



Sveitarfélagið  
**ÁRBORG**

**Greinagerð deiliskipulags**  
**EYRAVEGUR 34-38**  
**SELFOSSI**

**Pro-Ark teiknistofa**  
**29.04.2020**

## Yfirlit

Inngangur .....	3
Staðsetning og afmörkun svæðis .....	3
Aðalskipulag .....	4
Gildandi deiliskipulag .....	4
Markmið deiliskipulagsins .....	4
Byggingarskilmálar .....	4
Bílastæði .....	5
Kvaðir .....	5
Fornminjar .....	5
Umhverfismat.....	6
Kynning.....	6

## Inngangur

Í Árborg hefur verið gríðarlega mikil uppbygging á undanförunum árum og mikil ásókn í íbúðarhúsnæði á svæðinu en minni ásókn í verslunar- og þjónustulóðir. Lóðirnar að Eyravegi 34-38 hafa verið skilgreindar í aðalskipulagi sem verslunar- og þjónustulóð þar til nú nýverið að nýtingu þeirra var breytt í svæði fyrir verslunar-þjónustu og íbúðarhús. Með breytingunni opnast sá möguleiki að vera með verslunar- og þjónustutengda starfsemi á jarðhæð en íbúðir á efri hæðum eða einungis íbúðir á öllum hæðum.

## Staðsetning og afmörkun svæðis

Lóðirnar liggja á milli Fossvegs og Eyravegs á Selfossi en Eyravegur er ein af tveimur aðalumferðaræðum í gegnum Selfoss. Eyravegur 34 og 36 voru upphaflega tvær lóðir en hafa verið sameinaðar í eina lóð undir heitinu Eyravegur 34 samtals 7.132,4 fermetrar að stærð. Stærð Eyravegs 38 er 2.411,3 fermetrar.



Afmörkun Deiliskipulagssvæðis /Loftmynd

## Aðalskipulag

Aðalskipulag svæðisins var breytt í lok árs 2018 og er svæðið skilgreint sem svæði fyrir verslunarþjónustu og íbúðarsvæði og svæði fyrir þjónustustofnanir. Með breytingunni var heimilað að vera með íbúðarbyggð á skipulagsreitnum.



Úrdráttur úr breyttu aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

## Gildandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum en árið 2000 var gert deiliskipulag fyrir lóðirnar en skipulagið tók aldrei formlegt gildi. Byggðin 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 þetta núverandi byggð með nýtingu á lóðum sem staðið hafa auðar í tugi ára en Eyravegur 34 er í dag nýtt sem geymslusvæði af ýmsum aðilum ótengdum eigendum lóðarinnar. Með skipulaginu gefst eigendum lóðanna tækifæri til að nýta betur núverandi byggingu á Eyravegi 38 og koma Eyravegi 34-36 í byggð. Deiliskipulagið hefur ekki áhrif á gildandi skipulög umhverfis svæðið.

## Byggingarskilmálar

LÓÐ	STÆRÐ LÓÐAR	NHL	MÖGULEGT BYGGINGARM.	NÚVERANDI BYGGINGARM.	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS HÆÐ
Eyravegur 34	7.132,4	1,1	7.845,6	0,0	5	18,0
Eyravegur 38	2.411,8	1,1	2.653,0	1.712,6	4	15,0

Á Eyravegi 34 eru engar byggingar á lóðinni og er skilgreindur einn byggingarreitur fyrir alla lóðina en heimilt er að brjóta upp byggingar og vera með fleiri en eina byggingu innan reitsins og skal þá samanlagt byggingarmagn vera innan leyfilegs nýtingarhlutfalls lóðarinnar.

Hæðarskilmálar taka miða af núverandi byggingum við Fossveg 2-6. Þ.e hæð upp í mæni á fimm hæða húsi skal ekki vera meiri en 18.0m mælt frá gólfplötu 1 hæðar. Ef veggur er hæðsti punktur byggingar gilda sömu hæðartakmörk fyrir hann eins og mæni.

Þakform og þakhalli er frjálst að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar má mest vera 1.1

Á Eyravegi 38 er fyrir ein 3 hæða bygging á lóðinni og verður heimilt að byggja eina hæð til viðbótar ofan á hana. Nýtingarhlutfall lóðarinnar mun verða 1.1 og er þakform og þakhalli frjálst að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

Áður afmarkaður byggingarreitur stendur óbreyttur.

Hæðarskilmálar taka mið af núverandi byggingum við Fossveg 2-6, þ.e hæð upp í mæni á fjögurra hæða húsi skal ekki vera meiri en 15.0m frá gólfplötu 1.hæðar. Ef veggur er hæðsti punktur byggingar gilda sömu hæðartakmörk fyrir hann eins og mæni.

## Bílastæði

- Fyrir verslunar- og þjónusturými skal fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá áætlaðri starfsemi og þörf bílastæða metin hjá byggingaryfirvöldum samhliða umsókn um byggingarleyfi.
- Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja íbúð.
- Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera samkvæmt gildandi byggingarreglugerð.
- Fylgja skal ákvæðum gildandi reglugerðar varðandi aðgengi að rafmagni fyrir hleðslu rafmagnsbíla.
- Heimilt er að gera bílakjallara undir húsunum.

## Kvaðir

Engar kvaðir eru á svæðinu.

## Fornminjar

Haustið 1999 framkvæmdi 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 gætir engra fornleifa á umræddu skipulagssvæði. Minjastofnun skoðaði svæðið aftur og gaf nýja umsögn sama eðlis sbr.umsögn Minjastofnunar 21.febrúar 2020.

## Umhverfismat

Deiliskipulag lóðanna er ekki talið líklegt til að hafa umtalsverð áhrif á umhverfiðs og kallar því ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

## Kynning

Skipulagslýsing deiliskipulagsáforma hefur verið kynnt og auglýst í blöðum og á heimasíðu sveitarfélagsins [www.arborg.is](http://www.arborg.is) auk þess að vera til sýnis á skrifstofu skipulagsfulltrúa Árborgar. Einnig hefur skipulagið verið sent hagsmunaraðilum s.s vegagerðinni, Minjastofnun og skipulagsstofun til umsagnar.

Deiliskipulagið fær meðferð samkvæmt 41.gr Skipulagslaga.