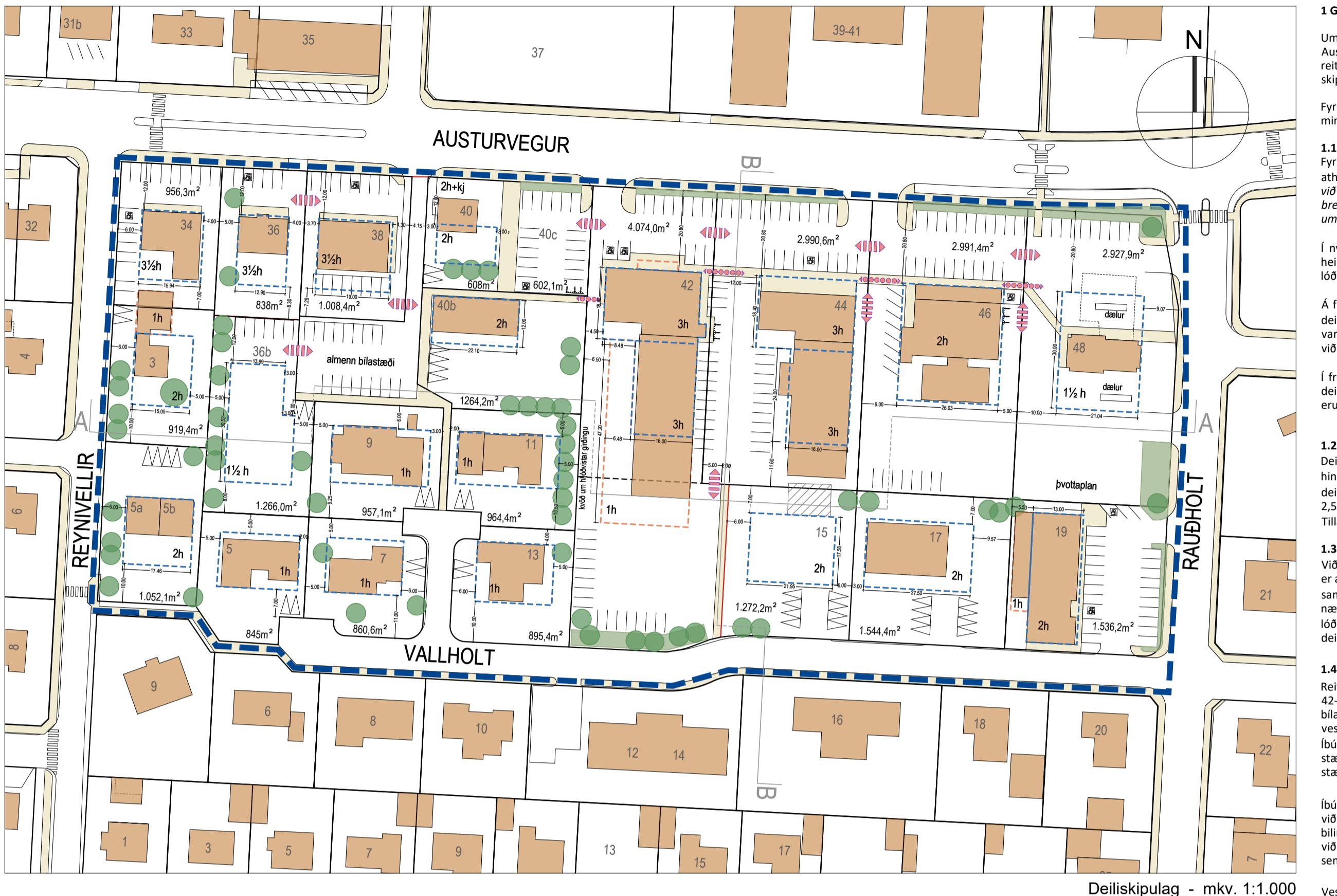


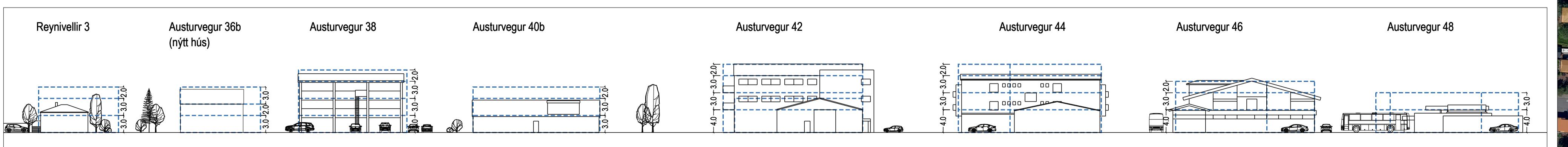
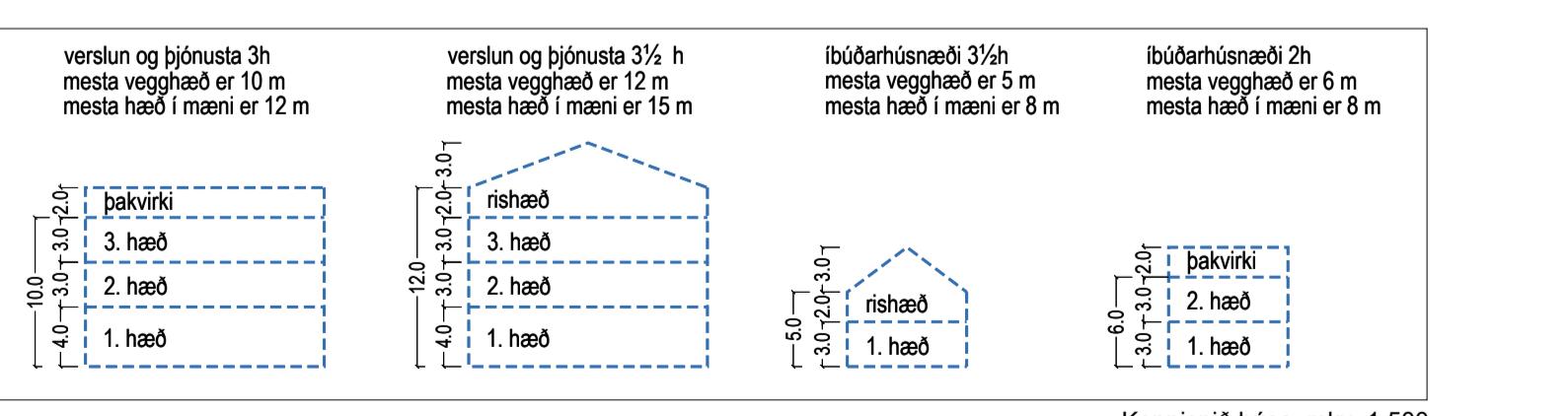
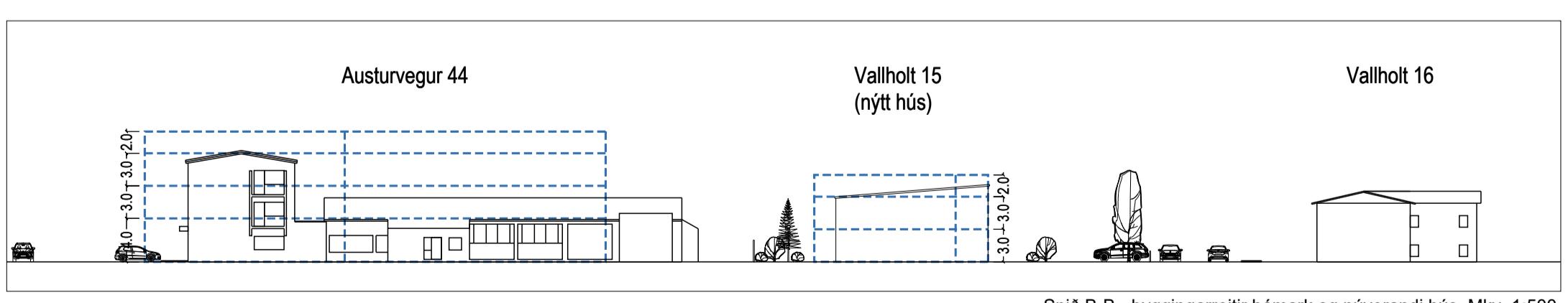


SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - SELFOSS - VALLHOLT OG AUSTURVEGUR - DEILISKIPULAG



SKILMÁLATAFLA

Núverandi staða					Skilmálar						
m	stærð lóðar skv. fmr	Núv. starfsemi	Reikna ð n.hlutf	núv. bygging ar- magn í m ²	Stærð lóðar	Nýtingar- hlutfall	Leyfilegt byggingar magn í m ²	Fjöldi íbúða	Hæðir húsa	skýring og kvaðir	
Austurvegur 34	1.052,0	verslun / íbúðir	0,70	736,6	956,3	0,8	765,0	7	3,5h	Verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efri hæðum. Bílskúr á 1 hæð.	
Austurvegur 36	838,0	íbúð / gistiheimili	0,38	316	838	0,8	670,4	4-6	3,5h	Verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efri hæðum.	
Austurvegur 36b		auð lóð			1266	0,45	569,7	4-6	1,5h	Ný íbúðarlóð, með raðhúsi eða litlu fjölbýli.	
Austurvegur 38	1.012,5	verslun og þjónusta	0,58	582,6	1008,4	0,8	806,7	4-6	3,5h	Verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efri hæðum.	
Austurvegur 40	1.186,9	íbúð	0,14	161,4	608	0,8	486,4	2	2h	Íbúðarhús með heimild fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð.	
Austurvegur 40b	634,0	samkomuhús	0,38	239,5	1264,2	0,35	442,5		2h	Verslun og þjónusta.	
Austurvegur 42	2.400,0	vþ og skrifstofur	0,71	1698	4074	0,8	3259,2	10	3h + 1h	Verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efri hæðum. Stækkan lagers á 1 hæð. Lóð stækkar. Kvöð um akstur og samnýtingu bílastæða. Kvöð um hljóðempun á búnaði, yfirbyggingu fyrir gámapressu og 1,8m hárra girðingu sem dregur úr hljóði frá A 42.	
Austurvegur 44	2.400,0	vþ + 6 íbúðir	0,52	1236	2990,6	0,9	2691,5	6-16	3h	Verslun og þjónusta. Heimild fyrir íbúðum á efri hæðum. Kvöð um akstur og samnýtingu	
Austurvegur 46	2.991,4	verslun	0,33	989,6	2991,4	0,5	1495,7		2h	Verslun og þjónusta. Kvöð um akstur milli lóða og samnýtingu bílastæða.	
Austurvegur 48	2.400,0	bensín-/umf.miðstöð	0,31	732	2927,9	0,35	1024,8		1,5h	Verslun og þjónusta. Heimild fyrir bensínafgreiðslu og rafhleðslu. Kvöð um akstur milli lóða og samnýtingu bílastæða.	
Reynivellir 3	919,4	einbýlishús	0,21	197,4	919,4	0,4	367,8	2-4	2h+1h	Íbúðarlóð. Bílskúr á 1 hæð.	
Reynivellir 5a og b	1.056,6	4 íbúðir	0,26	270,6	1052,1	0,4	420,8	4-6	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		auð lóð			1272,2	0,6	763,3	4-6	2h	Íbúðarlóð, lítið fjölbýli. Lóð minnkar frá því sem nú er.	
Vallholt 17	1.540,0	bílaverkstæði	0,25	386,9	1544,4	0,6	926,6	4-6	2h	Verslun og þjónusta. Heimild fyrir íbúðum á báðum hæðum.	
Vallholt 19	1.532,0	Samkomuhús og dagdyr	0,59	907,5	1.536,2	0,66	1013,9	0	2h	Verslun- og biónusta.	



umferðargötum séu með auknum hljóðvarnarkröfum. 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 litillega þegar byggt verður á auðum lóðum og einnig ef byggingarmagn eykst. Nýtingarhlutfall einstakra lóða fer þó aldrei yfir 0,9, sem er nokkuð lágt fyrir miðsvæði. Fjórar af átta lóðum við Austurveg eru nú þegar 3 hæðir eða meira og hús norðan við Austurveginn eru það einnig. Hækkun annarra húsa meðfram Austurvegi eru því í 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 þar sem ekkert slíkt er að finna. Með skipulaginu mun nýting lóða verða betri án þess að gengið sé á gæði aðliggjandi lóða. Í athugasemdum við kynnta tillögu komu fram athugasemdir frá íbúum við Vallholt 11 og 13 en við þeim er brugðist í deiliskipulagi þessu sbr. ákvæði í skilmálatöflu. Byggingarheimildir aukast á flestum lóðum.

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

f. Samanil-hárra háttar eru taldar eru upp úr að lið. Yfirbraðsá hugsaðar breytist líttlöga þegar hugsaðar verður úr auðum láðum. Engin

- friðuð hús eru innan reitsins né í nánasta umhverfi. Staðsetning verslunar- og þjónustulóða næst Austurvegi með góðum umferðartengingum er rökrétt. Íbúðir á vestur- og suðurhluta reitsins viðhalda heirri kyrrð sem bar ríkir og betri skilyrði eru sköpunar

- fyrir aukinni íbúðarbyggð. Fyrirhuguð aukin umferð hefur aðallega áhrif á lóðir næst Austurvegi og hafa því ekki áhrif á gæði íbúðarbyggðar. Skilmálar um umferð bíla með aðföng og staðsetning búnaðar sem valda truflandi hljóðum við verslunarsvæði s.s. gámapressa og kælimótora skal koma fyrir með þeim hætti að íbúar hljóti sem minnst ónæði af starfseminni (sjá skilmálatöflu).

- ## **2 SKILMÁLAR:**

eliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í
þejarstjórn Árborgar þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

tjörnartíðinda þann_



✓ L'industrie 2010-2020 - Mise à jour

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðamörk
	Ný lóðamörk
	Víkjandi lóðamörk
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur hámark 1 hæð
	Núv. hús
	Víkjandi hús
	Umferðargata
	Gangstétt / gönguleið
	Gangbraut yfir umferðargötu
	Kvöð um gönguleið
	Lóðarstærð í fermetrum
	Hæðir húsa
	Húsnúmer
	Bílastæði á lóð
	Hjólastæði, staðsetning leiðbeinandi
	Kvöð um akstur
	Gróður, leiðbeinandi

Opdráttur þessi er teiknaður í hnítakerfinu ISN93 og byggir á uppr

TI VERKS:
VEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG

TI TEIKNINGAR:

NRKRN:	MKV:	TEIKNING NR:
1-031	1:1.000 f A1	1/1
KNAD AF:	HANNAD AF:	DAGS. TEIKN:
	sg	25. okt. 2022

RLESTUR / UNDIRSKRIFT: _____ TEIKN. BREYTT: _____



LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR