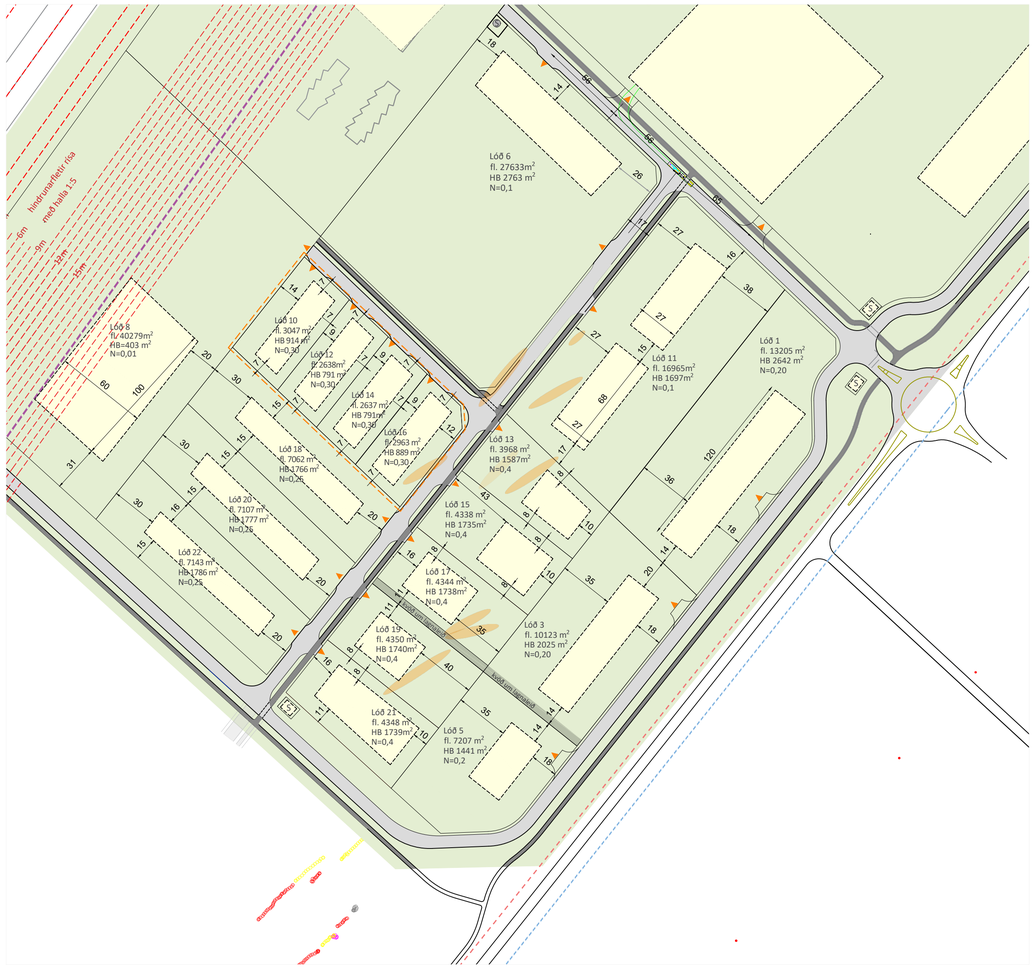
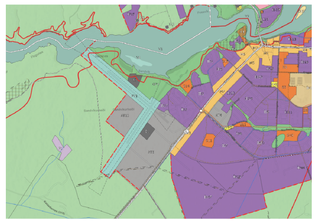
Víkurheiði
Deiliskipulagsbreyting

Sveitarfélagið Árborg



HLUTI AF NÚGILDANDI DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÁRBORGAR 22.12.2018, BREYTT SEP 2014, MAÍ 2017, APRÍL 2021 OG NÓVEMBER 2021

BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:2000



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÁRBORGAR 2020-2036

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Skipulagt svæði
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Aðkoma að lóð
- Sprungur skv. aðalskipulagi
- Gangstétt
- Ⓢ Spennistöð
- Lóð H — Lóðarnúmer
- fl. 40279m² — Lóðarstærð
- HB=403 m² — Hámarksbyggingarmagn
- N=0,01 — Nýtingarhlutfall
- 66 kV jarðstrengur
- Stofnæð hitaveitu
- Stofnæð vatnsveitu

GREINARGERÐ

Inngangur

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í gildi er deiliskipulag Víkurheiði, sem öðlaðist gildi með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda þann 25.03.2009. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á skipulaginu.

Gerð hefur verið könnun á á sprungum á svæðinu.

Tilgangur breytingarinna er aðlögun lóða og byggingareita að sprungunum og breyta nýtingarhlutfalli lóða m.a. til að bæta nýtingu svæðisins.

Skipulagssvæðið, sem breytingin nær til er um 7,5 ha. og tekur breytingin til lóða nr.1, 3, 5, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21 og 22.

Breytingin er í samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar 2020-2036.

Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem athafnasvæði AT5. Svæðið er ætlað fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi með möguleika á flugskýlum á norðurhluta svæðisins. Mannvirki skulu taka mið af hindranasvæði flugbrauta. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

Í aðalskipulagi er markmiðið að efla atvinnutækifæri í sveitarfélaginu með því að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbreytt fyrirtæki og atvinnustarfsemi. Og að huga að umferðarsköpun og hljóðmengun frá athafnasvæðum við deiliskipulagsgerð, þar sem það á við. Hafa skal hliðsjón af aðgerðaráætlun gegn hávaða við gerð deiliskipulags.

Forsendur breytingar

Ástæða deiliskipulagsbreytingar er að nýlega var gerð ýtarleg könnun á sprungum á svæðinu. Við úttekt kom í ljós að miðað við sprungur eru a.m.k. hluti byggingareita óhentugir til bygginga auk þess sem nýting lóðanna er óhagkvæm.

Deiliskipulagsbreyting

Í breytingunni felst aukning á nýtingarhlutfalli lóðanna, sameining og tilfærslu lóðamarka. Breytingar eru settar fram í skilmálatöflu.

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð sé að ræða. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 7 m, að öðru leyti skal taka mið af ákvæði byggingarreglugerðar, 9.7.5 gr.

Að öðru leyti gilda skilmálar eldra skipulags, með síðari breytingum.

Umhverfisáhrif

Áhrif af breytingunni eru metin jákvæð. Með breytingunni er leitast við að nýta lóðir eins og kostur er þrátt fyrir að á þeim sé að finna sprungur. Landið er innan þéttbýlis á Selfossi og við uppbyggingu þess er verið að þétta byggð á athafnasvæði sem vonandi skapar ný atvinnutækifæri.

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins, sem hefur verið uppfærður og er í samræmi við endanleg gatnahönnun.

SKILMÁLATÖFLUR FYRIR OG EFTIR BREYTINGU

SKILMÁLAR FYRIR BREYTINGU					
NAFN OG NR.	LÓÐARSTÆRÐ SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	NÝTINGARHLUTFALL SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	LEYF. HÁMARKS-BYGGINGAR-MAGN Í M^2	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐAR	HÁMARKS-ÞAKHÆÐ
Lóð 1	13.205	0,20	2.641	2	15m
Lóð 3	10.123	0,20	2.025	2	15m
Lóð 5	7.207	0,20	1.441	2	15m
Lóð 13	3.968	0,40	1.587	2	15m
Lóð 15	2.963	0,40	1.185	2	15m
Lóð 17	4.344	0,40	1.738	2	15m
Lóð 19	2.963	0,40	1.185	2	15m
Lóð 21	2.963	0,40	1.185	2	15m
Lóð 18	7.026	0,25	1.757	2	15m
Lóð 20	7.107	0,25	1.777	2	15m
Lóð 22	7.143	0,25	1.786	2	15m

SKILMÁLAR EFTIR BREYTINGU					
NAFN OG NR.	LÓÐARSTÆRÐ SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	NÝTINGARHLUTFALL SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI	LEYF. HÁMARKS-BYGGINGAR-MAGN Í M^2	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐAR	HÁMARKS-ÞAKHÆÐ
Lóð 1	13.205	0,40	5.282	2	15m
Lóð 3	5.170	0,40	2.068	2	15m
Lóð 5	8.617	0,40	3.447	2	15m
Lóð 13	8.306	0,40	3.322	2	15m
Lóð 17	4.344	0,40	1.738	2	15m
Lóð 19	2.963	0,40	1.185	2	15m
Lóð 21	5.757	0,40	2.303	2	15m
Lóð 18	7.026	0,35	2.459	2	15m
Lóð 20	7.107	0,35	2.487	2	15m
Lóð 22	7.143	0,35	2.500	2	15m

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagbreyting þessa sem hefur hlotið málsmeðferð skv. 1. mgr. 43.g skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í bæjarstjórn Árborgar þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar

_____

EFLA

Víkurheiði
Sveitarfélagið Árborg
Deiliskipulagsbreyting

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
2839-100	A1	ABH/HGAL	ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:2500	14.07.2023		

SAMÞYKKT: TILLAGA