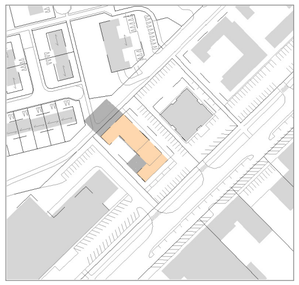
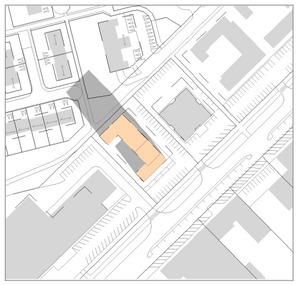
Eyravegur 40

Deiliskipulag

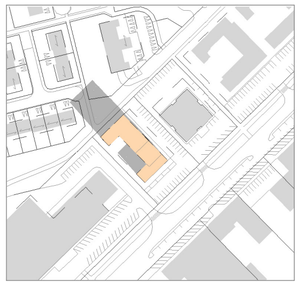
Deiliskipulag
1 : 1000



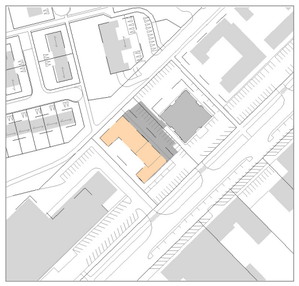
21. júní kl: 11:00



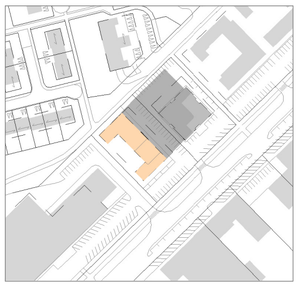
23. september kl: 11:00



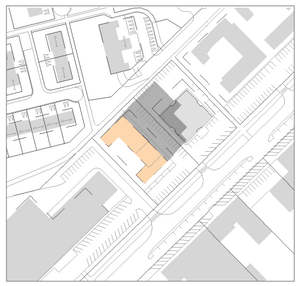
1. apríl kl: 11:00



21. júní kl: 16:00



23. september kl: 16:00



1. apríl kl: 16:00

Skipulagsskilmálar

1. Greinargerð

1.1 Inngangur
Um er að ræða deiliskipulag á 2.605,1 m² lóð við Eyraveg 40. Ekki er deiliskipulag í gildi á reitnum en lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð samkvæmt fasteignaskrá. Breyting á Aðalskipulagi var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar 22.12.22 og er lóð nú innan miðsvæðis í stað athafna og íbúðarsvæðis. Innan miðsvæðis er blönduð notkun og gerir deiliskipulagstillaga ráð fyrir íbúðarbyggð á lóð.

1.2 Skipulagsgögn
Deiliskipulagstillagan er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:1000, greinargerð og umhverfisskýrslu. Tillögunni fylgir skuggavarp af mögulegri húsgerð og snið sem sýnir hámarks hæðir.
Skipulagsuppdráttur er unnin uppúr teiknigrunni sveitarfélagsins og áður útgefnum lóðar og hæðarblöðum.

1.3 Markmið deiliskipulagsins
- Koma fram með heildstætt yfirbragð og heillandi götumynd fyrir svæðið.
- Mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Árborgar t.d. um þéttingu íbúðabyggða og byggt verði upp á auðum svæðum.
- Bæta nýtingu lóðar frá eldri lóðarhönnun.
- Bæta aðgengi viðeigandi ferðamáta innan lóðar.
- Setja fram skýrar byggingaheimildir.
- Fylla uppí götumynd.
- Tryggja almennar gönguleiðir gegnum lóð og við stígakerfi sveitarfélagsins.
- Búa vel um íbúa með möguleika á skjólsælu og björtu dvalarsvæði.

1.4 Fornminjar
Fornleifaskráning var gerð á þessu svæði árið 1999. Skráning var gerð af af Fornleifastofnun Íslands og ber heitið Fornleifakönnun, Fossland við Selfoss.
Árið 2020 var svæðið skoðað aftur og gefin út ný umsögn. Engar fornleifar eru skráðar á því svæði sem Eyravegur 40 stendur.

Hlýta skal 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem segir:
"Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."

1.5 Umhverfisáhrif
Mat á umhverfisáhrifum er skv. meðfylgjandi umhverfisskýrslu.
Helstu niðurstöður umhverfisskýrslunar:
Deiliskipulagið er í samræmi við markmið landskipulagsstefnu og aðalskipulags um þéttingu byggðar, ásamt því mæta eftirspurn vegna húsnæðis. Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru umhverfisáhrif metin óveruleg eða jákvæð.

2. Skilmálar

2.1 Byggingarskilmálar
Á lóð eru ekki neinar byggingar og er skilgreindur einn byggingarreitur. Gert er ráð fyrir 3, 4 og 5 hæða stölluðu fjölbýlishúsi á lóð með íbúðum á öllum hæðum ofanjarðar.
Heimild er fyrir kjallar t.d. fyrir bílastæði, geymslur eða önnur stoðrými. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem lóðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Útlit byggingar skal brjóta upp í formi, efnis og litavali. Einstaka byggingarhlutar, eins og þakkantur, svalir, skyggni mega standa utan byggingarreits ásamt soprskýlum, djúpgámum, hjóla og vagnageymslu. Svalir geta staðið allt að 2 m útfyrir byggingarreit. Einnig geta byggingarhlutar eins og reykháfar, loftræsibúnaður og lyftuhús náð upp fyrir hámarkshæð þaks sem nemur nauðsynlegu öryggisrými lyftu. Þakform er frjálst. Verði um flöt þök að ræða, er gerð krafa um sameiginleg dvalarsvæði/þakgarð þar sem því verður komið við sem geti nýst íbúum. Svalalokun og þaksvalir eru heimilaðar.

2.2 Byggingarreitir
Bundin byggingarlína er á þeirri hlið sem snýr að Eyravegi. Útveggir húsa skulu fylgja bundinni byggingarlínu en gera má ráð fyrir innskotum sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Sami byggingarreitur á við fyrir kjallara og hæðir ofan við hann.

2.3 Bílastæði
Aðalskipulag gerir almennt ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð 90 m² eða minni, en tvö stæði fyrir hverja íbúð sem er fjögurra herbergja eða stærri í fjölbýlishúsum. Einnig skal gera ráð fyrir hæfilega mörgum gestabílastæðum. Gera skal ráð fyrir merktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða, fjöldi og gerð skal vera samkvæmt byggingarreglugerð. Fylgja skal krófum byggingarreglugerðar hvað varðar hleðslumöguleika fyrir rafbíla.

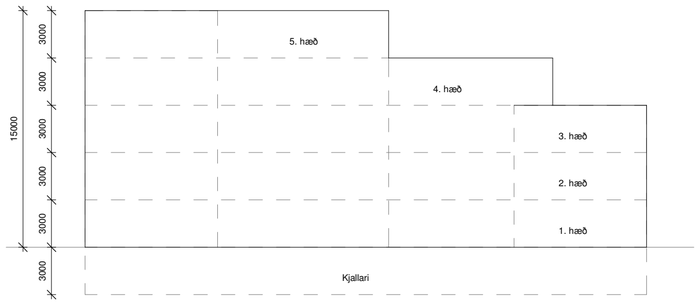
2.4 Hjólastæði
Aðalskipulag gerir almennt ráð fyrir tveim hjólastæðum á hverja íbúð í fjölbýli. 90% þeirra séu í læstu rými og 10% séu sem næst inngangi og ætluð fyrir íbúa sem og gesti.

2.5 Frágangur lóðar og aðkoma
Lóðarhafi skal sjá um hönnun og frágang lóðar. Í aðaluppdráttum skal setja fram frágang gróðurs og sameignar. Einnig skulu sérafnotafletir vera skilgreindir. Huga skal að öruggum og aðgengilegum gönguleiðum á og við bílastæði og að tryggt sé að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins. Dvalar og leiksvæði skulu vera suð-vestur hluta lóðar og uppfylla gr. 7.1.6. í byggingarreglugerð. Setja skal gróður/tré til skjólmyndunar og draga úr hljóð og sjónmengun.
Tækifæri eru í lóðarhönnun að afmarka svæði til matjurtaræktunar fyrir íbúa. Eins er tækifæri til að koma fyrir 15 m² eða minna gróðurhúsi á lóð sem er þá undanskilið bygginarleyfis.
Lóðarhafi skal ganga frá lóð í réttum hæðum, frágangur á lóðarmörkum skal gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.
Aðkoma er skilgreind á uppdrætti og ákvörðuð í samráði við Vegagerðina. Aðkoma er sameiginleg með lóð við Eyraveg 38.

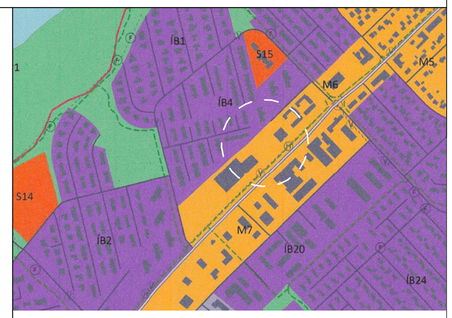
2.6 Veitur
Hlíta skal almennum skilmálum settar af sveitarfélaginu. Veitur tengjast núverandi veitum svæðisins.
Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir innan lóðar eins og kostur er.

2.7 Sorpgeymslur
Heimilt er að vera með sorpskýli eða djúpgáma eftir því sem lóðarhafar kjósa og reglur sveitarfélagsins leyfa. Tryggja skal gott aðgengi fyrir íbúa og þjónustuaðila að sorpgeymslu. Sorpgeymsla má standa utan byggingarreits.

Lóðastærð í m² samkvæmt fasteignaksrá	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Samtals byggingarmagn í m²	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Samtals byggingarmagn í m²	Samtals nýtingarhlutfall	Samtals byggingarmagn í m²	Hámarksfjöldi hæða	Hámarks hæð húss ofanjarðar í m	Áætlaður fjöldi íbúða
2605.1	0.42	1100	1.28	3325	1.70	4425	3-5 auk kjallara	15	34



Kennisnið A-A



Hluti aðalskipulags Árborgar 2020-2036

- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðarmörk
- Íbúðarsvæði - skv. aðalskipulagi
- Blönduð landnotkun / Miðsvæði - skv. aðalskipulagi
- Óbyggt svæði
- Möguleg bygging
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur húsa
- Bindandi byggingarlína
- Leiðbeinandi staðsetning fyrir sorpskýli
- Bílastæði til skýringar
- Flm: x.xxxx m² — Flatarmál lóðar
- HB: x.xxx m² — Hámarks byggingarmagn
- N: x.x — Hámarks nýtingarhlutfall

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Árborgar

þann _____20_____ og í

bæjarstjórn Árborgar

þann _____20_____.

Birting í B-deild Stjórnartíðinda

dags. _____ 2025.

VERKHEITI: Deiliskipulag - Eyravegur 40 Sveitarfélagið Árborg - 800 Selfoss	TEIKNINÚMER: 400
VERKHLUTI: Deiliskipulag	ÚTGÁFA: A1
Teiknað: Ólafur Tage Bjarnason	Blaðstærð: A2
Hönnuður: Bent Larsen Fróðason kt.141177-3469 Bent Larsen	Dagsetning: 04.03.25 Frumútgáfa: 04.03.25
LARSEN HÖNNUN OG RÁÐGJÖF — Bent Larsen Fróðason, Byggingafræðingur B.Sc, Sími 844-7699, tölvupóstur: bent@larsenhr.is	VERKNR.: 23-040 MKV: 1:1000