitt á óheppilegan eða glýjandi hátt. Gera skal grein fyrir stærð og gerð skilta á lóð með umsókn um byggingarleyfi. Uppsetning frístandandi skilta á lóð er ekki heimil.

Breytingin tekur til liðar er varðar „**Starfsemi**“ sem verður eftir breytingu eftirfarandi:

Starfsemi: Nærþjónusta og hreinleg atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu á aðliggjandi lóðum. Heimilt er til bráðabirgða að staðsetja færanlegar kennslustofur innan lóðarinnar í tengslum við rekstur leik- og eða grunnskóla.

Engar aðrar breytingar eru gerðar á skilmálum deiliskipulagsins.

2. SKIPULAGSFERILL

Tillagan gerir ráð fyrir því að ferill tillögunnar taki mið af 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 þar sem segir:

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vísar frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. [Sveitarstjórn skal senda Skipulagsstofnun samþykktu deiliskipulagsbreytingu og birta auglýsingu um samþykkt hennar í B-deild Stjórnartíðinda.