

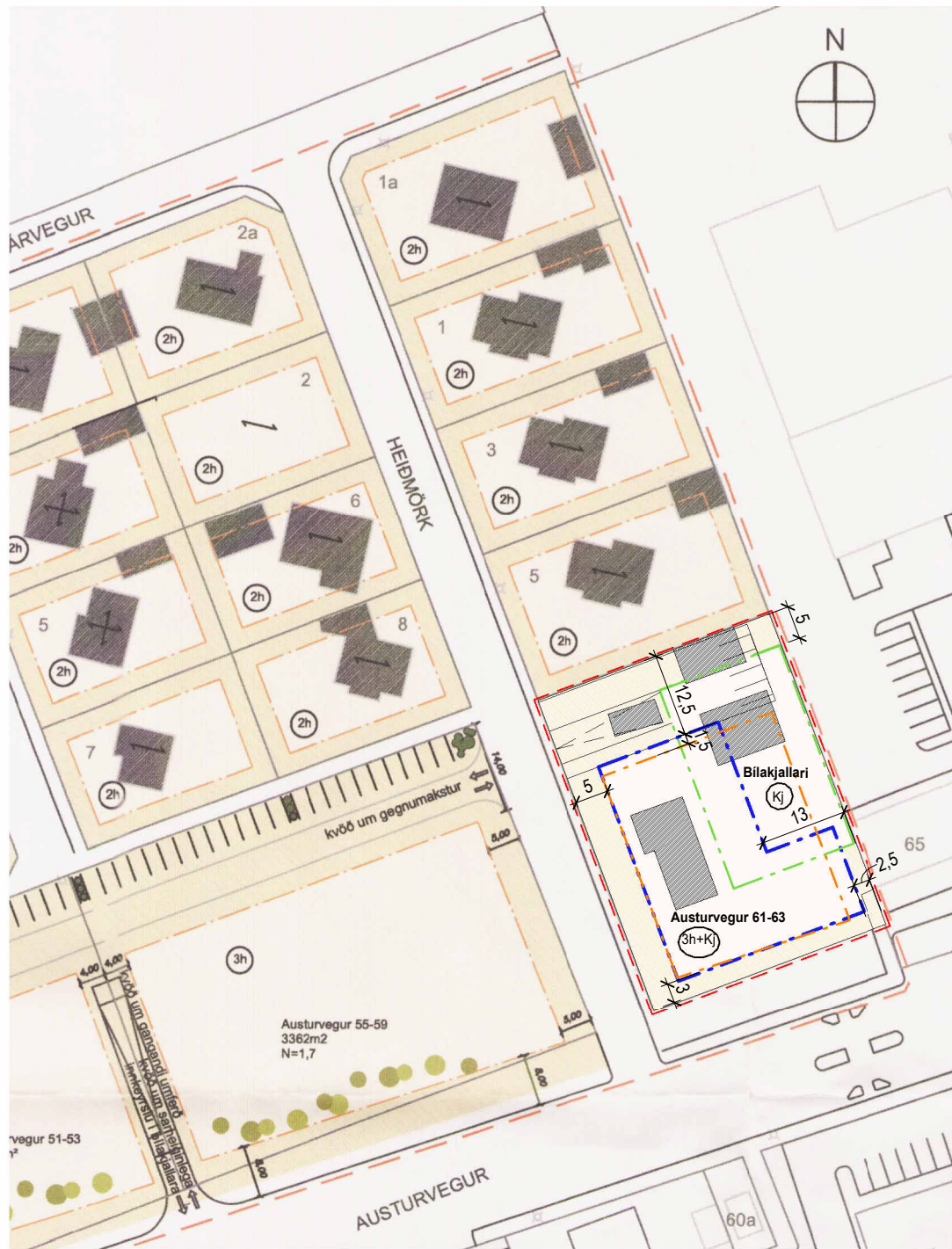


ÁRBORG. AUSTURVEGUR 61 OG 63. BREYTT DEILISKIPULAG

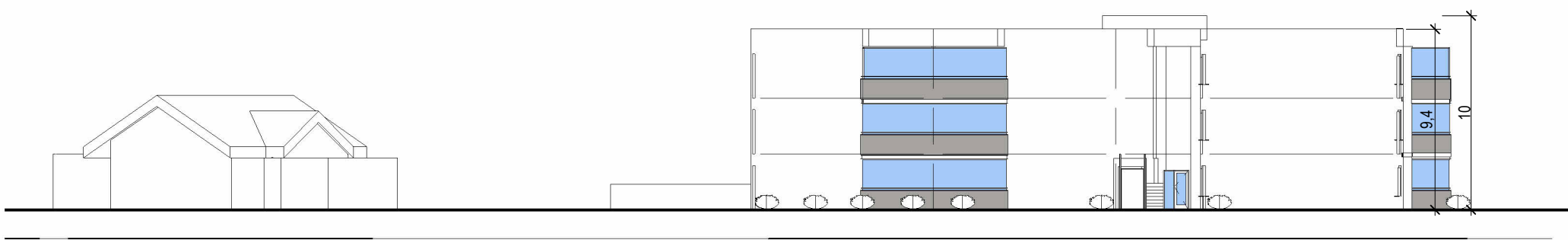
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ



Gildandi deiliskipulag, samþykkt 11.05.2016
1 : 1000



Tillaga að deiliskipulagi
1 : 1000



Snið ekki í mælikvarða

TILLAGAN Í HNÓTSKURN.

Lóðin Austurvegur 61 stendur einnar hæða íbúðarhús með risi ásamt stakstærði bílageymslu. Íbúðarhúsið er byggt úr holsteini 1944. Á lóðinni Austurvegur 63 stendur tveggja hæða tvíbýlishús ásamt stakstærði bílageymslu byggt úr holsteini 1977. Þessi tillaga, að breyttu deiliskipulagi, gerir ráð fyrir að núverandi byggingar á lóðunum verði rifnar, lóðirnar sameinaðar og þar byggt 3 hæða fjölbýlishús með 21 íbúð auk kjallara og niðurgraffinni bílageymslu fyrir 17 bílastæði. Ofanjarðar á lóð er gert ráð fyrir 4 bílastæðum ,leiksvæði og svæði fyrir sorpgerði . Tillagan gerir ráð fyrir því að hluti byggingareitar færist um 2,45 x 10,5 m. til austurs og 1,50 x19,0 m til norðurs . Ennfremur er byggingareitir neðanjarðar fyrir bílageymslu færður til austurs allt að 60 sm að lóðarmörkum og til norðurs aum 3 m að nyrðri lóðarmörkum.

1.0 GILDANDI AÐALSKIPUALG

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036 samþykkt í bæjarstjórn 14. desember 2022 og staðfest 22. desember 2022 er landnotkun umræddra lóða afmörkuð fyrir íbúðarbyggð og auðkennt ÍB 17.

Í greinargerð aðalskipulagsins kafa 3.1.1 bls. 14 er sett fram stefna bæjaryfirvalda hvað varðar íbúðarbyggð í bæjarfélaginu. Þar kemur m.a. fram að:

- íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við atvinnu og þjónustu
- leitast verði við að þétta íbúðarbyggð og að byggt verði á auðum lóðum
- við þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum, verði nýbyggingar felldar að því byggðamynstri sem fyrir er
- áhersla verði á vandaða hönnun mannvirkja og frágang umhverfis
- þéttleiki nýrra svæða verði með þeim hætti að land sé vel nýtt en í góðu samræmi við þegar byggð svæði og tekið sé tillit til byggðamynstrurs

Í töflu 1. *Íbúðarbyggð á Selfossi*, í greinargerð aðalskipulagsins á bls. 16 **ÍB17 Mörk og Grænamörk** kemur fram undir liðnum *Lýsing og skilmálar*, að lóðir við Heiðmörk og Þórsmörk eru skilgreindar sem þróunarsvæði. Til framtíðar lítið sé á reitnum gert ráð fyrir íbúðum fyrir 50 ára og eldri og blandaða notkun íbúða og samfélagsþjónustu. Þróunarsvæðið við Heiðmörk og Þórsmörk er skilgreint á uppdrætti á mynd 5 í greinargerðinni á bls. 29. Þar er jafnframt tekið fram að skoða verði með greiðari aðkomu neyðabíla að og frá Heilbrigðisstofnunar Suðurlands, Björgunarmiðstöðinni og lögreglu.

2.0 GILDANDI DEILISKIPULAG.

Deiliskipulag Mjólkurhúshverfis Árborgar nær m.a. til lóðanna við Austurveg 61 og 63. Var það samþykkt í bæjarstjórn 11. maí 2016 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 4. júlí 2016. Í deiliskipulaginu er miðað við að núverandi byggingar á lóðinni verði fjarlægðar og 3ja hæða fjölbýlishús reist í staðin. Mögulegt byggingarmagn samkvæmt deiliskipulaginu er áætlað samtals 3.188 m² - á Austurvegi 61 alls 1.309 m² og Austurvegi 63 alls 1.879 m². Nýtingarhlutfall lóðanna er áætlað 1,7. Þá er hámarks þakhæð fyrirhugaðra bygginga áætluð 10,0 m miðað við aðkomuhæð. Aðkoma er frá Austurvegi og Árvegi um Heiðmörk. Gangstétt um 1 m breið er meðfram Austurvegi að austanverðu.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Mjólkurhúshverfið eru húsagerði á svæðinu frjálsar að öðru leyti en því sem fyrirskrifað er í deiliskipulaginu, skilmálum þess sem og í reglugerðum er snerta skipulags- og byggingarmál. Einnig er tekið fram að byggingar skuli falla vel að umhverfinu og taka mið af annarri byggð í hverfinu. Heimilt er að einstaka minniháttar byggingarhlutar eins og þakskegg, svalir og skyggni skaga út fyrir byggingarreit og reykháfar, loftræstibúnaður og lyftuhús geta náð upp yfir hámarkshæð þaks. Þá er í gildandi deiliskipulagi heimilt að vera með þaksvallir og svalarlökanir.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir Mjólkurhúshverfið er í sérskilmálum tekið fram m.a. fyrir nýbyggingar við Austurveg 61 og 63 að mikilvægt sé að byggingarnar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur skal brjóta upp langa, samfellda veggfleti í smærri fleti og ná þannig fjölbreytni í útlit bygginga. Uppbroti skal ná fram með stöllum eða ólukum efnum.

Miða skal við 1 bílastæði á íbúð og skal uppfylla bílastæðaþörfina innan lóðar.

2.0 BREYTING Á DEILISKIPULAGI.

Deiliskipulagssvæðið og markmið með breyttu deiliskipulagi.

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins nær til lóðanna Austurvegur 61 og 63. Markmið breytingarinnar er að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og gefa fleirum kost á að búa á frábærum stað miðsvæðis í bænum. Lóðirnar eru hluti af stærri heild sem Mjólkurhúshverfið er og er framkvæmd deiliskipulagsins á lóðunum framhald uppbyggingar bæði norðan og sunnan Austurvegar sem þegar er hafin. Aðkoma er frá Austurvegi og Árvegi um Heiðmörk.

Stærðir, byggingarmagn og hæð húsa.

Í tillögunni að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðirnar að Austurvegi 61 og 63 felst að lóðirnar eru sameinaðar. Stærð lóðarinnar eftir sameiningu er um 1.875 m². Í tillögunni er gert ráð fyrir að núverandi byggingar verði fjarlægðar og 3 hæða fjölbýlishús með kjallara og bílageymslu verði byggt í staðin fyrir 21. íbúð. Stærðir íbúða eru 70 - 90 m². Bílastæði verða 17 í bílageymslu og 4 bílastæði ofanjarðar á lóð.

Samkvæmt breytingunni er áætlað byggingarmagn A+B á lóðinni ofanjarðar 2460 m² og neðanjarðar 920 m² sem gerir samanlagt 3380 m²
Nýtingarhlutfall lóðarinnar 1,8
Samkvæmt gildangi deiliskipulagi frá 2016 er heimilt heildarbyggingarmagn lóðanna (bæði ofanjarðar og neðanjarðar) samanlagt um 3.188 m² og nýtingarhlutfall 1,7.

Samanburður á gildandi deiliskipulagi frá 2016 og tillögu að breyttu deiliskipulagi.

	GILDANDI DEILISKIPULAG		TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
	AUSTURVEGUR 61	AUSTURVEDGUR 63	AUSTURVEGUR SAMEINUÐ LÖÐ
Stærð lóðar m ²	770	1.105	1.875
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	924	1.326	2.475
Nh. ofanjarðar	1,2	1,2	1,3
Byggingarmagn neðanjarðar m ²	385	553	938
Nh. neðanjarðar	0,5	0,5	1,0
Byggingarmagn samtals m ²	1.309	1.879	3.380
Nh. miða við heildarbyggarmagn	1,7	1,7	1,8
Fjöldi íbúða	Ekki tilgreindur	Ekki tilgreindur	21
Fjöldi hæða	3h + kjallari	3h + kjallari	3h + kjallari
Hámarks hæð m.v. aðkomuhæð	10,0 m	10,0 m	10 m
Bílastæðakrafa	1 stæði á íbúð	1 stæði á íbúð	1 stæði á íbúð

TAFLA 1. SAMANBURÐUR Á GILDANDI DEILISKIPULAGI OG TILLÖGU Á BREYTTU DEILISKIPULAGI.



HLUTI ÚR ÞÉTTBÝLISUPPDRÆTTI AÐALSKIPULAGS
ÁRBORGAR 2020-2036. STAÐFEST 22. DESEMBER 2022

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSREITS
- BREYTT DEILISKIPULAG
- NÚVERANDI BYGGINGAREITIR
- BREYTTUR BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAREITUR BÍLAKJALLARI
- LÖDAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BÍLASTÆÐI TIL SKÝRINGAR
- GRÓÐUR TIL SKÝRINGAR

Umferð – bílastæði og hjólastæði.

Sé miðað við 3 íbúa í hverri nýrri íbúð á deiliskipulagssvæðinu má búast við að umferðarsköpun þess verði líðlega 233,1 ferðir á sólarhring (21 íbúð x 3 íbúar = 63 íbúar x 3,7 ferðir á íbúa og sólarhring). Miðað er við 1 bílastæði á hverja íbúð. Alls eru 21stæði á lóð. Sérstaklega skal gera grein fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Gangstétt um 1 m breið er meðfram Austurvegi að austanverðu.

Frágangur húss og lóðar.

Kynna skal áform um hönnun bygginga á lóð fyrir bæjaryfirvöldum með frumhönnun í mkv. 1:200 þar sem gerð er grein fyrir útliti, byggingarefni og fyrirkomulagi á lóð í megin atriðum. Skal það gert áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

Lóðaruppdráttur, skal sýna frágang lóðarinnar í megin dráttum s.s. hæðir, gróðursvæði, leiksvæði, stéttar, bílastæði, ofanvatnslausnir, grindverk og lýsingu. Skal lóðaruppdrátturinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfulltrúa samhliða aðalteikningum. Æskilegt er að gangsstéttar innan lóðar séu með snjóbræðslu. Leggja skal ríka áherslu á trjágróður og vandaðan frágang á lóð (yfirborð og lýsingu).

Lóðarhafa er skylt að ganga frá húsi að utan, bílastæðum, réttum hæðum á lóð og girðingum að götu eigi síðar en tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

Sorp.

Staðsetning og fyrirkomulag sorpflokkunar og sorpgeymslu á lóð skal unnin í nánú samráði við bæjaryfirvöld. Nauðsynlegt er að aðgengi að henni sé gott.

Veitur.

Veitum tilheyra vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskiptalagnir- og mannvirki, fráveita og helgunarsvæði þeirra, þegar það á við. Hönnun og framkvæmdir við veitukerfin á deiliskipulagssvæðinu skal gerð í samráði og samvinnu við Selfossveitur, HS Veitur, RARIK, Mílu og bæjaryfirvöld Árborgar.

Hávaði.

Fyrirhugaðar framkvæmdir við íbúðarbyggð við Austurveg 61 og 63 skal uppfylla viðmiðunarmörk reglugerðar 724/2008 um hávaða.

Minjar og verndarsvæði.

Engar fornminjar eru innan deiliskipulagssvæðisins eða sögu eða náttúruminjar né önnur skilgreind verndarsvæði svo sem hverfisvernd.

Að öðru leyti er vísað til gildandi deiliskipulags fyrir Mjólkurhúshavæfið frá 2016.

3.0 UMHVERFISÁHRIF.

Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir sem tilgreindar eru í deiliskipulaginu falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021. Umfang framkvæmda skv. deiliskipulaginu eru þó ekki háðar umhverfismati og framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög um mat á umhverfisáhrifum.

Umhverfisáhrif af tillögu þessari verða því óveruleg og staðbundin. Tillagan tekur miða af gildandi aðalskipulagi hún stuðlar að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu landsins og eykur framboð á húsnæði í Árborg. Þá mun hið nýja fjölbýlishús að Austurvegi 61 og 63 gefa fleirum kost á að búa miðsvæðis í bænum sem styrkir enn frekari uppbyggingu á þjónustu.

Hér að neðan er leitast við að gera grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem helst um ræðir við gerð deiliskipulagsins sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Leitast verður við að framkvæmdir á svæðinu falli sem best að því landi og umhverfi sem fyrir er. Hönnun húsanna mun taka skv. tillögunni mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í og fá svipað yfirbragð og byggðin sem fyrir er við Austurveg til vesturs og suðurs (handan götunnar). Áhrif á ásynd og yfirbragð bæjarins eru því metin óveruleg en vissulega háð nánari útfærslu.

Fyrirhugaðar breytingar samkvæmt tillögunni mun jafnframt ekki hafa teljandi áhrif á heilsu og öryggi. Og áhrifin á hagræna og félagslega þætti, efnisleg verðmæti og framboð lóða í Árborg eru metin jákvæð.

Deiliskipulagssvæðið að Austurvegi 61 og 63 er allt raskað land. Ekki er vítað um fornleifar, menningarminjar eða önnur menningarverðmæti innan þess. Jafnframt er ekki vítað um náttúruminjar eða svæði sem eiga að njóta sérstakrar verndar sbr. 37. gr. laga um náttúruvernd. Svæðið er ekki innan marka vatnsverndar sbr. samþykkt nr. 555/2015. Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu munu því engin áhrif hafa á ofangreinda þætti.

26. maí 2025

Kristinn Ragnarsson, arkitekt

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. skipulagslaga 123/2010. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Árborgar þann 20 og í bæjarstjórn þann 20

Tillagan var auglýst frá 20 með athugasemdafresti til 20. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20

ÁRBORG. AUSTURVEGUR 61 OG 63. BREYTT DEILISKIPULAG

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ

Mælikvarði:

Útgáfa Dags.: 26/05/25 Málsnr.:

Blað: D1

Blaðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson
Kt. 120944.2669



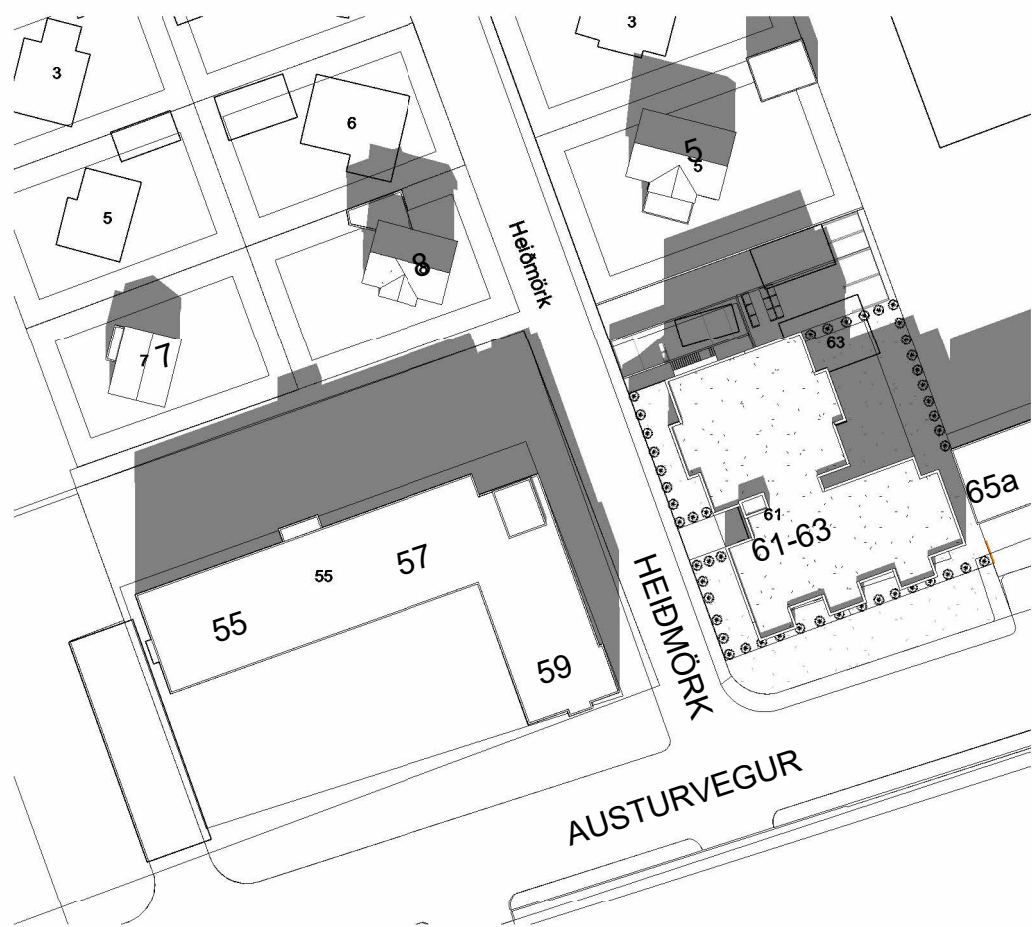


ÁRBORG. AUSTURVEGUR 61 OG 63. BREYTT DEILISKIPULAG

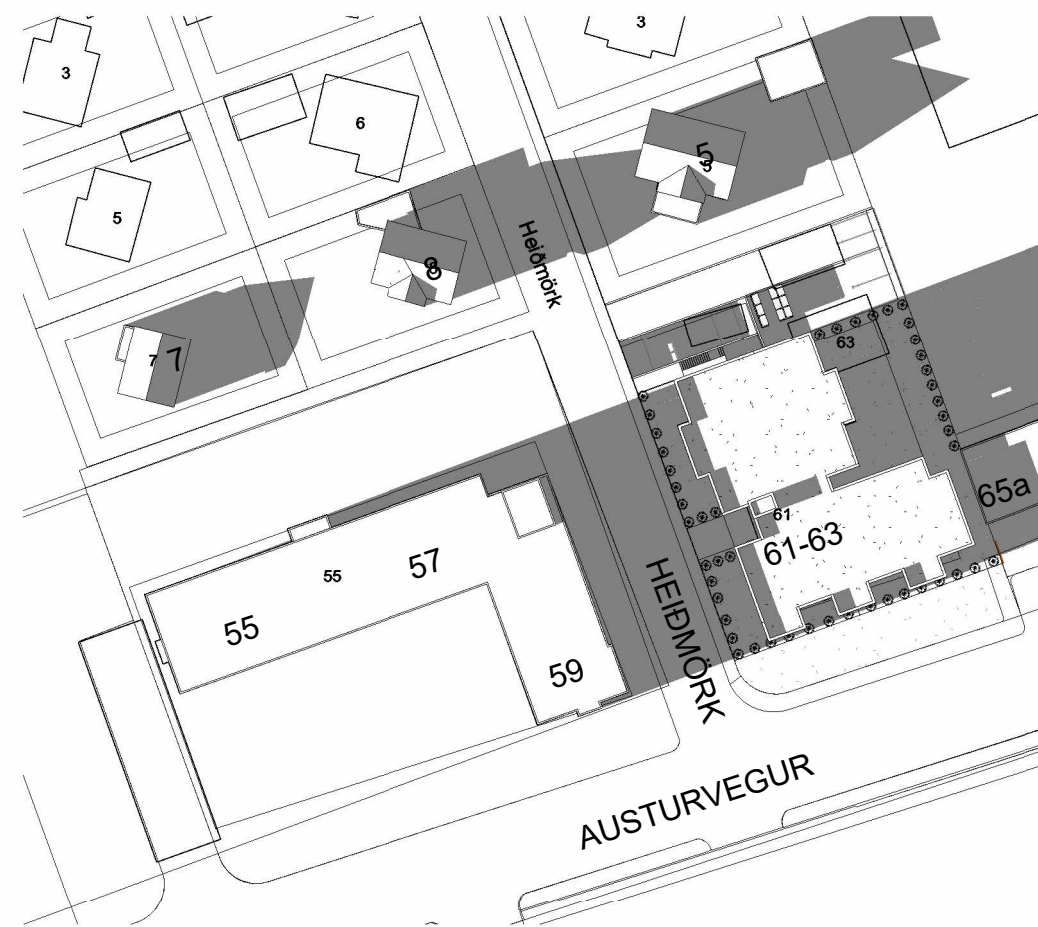
SKÝRINGARUPPDRAÐTUR - SKUGGAVARP



skuggavarp 21. mars kl.10.00
1 : 1000



skuggavarp 21. mars kl.13.30
1 : 1000



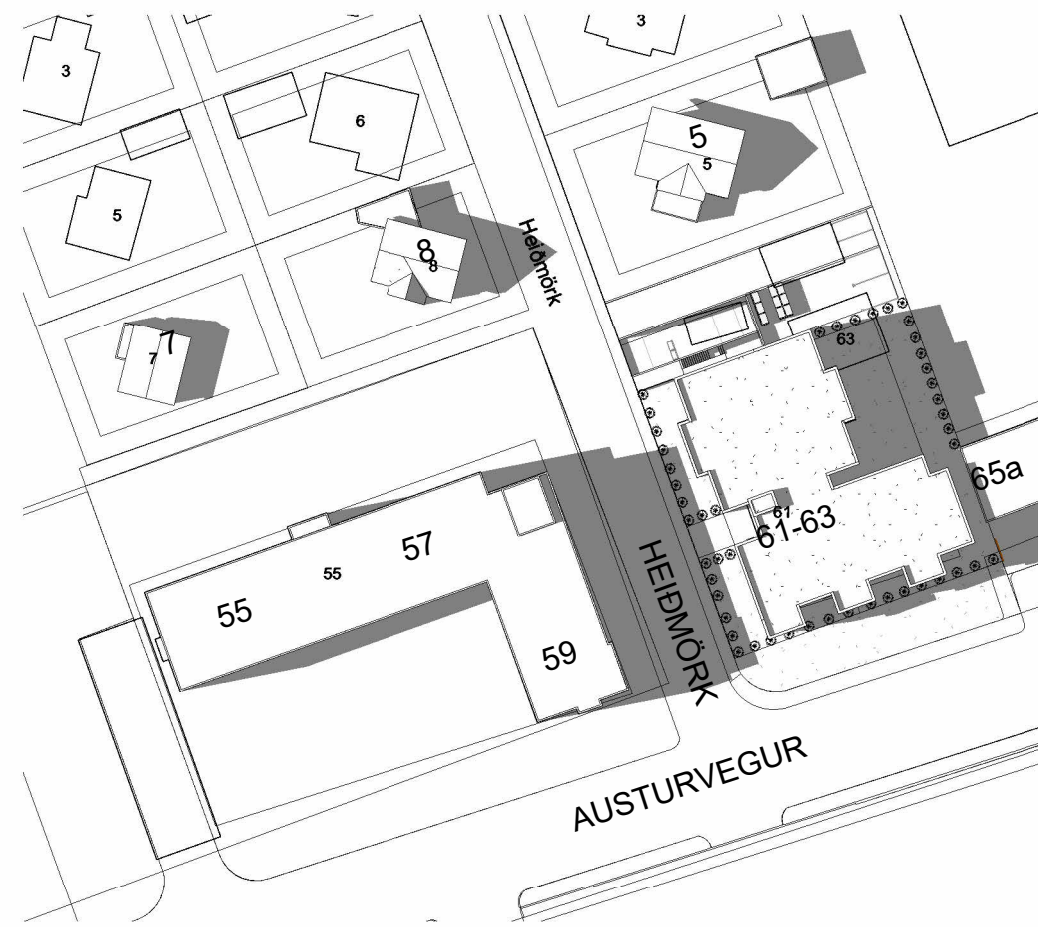
skuggavarp 21. mars kl.18.00
1 : 1000



skuggavarp 21. júní kl.10.00
1 : 1000



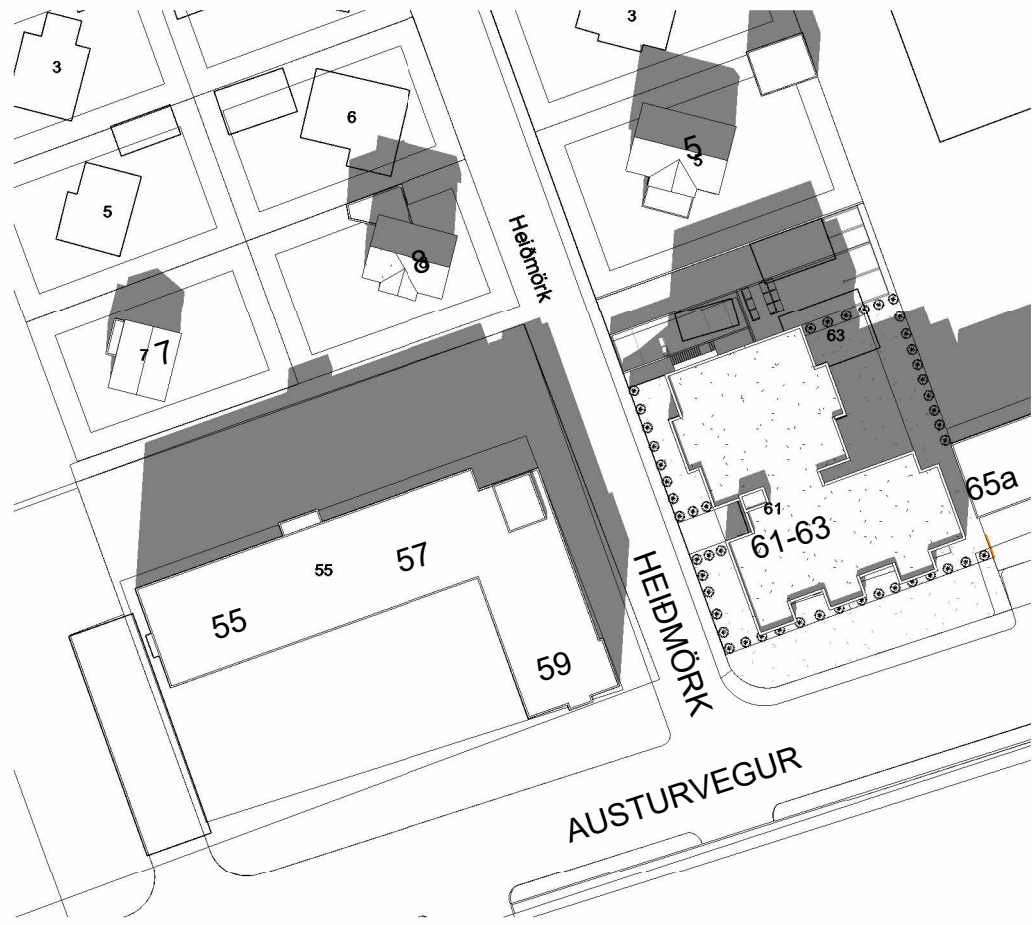
skuggavarp 21. júní kl.13.30
1 : 1000



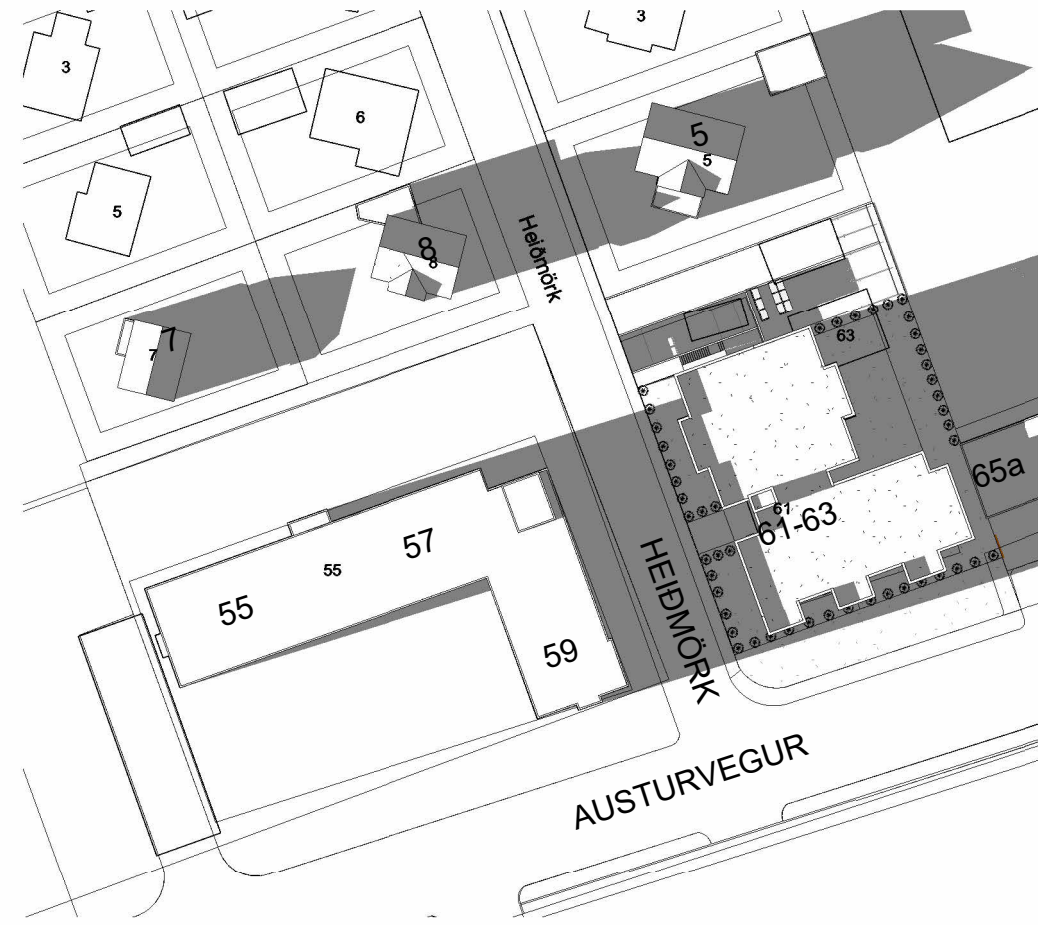
skuggavarp 21. júní kl.18.00
1 : 1000



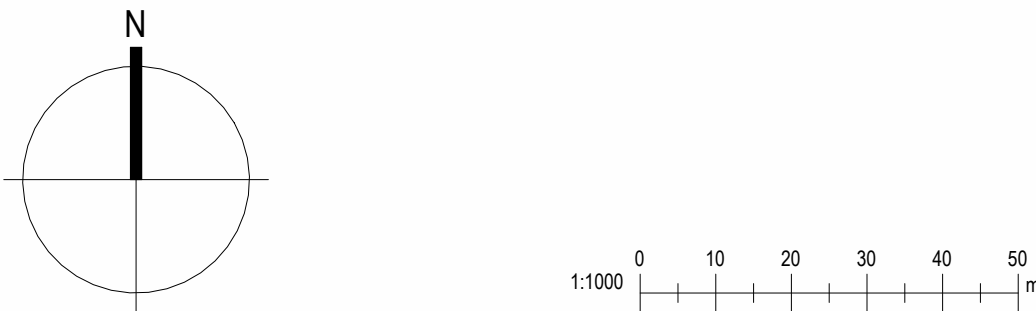
skuggavarp 23. september kl.10.00
1 : 1000



skuggavarp 23. september kl.13.30
1 : 1000



skuggavarp 23. september kl.18.00
1 : 1000



ÁRBORG. AUSTURVEGUR 61 OG 63. BREYTT DEILISKIPULAG

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR- SKUGGAVARP

Mælikvarði:

Útgáfa Dags.: 12/05/25

Málsnr.:

Blað: D2

Blaðstærð: A1

Samþykkt:

Kristinn Ragnarsson
Kt. 120944.2669





ÁRBORG. AUSTURVEGUR 61 OG 63. BREYTT DEILISKIULAG

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR - ÚTLIT

Séð frá Austurvegi



Séð frá Austurvegi



Séð frá Heiðmörk



Séð frá Heiðmörk



Séð frá innigarði



Séð frá innigarði



ÁRBORG. AUSTURVEGUR 61 OG 63. BREYTT DEILISKIULAG

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR - ÚTLIT

Mælikvarði:

Útgáfa Dags.: 09/04/25

Málsnr.:

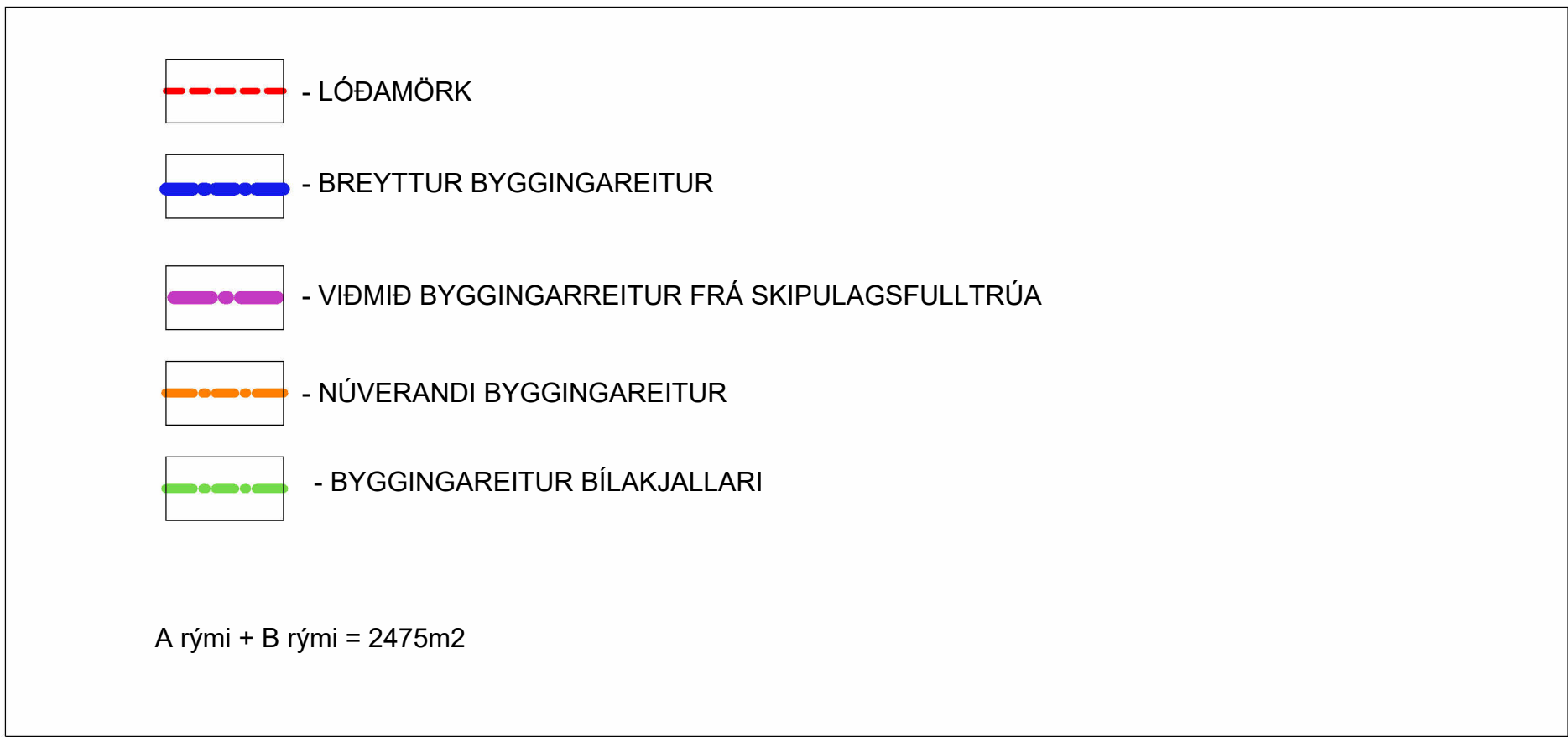
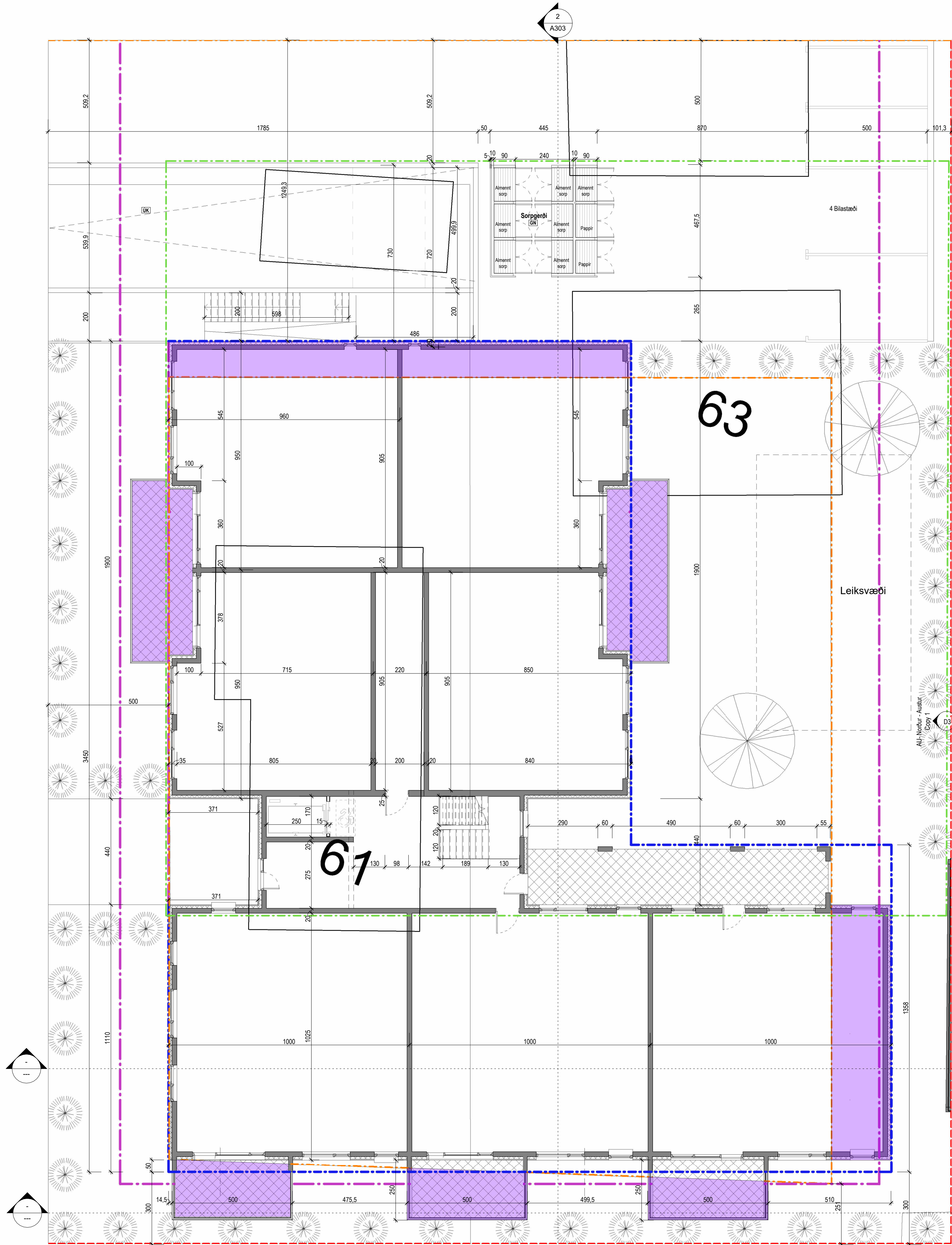
Blað: D3

Blaðstærð: A1

Samþykkt:

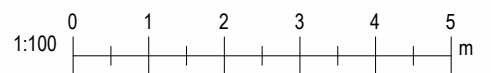
Kristinn Ragnarsson
Kt. 120944.2669





Tákn		
Brunatákn		
GN	= Gólfurfall	
BN	= Þakurfall	
SN	= Svalanurfall	
LR	= Lofttæsting	
VLR	= Vöðunur lofttæsting	
PK	= Þóskassar	
NL	= Neyðarljós	
BO	= Björgunarpönn	
R	= Reykskipting	
HSL	= Handtölvutæki	
ÚT	= Merkur útgangur	
HV	= Hitaveita	
VV	= Vatnaveita	
RR	= Rafmagnaveita	
UK	= Útkrann	
DS	= Dyrasími	
	= Felltígi við björgunarpönn	
	= Brunaslanga	
	= Stigleiðsla	
	= Stigleiðsla út	
	= Stjórnstöð brunavörðunarkerfis	
	= Inntak	
	= Bílastæði fyrir fallaða	
Veggir og hæðsskil		
E160		
E160		
A-E160		
A-E120		
RE160		
RE120		
A-REIM120		
Húðir		
E30-CS		
E100-CS		
E160-CS		
Gluggar		
E30		

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn
------	-------	--------	------



Kristinn Ragnarsson arkitekt
ehf.
Sími: 584-2255
Email: krark@krark.is
www.krark.is

Austurvegur 61-63

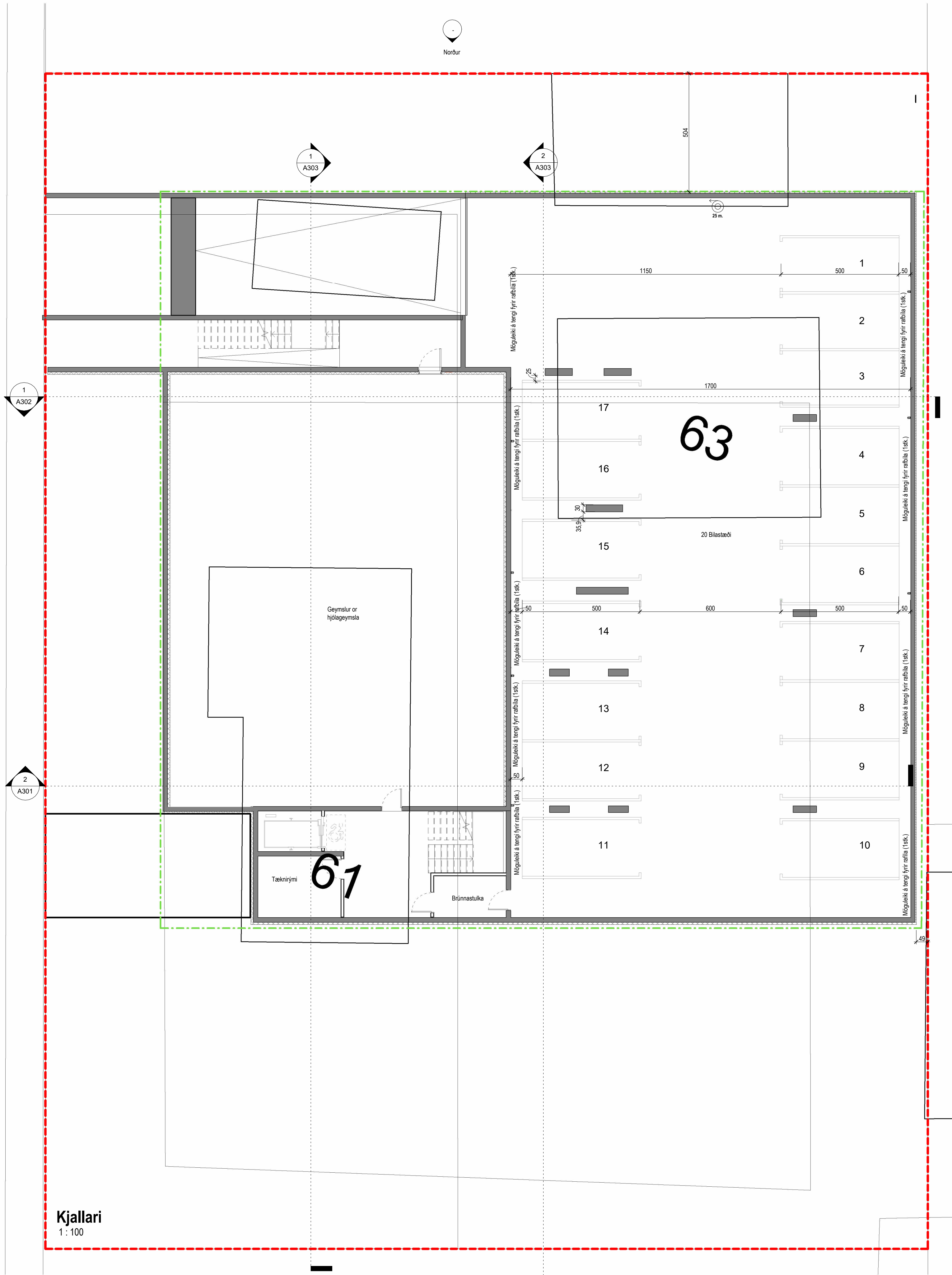
Selfoss

Landeignanúmer: L161886, L161887

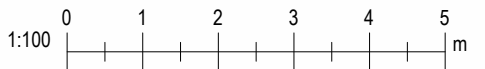
Staðgreinir: -

Tillaga - Grunnmynd 1. hæðar-TL8

Verkefingund	Tillaga
Verknumér: 240211F	Aðalhönnuður: KR
Mælikvarði: 1 : 100	
Dagsetning: 13.05.2025	Hönnunarsjórnir:
Hönnun: KR, MC	
Verkefnastjórnir:	Bláð: Útgáfa:
Teiknað: MC	007
Yfirfarið: Checker	



Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn
------	-------	--------	------



Kristinn Ragnarsson arkitekt
ehf.
Sími: 594-2255
Email: krark@krark.is

Austurvegur 61-63
Selfoss

Landeignanúmer: L161886, L161887 Staðgreinir: -

Tillaga - Grunnmynd - Kjallari - TL8

Verkefagund	Tillaga
Verknúmer: 240211F	Aðalhönnuður: KR
Mælikvarði: 1:100	
Dagsetning: 13.05.2025	Hönnunarsjórni:
Hönnun: KR, MC	
Verkefnastjórn:	Bláð:
Teiknað: MC	Útgáfa:
Yfirfarið: Checker	008