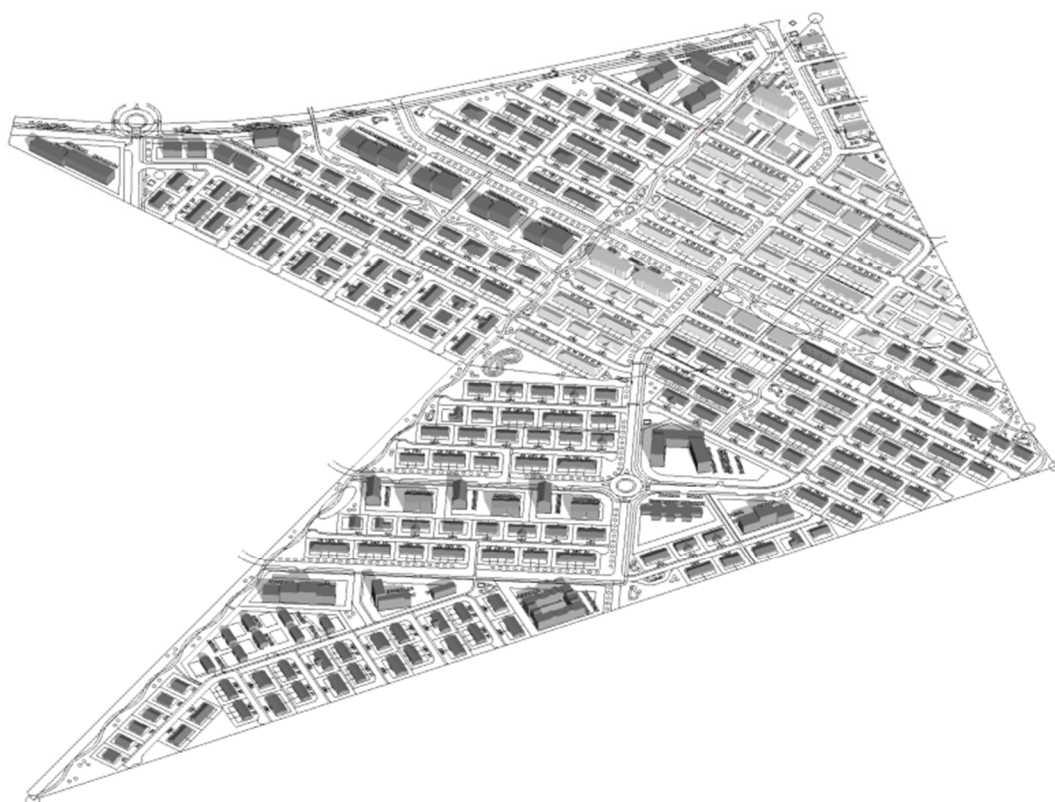


GREINARGERÐ

JÓRVÍK 1, ÁFANGI 2 OG BJÖRKURSTYKKI III SELFOSSI

Deiliskipulagi íbúðarbyggðar



Útgáfa dags. 05.09.2025, lögð fram til afgreiðslu Skipulagsstofnunar að aflokinni
auglýsingu og viðbrögðum við umsögnum og athugasemdum.



LARSEN
HÖNNUN OG RÁÐGJÖF



Sveitarfélagið Árborg

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið málsmeðferð samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn:

Tillagan var augýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

F.h. Sveitarfélagsins Árborgar.

Með greinargerð þessari fylgir einnig deiliskipulagsuppdráttur dags. 05.09.2025

Helstu breytingar eftir auglýsingu

Helstu breytingar á greinargerð eftir auglýsingu eru:

- Kafli 4.8. Veitur og lagnir: texta um slökkvivatn og brunahana bætt við og texti um spennistöðvar uppfærður.
- Kafla um vistgerðir bætt við, kafli 2.4
- Kafli 7.3. Landslag og ásýnd: texti uppfærður.
- Kafli 7.5. Náttúrufar: texti uppfærður.
- Kafli 7.7. Gróður og vatnafar: texti uppfærður.
- Kafli 7.8. Samantekt: texti uppfærður.

Helstu breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu eru:

- Lóðum fyrir spennni- og tengistöðvar fjölgað og færðar til í samráði við Rarik.

Efnisyfirlit

Helstu breytingar eftir auglýsingu.....	3
1. INNGANGUR	6
1.1 Almennt	6
2. FORSENDUR	7
2.1 Viðfangsefni og markmið	7
2.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar	7
2.3 Umhverfi og landslag	8
2.4 Vistgerðir	8
2.5 Náttúruvá	8
2.6 Fornminjar	8
2.7 Veðurfar	9
2.8 Selfossflugvöllur.....	9
3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	9
3.1 Landsskipulagstefna.....	9
3.1.1 Skipulag feli í sér stefnu um aðlögun að loftslagsbreytingum sem styrkir viðnámsprótt viðkomandi samfélags til langs tíma.....	9
3.1.3 Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.	10
3.1.4 Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.	10
3.1.5 Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.	11
3.2 Aðalskipulag.....	11
3.3 Deiliskipulag.....	12
3.4 Árborg Húsnæðisáætlun 2020-2024	12
4. DEILISKIPULAG	12
4.1 Íbúðarbyggð.....	13
4.2 Skuggagreining	14
4.3 Lóðir.....	16
4.4. Byggingarreitir.....	16
4.5. Samgöngur	16
4.6. Græn svæði, leikvelli og útivistarsvæði	19
4.7. Grenndarstöðvar.....	19
4.8. Veitur og lagnir	20



4.9.	Blágrænar ofanvatnslausnir	20
5.	ALMENNIR SKILMÁLAR	20
5.1.	Almennt	20
5.2	Byggingarreitur	20
5.3	Nýtingarhlutfall.....	20
5.4.	Mæli- og hæðarblöð.....	21
5.5.	Bílastæði	21
5.6	Hjólástæði.....	21
5.7	Frágangur lóða.....	21
5.8	Gróður, girðingar og aðrar byggingar á lóð.....	22
5.9	Innviðir á grænum svæðum	23
5.10	Sorpgeymslur	23
5.11	Aðgengi að baklóð.....	23
6.	SÉRÁKVÆÐI	24
6.1	Einbýlishús – E.....	25
6.2	Parhús – P.....	26
6.3	Raðhús – R	26
6.4	Fjölbýlishús – F	27
6.5	Þjónustustofnanir - Þj.....	29
6.6	Verslun og þjónusta – Ve	29
6.7	Lóð fyrir spennistöð	29
7.	UMHVERFISÁHRIF	30
7.1	Skipulagstillögur	30
7.2	Umhverfisáhrif.....	31
7.3	Landslag og ásýnd	31
7.4	Samfélag.....	32
7.5	Náttúrufar	32
7.6	Menningarminjar	32
7.7	Gróður og vatnafar	33
7.8	Samantekt.....	33

1. INNGANGUR

1.1 Almennt

Á undanförnum árum hefur íbúum sveitarfélagsins fjölgað mikið og þar af leiðandi hefur ásókn í byggingarland og lóðir verið mikil og er gert ráð fyrir áframhaldandi þörf fyrir byggingarlóðir næstu árin. Áætlað er að á skipulagssvæðinu rísi íbúðarbyggð sem skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og þjóðfélagshópa. Eins að þéttleiki nýrra svæða verði með þeim hætti að land sé vel nýtt og í góðu samræmi við þegar byggð svæði. Einnig að tekið sé tillit til byggðamynsturs sem fyrir er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Árborgar 2020-2036.

2. FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Í aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð sunnan Suðrhóla og austan Hólastekks í landi Jórvíkur og Bjarkar. Deiliskipulag fyrir 1. áfanga í Jórvíkur var samþykkt af bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborgar þann 30.11.2020, skipulagssvæðið var 14,9 ha. Deiliskipulagið sem nú um ræðir er annars vegar 2. áfangi í Jórvíkur sem er 28,9 ha og liggur til suðurs í framhaldi af núverandi skipulagi í Jórvík. Og hins vegar Björkurstykki III sem er 17,5 ha og liggur milli nýrrar byggðar í Jórvík og Björkurstykki. Samanlagt er skipulagssvæði 46,4 ha. Með deiliskipulaginu er verið að skapa svæði til frekari uppbyggingar íbúða og þjónustu í Árborg.



Mynd 1 Yfirlitsmynd sem sýnir skipulagssvæði

2.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari með skýringarmyndum ásamt skipulags- og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2500, blaðstærð A-1. Eftirfarandi skýrslur og úttektir liggja til grunna skipulagsins:

- Fornleifaskráning, Atli Rúnarsson og Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir árið 2023.
- Fornleifaskráning, Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir árið 2024.

2.3 Umhverfi og landslag

Svæðið er flatlent og vel gróið og einkennist af gömlu mólendi og hefur verið nýtt sem beitiland. Hæðarlega svæðisins liggur í um 15 metrum yfir sjávarmáli. Á skipulagssvæðinu er víða grunnt niður á hraun (Þjósárhraun).

Land Jórvíkur 1 er gróið hagaland en sumstaðar myndast litlar tjarnir í votviðri. Björkurstykki III er gróið hagaland.

2.4 Vistgerðir

Samkvæmt 61.gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 þá njóta ákveðnar jarðmyndanir og vistkerfi sérstakrar verndar. Innan sveitarfélagsins Árborgar finnast náttúrufyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar s.s nútímahraun, vötn stærri en 1000 m², jarðhiti, sjávarfitjar og leirur en einungis nútímahraun finnst innan deiliskipulagsmarkanna. Hraunið er hins vegar hulið jarðvegi og gróðri og ekki lengur greinilegt og hefur því glatað verndargildi.

Náttúrufræðistofnun Íslands hefur skilgreint og flokkað vistgerðir á Íslandi samkvæmt alþjóðlegum aðferðum. Samkvæmt mynd 21 í forsendu og umhverfismatsskýrslu aðalskipulags Árborgar 2020-2036 eru engar vistgerðir með „mjög hátt“ eða „hátt“ verndargildi innan deiliskipulagssvæðisins.

2.5 Náttúruvá

Samkvæmt skýringaruppdraetti um takmörkun á landnotkun í aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 er ekki um þekkt sprungusvæði að ræða innan skipulagssvæðisins. Ef sprungur koma í ljós innan skipulagssvæðis skal taka tillit til þeirra og viðeigandi ráðstafanir gerðar í samstarfi við fagaðila.

2.6 Fornminjar

Gerð var fornleifaskráning af skipulagssvæðinu árið 2023 og 2024 unnin af Atla Rúnarssyni og Kristínu Sylvíu Ragnarsdóttur. Innan deiliskipulagsins voru skráðar 6 minjar. Þar af eru 3 minjar sem þegar voru skráðar við gerð deiliskipulags í 1 áfanga í Jórvík árið 2020. Minjarnar eru ekki friðlýstar. Skráðar minjar hafa verið færðar inn á skipulagsuppdráttinn:

Garðslag (varnargarður nr.3128-001).

Hleðsla (Jórvíkurstekkur nr.3128-002).

Vegur (nr. 2358-005).

Tóft (Jórvíkurtóft nr.2358-006).

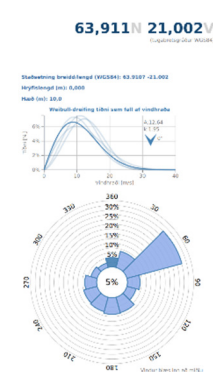
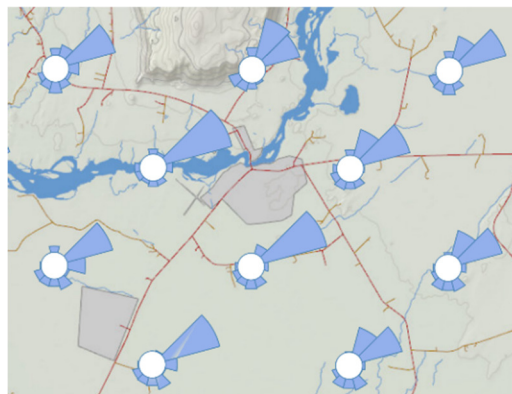
Hleðsla (skjól nr.3214-001) sem var skráð og rannsökuð með prufuskurði árið 2021.

Niðurgröftur (áveita nr.3214-002).

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdatíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum. Samkvæmt 3. gr. laganna er óheimilt að spilla, granda eða breyta fornleifum nema með leyfi Minjastofnunar Ísland.

2.7 Veðurfar

Á Selfossi er norðaustlæg átt ríkjandi og markast það einkum af nálægð við Ingólfsfjall. Veðurfar er milt en frekar vætusamt. Þar sem svæðið er flatt og opið til suðurs er svæðið sólríkt meðan sólar nýtur við.



2.8 Selfossflugvöllur

Skipulagssvæðið er í nálægð við Selfossflugvöll. Samkvæmt hljóðvistarskýrsla fyrir áhrifasvæði flugvallarins sem unnin var af Eflu verkfræðistofu í júní 2016, er reiknað hljóðstig á skipulagssvæðinu, miðað við flugumferð árið 2016 og áætlaða flugumferð fyrir árið 2026, í öllum tilvikum undir viðmiðunarmörkum.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagstefna

Landsskipulagsstefna 2024-2038 felur í sér samræmda stefnu ríkisins í skipulagsmálum fyrir landið í heild og tekur til landsins alls og haf- og strandsvæða. Markmiðin sem lögð eru til grundvallar stefnunni byggja öll á sjálfbærri þróun. Framtíðarsýn stefnunnar byggir á stefnu um að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun, sé sveigjanlegt og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum og jafnframt að lífsgæðum fólks og styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnunni og var horft til þess við gerð deiliskipulags.

3.1.1 Skipulag feli í sér stefnu um aðlögun að loftslagsbreytingum sem styrkir viðnámsþrótt viðkomandi samfélags til langs tíma.

Við skipulagsgerð verði sérstaklega hugað að því hvernig nýta megí sjálfbærar ofanvatnslausnir til að milda og takast á við áhrif loftslagsbreytinga á byggð.

3.1.2 Skipulag greiði fyrir skilvirkum samgöngum þar sem jafnvægi milli ólíkra ferðamáta verði haft að leiðarljósi.

Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur. Við skipulagsgerð verði byggt á leiðbeiningunum Mannlíf, byggð og bæjarrými: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.

3.1.3 Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.

Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna.

Við skipulag byggðar og bæjarhönnun verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og byggingararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda. Yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð.

Skipulag byggðar skapi góð skilyrði til búsetu og góða umgjörð um mannlíf á hverjum stað með vandaðri og viðeigandi hönnun byggðar og almenningsrýma. Við skipulagsgerð verði byggt á leiðbeiningunum Mannlíf, byggð og bæjarrými: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.

Í skipulagsáætlunum verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um bæjarrými og bæjarhönnun sem tryggir gott framboð þjónustu ásamt fjölbreyttum og lifandi bæjarrýmum þar sem hugað er að heilnæmi og öryggi umhverfisins og góðum innbyrðis tengslum. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa.

Í skipulagi verði gert ráð fyrir heildstæðu kerfi vandaðra almenningsrýma og útivistarsvæða af mismunandi stærð og gerð sem henta fyrir hreyfingu, leik, samskipti og endurnæringu ólíkra aldurs- og getuhópa.

Í skipulagi verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um gróður og náttúru í hinu byggða umhverfi með það að markmiði að fegra og bæta umhverfi, skapa aðlaðandi og áhugaverða umgjörð um hreyfingu og útiveru og einnig í þágu loftslagsmála með viðhaldi líffræðilegrar fjölbreytni og sjálfbærum ofanvatnslausnum.

3.1.4 Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagsþópa.

Í skipulagsáætlunum í þéttbýli verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.

Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir, og stefnt að því að innan hversar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði.

Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagsþópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni. Í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir tekju- og eignalægri í samræmi við viðmið rammisáætlana og sveitarfélaga um húsnæðisáætlanir.

Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

3.1.5 Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.

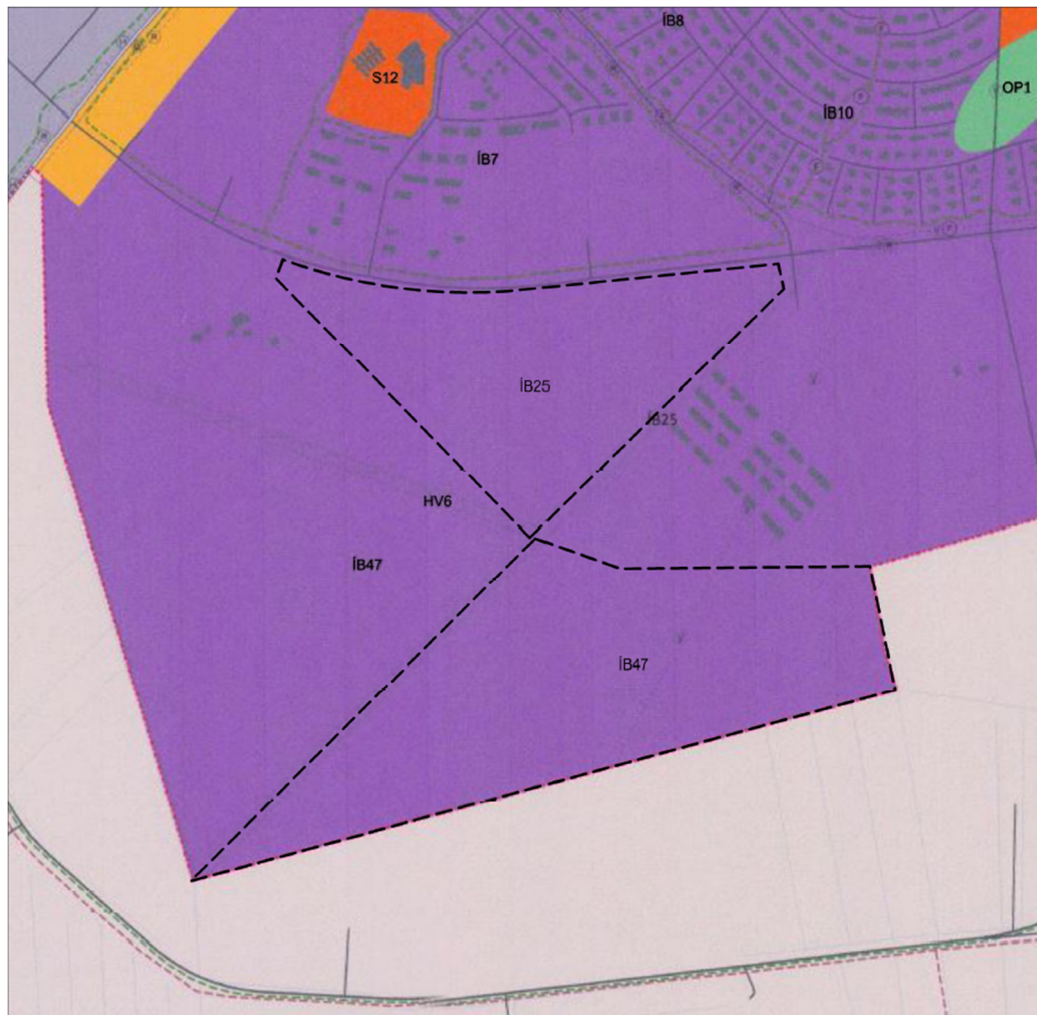
Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í þéttbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd og fráveitu.

Skipulagsgerð miði að því að tryggja loftgæði og góða hljóðvist, m.a. með útfærslu byggðar og almenningssýma sem dregur úr ferðapörf og hvetur til virks ferðamáta. Horfa skal til aðgerðaáætlunar stjórnvalda um loftgæði sem og fyrirliggjandi upplýsinga um loftgæði og hljóðvist. Leita skal leiða til að bæta loftgæði og hljóðvist þar sem þeim er ábótavant.

Í skipulagi verði tekið tillit til svæðisáætlana um meðhöndlun úrgangs og viðeigandi uppbyggingu innviða, þ.m.t. flokkunarstöðva í nærumhverfi.

Skipulag verði samþætt stefnu sveitarfélags í svæðisáætlun um lágmörkun úrgangs, úrgangsforvarnir og aukna endurvinnslu og endurnýtingu, með það að markmiði að efla hringrásarhagkerfið.

3.2 Aðalskipulag



Mynd 3 Aðalskipulag árborgar 2020-2036.

Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli núgildandi Aðalskipulags Árborgar 2020-2036, svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Við gerð deiliskipulagstillögu þarf að taka tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana. Í gildi er deiliskipulag fyrir 1 áfanga Jórvíkur og Björkurstykki. Ákveðið var að skipuleggja bæði 2 áfanga af Jórvík og Björkurstykki III samtímis til að fá heildarmynd fyrir allt svæðið.

3.4 Árborg Húsnæðisáætlun 2020-2024

Í húsnæðisstefnu Árborgar 2020-2024 kemur fram að húsnæðismarkaðurinn í Árborg sé í vexti og ekki eru vísbendingar um annað en að svo verði áfram. Mest er eftirspurn eftir íbúðum í minna sérbylí sem er sérkenni byggðar á Selfossi en fjölbylí er að sækja í sig veðrið. Með hliðsjón af byggðamynstri á Selfossi og með tilliti til fjölbreytni húsagerða ætti að leggja áherslu á minni sambyggð hús og minna fjölbylí í bland við hóflegt sérbylí.

4. DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr.111/2021 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4. gr. skipulagslagsreglugerðar 90/2013.

Megin áhersla deiliskipulagsins er að afmarka lóðir og skilgreina byggingarreiti fyrir íbúðarbyggð og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs íbúðarsvæðis í samræmi við lög og reglur. Á skipulagssvæðinu er fyrirhugað að rísi íbúðarbyggð með blandaðri húsagerð einbýlis-, par-, rað- og fjölbylíshúsa ásamt þjónustulóðum. Þá er markmiðið að skapa grænt yfirbragð og umhverfisvænt skipulag með fjölbreyttum útsvæðum fyrir leik- og dvalarsvæði. Skilgreind verða stíganet fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Aðkoma fyrir akandi umferð verður frá Suðurhólum, Hólastekk og í gegnum nýja byggð í Jórvík.

Helstu skipulagsforsendur eru:

- Mæta vaxandi íbúðarþörf á Selfossi.
- Að skapa góðar og öruggar tengingar milli núverandi og nýrrar byggðar með góðum samgöngutengingum fyrir bæði akandi, hjólandi og gangandi.
- Bjóða upp á fjölbreytta búsetukosti sem koma til móts við ólíkar þarfir íbúa til að skapa fjölbreytt samfélag.
- Að hafa sjálfbæra og umhverfisvæna þróun að leiðarljósi.
- Að skipulagið hafi heilstætt yfirbragð og sé í sátt við umhverfi og samfélag.
- Að skapa sólar- og skjólsæl dvalarsvæði.

Gert er ráð fyrir að uppbygging svæðisins geti tekið allt að 10-15 árum. Uppbyggingin mun þó verða háð eftirspurn og innviða uppbyggingu. Áfangaskipting og framvinda á svæðinu verður ákveðin í samráði við sveitarfélagið.

4.1 Íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir ágætlega þéttri byggð og hagkvæmri nýtingu lands. Íbúðarbyggðin er í meginatriðum lágreist með einnar hæðar sérbýlishúsum, tveggja hæða tví- og fjórbýlishúsum og allt að 6 hæða fjölbýlishúsum. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir um 1200 íbúðum.

Í Jórvík 1, 2 áfanga er gert ráð fyrir um 760 íbúðum og í Björkurstykki III er gert ráð fyrir um 430 íbúðum.

Samanlagður íbúafjöldi fyrir bæði svæðin er áætlaður um 3000 íbúa (2,5 íbúi pr/íbúð)



4.2 Skuggagreining

Tölvulíkan var unnið af svæðinu til að meta skuggavarp af byggingum. Inni á skuggavarpinu er sýndur 1. og 2. áfangi í Jórvík og Björkurstykki III til að sjá heildarmyndina fyrir allt svæðið. Hæð bygginga er ákveðin með tilliti til skuggavarps, byggingarnar eru hæstar kringum safngötur og græn svæði. Sýnt er skuggavarp á vorjafndægri en það gefur góða mynd af meðaltals skuggavarpí yfir árið. Suður- og vesturhluti lóðar er að jafnaði nýttur undir leik- og dvalarsvæði. **Skuggavarp miðar við hámarks vegg- / mænishæð húsa.**



Skuggavarp 20. mars kl.10.00, svæðið innan rauðu línunnar er núverandi deiliskipulag í Jórvík.



Skuggavarp 20. mars kl.13.00, svæðið innan rauðu línunnar er núverandi deiliskipulag í Jórvík.



Skuggavarp 20. mars kl.16.00, svæðið innan rauðu línunnar er núverandi deiliskipulag í Jórvík.

4.3 Lóðir

Lóðarmörk og stærð lóða eru sýnd á deiliskipulagsuppdraetti. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdraetti eru til viðmiðunar, nákvæmar upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðarstærð verða á mæliblaði. Ef misræmi er milli uppdráttar og mæliblaðs gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum og hæðartölur á aðkomuhæð húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í sérskilmálum. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð veitulagna.

4.4. Byggingarreitir

Byggingarreitir á lóðum eru sýndir á deiliskipulagsuppdraetti og skulu byggingar byggðar innan byggingareits nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum.

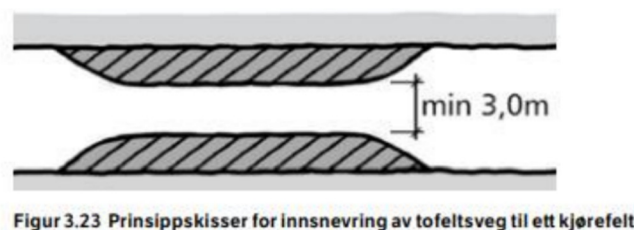
4.5. Samgöngur

Útfærsla á götum, gatnamótum og staðsetning stíga er sýnd til viðmiðunar en nánari útfærsla kemur fram í gatnahönnun.

Gatnakerfi

Gert er ráð fyrir fjórum vegtengingum inn á svæðið, þrjár frá Hólastekk og ein um nýtt hringtorg á Suðurhólum í gegnum nýja byggð í Jórvík.

Í gildandi skipulagi fyrir 1 áfanga í Jórvík er safnbraut sem liggur í gegnum hverfið frá Suðurhólum til suðurs og hefur verið nefnd Nýja Jórvík, þessi safnbraut er framlengd í gegnum 2 áfanga í Jórvík. Einnig eru göturnar Atlavík, Fagrávík og Hamrávík framlengdar yfir í nýtt skipulag í Björkurstykki III og þvera grænt svæði með stígakerfi sem liggur á milli Jórvíkur 1 áfanga og Björkurstykku III. Þar sem göturnar þvera grænt svæði kemur götubréning með gangbraut til að minnka umferðahraða og auka öryggi gangandi og hjólandi umferðar.

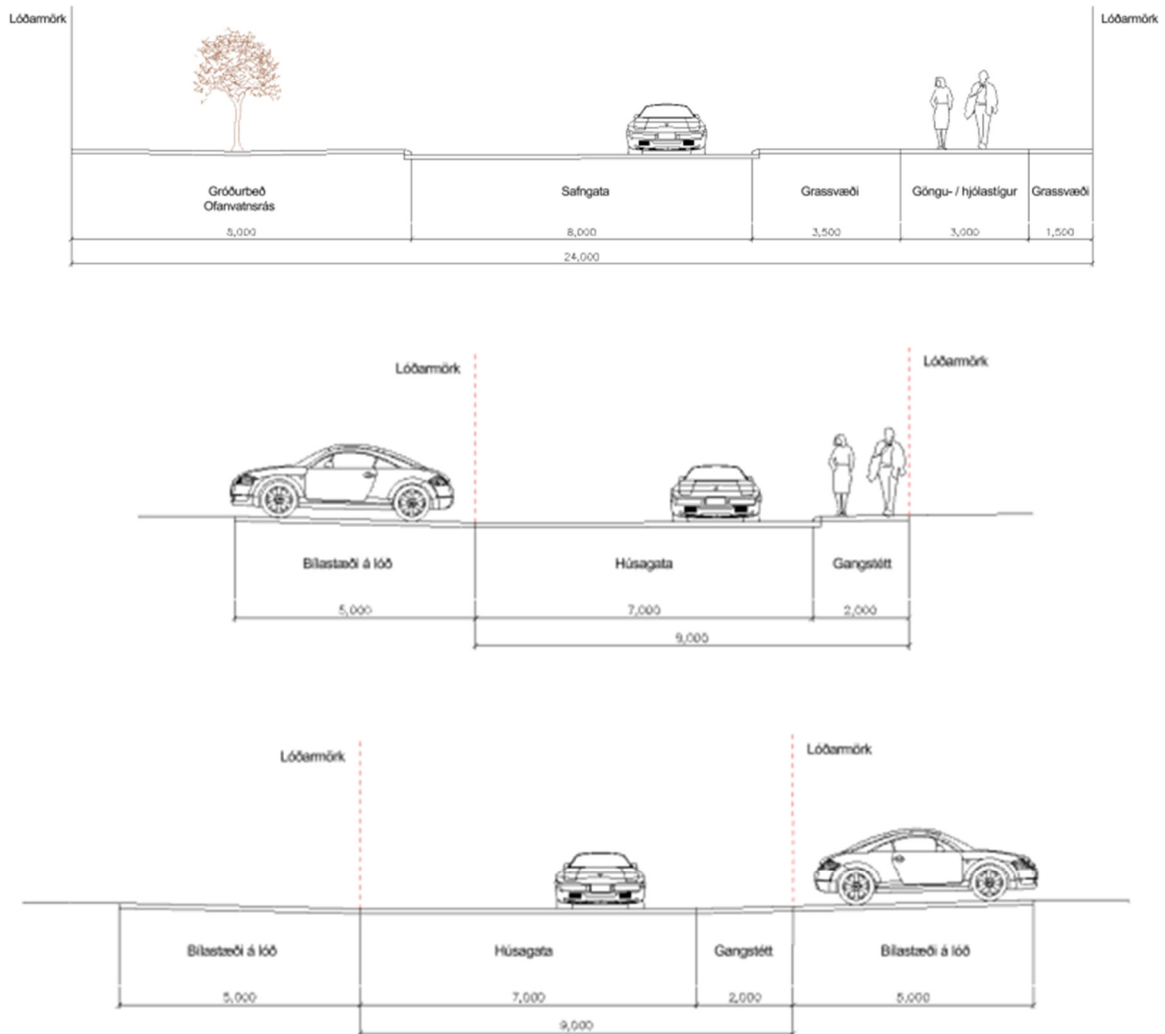


Mynd xx Gata þrengd niður í eina akrein, á öðrum eða báðum veghelmingum (Statens Vegvesen, 2019).

Götunar Fagrávík og Hamrávík tengjast inn á Hólastekk. Þar sem Hamrávík tengist Hólastekk myndast kross-gatnamót og er gert ráð fyrir að skoðaðir verði kostir þess að setja þar hringtorg í framtíðinni í samráði við sveitarfélagið.

Á verslunar- og þjónustulóðinni innan skipulagsins er einstefna frá Nýju Jórvík og út á Hólastekk.

Gatnakerfi skipulagsins skiptist í safngötur og húsagötur. Heildarbreidd safngatna er 24 m, þar af er 8m akrein og 2,5 – 3m göngu- og hjólastígur. Húsagötur eru 9 m, þar af 7m akrein og 2m gangstétt.



Gatnakerfi innan skipulagsins er í samræmi við tæknilýsingu sveitarfélagsins og tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi og áhersla er lögð á að draga úr hraða ökutækja með því að setja hringtorg á safngötuna Nýju Jórík og takmarka gegnumakstur í gegnum íbúðarhverfi.

Hjólandi umferð verður á göngu og hjólastígum.

Við gerð hraðahindrana og niðurtekta á gangstéttum og stígum skal taka mið af algildri hönnun.

Í botnlöngum er gert ráð fyrir snúningsreitum.

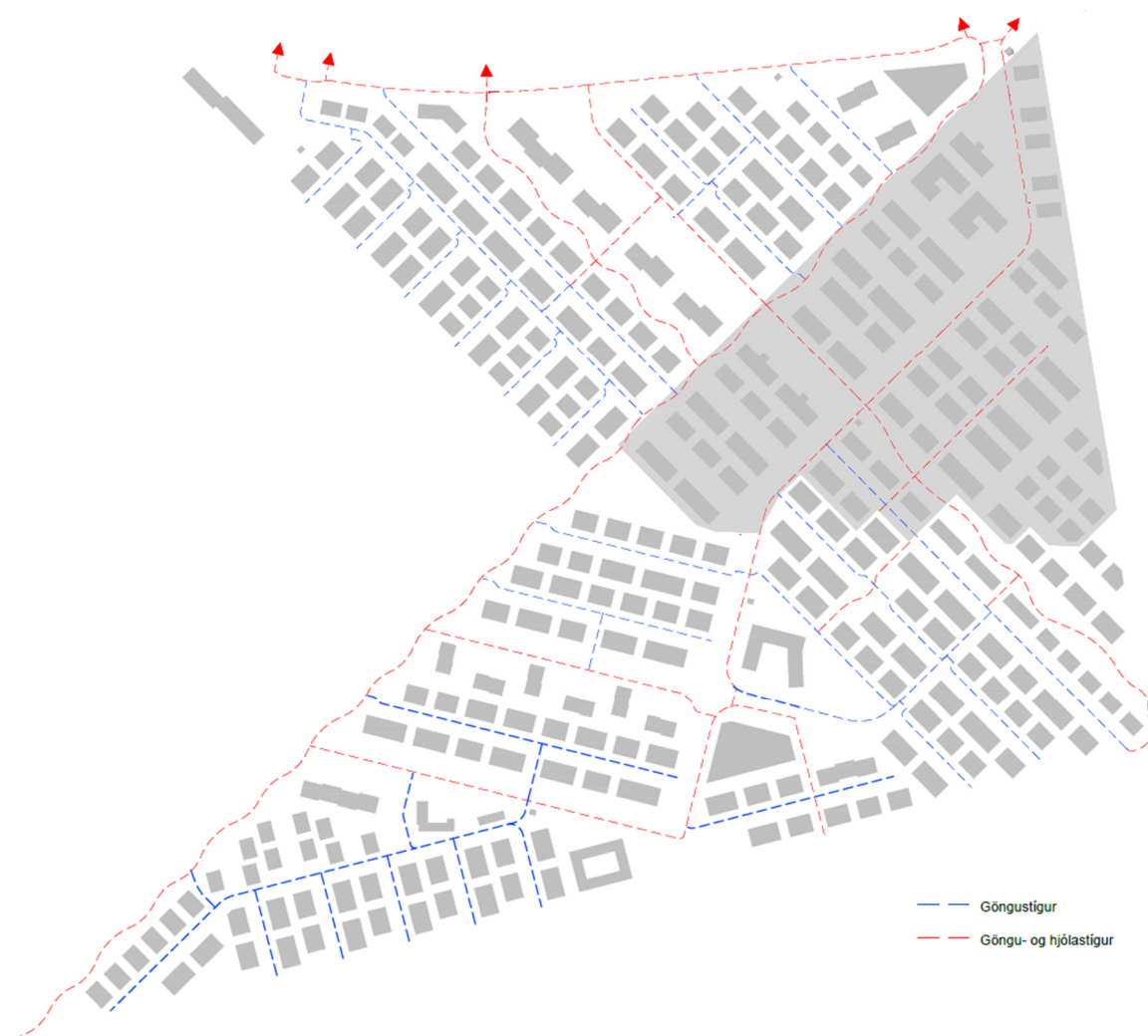
Gert er ráð fyrir af setningu snjós á skilgreindum stöðum á opnum svæðum við götur.

Stígakerfi

Gert er ráð fyrir góðum göngutengingum innan skipulagsins. Sérstök áhersla er á góða tengingu við nærliggjandi byggð og greiða leið að grunn- og leikskóla. Víða eru græn svæði til að bæta tengingar gangandi og hjólandi umferðar innan skipulagsins.

Ekki er gert ráð fyrir aðskildum göngu- og hjólastígum. Stígar á opnum svæðum og meðfram safngötum eru 3,0m á breidd en gangstéttar eru 2,0m á breidd. Við hönnun göngustíga skal tekið mið af algildri hönnun og þar sem því verður komið við skal halli gönguleiða ekki vera meiri en 5%.

Til að tryggja öryggi vegfarenda er gert ráð fyrir að stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafi sérstaka lýsingu.



4.6. Græn svæði, leikvæðir og útivistarsvæði

Græn svæði liggja víða í skipulagi og tengjast grænum svæðum í 1 áfanga í Jórvík og í Björkurstykki. Gott aðgengi er að grænum svæðum með stígakerfi skipulagsins. Við græn svæði er gert ráð fyrir leiksvæðum og sameiginlegum dvalarsvæðum fyrir íbúa.



Tákn fyrir manir, tré og gróðusvæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og eru til viðmiðunar.

Gert er ráð fyrir trjágróðri meðfram safngötum. Tilgangur með gróðri á götusvæðum er að skapa skjól, binda rykagnir og draga í sig yfirborðs- og grunnvatn. Einnig að dempa sjón- og hljóðmengun og skapar vistlegri götumynd.

Uppbygging opinna svæða og gróðurs í skipulaginu á að skapa skjól og mynda umgjörð um leik- og dvalarsvæði, minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs og hávaðamengunar.

Á opnum svæðum er gert ráð fyrir að gróður verði blanda af þolnum trjágróðri sem verða bæði hávaxin og þétt og veita gott skjól. Einnig ber að hafa í huga fjölbreytileika gróðurs sem stuðlar að fjölbreyttu vistkerfi svæðisins.

4.7. Grenndarstöðvar

Grenndarstöð er áætluð á grænu svæði við Roðavík.

4.8. Veitur og lagnir

Meðfram Suðurhólum og Hólastekki er lagnasvæði, þar eru ljósleiðari, háspennustrengur og lagnir fyrir heitt og kalt vatn. Gott aðgengi er að þessum lögnum til tengingar og viðhalds.

Sveitarfélagið Árborg sér svæðinu fyrir köldu vatni.

Selfossveitur sjá svæðinu fyrir heitu vatni.

Slökkvivatn kemur frá vatnsveitu sveitarfélagsins og brunarhanar verða staðsettir í samráði við Brunarvarnir Árnassýslu.

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni. Gert er ráð fyrir sex spennistöðvum í skipulaginu sem færðar hafa verið inn á uppdrátt og staðsetning ákveðin í samráði við Rarik.

Öll mannvirki tengjast fráveitukerfi sveitarfélagsins. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ.

4.9. Blágrænar ofanvatnslausnir

Í skipulaginu eru skilgreind svæði fyrir söfnun ofanvatns. Markmið ofanvatnslausna á svæðinu er að koma ofanvatni í jarðveg sem næst svæðinu þar sem vatnið fellur. Nánari útfærsla á ofanvatnslausnum ákvarðist í umhverfis- og lagnahönnun og í samræmi við tæknilýsingu sveitarfélagsins.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1. Almennt

Skipulagið gerir ráð fyrir fjölbreyttri blandaðri byggð sem kemur til móts við ólíkar þarfir íbúa. Innan þess eru einbýlis-, rað- og parhús á einn hæð og fjölbreyttar íbúðir í tveggja til sex hæða fjölbýlishúsum.

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, mæli- og hæðarblöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Þakform er frjálst en ákvæði um fjölda hæða og hámarkshæð bygginga kemur fram í sérskilmálum í kafla 6.

5.2 Byggingarreitur

Byggingarreitir lóðar eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti með brotalínu. Byggingar skulu vera innan byggingareits nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð. Innan byggingareits stendur hönnuður frjálst að útlínunum húss að öðru leyti en því sem kemur fram í sérskilmálum.

5.3 Nýtingarhlutfall

Stærð húsa takmarkast af nýtingarhlutfalli og heildarstærð lóða. Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls, A og B rýmis, byggingar á lóð og flatarmáls lóðar. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m. Hámarksflatarmál bygginga á lóð fæst með því að margfalda lóðarstærð með nýtingarhlutfalli. Kjallarar reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í sérskilmálum.

5.4. Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits eins og hann er sýndur á mæliblaði, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingarreitir sýnir einnig lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Við gerð mæliblaða geta lóðarstærðir og lóðarmörk breyst lítillga. Ef misræmi er milli deiliskipulagsuppdráttar og mæliblaðs gildir mæliblaðið. Hæðarblöð sýna hæðartölur á lóðarmörkum og aðkomugólfi húsa. Hámarkshæð bygginga er gefin upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1 hæðar í skilmálum þessum. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennsislagna sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

5.5. Bílastæði

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og a.m.k. 5,0 m að lengd.

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum innan lóðar hvernar íbúðar í sérbýlishúsum og rað-/parhúsum. En í fjölbýli skal gera ráð fyrir 1 stæði fyrir hverja íbúð. Auk þess skal gera ráð fyrir 3 gestastæðum við hvert fjölbýlishús með 10 íbúðum eða fleiri.

Á lóðum fjölbýlishúsa sem eru 2 hæðir eða hærri og á verslunar- og þjónustulóð er leyfilegt að vera með bílageymslu / stoðrými neðanjarðar innan lóðar. Stærð bílageymslu neðanjarðar afmarkast af byggingareit. Heimilt er að hafa sameiginlega bílageymslu neðanjarðar þar sem fleiri en eitt fjölbýlishús er á lóð. Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,0 m frá gólfkóta. Leiðbeinandi gólfkóti verður gefin upp á mæliblöðum.

Bílastæðakrafa fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 stæði fyrir hverja 50 m².

Á bílastæði við leikskóla skal hönnun og útfærsla bílastæða gera sérstaklega ráð fyrir gangandi vegfarendur þar sem hönnun og útfærsla göngutenginganna uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir og algilda hönnun.

Fjöldi, gerð og frágangur bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við gr. 6.2.4 í byggingareglugerð.

Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla í samræmi við byggingareglugerð.

Staðsetning bílastæða á fjölbýlishúsalóðum er leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdraetti.

5.6 Hjólastæði

Hjóla- og vagnageymslur skulu uppfylla ákvæði byggingareglugerðar.

Yfirbyggð hjólaskýli skulu vera við fjölbýlishús. Gert skal ráð fyrir að lágmarki einu hjólastæði á hverja íbúð. Yfirbyggð hjólaskýli mega vera utan byggingareits, og / eða í bílakjallara.

Gera skal ráð fyrir 0,2 hjólastæði fyrir hvern gest leikskóla.

5.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðir afhendast í því ástandi sem þær er eftir að veglagningu líkur. Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblaði og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á framkvæmd og frágangi á sinni lóð og að það sé í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafar aðliggjandi lóða mega koma sér saman um annan frágang séu báðir lóðarhafar sammála um það.

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt þannig að það sé umhverfinu til sóma.

Við hönnun bygginga skal hafa í huga skjólmyndun.

Ákvæði um frágang fjölbýlishúsalóða skulu gilda um fjölbýlishús með fleiri en fjórum íbúðum. Á lóðum fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir sérafnotaflötum þar sem íbúðir eru á jarðhæð, stærð og afmörkun skal að lágmarki samsvara svarastærð efri hæða. Sérafnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum. Í garði skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem íbúar geta notið samveru. Hönnun og útfærsla á sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum skal uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum.

5.8 Gróður, girðingar og aðrar byggingar á lóð

Innan lóða skal leytast við að hafa svæði fyrir gróður við bílastæði til að draga úr sjónrænum áhrifum gatna og bílaumferðar.

Á lóðum við gatnamót eða þar sem útkeyrsla íbúðarhúsa þverar göngu-og/eða hjólastíga skal gróður og grindverk ekki vera hærri en 0,8 m.

Skólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum. Útlit og efnisval skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Skjólveggir og girðingar mega vera utan við byggingareiti. Mesta leyfilega hæð skjólveggja og girðina á milli lóða er 1,8m og mega ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra. Girðingar og gróður á lóðarmörkum eru háðar samþykki aðliggjandi lóðarhafa.

Girðingar eru almennt ekki leyfðar á lóðarmörkum við opin eða óbyggð svæði og sækja þarf um leyfi til byggingarfulltrúa ef reisa á girðingu að þessum svæðum

Við fjölbýlishús er ekki heimilt að reisa girðingar en trjágróður skal vera á lóðum. Trjágróður getur verið stök tré. Leiðbeinandi trjátegundir eru reynir, birki, greni, lerki, fura og linditré. Óheimilt er að gróðursetja aspir á lóðum fjölbýlishúsa. Ef hönnun fjölbýlishúsa myndar innigarð skal liggja almennur göngustígur í gegnum lóðina. Lóðarhafi ber ábyrgð á að framkvæma stíginn, samræma hann við aðliggjandi stiga og lóðarmörkum og viðhalda stígnum.

Um gerð og framkvæmdir við girðingar eða aðrar byggingar s.s garðhús, geymsluskúr eða skýli innan lóðar skal fylgja ákvæðum byggingareglugerðar. Um slíkar framkvæmdir við fjölbýlishús gilda einnig lög og reglugerð um fjöleignahús en á rað- og parhúsalóðum gilda sérskilmálar. Geymsluskúrar eru ekki leyfðir nema á baklóðum húsa.



5.9 Innviðir á grænum svæðum

Á grænum svæðum innan skipulagsins verða leikvellar á 3 mismunandi stöðum sem þjóna íbúum innan hverfisins og nágrenni. Einnig er gert ráð fyrir “sleðahól” í tengslum við græn svæði í skipulaginu.



5.10 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur. Staðsetning sorpgeymslna skal sýnd á aðaluppdráttum á lóð. Sorpgeymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Stærð og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Heimilt verður að nota djúpgáma fyrir sorp á fjölbýlishúsalóðum.

5.11 Aðgengi að baklóð

Kvöð er um aðgengi að baklóðum á raðhúsalóðum vegna viðhalds eða garðvinnu.



6. SÉRÁKVÆÐI

Fjölbreytt húsagerð einkennir skipulagið, það samanstendur af einbýlis- rað-, par- og fjölbýlishúsum, allt að sex hæða.

Húsagerð	Fjöldi lóða	Skýring	Nýtingarhlutfall	Hámarks vegg-/ mænishæð
E1	21	Einbýlishús 1 hæð m. bílageymslu	0,6	7
E1-2	6	Einbýlishús 1-2 hæðir með bílageymslu	0,6	10
P1	83	Parhús á 1 hæð með bílageymslu	0,6	7
R1	62	Raðhús á 1 hæð með bílageymslu	0,6	7
R2	3	Raðhús á 2 hæðum með bílageymslu	1,5	10
F2	23	Fjörbýlishús á 2 hæðum	1,5	10
F3-4	1	Fjölbýlishús á 3-4 hæðum	2	16
F3-6	15	Fjölbýlishús á 3-6 hæðum	2	20
Pj	1	Leikskólalóð	1,4	12
Ve	1	Verslunar- og þjónustuhúsnæði	1,4	12

Tafla 1: húsagerð, nýtingarhlutfall og mænishæð



6.1 Einbýlishús – E

6.1.1 Einbýlishús – E1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð með sambyggðri bílageymslu. Almennt er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi. Þakform er frjálst.



Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er kóti aðkomugólfs húsa. Hámarks mænishæð er 7,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6.



6.1.2 Einbýlishús – E1-2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni til tveimur hæðum, eða á pöllum með sambyggðri bílageymslu. Almennt er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi. Þakform er frjálst.



Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er kóti aðkomugólfs húsa. Hámarks mænishæð er 10 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6.



6.2 Parhús – P

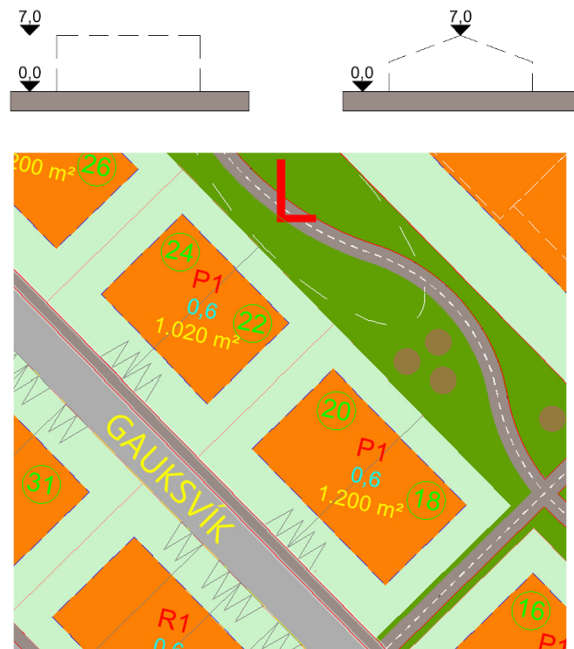
6.2.1 Parhús – P1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð með innbyggðri bílageymslu. Þakform er frjálst.

Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er kóti aðkomugólfs húsa. Hámarks mænishæð er 7,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Gera skal grein fyrir á aðaluppdráttum formi, stærð og staðsetningu garðhúsa. Óheimilt er að reisa slíkar byggingar nema á baklóð húsa og með skriflegu leyfi eigenda samliggjandi parhúss. Samræmi skal vera í útliti, efnisvali og formi slíkra bygginga.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6.



6.3 Raðhús – R

6.3.1 Raðhús – R1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á einni hæð með eða án innbyggðri bílageymslu. Þakform er frjálst. Kvöð er um aðkomu að baklóðum raðhúsa.

Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er kóti aðkomugólfs húsa. Hámarks mænishæð er 7,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Gera skal grein fyrir á aðaluppdráttum formi, stærð og staðsetningu garðhúsa. Óheimilt er að reisa slíkar byggingar nema á baklóð húsa. Samræmi skal vera í útliti, efnisvali, formi og staðsetningu slíkra bygginga.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,6.



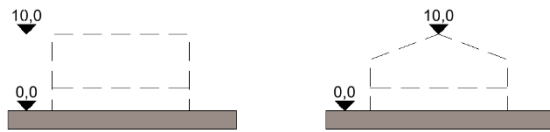
6.2.2 Raðhús – R2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á tveimur hæð með innbyggðri bílageymslu. Þakform er frjálst.

Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1 hæðar. Hámarks mænishæð er 10,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Gera skal grein fyrir á aðaluppdráttum formi, stærð og staðsetningu garðhúsa. Óheimilt er að reisa slíkar byggingar nema á baklód húsa. Samræmi skal vera í útliti, efnisvali, formi og staðsetningu slíkra bygginga.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,5.



6.4 Fjölbýlishús – F

6.4.1 Fjölbýlishús – F2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum. Heimilt er að vera með bílakjallara / stoðrymi undir húsum. Á stærri reitum ræðst það af hönnun húsa hvort reist er eitt hús á lóð eða fleiri minni. Þakform er frjálst.

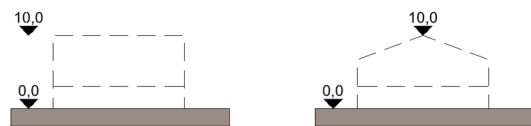
Hús skulu byggð innan byggingareits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppur o.þ.h. utan byggingareits. Svalir og skyggni geta náð 2 m út fyrir byggingareit.

Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1 hæðar. Hámarks mænishæð er 10,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Heimilt er að afmarka sérafnotareiti á jarðhæð.

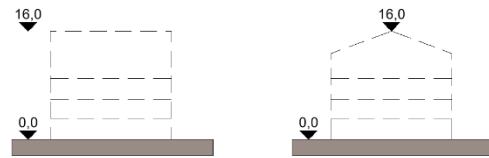
Um hönnun og uppbyggingu fjölbýlishúsaloða skal fara eftir gr. 5.7 og 5.8 í skilmálum þessum.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,5. Bílakjallari reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall.



6.4.2 Fjölbýlishús – F3-4

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á þremur til fjórum hæðum. Heimilt er að vera með bílakjallara / stoðrými undir húsi. Áreit ræðst það af hönnun húss hvort reist er eitt hús á lóð eða fleiri minni. Hús skal stallast í hæðum. Þakform er frjálst.



Hús skulu byggð innan byggingareits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppur o.þ.h. utan byggingareits. Svalir og skyggni geta náð 2 m út fyrir byggingareit.

Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1 hæðar. Hámarks mænishæð er 16,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Heimilt er að afmarka sérafnotareiti á jarðhæð.

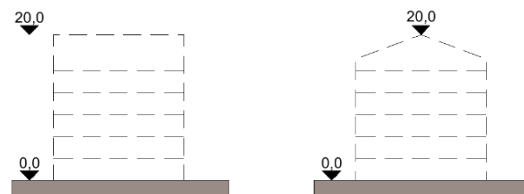
Um hönnun og uppbyggingu fjölbýlishúsalóða skal fara eftir gr. 5.7 og 5.8 í skilmálum þessum.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,5. Bílakjallari reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall.



6.4.3 Fjölbýlishús – F3-6

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á þremur til sex hæðum. Heimilt er að vera með bílakjallara / stoðrými undir húsum. Gert er ráð fyrir fjölbreytni í hæðum húsa og hús skulu stallast í hæðum. Eins ræðst það af hönnun húsa hvort reist verður eitt hús á hverri lóð eða fleiri minni. Leytast skal við að hafa uppbrot í útliti og formi húsa. Þakform er frjálst.



Hús skulu byggð innan byggingareits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppur o.þ.h. utan byggingareits. Svalir og skyggni geta náð 2 m út fyrir byggingareit.

Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1 hæðar. Hámarks mænishæð er 20,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks. Eins er heimilt að hafa tæknibúnað ofan á þökum.



Heimilt er að afmarka sérafnotareiti á jarðhæð. Um hönnun og uppbyggingu fjölbýlishúsalóða skal fara eftir gr. 5.7 og 5.8 í skilmálum þessum.

Hámarks nýtingarhlutfall er 2,0. Bílakjallari reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall.

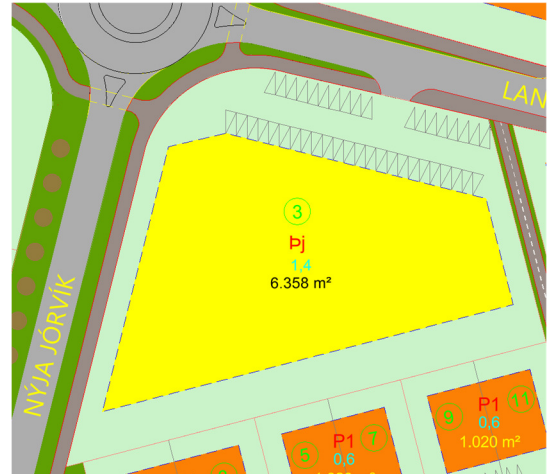
6.5 Þjónustustofnanir - Þj

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir lóð fyrir allt að 6 deilda leikskóla. Byggingarreitur er rúmur og gefur mikla möguleika á að forma bygginguna með tilliti til birtu og skjólmyndunar. Lóðin bíður upp á gott útisvæði til suður og suðvestur. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Ef ekki reynist þörf fyrir að nýta lóðina undir þjónustu er heimilt að nýta hana undir fjölbýlishús og fellur hún þá undir sérskilmála fjölbýlishús – F3-6. Þakform er frjálst.

Hús skal byggt innan byggingareits.

Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1 hæðar. Hámarks mænishæð er 12,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,4.



6.6 Verslun og þjónusta – Ve

Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustulóð nyrst í skipulaginu. Heimilt er að byggja 3 hæða byggingu fyrir verslun og þjónustu. Heimilt er að vera með bílakjallara / stoðrymi undir húsi. Þakform er frjálst.

Hús skal byggt innan byggingareits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppur o.þ.h. utan byggingareits. Svalir og skyggni geta náð 2 m út fyrir byggingarreit.

Á mæliblöðum er gefin upp gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1 hæðar. Hámarks mænishæð er 12,0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks. Eins er heimilt að hafa tæknibúnað ofan á þökum.

Einstefna er innan lóðar frá Nýju Jörvík og út á Hólastekk.

Hámarks nýtingarhlutfall er 1,4. Bílakjallari reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall.



6.7 Lóð fyrir spennistöð

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir fjórum lóðum á opnum svæðum, og í tengslum við götur, fyrir spennistöðvar, endanlega staðsetning verður ákveðin í samráði við Rarik.

7. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfisáhrif og áætlana nr. 111/2021. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfi í samræmi við gr.5.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Megintilgangurinn er að greina frá helstu mögulegum umhverfisáhrifum sem framkvæmdir skv. Deiliskipulagi munu hafa á umhverfið auk þess að sýna fram á að við gerð deiliskipulags hafi verið reynt að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum.

7.1 Skipulagstillögur

Í tillögu að deiliskipulagi við Jórvík 1, áfanga 2 og Björkurstykki III er gert ráð fyrir íbúðabyggð með verslun og þjónustu. Deiliskipulagið er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi og fellur að meginmarkmiði og stefnu Aðalskipulags Árborgar 2020-2036. Svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi Árborgar.

Almennir skilmálar fyrir íbúðasvæði.

- Í deiliskipulagi skal huga að umferðarsköpun og aðgerðum sem hvetja íbúa til að velja vistvæna samgöngumáta. Samhliða því skal hugað að hljóðmengun vegna umferðar á þeim svæðum sem við á. Þar sem grunur leikur á að hljóðstig kunni að vera yfir hávaðamörkum skal kortleggja umferðarhávaða og skilgreina/hanna mótvægisáðgerðir ef þörf er á. Aðgerðaráætlun gegn hávaða verði uppfærð reglulega og horft til hennar við deiliskipulagsgerð ásamt reglugerð um hávaða.
- Í deiliskipulagi skal tryggt að stígar séu í samræmi við stíga aðliggjandi svæða (frekari skilmálar um stíga eru í kafla 5.4).
- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir skuggavarpi, sérstaklega á þegar byggðum svæðum þar sem áhrifa getur gætt.
- Í deiliskipulagi nýrra hverfa skal gera grein fyrir leiksvæðum og opnum svæðum skv. viðmiðum í kafla 3.1.10.
- Í deiliskipulagi skal gerð grein fyrir mótvægisáðgerðum vegna ljósmengunar og lýsingu stillt í hóf til þess að draga úr mengun og orkunotkun. Ekki er heimilt að setja upp flettiskilti eða blikkandi ljósaskilti innan íbúðarbyggðar.
- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir flóðasvæðum þar sem það á við. Skal stuðst við viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar fyrir landhæð á lágsvæðum (athuga skal að þær eru endurskoðaðar reglulega). Einnig skal skoða skilmála í kafla 8.
- Við deiliskipulagsgerð nýrrar íbúðarbyggðar skal hugað að lóðum fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, s.s. hverfisverslun og aðra nær þjónustu fyrir íbúa. Skal sérstök áhersla lögð á þetta í deiliskipulagsgerð á reitum á suðurjaðri þéttbýlis. Staðsetning hverfisverslunar skal taka mið af fyrirkomulagi umferðar og tengslum við græna samgöngumáta. Uppfylla skal skilyrði um 20 mínútna hverfið.
- Við deiliskipulagsgerð skal huga að hönnun veitna og gera ráð fyrir rýmisþörf þeirra. Huga skal að sjálfbærum ofanvatnslausnum og þær fléttaðar inn í græn og opin svæði eftir því sem hægt er.
- Við fjölbýlishús skal hugað að því að vera með djúpgáma fyrir sorp og gera ráð fyrir rými fyrir pá.

- Íbúðarhús verði almennt 1-2 hæðir, en fjölbýlishús geta þó verið allt að 6 hæðir. Hæð íbúðarhúsa skal skilgreind nánar í deiliskipulagi. Huga þarf að hárri grunnvatnsstöðu við hönnun nýrra svæða og við byggingu nýrra mannvirkja, einkum þar sem eru kjallarar.
- Þar sem möguleiki er á flóðum á nýjum svæðum skal hugað að tilfærslu efnis til að hækka landið.

7.2 Umhverfisáhrif

Þeir umhverfispættir sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum vegna deiliskipulags fyrir Jórvík 1, áfanga 2 og Björkurstykki III eru:

- Landslag og sjónræn áhrif vegna áhrifa af byggð.
- Samfélag vegna áhrifa á framboð af íbúðarbyggð, þjónustu og grænum svæðum.
- Náttúrufar, vistkerfi og vistkerfi dýra.
- Menningarminjar með hliðsjón af minjaskráningu.
- Gróður og vatnafar, áhrif þéttar byggðar á gróður og ofanvatn.

Við val á umhverfispáttum var m.a. litið til stefnu stjórnvalda í viðkomandi málaflokkum, aðalskipulagi Árborgar, lögum og reglugerðum sem og umsögnum í skipulagsferlinu.

Til að meta hugsanleg umhverfisáhrif svæðisskipulagsins er notast við þá aðferðafræði að horfa til þess hver séu áætluð áhrif af framfylgd stefnu skipulagsáætlananna. Lögð er til eftirfarandi einkunnagjöf:



Jákvæð áhrif á umhverfispátt.



Óveruleg áhrif á umhverfispátt.



Neikvæð áhrif á umhverfispátt.



Óviss áhrif ef áhrif á umhverfispátt eru háð útfærslu.

7.3 Landslag og ásjúnd

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins er það land sem fjallað eru innan framlagðs deiliskipulags flokkað innan landnotkunar íbúðarbyggðar IB25 og IB47 og er því áætlunin í takti við heimildir og stefnumörkun aðalskipulags. Landslag svæðisins þykir ekki sérstætt eða sérlega verðmætt fagurfræðilega. Svæði er flatt og lítill hæðarmunur innan þess og er mest óræktaður mói. Víðsýnt er frá hluta skipulagssvæðisins til suðurs, austurs og vesturs þar sem engin byggð liggur þar að, en hluti skipulagsins liggur á milli nýrrar byggðar í Jórvík og Björkurstykki. Þó landið gerbreyti um ásjúnd þá verður það eftir uppbyggingu í samræmi við nálæga byggð og mun þannig falla inn í umhverfi sitt sem er **jákvætt**, en það breytir þó ekki því að náttúrlegt umhverfi víkur fyrir byggð. Áhrif uppbyggingarinnar á **landslag og ásjúnd** eru metin **neikvæð**.

7.4 Samfélag

Á deiliskipulagssvæðinu er skipulagt íbúðarsvæði með grænum geirum, leikskóla og möguleika á verslun og þjónustu. Með uppbyggingu á svæðinu fjölga íbúum sveitarfélagsins og framboð á fjölbreyttu húsnæði og nær þjónustu eykst. Skipulagið stuðlar að grænum ferðamátum fyrir íbúa með nýjum stígatengingum og fleiri grænum útivistarmöguleikum. Áhrif uppbyggingarinnar á samfélagið eru talin **jákvæð** með fjölgunar íbúa og fjölbreyttum búsetumöguleikum sem styður við blómlegt mannlíf ásamt jákvæðum áhrifum á lýðheilsu íbúa með grænum útivistarmöguleikum.

7.5 Náttúrufar

Skipulagssvæðið er flatlent og vel gróið og einkennist af gömlu mólendi og hefur verið nýtt sem beitiland en sumstaðar myndast litlar tjarnir í votviðri. Náttúrufræðistofnun Íslands hefur skilgreint og flokkað vistgerðir á Íslandi samkvæmt alþjóðlegum aðferðum. Samkvæmt mynd 21 í forsendu og umhverfismatsskýrslu aðalskipulags Árborgar 2020-2036 eru engar vistgerðir með „mjög hátt“ eða „hátt“ verndargildi innan deiliskipulagssvæðisins.

Í umhverfismatsskýrslu aðalskipulags Árborgar hefur verið gerð grein fyrir því að fuglar séu sú dýrategund sem mestan svip setur á náttúru sveitarfélagsins og að suðurlandsundirlendið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði samkvæmt skilgreiningu Náttúrufræðistofnunar Íslands. Við aðalskipulagsgerð voru skilgreind tvö hverfisverndarsvæði sem eru eyrnamerkt fuglavernd. 454 ha svæði HV1 og HV3 sem er 121,8 ha svæði sem ætlað er endurheimt votlendis og hugsanlegri stækkun fuglafriðlands. Þess utan eru 13 önnur hverfisverndarsvæði skilgreind í aðalskipulagi sem taka m.a. til verndunar votlendis, tjarna, vistkerfa og mikilvægra fuglasvæða. Engin af þessum svæðum er innan deiliskipulagssvæðisins.

Uppbygging á svæðinu er ekki talin hafa áhrif á vistgerðir eða fuglalíf sem njóta verndar. Deiliskipulagið miðar að samnýtingu innviða, sjálfbærni hverfa og hagkvæmri nýtingu lands sem metin eru sem **jákvæð**.

7.6 Menningarminjar

Fornleifaskráningar voru gerðar á svæðinu árið 2023 og 2024. Skráning var gerð af Náttúrustofu Vestfjarðar og heitir annars vegar Fornleifaskráning á deiliskipulagsreiti í landi Jórvíkur í Árborg og hins vegar Fornleifaskráning í landi Björkur í Árborg. Innan skipulagssvæðisins voru skráðar 6 minjar. Þar af eru 3 minjar sem þegar voru skráðar við gerð deiliskipulags í 1 áfanga í Jórvík árið 2020. Minjarnar eru ekki friðlýstar. Skráðar minjar hafa verið færðar inn á skipulagsuppdráttinn. Áhrif uppbyggingarinnar á menningarminjar eru metin **óveruleg**.

7.7 Gróður og vatnafar

Með nýrri íbúðarbyggð raskast land og gróður. Hins vegar skapast með uppbyggingu nýrra svæða tækifæri til að byggja upp á umhverfisvænni hátt en gert hefur verið. Í deiliskipulaginu er lögð mikil áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir, og að vera með ríkulegan gróður og græn svæði til útiveru og leiks. Með þessu móti er dregið úr losun gróðurhúsalofttegunda og stuðlað að bindingu kolefnis á grænum svæðum.

Uppbygging svæðisins þýðir að stærri hluti yfirborðs er þéttur (götur, þök), þ.a.l. hefur ofanvatn ekki eins greiða leið ofan í jörðina og í grunnvatn. Fráveitukerfi eru til staðar í byggð umhverfis skipulagssvæðið sem geta tekið við ofanvatni. Á skipulagssvæðinu er einnig víða grunnt niður á hraun (Þjósárhraun) og aðstæður fyrir blágrænar lausnir góðar. Til að hægja á ofanvatni í mikilli úrkomu eru því innleidda blágrænar lausnir sem miða að því að leiða vatnið sem mest niður í jörðina aftur þannig að vatnsbúskapur svæðisins haldist sem mest óbreyttur.

Gert er ráð fyrir trjágróðri meðfram safngötum til að skapa skjól, binda rykagnir og draga í sig yfirborðs- og grunnvatn. Uppbygging opinna svæða og gróðurs í skipulaginu á að skapa skjól og mynda umgjörð um leik- og dvalarsvæði, minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs og hávaðamengunar. Á opnum svæðum er gert ráð fyrir að gróður verði blanda af þolnum trjágróðri sem verða bæði hávaxin og þétt og veita gott skjól ásamt fjölbreyttum gróðri sem stuðlar að fjölbreyttu vistkerfi svæðisins.

Engar ár, vötn eða sérstæð vatnakerfi eru á skipulagssvæðinu og áhrifin á vatnafar eru því metin **óveruleg**.

7.8 Samantekt

Á heildina litið hefur deiliskipulagið eftirfarandi áhrif á umhverfið:

Landslag og ásýnd	Náttúrulegt umhverfi vikur fyrir byggð. Áhrif uppbyggingarinnar á landslag og ásýnd eru metin neikvæð.	
Samfélag	Áhrif uppbyggingarinnar á samfélagið eru talin jákvæð með fjölgunar íbúa og fjölbreyttum búsetumöguleikum sem styður við blómlegt mannlífs ásamt jákvæðum áhrifum á lýðheilsu íbúa með grænum útivistarmöguleikum.	
Náttúrufar	Deiliskipulagið miðar að samnýtingu innviða, sjálfbærni og hagkvæmri nýtingu lands sem metin eru sem jákvæð.	
Menningarminjar	Búið er að skrá allar fornminjar innan skipulagssvæðins. Minjarnar eru ekki friðlýstar og hafa verið færðar inn á skipulagsuppráttinn. Áhrif uppbyggingarinnar á menningarminjar eru metin óveruleg.	
Vatnafar	Með innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna eru áhrif metin óveruleg.	

Deiliskipulagið er í samræmi við markmið landskipulagsstefnu og aðalskipulags um uppbyggingu íbúðarsvæða, ásamt því að mæta eftirspurn eftir húsnæði. Með deiliskipulaginu er örum vexti sveitarfélagsins beint inn á þéttbýl svæði í tengslum við núverandi íbúðauppbbyggingu innan þéttbýlismarka.

Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru umhverfisáhrif metin **óveruleg** eða **jákvæð**.

HEIMILDASKRÁ

Alþingi. (2024). *Þingsályktun landsskipulagsstefnu fyrir árið 2024-2028 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árið 2024-2028*. <https://www.althingi.is/altext/154/s/1724.html>

Atli Rúnarsson og Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir. (2023). *Fornleifaskráning á deiliskipulagsreit í landi Jórvíkur í Árborg*.

Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir. (2024). *Fornleifaskráning í landi Björkur í Árborg*.

Kristín Ómarsdóttir. (2016). Selfossflugvöllur. Hljóðvistarskýrsla.

Skipulagsstofnun. (2024). *Landsskipulagsstefna 2024-2038*.
<https://www.landsskipulag.is/gildandi-stefna/stefnan/>

Sveitarfélagið Árborg. (2022). *Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 – Forsenduhefti*.

Sveitarfélagið Árborg. (2022). *Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 – Greinargerð*.

Sveitarfélagið Árborg. (2022). *Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 – Þéttbýlisuppdráttur I*.

VSÓ ráðgjöf (feb. 2020). *Húsnæðisáætlun Árborgar 2020-2024*.