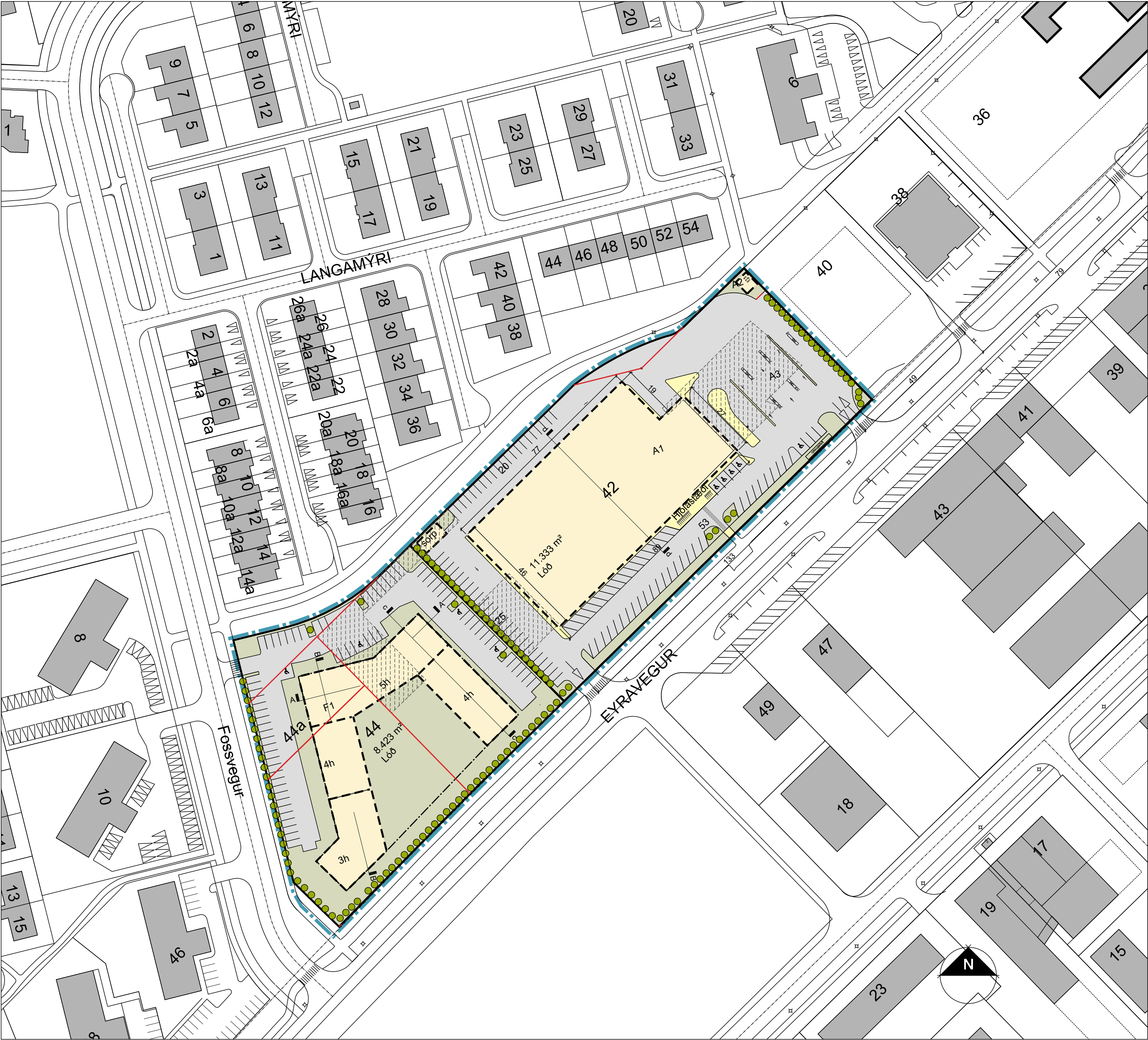
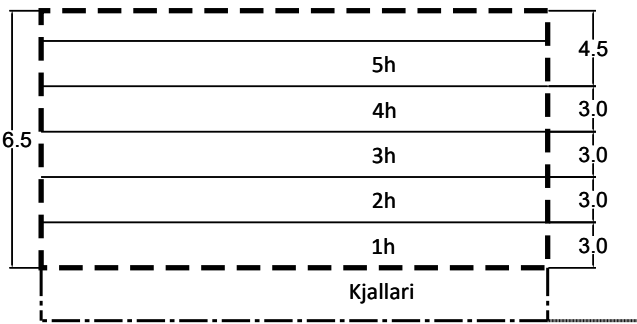


Eyravegur 42-44 Deiliskipulag

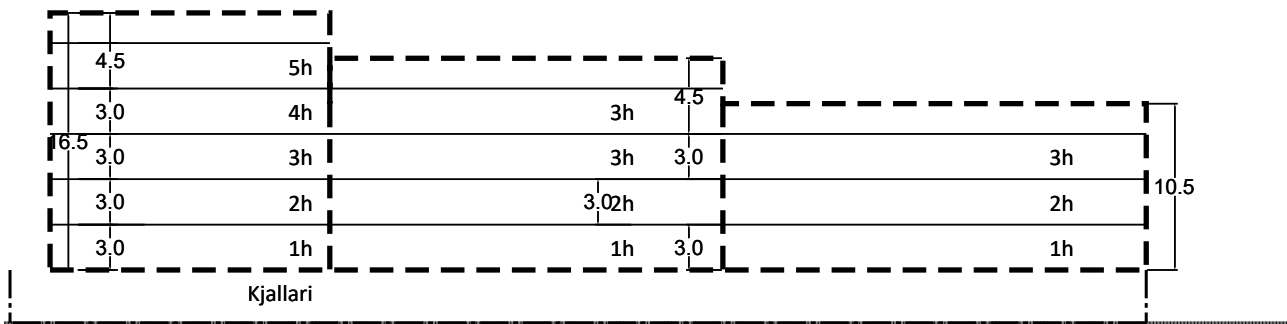


Deiliskipulagstillaga

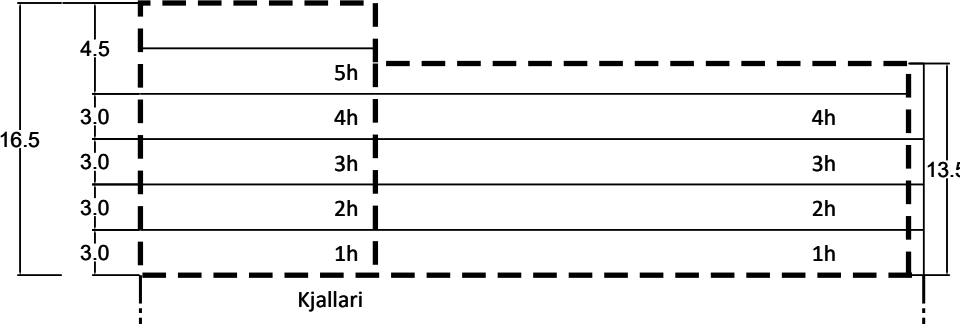
mkv. 1:1000



KENNISNIÐ A-A



KENNISNIÐ B-B



KENNISNIÐ C-C



KENNISNIÐ D-D



21. júní kl. 9



21. júní kl. 13



21. júní kl. 17

Gata og höndur	Húsa-gerð	Stærð lóðar fyrir breytingu (fermetrar)	Stærð lóðar eftir breytingu (fermetrar)	Nýtingar- hlutfall oðringra lóðanna eftir breytingu	Núverandi byggingarmagn (fermetrar)	Heimlað byggingarmagn (fermetrar)	Heimlað byggingarmagn (fermetrar)	Heimlað byggingarmagn (fermetrar)	Hæð fjöldi	Íbúðir fjöldi	Hámarks hæð metrar	Bilastæði á lóð
Eyravegur 42, verslun og þjónusta	A1	14.786,0	11.333	0,3	5.105	3.990	0	3.990	1-2h	10	98	98
Eyravegur 42, spennistöð	A2					25	0	25	1h	3		
Eyravegur 42, rafhleðslustöð	A3					0	0	0				
Eyravegur 42, samtals		14.786,0	11.333		5.105	4.015		4.015				98
Eyravegur 44	F1	3.323,5	8.482	1,1		9.292	3.858	13.150	3-5h	65-75	16,5	70
Eyravegur 44a		897,6			0							70
Eyravegur 44, samtals		4.221,1	8.482									70
Samtals		19.007,2	19.815		5.105	13.307	3.858	17.165	65-75			168

Skilmálatafla

Greinargangur

Inngangur
Í Árborg hefur verið gríðarlega mikil uppbygging á undanfórnun árum og mikil áskón í íbúðarhúsnæði á svæðinu. Lóðirnar að Eyravegi 42-44a eru skilgreindar sem miðsvæði í aðalskipulagi Árborgar.

Staðsetning og almáttun svæðis
Lóðirnar liggja milli Eyravegs og Fossvægs en Eyravegur er einn af tveimur aðalferðaræðum í gegnum Selfoss.

Aðalskipulag
Aðalskipulag Árborgar var staðfest 22.12.2022 og er svæðið skilgreint sem miðsvæði.

Almennir skilmálar.

- Á miðsvæði er reiknað með nýtingarhlutfalli á bilinu 1,0 - 2,5. Ef verið er með bilastæðakjallara getur nýtingarhlutfall verið allt að 3,0. Nýtingarhlutfall skal skoðað fyrir hvert svæði fyrir sig út frá aðstæðum, s.s. aðlögun að nálægri byggð, skuggamyndun, samgöngulausnum fyrir alla ferðamata, veðurfarlegum áhrifum o.fl. Gera skal grein fyrir þessum áhrifum í deiliskipulagi viðkomandi reits.
- Ný mannvirkni verði að jafnaði á 3-6 hæðum, en þó skal taka mið af nálægri byggð.
- Heimilt er að vera með djúpgáma eða sorpgerði á lóð fyrir sorp.
- Við deiliskipulag svæða við Austurveg og Eyraveg skal kortleggja hávaða frá umferð og ef þarf að setja fram aðgerðir til að draga úr hávaða.

Gildandi deiliskipulag:
Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum en árið 2000 var gefið deiliskipulag fyrir lóðirnar en skipulagið tók aðreið fornlegt gildi. Byggingin norðan megin við Eyraveg tók þó að mestu mið af þeim forsendum sem sett voru fram í þeim skipulagsgögnum.

Markmið deiliskipulagsins:
Helstu markmið skipulagsins er að þétta núverandi byggð með nýtingu á lóðum sem nýttar hafa verið sem geymslusvæði. Með skipulaginu gefst eigendum lóðanna tækifæri til að nýta betur núverandi byggingu á Eyravegi 42 og byggja íbúðir á Eyravegi 44 og 44a.

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að:

- Lóðarmark milli Eyravegs 42 og 44 færast til þannig að lóð Eyravegs 42 minnkari.
- Lóðir Eyravegs 44 og 44a eru sameinaðar í eina lóð. Sameinuð lóð stækkar einnig til norðvesturs inn á bæjarland.
- Afmörkuð er nýr byggingareitir fyrir fjölbýlishús á lóð Eyravegs 44.
- Byggingareitir fyrir verslun og þjónustu, rafhleðslustöðvar og spennistöð eru skilgreindir á lóð Eyravegs 42.
- Hluti bygginga á lóð Eyravegs 42 er ríffinn.

Byggingarskilmálar.
Við uppbygging lóðanna skal lögð er áhersla á:

- Vandaða hönnun og efniðnotkun þannig að byggingin fái fallett og heildstætt yfirbragð.
- Að nýta viðvæn byggingarefni eins og kostur er.
- Blágrænir ofanvatnslausnir.
- Notkun gróður, tré, runnar og gróðurþekja á lóðum.
- Taka skal mið af reglum um aigilda hönnun og aðgengi fyrir alla varaðandi hönnun og fráganga við innganga húsnæðis.

Kvæðir:

Engar kvæðir eru á svæðinu

Fornminjar:
Haustið 1999 framkvæmd Fornleifastofnun Íslands fornleifakönnun á öllu Fosslandsvæðinu og var skýrsla gefin út í kjölfarið sem ber heitið Fornleifakönnun, Fossland við Selfoss, Fornleifastofnun Íslands, FS098-99161 útg. í Reykjavík 1999. Samkvæmt skýrslunni eru engar fornleifar á umræddu skipulagsvæði. Svæðið er raskað, búið að jarðvegsskipta lóðunum nánast allveg.

Veitur: Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhaldi þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsmýni.

Umhverfisstífr:
Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Áftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins í samræmi við grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Umrætt svæði er þegar raskað og hefur uppbygging á svæðinu ekki áhrif á vistgerðir. Sjónræn áhrif eru talin óveruleg þar sem svæðið er að hluta til byggt og hluti svæðisins hefur verið nýttur sem geymslusvæði. Unnin hefur verið hljóðvistargreining af svæðinu þar sem gerðir voru útreikningar á umferðarhávaða. Hljóðstígl, bæði við húsvegg og aðalarsvæði, reiknað undir mótum og eru því lágmarkskröfur um hljóðstígl vegna umferðarhávaða uppfylltar.

Sérskilmálar A1
Á Eyravegi 42 er fyrir ein 1-2 hæða bygging á lóðinni. Nýtingarhlutfall fyrir verslun og þjónustu mun verða 0,3 og er þakform og þakhalli fjáðs að uppfylltum ákvaðum byggingarreglugerðar. Hámarksbyggingarmagn spennistöðvar er 15 m². Hæðarskilmálar byggingareits fyrir verslun og þjónustu taka mið af núverandi byggingu þ.e. hæð upp í mæni skal ekki vera meiri en 10 m. Hámarks hæð spennistöðvar er 3 metrar. Hámarks hæð búnaðar rafhleðslustöðvar er 2,5 m.

Rafhleðslustöðvar:
Á lóðinni Eyravegur 42, norðausturhluta (A3) er gerð er ráð fyrir rafhleðslubúnaði fyrir hleðslu 10 ökutækja ásamt nauðsynlegum hleðsluinnviðum (lagnir, afstengir o.s.f.v.) sem tengja hleðslustöðvar við dreiftveituspennasúru sem staðsetur verður í norðurhina lóðar (A2).

Bilastæði:
Fyrir verslunar- og þjónusturými skal fjöldi bilastæða ákvaður út frá áætlaðri starfsemi og þörf bilastæða metin hjá byggingaryfirvöldum samhliða úmsókn um byggingarleyfi. Hluti bilastæða skal vera með gegngáttar yfirborði (ekki akursvæði). Bilastæði þreyfingarmíðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.03 í leiðbeiningablaði HMS. Gera skal ráð fyrir einu reihljóðastæði á hverja 250 m² í atvinnuhúsnæði. Fyrirkomulag á bílplani er leiðbeinandi.

Lýsing: Lýsing aðkomusvæða skal vera látláus, óbein og glýfula, með afskermuðum lömpum.

Otanvatt: Ofanvatn af húsbókum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar.

Sorp: Byggingareitir fyrir sorp er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Aðstöðuna skal hanna samhliða byggingu og tryggja að sorpgeymslu séu aðgengilegar sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmsþörf vegna flökkunar sorps.

Skilti:
Merkingar og skilti á byggingum skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð með upplýsingum um helti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki. Fyrirtækjaskilti á lóð geta verið mótuð form eða texti sem skolin eru út og fest á burðargind eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvaramandi hætti, s.s. með baklýsingu útskrönnu forma. Óheimilt er að lúsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Gera skal grein fyrir stærð og gerð skilta á lóð við úmsókn um byggingarleyfi. Uppsetning frítandandi skilta á lóð er ekki heimil.

Sérskilmálar fyrir Fjölbýlishús:

Byggingarreglur:
Byggingar skulu að fullu standa innan byggingareits, þó mega einstaka minni háttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, útkrögun eða annað, sem ekki nær niður að jörð, standa út fyrir byggingareit um allt að 1,0 m. Almennit skal leitast við að brjóta upp stærri veggfleti með minni uppbrötum og/öðra breytingu á efni, líl eða áferð. Öppbrotnir veggfötur skal aldrei vera lengri en 15 m. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti. Uppbrót verði í gluggasetningu milli hæða og svalir skulu almennit vera innfellar í byggingarmassann. Heimilt er að koma fyrir bilgeymslu í kjallara.

Bilastæði:
Bilastæðapörf hverrar íbúðar er miðað við eftirfarandi stærðir
Íbúðir 50 m² og minni 1/2 bilastæði fyrir íbúð
Íbúðir 90 m² og minni 1 stæði fyrir íbúð
Íbúðir 91-120 m² 1 1/2 stæði fyrir íbúð
Íbúðir 121 m² og stærri 2 stæði fyrir íbúð.

Skýlt er að tryggja lagnaleiðir, fyrir möguleika á hleðslu rafbala, að öllum bilastæðum á lóð. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð.

Gróður og ofanvatt: Ofanvatt af húsbókum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar þar til gerðan móttaka. Móttaki getur verið grjóf- eða malarfylling, tankur eða annað slíkt sem sérhannað er fyrir móttöku ofanvatts. Móttaki skal hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings til að taka við ofanvatni í stóríngningum, leysingum, asahláku og að veltum þegar frost er í jörðu, þ.a. vatn safnist ekki á yfirborði.

Á opnum grænum svæðum ofan á steyptum mannvirkjum s.s. bilgeymslu verður þess gætt að hafa nægilega þykkt á jarðvegslagi til að lággróður og gras þrífist vel á yfirborði.Á völdum stóðum, einkum þar sem náttúrulegur landhalli og landmótun er hagsstæð, verður þessi jarðvegssþykkt aukin til að hægt sé að gróðusetja hæri tré sem krefjast djúpra rötarbeis (jarðvegskel) Gróðusetja skal limgerði eða runnagróður á lóðarmörkum að Eyravegi.

Lýsing: Garðlýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera látláus, óbein og glýfula, með afskermuðum lömpum.

Aðgengi Slökkviliðs og neyðarþala. Á lóðum skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarþala. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig aðkörtubilar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og hali á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarda þar sem björgunarsvæði er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körtubils. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarþala í byggingarleyfissómsókn.

Leiksvæði/ávalarsvæði: Á lóðinni eru tvö fjölbýlishús á sömu lóð sem hafa sameiginlegt leiksvæði. Gerð er kröfa um vandaðan frágang á leiksvæðum og skal hann vera í samræmi við reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða. Leiksvæði skulu vera vel staðsett með tilliti til sólar og skjóls. Sameiginleg leik- og ávalarsvæði má útfæra á jörðu eða sem þakgarða bilgeymslu. Lágmarksjarðvegssþykkt ofan á þak bilgeymslu er 0,4 m.

Séráttareitir: Gera skal ráð fyrir sématoreitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sématoreitla skal a.m.k. samsvara svatastærð efrí hæða en má að hámarki ná 4 m. frá úrvegg húsa. Sématoreitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Skjólveggr: Ekki er heimilt að afmarka séráttareitir á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem sýndir eru á aðaluppdráttum og eru samotnir heildarútlítti húss og þá einungis frá tveimur hlöðum, þ.e. hlöðum sem snúa að aðliggjandi sématoreitum. Hámarks hæð skjólvegga milli sématoreitla er 1,5 m. Ekki er heimilt að gríða sématoreit af frá garði en heimilt er að skerma sématoreit með gróðri, allt að 0,9 m háum.

Sorpgeymslur:

Sorp: Heimilt er að koma fyrir sorpgerðum á lóð utan byggingareitla. Einnig er heimilt er að koma fyrir djúpgámum á lóð.

Áætlaðir litir á íbúð eftir tegund í fjölbýli

Herbergi	Litir pr. tegund íbúða
1 (stúdíó íbúð)	240
2. herbergi	360
3. herbergi	360
+4. herbergi	480

Hjólageymslur: Gera skal ráð fyrir hjólástæðum undir þaki tengda hverju stíghálsi sem nýttist íbúðum reitsins sem og gestkomandi. Auk þess er heimilt að staðsetja hjólageymslur/skilyl í utan byggingareitla. Staðsetja skal hjólskilyl og -stæði sem ætluð eru til skammfrímannta í góðum sjónrænum tengslum við aðalinnanga íbúða. Tryggt skal að hægt verði að læsa hjóluð við boga eða grindur. Aðkomu að hjólástæðum í gegnum íbúðir er ekki leyfð.

Hljóðvarnir: Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 er almennt viðmið að hljóðstígl fari ekki yfir 55dBa við húsvegg íbúðarhúsa og hljóðstígl innandyrna skal að hámarki vera 30dBa.

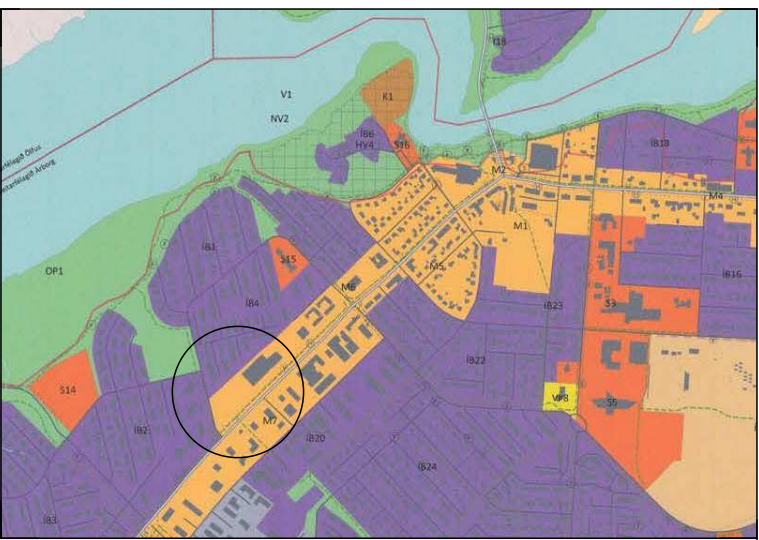
Gerð er kröfa um þrefat gler í gluggum á þeim hlöðum sem eru næst Eyravegi. Tryggja skal að hljóðstígl innandyrna í íbúðum og á ávalarsvæðum verði í samræmi við lágmarksákvæði (vörðunargild) reglugerðar. Sjá fylgiskjal með deiliskipulagi. Minnisblað frá Eflu: Hljóðvistargreining í tengslum við deiliskipulag við Eyraveg 42-44. 110758 -MIN-002-V01

Á lóð Eyravegs 44 eru skilgreindir tveir byggingareitir

Fjölbýlishús F1:

Húsið er þriggja - flimm hæða með innganga á vestur, norður og austurhlíð en einnig skal vera aðgengi að garði frá stíghúsum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsinu. Hámarksfjöldi íbúða er 65-75. Þakhalli má vera 0-14°. Hámarks hæð húss má vera 16,5 m yfir gólfótta 1. Hæðar. Fjöldi bilastæða mibast við fjölda og stærð íbúða.

Viðauki við deiliskipulag: Minnisblað frá Eflu: Hljóðvistargreining í tengslum við deiliskipulag við Eyraveg 42-44. Skjalakýll 110758 -MIN-002-V01



Hluti af gildandi aðalskipulagi Árborgar 2020-2036

SKÝRINGAR:

	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
	LÓÐAMÖRK
	LÓÐAMÖRK SEM FALLA ÚR GILDI
	BYGGINGARREITUR
	BYGGINGARREITUR NEDANJARDAR
	BYGGINGARREITUR SPENNISTÖÐ
	RAFHLEDSLUSTÖÐ FYRIRKOMULAG LEIÐBEINANDI
	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
	NÚVERANDI BYGGÐ
	BYGGINGAR SEM MEGA VÍKJA
	GARD/SVÆÐI
	GATA
	BÍLASTÆÐI
	KVÖÐ UM TRJÁGRÖÐUR
	HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
	FJÖLDI HÆÐA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20 __ og

í _____ þann _____ 20 __.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 __ með athugasemdafresti til

_____ 20 __.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 __.

B	B: lit samr. við öfls. Skipulagst.	15.11.2024	ee
Breytt vegna athugasemda Vegagæðarinnar			
Örvar til skýringar við inn og útflytur.			
Ímælinga frá Eyravegi feldi nokkur. Byggingareitir á lóð nr. 44 breytist.			
Byggingarmagn eftir breytingu á lóð 42 lagfært.			
Byggingareitir spennistöðvar stækkar og byggingarmagn eykst			
Lýsing			
A		05.04.2024	ee
breyting		dags	teiknað

Eyravegur 42-44

Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarálag:	Árborg - Selfoss
Afangi:	Deiliskipulag
Mælikvæði:	1:1000
Verknumur:	22-014
Dagsetning:	02.04.2024
Útgáfa:	
Teikning:	2.01

Skipulagsáhrifundur:



Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is