



## BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRBAKKA Í LANDI LAUGARDÆLA OG AUSTURVEGAR 65

GREINARGERÐ, SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.3

18.11.2020

## EFNISYFIRLIT

Efnisyfirlit .....	1
Myndir .....	3
Samþykktir .....	4
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu: .....	4
<b>1 Forsendur .....</b>	<b>5</b>
1.1 Almennar upplýsingar .....	5
1.2 Skipulagssvæðið .....	5
1.3 Skipulagsforsendur .....	5
1.4 Jarðlög .....	6
1.5 Gróðurlendi .....	7
1.6 Flóðasvæði .....	8
1.7 Veðurfar .....	8
1.8 Hljóðvist .....	8
1.9 Skipulagsleg staða .....	9
1.10 Húsaskrá .....	10
1.11 Minjar .....	10
1.12 Gögn deiliskipulagsins .....	11
<b>2 Deiliskipulag .....</b>	<b>12</b>
2.1 Áherslur deiliskipulagsins .....	12
2.2 Byggð .....	13
2.3 Fjöldi og samsetning íbúða .....	13
2.4 Umhverfi .....	13
2.5 Samgöngur .....	13
2.6 Veitur og sorp .....	14
<b>3 Almenn ákvæði .....</b>	<b>15</b>
3.1 Almennt .....	15
3.2 Byggingarreitir .....	15
3.3 Lóðir .....	15
3.4 Smáhýsi og viðbyggingar .....	15
3.5 Girðingar, verandir og tröppur .....	15
3.6 Nýtingarhlutfall .....	15
3.7 Yfirbragð byggðar .....	16
3.8 Hönnun og uppdrættir .....	16
3.9 Mæli- og hæðarblöð .....	16
3.10 Brunavarnir .....	16

3.11	Frágangur lóða .....	16
<b>4</b>	<b>Sérákvæði .....</b>	<b>18</b>
4.1	E1 – Einbýlishús .....	18
4.2	E2 – Einbýlishús .....	20
4.3	P1 – Parhús .....	22
4.4	R1 – Raðhús .....	24
4.5	K1 – Keðjuhús .....	26
4.6	F1 – Fjórbylishús .....	29
4.7	F2 – Sexbýli .....	31
4.8	F3 – Fjölbýli .....	34
4.9	F4 – Fjölbýli .....	37
4.10	F5 – Fjölbýli .....	41
4.11	LS – Leikskóli .....	43
4.12	S – Spennistöð .....	45
<b>5</b>	<b>Umhverfisáhrif .....</b>	<b>47</b>

## MYNDIR

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.....	5
Mynd 2. Núverandi ásýnd skipulagssvæðis.....	6
Mynd 3: Úr skýrslu VSÓ. Dýpi á klöpp.....	7
Mynd 4: Úr skýrslu VSÓ. Þykkt mýrarlags.....	8
Mynd 5: Hljóðkort – Framtíðarumferð.....	9
Mynd 6. Breyting á aðalskipulagi Árborgar, 2010-2030.....	10
Mynd 7. Deiliskipulagstillagan séð úr lofti.....	12
Mynd 8: E1 - Yfirlitsmynd.....	18
Mynd 9: E1 - Skilmálateikning 1:500.....	19
Mynd 10: E1 - Sneiðing 1:500.....	19
Mynd 11: E2 - Yfirlitsmynd.....	20
Mynd 12: E2 - Skilmálateikning 1:500.....	21
Mynd 13: E2 - Sneiðing 1:500.....	21
Mynd 14: P1 – Yfirlitsmynd.....	22
Mynd 15: P1 - Skilmálateikning 1:500.....	23
Mynd 16: P2 - Sneiðing 1:500.....	23
Mynd 17: R1 - Yfirlitsmynd.....	24
Mynd 18: R1 - Skilmálateikning 1:500.....	25
Mynd 19: R1 - Sneiðing 1:500.....	25
Mynd 20: K1 - Yfirlitsmynd.....	26
Mynd 21: K1 - Skilmálateikning 1:500.....	27
Mynd 22: K1 - Sneiðing 1:500.....	28
Mynd 23: F1 - Yfirlitsmynd.....	29
Mynd 24: F1 - Skilmálateikning 1:500.....	30
Mynd 25: F1 - Sneiðing 1:500.....	30
Mynd 26: F2 - Yfirlitsmynd.....	31
Mynd 27: F2 - Skilmálateikning 1:500.....	32
Mynd 28: F2 - Sneiðing 1:500.....	33
Mynd 29: F3 - Yfirlitsmynd.....	34
Mynd 30: F3 - Skilmálateikning 1:500.....	36
Mynd 31: F3 - Sneiðing 1:500.....	36
Mynd 32: F4 - Yfirlitsmynd.....	37
Mynd 33: F4 - Skilmálateikning 1:500.....	39
Mynd 34: F4 - Sneiðing 1:500.....	40
Mynd 37: F5 - Yfirlitsmynd.....	41
Mynd 38: F5 - Skilmálateikning 1:500.....	42
Mynd 39: F5 - Sneiðing 1:500.....	42
Mynd 40: LS - Yfirlitsmynd.....	43
Mynd 41: LS - Skilmálateikning 1:500.....	44
Mynd 42: LS - Sneiðing 1:500.....	44
Mynd 43: S - Yfirlitsmynd.....	45
Mynd 44: S - Skilmálateikning 1:500.....	46
Mynd 45: S - Sneiðing 1:500.....	46

## SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Árborgar þann

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. Skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann

Bæjarstjóri Árborgar

Deiliskipulag þetta öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann

## BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

### Fyrri breytingar 05.06.2020:

- ný gatnanöfn og húsnúmer
- aðkoma inn í hverfið núna á móts við Hörðuvelli
- breyting á nokkrum ganamótum og stækkaðir snúningshausar í botnlöngum
- einn stór byggingarreitur fremst við Þórisvað merkt nr 2
- breyttir byggingarreitir einbýlihúsa vegna bílastæða
- brotnir upp byggingarreitir fjölbýlishúsa næst brúnni í fleiri einingar og lóðir samtals 260 íbúðir
- bætt við húsi Áshildarvað 6.
- Aðlögun á göngustig bak við Þórisvað 12 og breyting á þeirri lóð
- Tekin út gangstétt fyrir framan Þuríðarvað 1-11
- skipt út mynd með aðaluppdrætti
- lóðir Ásavað 20, 22, 24, 26, 28 og 30 stækkaðar
- Bætt gestabílastæðum á milli Þórisvað 2 og 4.
- Þórisvað 4, 6, 8 og 10 breytast lítilsháttar.

### Síðast breytt 18.11.2020:

- Skipulagsmörkum breytt og tekin út 4 hús við Þórisvað 4, 6, 8, 10
- Lækur á milli þjóðvegur og hverfis breykkaður

# 1 FORSENDUR

---

## 1.1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Í gildi er deiliskipulag fyrir Árbakka í landi Laugardæla og Austurveg 65 (Mjólkurbú flóamanna). Deiliskipulagstillagan mun taka yfir gildandi deiliskipulag innan deiliskipulagsmarka hennar.

Greinargerð þessi og skilmálar hennar gilda fyrir það svæði sem þessi breyting nær til í deiliskipulagi Árbakka og Austurvegar 65.

## 1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið sem um ræðir liggur norðvestan byggðar á Selfossi, meðfram Ölfusá. Svæðið markast af Ölfusá til vesturs, atvinnuhúsa- og íbúðabyggð til suðurs, útivistarsvæði og fyrirhuguðu vegstæði fyrir þjóðveg til norðausturs. Aðkomur að svæðinu er frá Árvegi, bæði að vestan og austan. Svæðið er að mestu flatlent en hallar lítillega til norðurs í átt að Ölfusá. Víðsýnt er frá svæðinu yfir Ölfusá og Ingólfsfjall.

Deiliskipulagssvæðið er skipulagt fyrir íbúðarbyggð með tveimur megin aðkomuleiðum inn á svæðið. Reiturinn er í dag grassvæði með lágum trjágróðri næst byggðinni. Stutt er í útivistarsvæði við Ölfusá og golfvöllin á Svarfhóli.

Heildarstærð skipulagssvæðisins er um 24 ha að flatarmáli.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

## 1.3 SKIPULAGSFORSENDUR

Fyrirbyggjandi deiliskipulagsbreyting af Árbakka og Austurveg 65 er unnin af Batteríinu Arkitektum fyrir Austurbæ ehf.

Meginmarkmið við gerð deiliskipulagsins fyrir svæðið er að mæta eftirspurn fyrir íbúðir í Árborg með því að þróa þar aðlaðandi og eftirsóknarverða byggð sem tekur mið af landkostum og þeirri staðreynd að svæðið verður í beinum tengslum við útivistarsvæði og ósnortna náttúru, samhliða því að ná fram sem bestri nýtingu svæðisins og skapa þannig hagstæðar fjárhagslegar forsendur fyrir uppbyggingar og rekstar.



Mynd 2. Núverandi ásjúnd skipulagssvæðis.

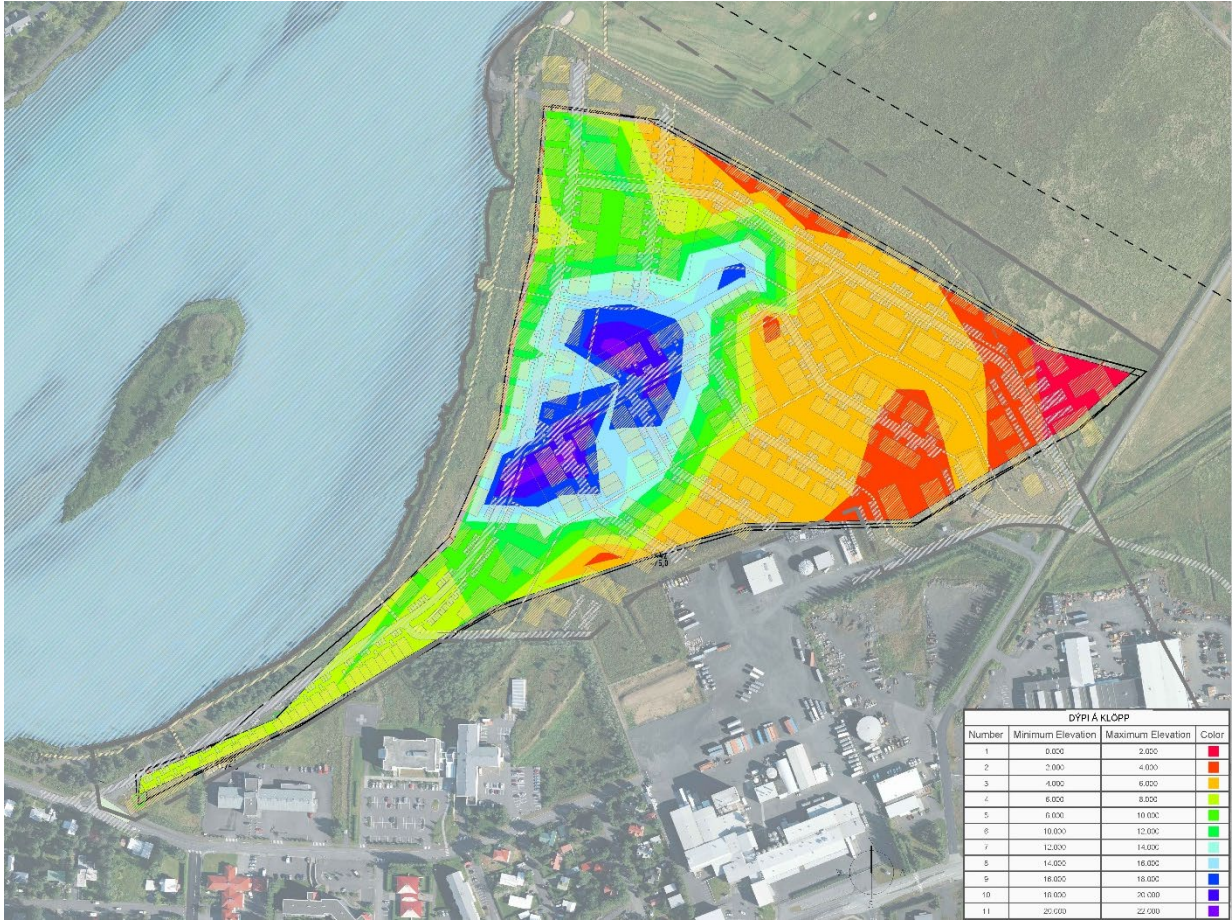
#### 1.4 JARÐLÖG

Gerðar voru rannsóknir á svæðinu árið 2006 og liggja fyrir minnisblöð frá Páli Imsland og Sturlaugi Þorsteinssyni frá þeim tíma um jarðvegsaðstæður og grundun. Haustið 2018 vann VSÓ Ráðgjöf enn ítarlegri rannsóknir til frekari kortlagnir á aðstæðum. Sjá fylgiskjal „Minnisblað-Selfoss-Árbakki-Með-Viðauka“ eða „Greinagerð Selfoss Árbakki jarðvesrannsóknir“.

Meðal þess sem kemur fram í framangreindri skýrslu er: „Svæðið á Árbakka er flatt mýrlendi í kóta 15 til 18 m.y.s. Töluvert af grunnvatni er sýnilegt á yfirborði, bæði í skurðum og tjörnum.“

Grundun mannvirkja:

„Við endurskoðun deiliskipulags verður ólíkum byggingagerðum raðað niður á svæðið þ.a. grundun verði sem hagkvæmust. Grundun á staurum er metinn ódýrari valkostur þegar stauralengd fer yfir 5m. Stærri byggingar (þrjár hæðir eða hærri) verði grundaðar á föstum botni eða staurum. Léttar byggingar (tveggja hæða eða lægri) verði grundaðar á ársetinu.“



Mynd 3: Úr skýrslu VSÓ. Dýpi á klöpp

## 1.5 GRÓÐURLENDI

Bakkar Ölfusár eru víða sendnir og gróðurfar háð því. Víða flæðir Ölfusá upp á bakkana og rýfur gróðurþekjuna en mest er hættu á því frá Kotferju niður að Óseyri. Mýrin nær yfir langstærstan hluta sveitarfélagsins, með einkennandi mýrargróðri. Víða eru tjarnir sem gefa mikinn fjölbreytileika í gróðurfari, sérstaklega áberandi í tjörnum norðan við Stokkseyri og við Gamla-Hraun en tjarnirnar eru innan náttúruverndarsvæðis. Víða er votlendi á undanhaldi í sveitarfélaginu en á fuglafriðlandi við Ölfusá er unnið að endurheimt votlendis en annars staðar veldur aukin byggð og ræktun í landbúnaði því að land er þurrkað.





Mynd 4: Úr skýrslu VSÓ. Þykkt mýrarlags

## 1.6 FLÓÐASVÆÐI

Vegna flóðahættu á þessu svæði skal botnkóti húsa miðast við 16 metra hæð yfir sjó. Í dag rennur regnvatn eftir skurði frá austri í gegnum svæðið í Ölfusá. Í nýju skipulagi er gert ráð að þessu regnvatni verði veitt í læk eða skurð sem gerður verður á norðurjaðri skipulagsreitsins. Sbr teikningu frá Eflu verkfræðistofu, ÁRBAKKI, REGNVATNSLAGNIR OG SKURÐIR, HÆÐARKÓTAR nr. 2839-037-015-101, dagsett 21.01.2020.

## 1.7 VEÐURFAR

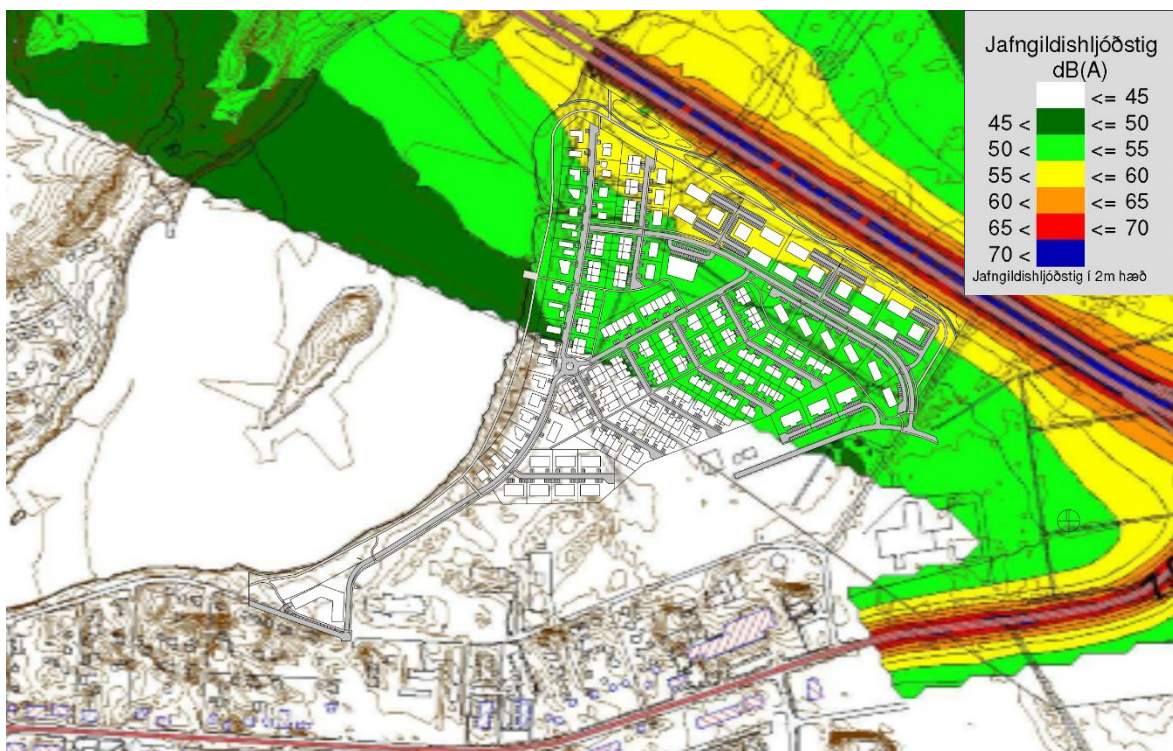
Í Aðalskipulagi Árborgar segir:

„Á Eyrarbakka er starfandi veðurathugunarstöð og segja mælingar þar til um vindáttir á syðri hluta sveitarfélagsins, en vindar á Selfossi blása með nokkuð öðrum hætti vegna nálægðar við Ingólfsfjall og Hestfjall. Á Selfossi eru NA og SA áttir ríkjandi allan ársins hring en á Eyrarbakka er nokkur munur á sumri og vetri. Á veturnum eru NA áttir þar ríkjandi en SV áttir á sumrum sbr. vindrósir. Frekar er vætusamt, sérstaklega við ströndina, og eru september til janúar vætusömustu mánuðirnir. Hitastig er breytilegt eins og víðast hvar á landinu.“

## 1.8 HLJÓÐVIST

Fyrir liggur að nokkur hávaðamengun verður frá nýjum Suðurlandsvegi norðan svæðis þegar hann verður byggður. Verkfræðistofan Línuhönnun gerði úttekt á væntanlegri hljóðvist í hverfinu og fyrir liggur úttekt og útreikningur af áhrifum frá þjóðvegnum.

Fyrir liggur skýrslan: **Efla, Hljóðvist Hveragerði – Selfoss, Tvöföldun Suðurlandsvegur, September 2009.** Skýrslan er fylgiskjal þessa deiliskipulags. Á mynd 5 er deiliskipulagstillagan lögð yfir hljóðkort úr skýrslunni og sýnir að byggð næst nýjum þjóðvegi nái inn á svæði þar sem hljóðstig nær 55-60dB. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist á reitnum gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann hátt, að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30db(A). Fjölbýlishús meðfram þjóðvegi verja leiksvæðin sunnan þeirra gegn umferðarhávaða frá veginum. Þar sem útloftun íbúða er fyrirhuguð með opnanlegum gluggum beint að þjóðvegi skal einnig hafa loftristar með hljóðgildrum. **Ofangreind skýrsla gerir ekki ráð fyrir hljóðveggjum eða mönum meðfram þjóðvegi 1. Í deiliskipulaginu er reiknað með að nýta jarðveg frá uppgreftri á svæðinu til mótunar jarðvegsmana meðfram þjóðvegi 1. Til þess að hönnun og útfærsla bygginga geti tekið mið af þeim, þarf að fara fram rannsókn á bættri hljóðvist vegna þessara mótvægisáðgerða áður en sótt er um byggingarleyfi og skýrsla þar um lögð inn samfara aðaluppdráttum.**



Mynd 5: Hljóðkort – Framtíðarumferð

## 1.9 SKIPULAGSLEG STAÐA

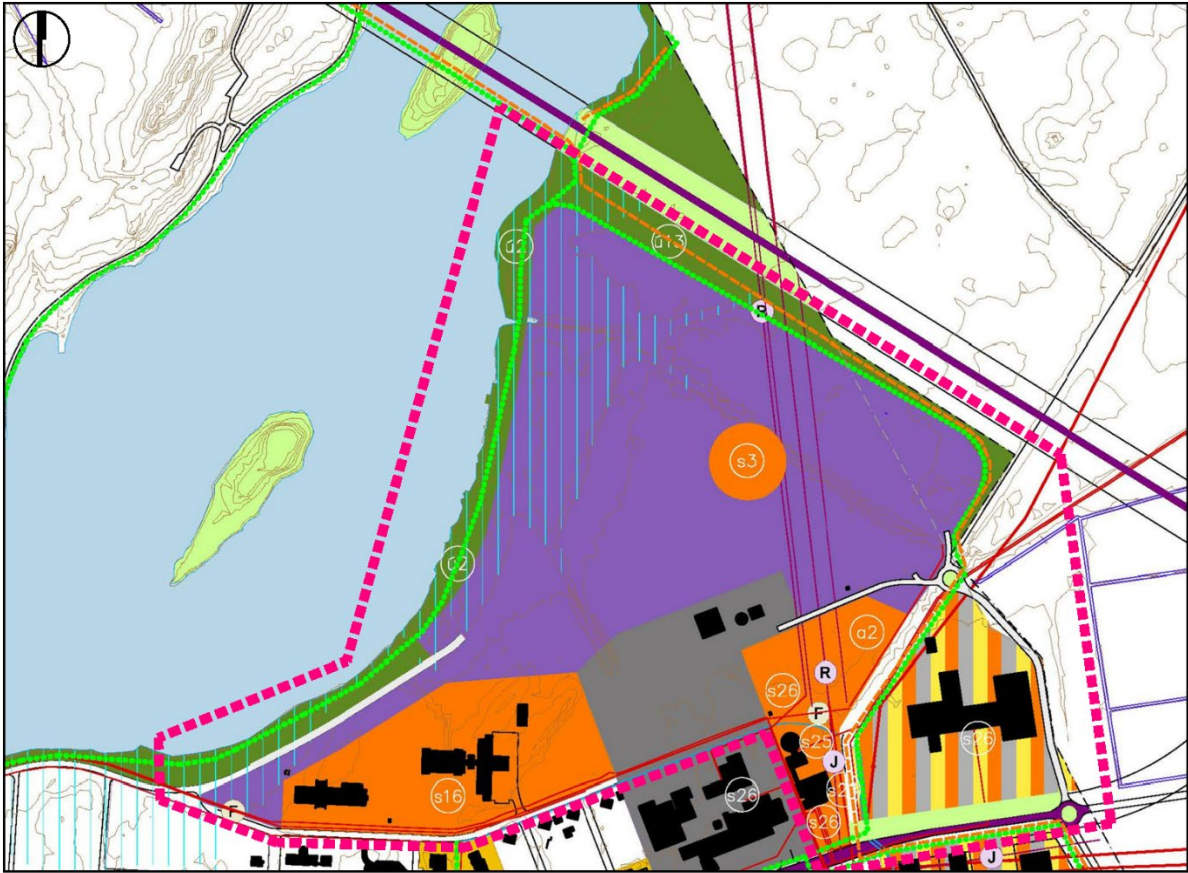
### 1.9.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Árborgar.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem *íbúðarsvæði* í gildandi aðalskipulagi.

Nýtt deiliskipulag er í samræmi við breytingu á aðalskipulagi sem kynnt er samhliða þessari deiliskipulagsbreytingu.

Skilgreindur eru *göngu- og hjólastígur* í gegnum svæðið.



Mynd 6. Breyting á aðalskipulagi Árborgar, 2010-2030.

### 1.9.2 Deiliskipulag

Í gildi er hluti deiliskipulagsins, Árbakki í land Laugardæla sem samþykkt var í bæjarstjórn Árborgar 24. maí 2007. Meginhluta ofangreinds deiliskipulags var breytt með deiliskipulaginu Laugardælir, Árborg samþykktu í bæjarstjórn Árborgar 24. júní 2008. Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag taki yfir báðar þessar eldri deiliskipulagsáætlanir.

Í gildi er deiliskipulag lóðar Mjólkurbús Flóamann, Austurvegi 65, Selfossi samþykktu í Skipulags- og byggingarnefnd Árborgar 14. desember 2004. Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag taki yfir hluta eldra deiliskipulags.

### 1.10 HÚSASKRÁ

Engin hús standa á svæðinu sem skipulagsbreyting nær yfir.

### 1.11 MINJAR

Í umsögn Fornleifastofnunar um svæðið segir m.a. „Þrátt fyrir að enginn fornleifastaður hafi verið skráður á deiliskipulagsreitnum ber að hafa í huga að fornleifar geta alltaf komið óvænt í ljós þar sem, jarðrask á sér stað. Í 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir m.a.: „Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. 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.“

## 1.12 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Árbakka og Austurveg 65 samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000 í A0.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.
- Fylgiskjal: „Minnisblað-Selfoss-Árbakki-Með-Viðauka“ eða „Greinargerð Selfoss Árbakki jarðvegsrannsóknir“.
- Fylgiskjal: Efla, Hljóðvist Hveragerði – Selfoss, Tvöföldun Suðurlandsvegur, September 2009.

## 2 DEILISKIPULAG

### 2.1 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSINS

Í aðalskipulagi Árborgar, 2010-30 segir:

„Fjölgun íbúa í Árborg hefur verið gríðarleg undanfarin ár, töluvert umfram sveitarfélög sambærilegrar stærðar á landsvísu. Undanfarin 10 ár hefur fjölgun á Árborgarsvæðinu verið 2% á meðaltali á ári en sl. 5 ár hefur hún verið 2,8% á ári. Árið 2004 var íbúaaukning um 3,1% í öllu sveitarfélaginu en hærrí eða 4% ef litið er eingöngu til Selfoss. Reikna má með að fólksfjölgun á landinu öllu dragist saman næstu árin, en fólksfækkun miðað við fæðingar- og dánartíðni á sér nú stað á Íslandi. Miðað við þær forsendur væri óvarlegt að reikna með meiri íbúafjölgun en 2% næstu árin og 0,5-1% aukningu í lok skipulagstímabilsins. Miðað við þessa útreikninga ætti íbúafjölgun á skipulagstímabilinu að verða tæplega 1800 íbúar.“



Mynd 7. Deiliskipulagstillagan séð úr lofti

Megináherslur:

- Að styrkja Selfoss með fjölbreyttri uppbyggingu.
- Að skapa ramma utan um gott mannlíf í hverfi, sem er í sátt við umhverfi sitt
- Stuðla að íbúðarhverfi, sem tekur mið af þörfum samtímans
- Að stuðla að umferðaöryggi
- Græn svæði í hverfinu tengist óspilltri náttúru í næsta nágrenni
- Að hafa fjölbreyttar gerðir og stærðir íbúða þannig að góð blöndun verði í hverfinu og íbúar verði úr öllum þjóðfélagshópum
- Yfirbragð hverfisins verði heildstætt, gróðurvænt og aðlaðandi

- Útsýni og aðgengi að opnum svæðum og náttúru verði gott
- Hönnun og frágangur opinna svæða verði vandaður og góður og svæðin vistleg
- Fjölbýlishúsalóðir og aðrar sameiginlegar lóðir verði frá upphafi hannaðar og byggðar upp af kostgæfni þannig að þær nýtist íbúum til útivistar, dvalar og leikja

## 2.2 BYGGÐ

Meginhluti bygginganna verða 1-2 hæða sérbýli (einbýlishús, parhús og raðhús). Á norðvesturhluta svæðisins verða 3-5 hæða fjölbýlishús. Áhersla er lögð á að sem flestir íbúar njóti í senn rólegs umhverfis og útsýnis. Hús sem standa sem næst óhreyfðu landi að Ölfusá mynda lágresta stakstæða einnar hæðar byggð. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir fjölbreytt lágrest byggð á stærsta hluta svæðisins en eru 3-5 hæðir í norðaustan horninu.

## 2.3 FJÖLDI OG SAMSETNING ÍBÚÐA

Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 590 íbúðum. Þær skiptast í grófum dráttum þannig að um 25% íbúðanna verða í sérbýli, og um 75% íbúðanna verða í fjölbýlishúsum.

Gert er ráð fyrir íbúðabyggð með almennum íbúðum. Auk íbúðanna er gert ráð fyrir fyrir leikskóla á svæðinu. Á svæðinu verða íbúðir fyrir eldra fólk auk þess að gert er ráð fyrir einu sambýli.

## 2.4 UMHVERFI

Svæðið er í útjaðri Selfoss. Það liggur upp að atvinnusvæði og íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir að íbúar hverfisins á grunnskólaaldri fari í Vallaskóla á Selfossi. Nýr leikskóli innan svæðisins mun þjóna þörfum þess.

Lögð er áhersla á góðar göngustígatengingar í hverfinu. Svæðið liggur afar vel við stóru útivistarsvæði.

Við Ölfusá verður áfram óhreyft land. Á svæði frá ánni að einbýlishúsalóðum verður skilgreint útivistarsvæði. Meðfram ánni verður komið fyrir göngustíg með útsýnispalli. Lega stígsins á skipulagsupprætti er leiðbeinandi. Á austurhluta svæðisins verður veghelgunarsvæði, er það 80 m breitt frá miðju fyrirhugaðs þjóðveggar. Á því svæði verður stígur.

Í miðju hverfinu er opið svæði ætlað íbúum þess til leiks og samveru. Með staðsetningu þessari gefst kostur á leik í umhverfi fjarri umferð. Umhirða og viðhald þessa svæðis verður á vegum sveitafélagsins.

Meðfram götum er gert ráð fyrir gróðri. Tilgangur gróðursetningarinnar er að mynda aðlaðandi umgjörð hverfisins. Þar sem bifreiðastæði eru við götur er gert ráð fyrir því að stök tré verði gróðursett á milli stæða og sérstakur frágangur kantsteins/hellna verði á þeim stöðum.

Á hringtorgseyjum og meðfram gönguleið við Ölfusá er horft til þess að koma fyrir listaverkum.

## 2.5 SAMGÖNGUR

### 2.5.1 Gatnakerfi

Aðkoma inn í hverfið er frá Árvegi að vestanverðu en til framtíðar verður aðkoma að austanverðu frá Austurvegi. Hverfið verður allt skilgreint sem 30km hverfi afmarkað við innkomu með upphækkuðum gangbrautum. Þar sem megingönguleiðir þvera götur er einnig gert ráð fyrir merktum upphækkuðum gangbrautum. Til að byrja með er reiknað með að aðkoma inn í hverfið úr austri verði frá núverandi Laugardælavegi en síðar verði gengið frá vegi frá núverandi hringtorgi á Austurvegi meðfram austur sveitarfélagsmörkum og inn í hverfið.

Meðfram Þórisvaði er gert ráð fyrir gestabílastæðum samhliða götunni.

### 2.5.2 Stígakerfi

Kvöð er um staðsetningu stíga og gangstétta eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Stofnstígar á landi Árborgar eru sýndir á deiliskipulagsupprætti, lega þeirra er leiðbeinandi. Stígar og gangstéttir á landi Árborgar skulu kostaðir og þeim viðhaldið af Árborg.

Tveir meginstígar eru á svæðinu. Annarsvegar stígur frá Árvegi meðfram Ölfusá sem liggur síðan milli byggðar og framtíðarlegu Suðurlandsvegar og tengist aftur Austurvegi austan skipulagsvæðis. Hinsvegar er stígur sem liggur frá stígnum við Ölfusá og þverar hverfið þar til hann mætir Austurvegi austan svæðisins. Stígarnir eru í senn göngu- og hjólaleið auk þess sem hægt verður að bjóða upp á útivistartengd leik- og æfingarsvæði meðfram þeim. Þar sem stígarnir þvera götur fá þeir forgang bæði sem umferðarleið og í efnisvali.

### 2.5.3 Bílastæði og hjólastæði

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílakjöllurunum.

Bílastæði eru jafnan innan lóða en þó er gert ráð fyrir takmörkuðum fjölda samsíða bílastæða og stóru bílastæði gesta við Þórisvað.

Fjöldi bílastæða á hverju svæði má sjá á deiliskipulagsupprætti og eru skilgreint nánar í þessari greinargerð.

Byggingareitir bílageymslana eru sýndir á deiliskipulagsupprætti. Allir hlutar bílageymsla, sem mynda lokuð rými skulu vera innan byggingareits.

Hjólastæði eru innan lóða og eftir atvikum í kjöllurum bygginga.

## 2.6 VEITUR OG SORP

Samráð skal haft við Árborg, veitustofnanir og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

### 2.6.1 Hitaveita

Hitaveitulögn verður lögð að öllum húsum hverfisins.

### 2.6.2 Vatnsveita

Vatnsveitulögn verður lögð að öllum húsum hverfisins.

### 2.6.3 Rafveita

Gert er ráð fyrir tveimur spennistöðvum á deiliskipulagssvæðinu. Sér lóðir og byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti.

### 2.6.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Árborgar. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

### 2.6.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingarreglugerð (112/2012) í hverju tilviki. Huga skal að aðkomu sorpbíla að hverju húsi og útlit og staðsetning sorpgeymsla sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu vera niðurgrafnar, yfirbyggðar eða innbyggðar og innan lóðamarka.

Heimilt er að sameinast um sorpgeymslu á lóð. Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir flokkun sorps í meira mæli en nú eru gerðar kröfur um. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum. Frágangi sorpgeymsla skal lokið á sama tíma og mannvirki eru fullgerð.

### 3 ALMENN ÁKVÆÐI

---

#### 3.1 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta nema annað sé tekið fram í sérákvæðum.

#### 3.2 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar, göturýma og aðliggjandi húsa. Hvergi er um bundna byggingarlínu að ræða.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

- Þakskegg allt að hámarki 0,5m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m
- Gluggafrágangur utan á húsvegg, að hámarki 0,5m

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

Í Sérákvæðum er gerð nánari grein fyrir húsgerðum og sérákvæðum, sem gilda fyrir þær.

#### 3.3 LÓÐIR

Lóðarmörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir ný lóðarmörk.

Ganga skal frá eignaskiptasamningi sem taki á öllum matshlutum hvernar lóðar.

#### 3.4 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Skilyrði fyrir byggingu smáhýsa og viðbygginga eru skv. byggingarreglugerð (112/2012).

#### 3.5 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR

Ekki er heimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum skv. byggingarreglugerð (112/2012). Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum, og skulu vera að hámarki 1,4m á hæð.

#### 3.6 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja húsagerð og kemur fram í kafla 4 Sérákvæði.



### 3.7 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Nýbyggingar á svæðinu verða áberandi dráttur í bæjarmynd Selfoss þar sem nýr þjóðvegur liggur fram hjá svæðinu. Lögð er mikil áhersla á vandaðar byggingar og fjölbreytt yfirbragð byggðar, s.s. fjölbreytt form, lögun, fjölbreyttar hæðir bygginga og fjölbreytt efnisval. Nýbyggingar á svæðinu eiga að vera í háu gæði og skapa skemmtilegt umhverfi fyrir bæði íbúar hverfisins og fólk sem stundar útivist. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðir klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Þakform er frjálst.

### 3.8 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

### 3.9 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bílskúra og útbygginga, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einni lóðarhæð á þessum mörkum.

Á mæliblöðum eru lóðir og byggingarreitir málsettir svo og bindandi byggingarlínur eftir því sem við á. Þar eru einnig gefnir upp kótar fyrir gólfplötur, lega tenginga fyrir skólp og sérstakar kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna hæðir mannvirkja í hæðakerfi Árborgar. Við lóðarmörk, sem liggja að götu eru þau merkt G, en fjær götu eru gefnar upp landhæðir, L. Leiðbeinandi aðalhæð húsa er gefin upp á hæðarblaði (H). Einnig er gefin upp mesta hæð húss (P). Heimilt er að stigahús og lyfta nái upp fyrir þann kóta. Taka ber mið af því að hæð frárennislagna getur verið bindandi fyrir hæðarsetningu mannvirkis. Þess skal gætt við hæðarsetningu á kjöllum og bílskylum að hægt sé að veita frárennsli frá þeim. Þá er sýnd lega vatns- og fráveitulagna auk inntakshliða fyrir rafmagn, fjarskiptalagnir og heitt vatn.

### 3.10 BRUNAVARNIR

Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi byggingarreglugerðar (112/2012).

### 3.11 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði. Verði ágreiningur um slíkt ber að hlíta úrskurði byggingarnefndar. Eðlilega aðlögun að landi skal leysa innan lóðarmarka. Óheimilt er að ryðja umframefni út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum. Þessi mannvirki mega vera utan við byggingarreiti. Mesta leyfilega hæð skjólveggja og girðinga á milli lóða er 1,8m. Annars er hámarkshæð 1,0m. Þó mega skjólveggir og girðingar ekki vera nær lóðarmörkum, en sem nemur hæð þeirra.

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa.

Trjágróður við lóðamörk aðskilda lóða skal ekki vera hærri en 1,8m, nema að um það sé gert sérstakt samkomulag lóðarhafa á milli. Þar sem lóðarmörk liggja að götu, stígum eða opnum svæðum, má trjágróður vera hærri.

## 4 SÉRÁKVÆÐI

---

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þá húsagerð sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

### 4.1 E1 – EINBÝLISHÚS



Mynd 8: E1 - Yfirlitsmynd

#### 4.1.1 Fjöldi húsa og íbúða

20 hús, 20 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,5.

#### 4.1.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þórisvað 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 og 39.

Lóðarstærðir eru frá 830 til 1271 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.3 Húsagerð

Einungis er heimilt að byggja eina hæð (sjá skýringarmynd).

Kvöð er um lóðrétt uppbrot á byggingar. A.m.k. 25% af framhlið byggingar skula vera inndregnar um a.m.k. 1m.

Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

#### 4.1.4 Húshæð

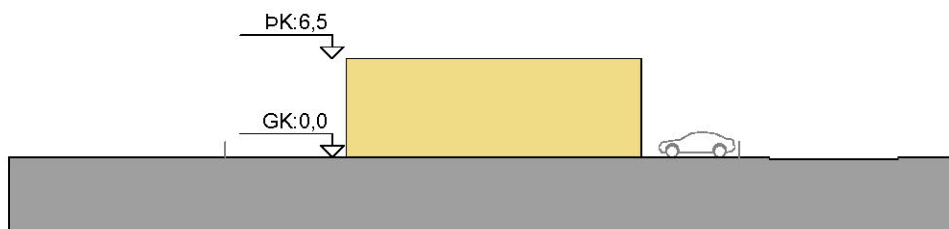
Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 6,5 m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum.

#### 4.1.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni. Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu. Hún má vera innbyggð eða stakstæð. Gestastæði eru við götu.



Mynd 9: E1 - Skilmálateikning 1:500



Mynd 10: E1 - Sneiðing 1:500

## 4.2 E2 – EINBÝLISHÚS



Mynd 11: E2 - Yfirlitsmynd

### 4.2.1 Fjöldi húsa og íbúða

4 hús, 4 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,5.

### 4.2.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þórisvað 40, 42, 44 og 46.

Lóðarstærðir eru frá 892 til 1155 m<sup>2</sup>.

### 4.2.3 Húsagerð

Heimilt er að byggja tvær hæðir á allt að helmingi byggingarreitsins (sjá skýringarmynd).

Heimilt er að innrétta aukaíbúð en þó innan sama matshluta.

Kvöð er um lóðrétt uppbrot á byggingar. A.m.k. 25% af framhlið byggingar skula vera inndregnar um a.m.k. 1m.

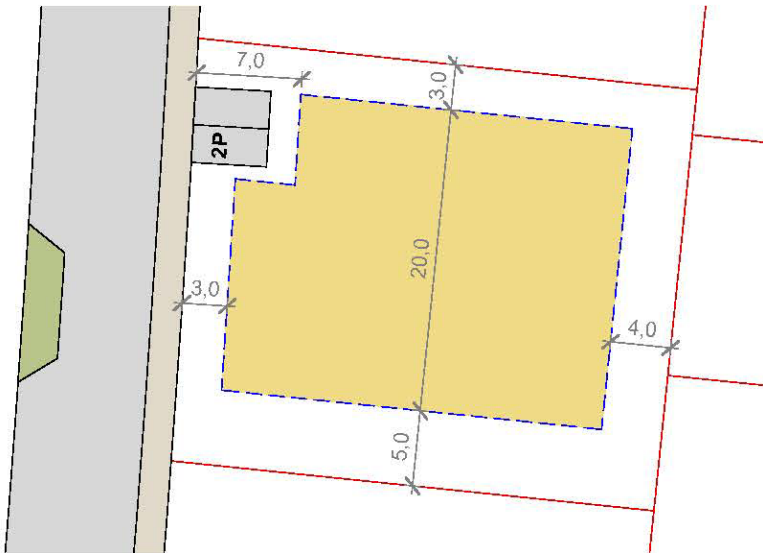
Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

### 4.2.4 Húshæð og þak

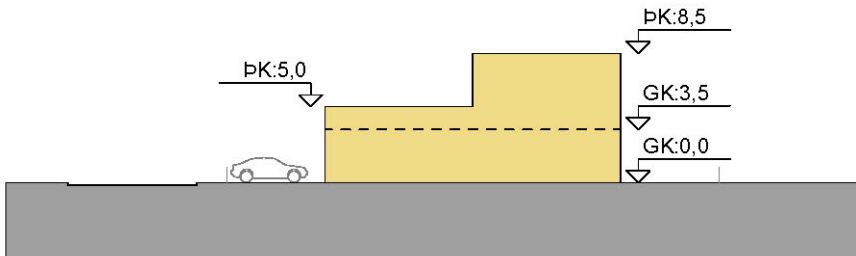
Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 8,5m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum.

### 4.2.5 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni. Ef aukaíbúð er innréttuð í húsinu skulu bílastæðin vera 3. Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu. Hún má vera innbyggð eða sér. Gestastæði eru við götu.



Mynd 12: E2 - Skilmálateikning 1:500



Mynd 13: E2 - Sneiðing 1:500

## 4.3 P1 – PARHÚS



Mynd 14: P1 – Yfirlitsmynd

### 4.3.1 Fjöldi húsa og íbúða

24 hús, 48 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,7.

### 4.3.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þórisvaði 14, 16, 18 og 20, Ásavaði 7, 9, 11 og 13, Þuríðarvaði 8, 10, 20, 22, 42, 44, 52, 54, 56, 58, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 90, 92, 100, 102, 116, 118, 126, 128, 130, 132, 140, 142, 150, 152, 160, 162, 164, 166, 174, 176, 178, 180, 188 og 190.

Lóðarstærðir eru frá 386 til 745 m<sup>2</sup>.

### 4.3.3 Húsagerð

1-2 hæða parhús með innbyggðri bílageymslu. Heimilt er að byggja tvær hæðir á helmingi byggingarreitsins (sjá skýringarmynd).

Kvöð er um lóðrétt uppbot á byggingar. A.m.k. 25% af framhlið hvernar einingar/íbúðar skula vera inndregnar um a.m.k. 1m.

Sami aðalhönnuður skal vera á hverju parhúsi og það skal leggja fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem eina heild.

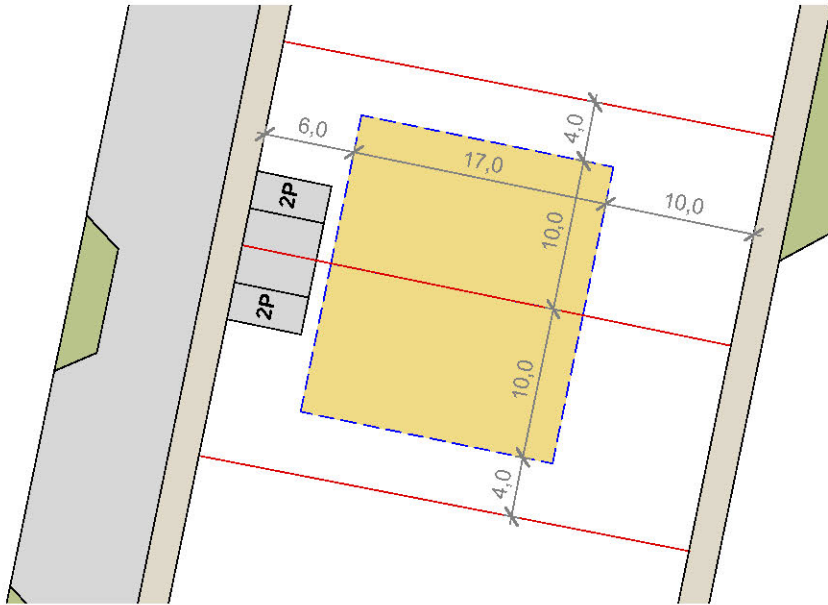
Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

### 4.3.4 Húshæð og þak

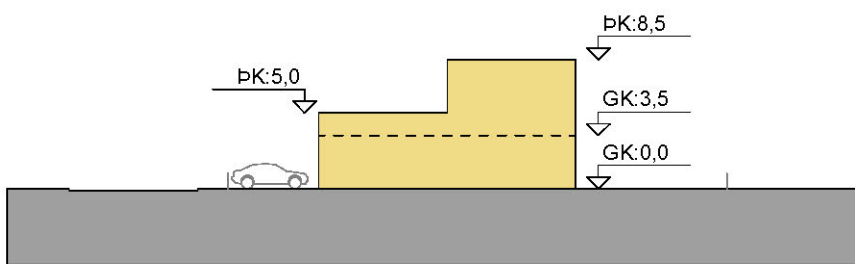
Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 8,5m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum. Þakform er frjálst.

#### 4.3.5 Bílastæði

Heimilt er að byggja bílageymslu. Bílageymsla skal þá vera innbyggð, annað hvort sem opið bílskýli eða lokuð bílageymsla. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir fram hverja íbúð.



Mynd 15: P1 - Skilmálateikning 1:500



Mynd 16: P2 - Sneiðing 1:500



## 4.4 R1 – RAÐHÚS



Mynd 17: R1 - Yfirlitsmynd

### 4.4.1 Fjöldi húsa og íbúða

24 hús, 73 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,7.

### 4.4.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þórisvaði 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38, Ásavaði 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 og 12, Þuríðarvaði 2, 4, 6, 12, 14, 16, 18, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 46, 48, 50, 60, 62, 64, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 94, 96, 98, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 120, 122, 124, 134, 136, 138, 144, 146, 148, 154, 156, 158, 168, 170, 172, 182, 184 og 186.

Lóðarstærð er frá 276 til 645 m<sup>2</sup>.

### 4.4.3 Húsagerð

1-2 hæða raðhús með innbyggðri bílageymslu. Heimilt er að byggja tvær hæðir á helmingi byggingarreitsins (sjá skýringarmynd).

Kvöð er um lóðrétt uppbrot á byggingar. A.m.k. 25% af framhlið hvernar einingar/íbúðar skula vera inndregnar um a.m.k. 1m.

Sami aðalhönnuður skal vera á hverri húsalengju og hana skal leggja fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem eina heild.

Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

### 4.4.4 Húshæð og þak

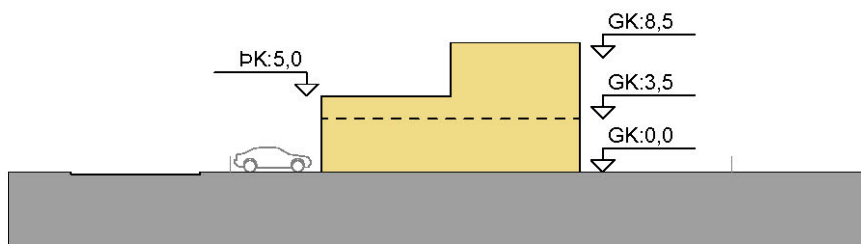
Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 8,5m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum.

#### 4.4.5 Bílastæði

Heimilt er að byggja bílageymslu. Bílageymsla skal þá vera innbyggð, annað hvort sem opið bílskýli eða lokuð bílageymsla. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir fram hverja íbúð.



Mynd 18: R1 - Skilmálateikning 1:500



Mynd 19: R1 - Sneiðing 1:500

## 4.5 K1 – KEÐJUHÚS



Mynd 20: K1 - Yfirlitsmynd

### 4.5.1 Fjöldi húsa og íbúða

2 hús, 12 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,6.

### 4.5.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þuríðarvaði 1, 3, 5, 7, 9 og 11.

Lóðarstærðir eru frá 2036 til 2312m<sup>2</sup>.

### 4.5.3 Húsagerð

Röð tveggja hæða húsa með sambyggðri bílageymslu við nágrannahús. Tvær íbúðir eru í hverri tveggja hæða einingu.

Sami aðalhönnuður skal vera á hverju samtengda húsi og það skal leggja fyrir skipulags- og byggingarnefnd sem eina heild. Vegna samtengingar bílskúrs við nágrannahús skulu framkvæmdir fari fram á sama tíma.

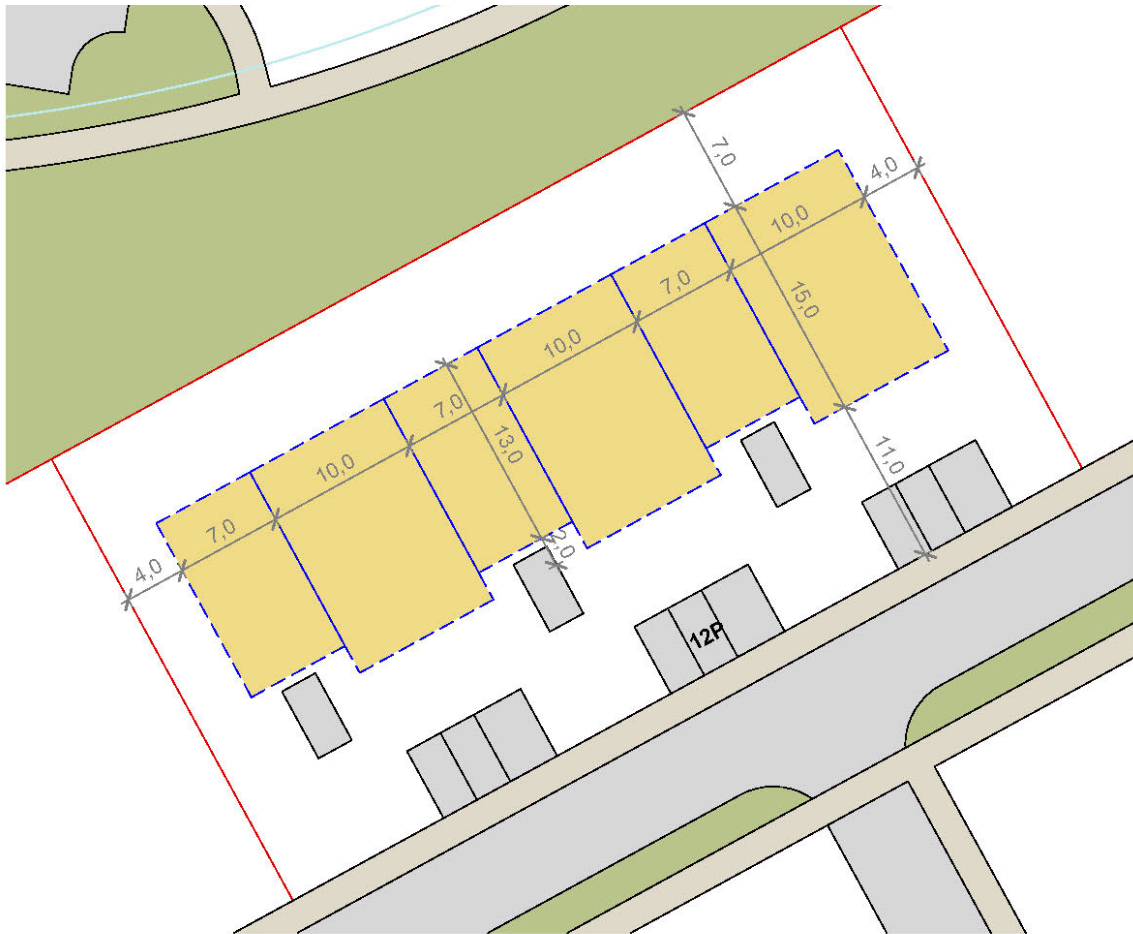
Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

### 4.5.4 Húshæð og þak

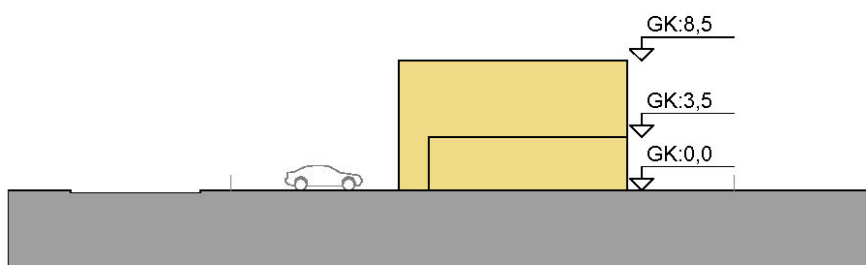
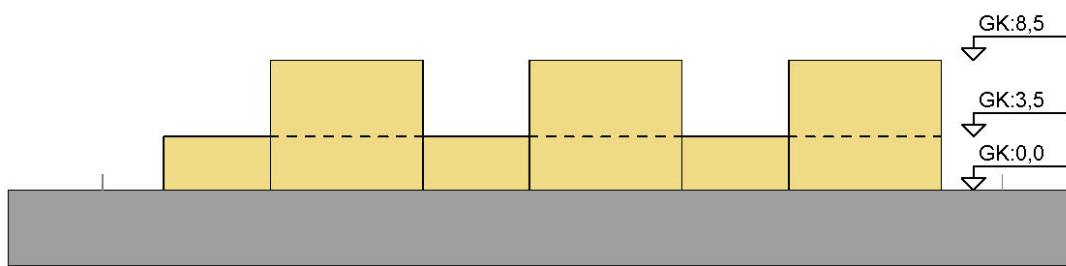
Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð þakkóta er 8,5m. Íbúðarhús skal vera tvær hæðir, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (sjá skýringamynd). Bílageymsla skal vera einnar hæðar. Heimilt er að koma fyrir skjólgirðingu á þaksvölum, þó skal hæð ekki vera meiri en 1,4m og krafist er að minnsta kosti þriðjungur (götu- og garðhliðar) skjólgirðingar sé gegnsær, t.d. gler.

#### 4.5.5 Bílastæði

Lokuð bílageymsla fyrir eina bifreið má fylgja hverju húsi. Tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skal helluleggja til að ná fram vistlegum blæ.



Mynd 21: K1 - Skilmálateikning 1:500



Mynd 22: K1 - Sneiðing 1:500

## 4.6 F1 – FJÓRBÝLISHÚS



Mynd 23: F1 - Yfirlitsmynd

### 4.6.1 Fjöldi húsa og íbúða

13 hús, 52 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,7.

### 4.6.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þórisvaði 12, Ásavaði 14, 15, 16, 17 og 19 og Tyrfingsvaði 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 8.

Lóðarstærðir eru frá 840-1722m<sup>2</sup>.

### 4.6.3 Húsagerð

Tveggja hæða fjórbyli með stigahúsi í miðju.

Kvöð er um lóðrétt uppbrot á byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp með innskotum og/eða í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali.

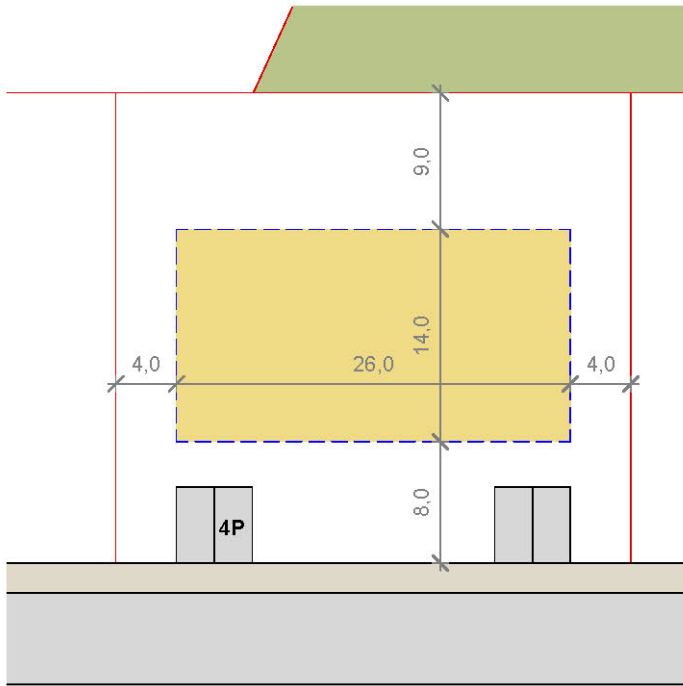
Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

### 4.6.4 Húshæð og þak

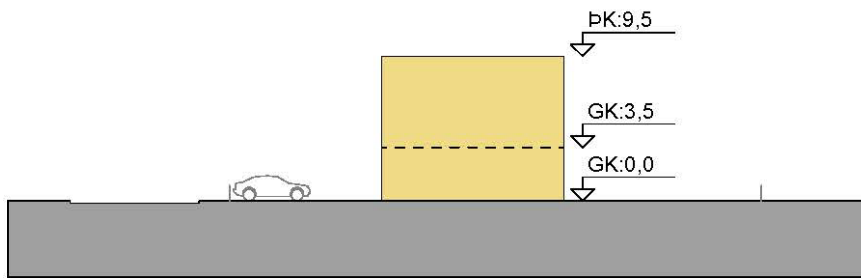
Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 9,5m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum.

### 4.6.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 1 bílastæði á hverja íbúð.



Mynd 24: F1 - Skilmálateikning 1:500



Mynd 25: F1 - Sneiðing 1:500

## 4.7 F2 – SEXBÝLI



Mynd 26: F2 - Yfirlitsmynd

### 4.7.1 Fjöldi húsa og íbúða

6 hús, 36 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,7.

### 4.7.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Ásavaði 20, 22, 24, 26, 28 og 30

Lóðarstærðir eru frá 1744 til 2246 m<sup>2</sup>.

### 4.7.3 Húsagerð

3 hæða sexbýli með stigahúsi í miðju.

Kvöð er um lóðrétt uppbrot á byggingar Útlit byggingar skal vera brotið upp með innskotum og/eða í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Í þriggja hæða húsum í deiliskipulagstillögunni verður heimilt að sleppa lyftu af eftirfarandi ástæðum, þar sem m.a. er stuðst við leiðbeiningarblað 6.4.12 Útgáfa 3.1 frá Mannvirkjastofnun sem fjallar um lyftur og lyftupalla.

Á skipulagssvæðinu er markmiðið er að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fjölskyldufólk og því verður stuðst við lágmarkskröfur. Íbúðir á jarðhæð verða ávallt þannig að auðvelt verður að aðlaga þær aðgengi fyrir alla. Í 5. tölulið 6.4.12 gr. Byggingarreglugerðar segir: Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærri skal minnst vera ein lyfta. Ekki þarf þó lyftu í þriggja hæða íbúðarhúsi ef hvergi í byggingunni er meira en ein hæð milli aðalaðkomuleiðar og inngangs annars vegar og inngangs að íbúð hins vegar,....” Stuðst er við þessa grein í lágmarkskröfum deiliskipulagsins og skal þriðja hæðin í slíkum tilfellum ávallt vera viðbótarhæð við íbúð með inngangi á 2. hæð, sbr. mynd 10 í ofangreindu leiðbeiningarblaði.



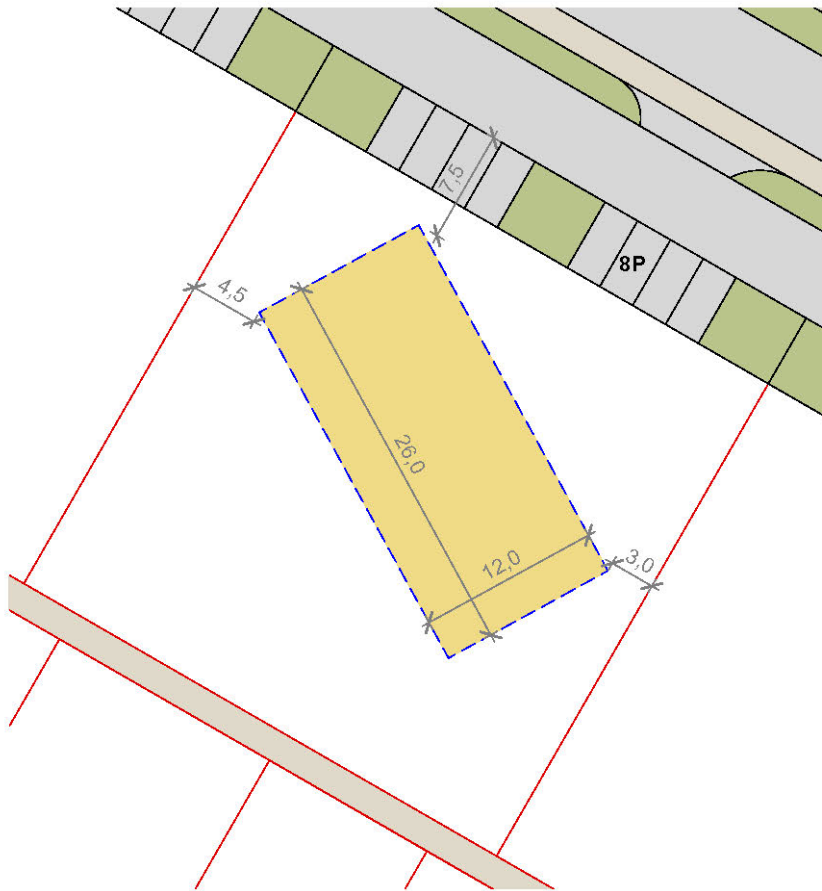
Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða og byggingarreglugerðar.

#### 4.7.4 Húshæð og þak

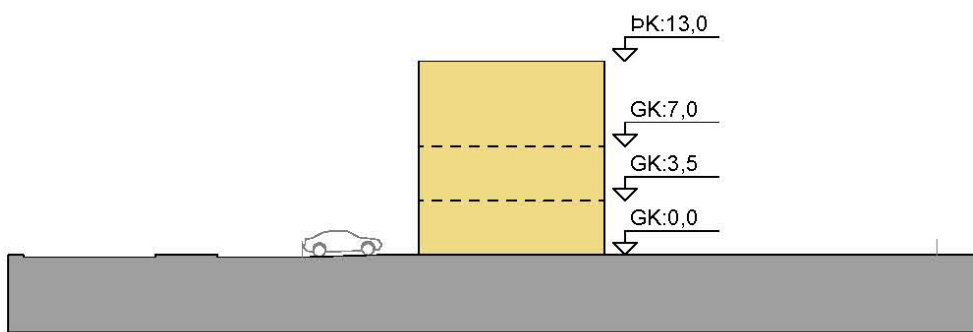
Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð 13,0m yfir aðkomukóta. Þak yfir efstu hæðinni má vera með einhalla, þó má hæð þaksins ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta (PK). Þakform er frjálst.

#### 4.7.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 2 bílastæðum á hverja íbúð.



Mynd 27: F2 - Skilmálateikning 1:500



Mynd 28: F2 - Sneiðing 1:500

## 4.8 F3 – FJÖLBÝLI



Mynd 29: F3 - Yfirlitsmynd

### 4.8.1 Fjöldi húsa og íbúða

1 hús, ca. 32 íbúðir. Nýtingahlutfall lóðar er 1,0.

### 4.8.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóð Þórisvaði 2.

Lóðarstærð er 4298 m<sup>2</sup>.

### 4.8.3 Húsagerð

3 hæða fjölbýli með litlum íbúðum fyrir eldra fólk.

Heimilt er að byggja tvö minni fjölbýlishús í stað eins.

Heimilt er að hafa svalagang. Svalagöngum má loka með gleri fyrir ofan handrið, þó ekki meira en það uppfylli kröfur um brunavarnir. Leggja skal áherslu á skjól við innganga.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Í þriggja hæða húsum í deiliskipulagstillögunni verður heimilt að sleppa lyftu af eftirfarandi ástæðum, þar sem m.a. er stuðst við leiðbeiningarblað 6.4.12 Útgáfa 3.1 frá Mannvirkjastofnun sem fjallar um lyftur og lyftupalla.

Á skipulagssvæðinu er markmiðið er að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fjölskyldufólk og því verður stuðst við lágmarkskröfur. Íbúðir á jarðhæð verða ávallt þannig að auðvelt verður að aðlaga þær aðgengi fyrir alla. Í 5. tölulíð 6.4.12 gr. Byggingarreglugerðar segir: Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærri skal minnst vera ein lyfta. Ekki þarf þó lyftu í þriggja hæða íbúðarhúsi ef hvergi í byggingunni er meira en ein hæð milli aðalaðkomuleiðar og inngangs annars vegar og inngangs að íbúð hins vegar,....”

Stuðst er við þessa grein í lágmarkskröfum deiliskipulagsins og skal þriðja hæðin í slíkum tilfellum ávallt vera viðbótarhæð við íbúð með inngangi á 2. hæð, sbr. mynd 10 í ofangreindu leiðbeingarblaði.

Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða og byggingarreglugerðar.

#### 4.8.4 Húshæð og þak

Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð þakkóta er 13,0m. Þakform er frjálst.

Heimilt er að hafa 3. hæð aðeins á hluta byggingarreits. Þar sem efsta hæð er inndregin er heimilt að hafa þaksvalir.

#### 4.8.5 Bílastæði

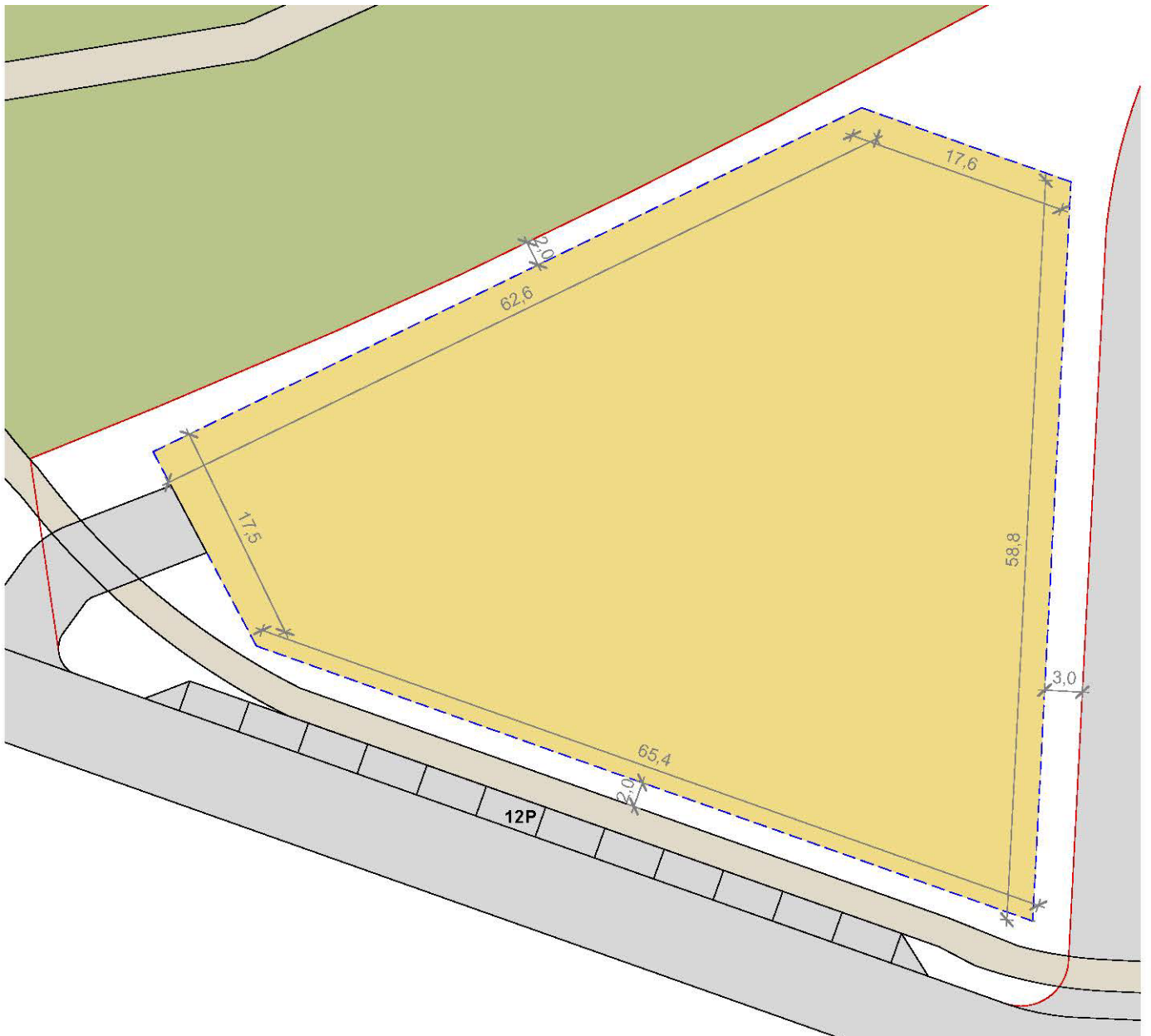
Í skipulaginu er reiknað með 1 bílastæði á hverja íbúð í bílakjallari og gestastæðum við Árveg.

#### 4.8.6 Frágangur á lóð.

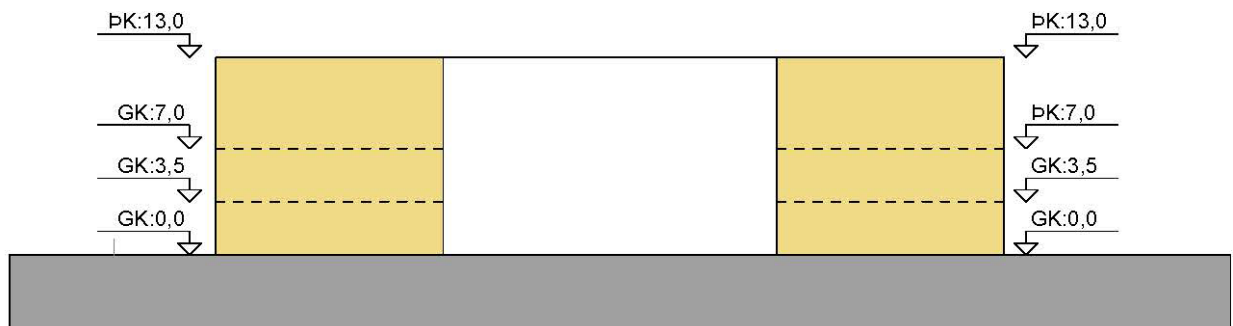
Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblaði og bera allan kostnað af því.

Inngarðurinn skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði. Á þessu svæði skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar geti notið samveru og friðsældar. Skal hönnun og útfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotaflötum.

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð garðmegin.



Mynd 30: F3 - Skilmálateikning 1:500



Mynd 31: F3 - Sneiðing 1:500

## 4.9 F4 – FJÖLBÝLI



Mynd 32: F4 - Yfirlitsmynd

### 4.9.1 Fjöldi húsa og íbúða

15 hús, 260 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 1,0.

### 4.9.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Ásavaði 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49. 3 húsnúmer eru á einni lóð.

Lóðarstærðir eru frá 5362 til 6860 m<sup>2</sup>.

### 4.9.3 Húsagerð

4-5 hæða fjölbýlishús með heimild til að byggja bílakjallara.

Kvöð er um lóðrétt uppbot á byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 m breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali eða með innskotum.

Heimilt er að hafa svalaganga. Svalagöngum má loka með gleri fyrir ofan handrið, þó ekki meira en það uppfylli kröfur um brunavarnir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól.

Krafa er í byggingarreglugerð um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megi með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

Heimilt er að hafa húsin á mismunandi mörgum hæðum allt að 5 hæðum. Þar sem efsta hæð er inndregin er heimilt að hafa þaksvalir.

Heimilt er að byggja allt að 3 hús á lóðinni (sjá skýringamyndir). Ekki er krafa um að sami aðalhönnuður hanni öll húsin.

Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða og byggingarreglugerðar.

#### 4.9.4 Húshæð og þak

Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð frá aðkomukóta er 20,0m

#### 4.9.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 1 bílastæði á hverja íbúð á landi eða í bílakjallara.

#### 4.9.6 Frágangur á lóð.

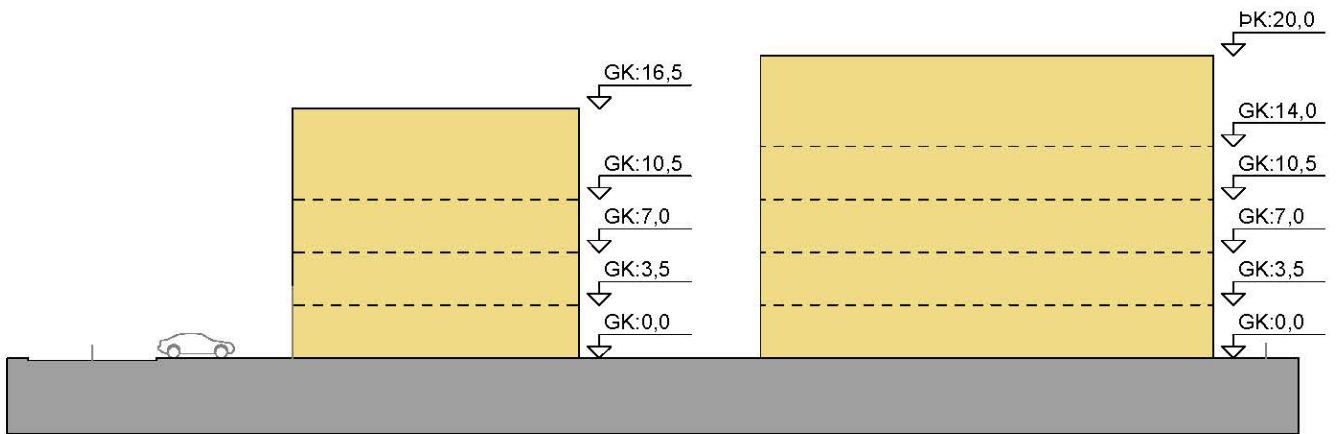
Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjáls. Á þessu svæði skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar húsanna geti notið samveru og friðsældar. Skal hönnun og útfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotaflötum.

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð garðmegin.



Mynd 33: F4 - Skilmálateikning 1:500





Mynd 34: F4 - Sneiðing 1:500

## 4.10 F5 – FJÖLBÝLI



Mynd 35: F5 - Yfirlitsmynd

### 4.10.1 Fjöldi húsa og íbúða

3 hús, 24-36 íbúðir. Hámarksnýtingarhlutfall lóða er 0,9.

### 4.10.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Áshildarvað 2, 4 og 6.

Lóðarstærð er 2017 til 2271 m<sup>2</sup>.

### 4.10.3 Húsagerð

4 hæða fjölbýlishús.

Ekki er heimilt að hafa svalaganga. Krafa er í byggingarreglugerð um lyftu í fjölbýlishúsunum þannig að komast megi með lyftu að öllum íbúðum sem eru á þriðju hæð eða ofar.

Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða og byggingarreglugerðar.

### 4.10.4 Húshæð og þak

Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð þakkóta er 17,0m. Þak yfir efstu hæðinni má vera með einhalla, þó má hæð þaksins ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta (ÞK).

### 4.10.5 Bílastæði

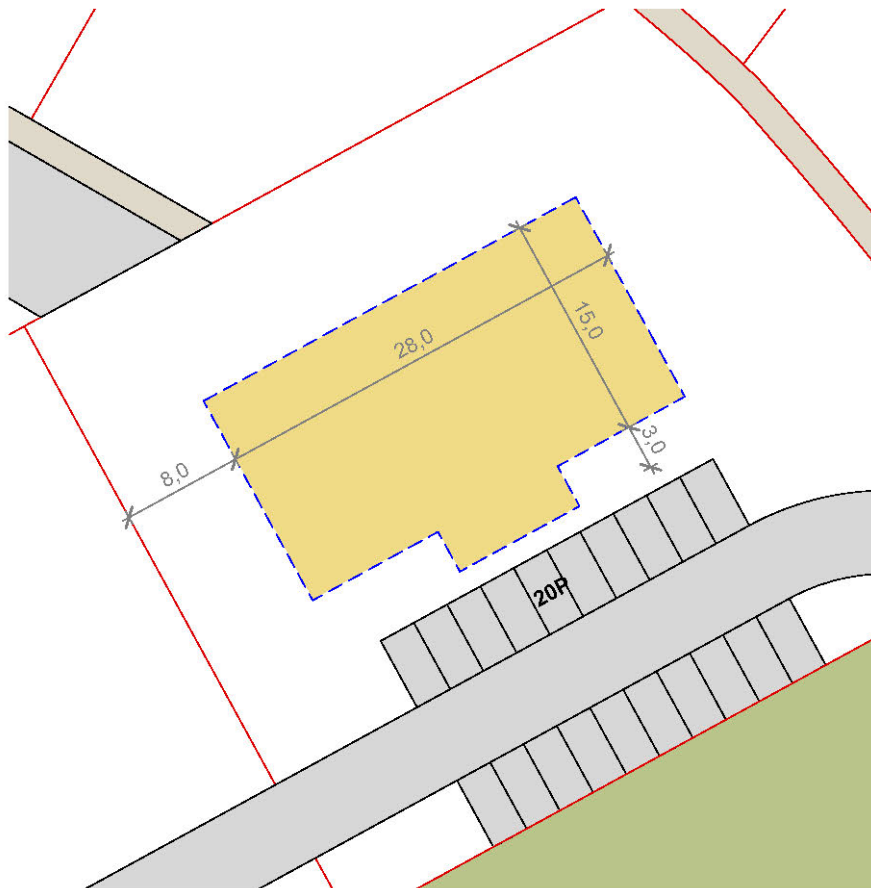
Í skipulaginu er reiknað með 1 bílastæði á hverja íbúð.

### 4.10.6 Frágangur á lóð.

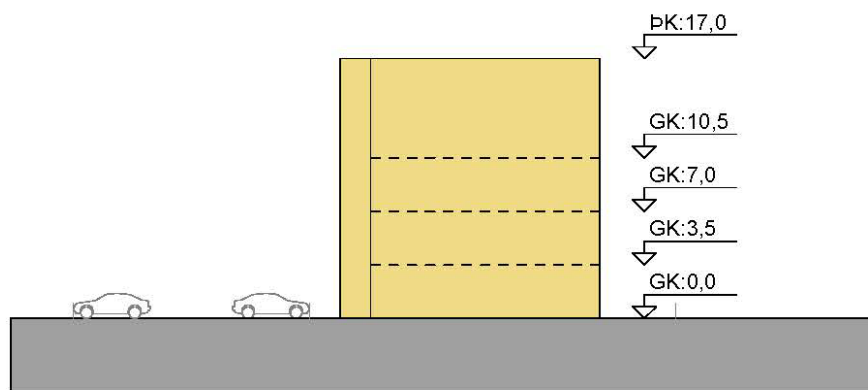
Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblaði og bera allan kostnað af því.

Lágmark 20% lóðar skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjálst. Á þessu svæði skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar húsanna geti notið samveru og friðsældar. Skal hönnun og útfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotaflötum.

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð garðmegin.



Mynd 36: F5 - Skilmálateikning 1:500



Mynd 37: F5 - Sneiðing 1:500

## 4.11 LS – LEIKSKÓLI



Mynd 38: LS - Yfirlitsmynd

### 4.11.1 Fjöldi húsa

1 hús. Hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,2.

### 4.11.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Ásavað 18.

Lóðarstærð er 5699 m<sup>2</sup>.

### 4.11.3 Húsagerð

Einnar hæða leikskóli.

Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða og byggingarreglugerðar.

### 4.11.4 Húshæð og þak

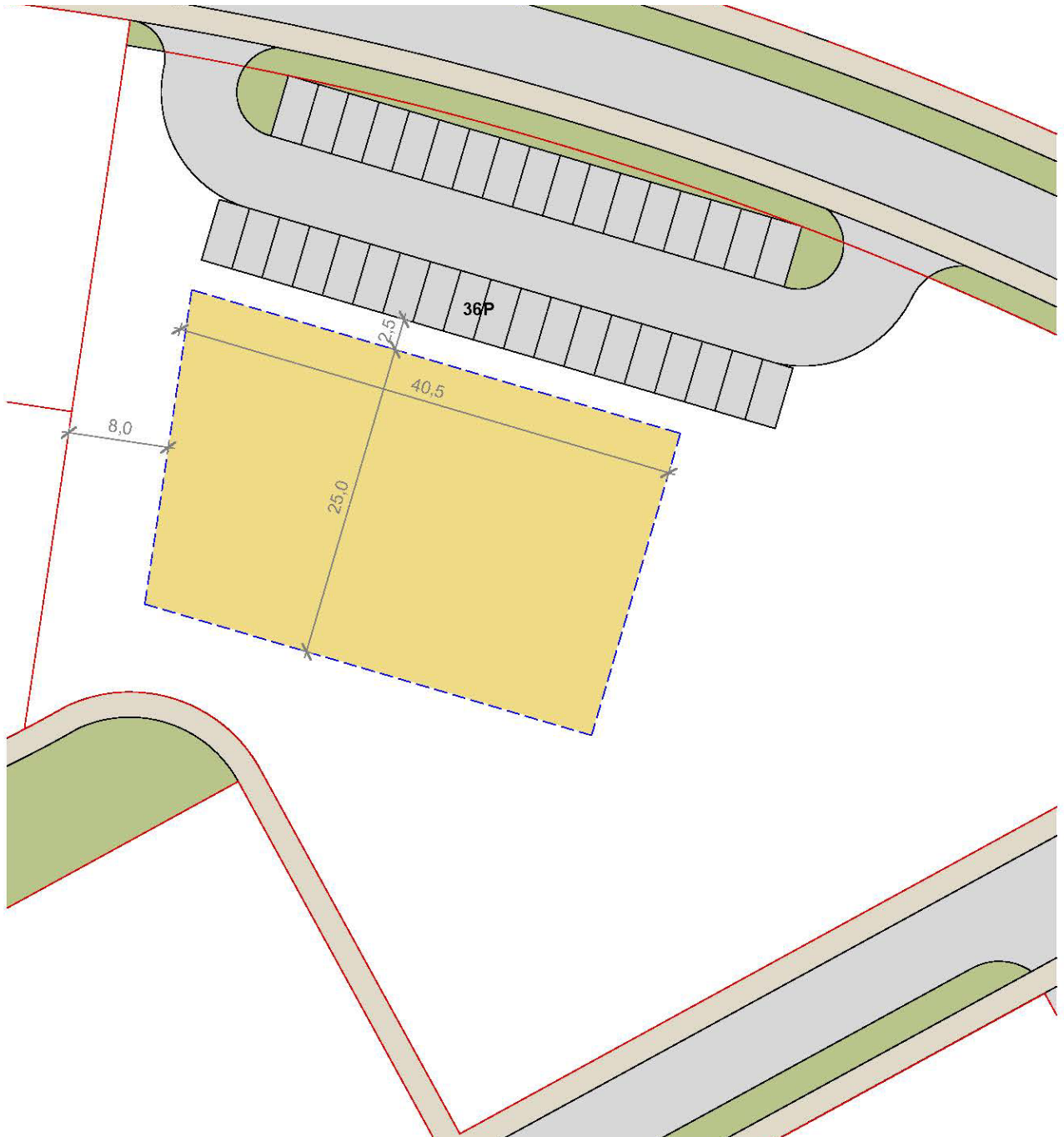
Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð þakkóta er 6,0m. Þakform er frjálst en hæð þaksins ekki fara yfir uppgjafinn viðmiðunarkóta (ÞK).

### 4.11.5 Bílastæði

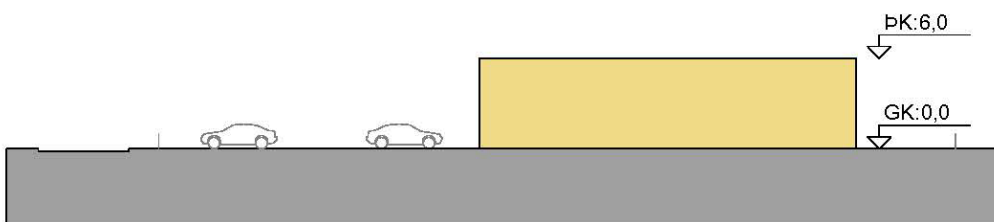
Í skipulaginu er reiknað með 37 bílastæðum á lóðinni.

### 4.11.6 Frágangur á lóð.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblaði og bera allan kostnað af því.



Mynd 39: LS - Skilmálateikning 1:500



Mynd 40: LS - Sneiðing 1:500

## 4.12 S – SPENNISTÖÐ



Mynd 41: S - Yfirlitsmynd

### 4.12.1 Fjöldi húsa

2 hús. Hámarksnýtingarlutfall lóðar er 0,64.

### 4.12.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar við Veitubakka og Laugarbakka.

Lóðarstærð er 100 m<sup>2</sup>.

### 4.12.3 Húsagerð

Einnar hæðar spennistöð.

Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða og byggingarreglugerðar.

### 4.12.4 Húshæð og þak

Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð þakkóta er 4,0m.

### 4.12.5 Bílastæði

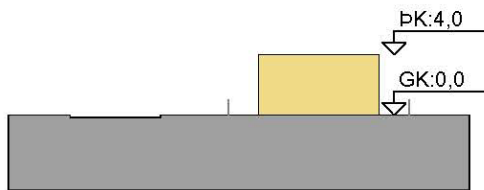
Enginn bílastæði eru við lóðina.

### 4.12.6 Frágangur á lóð.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblaði og bera allan kostnað af því.



Mynd 42: S - Skilmálateikning 1:500



Mynd 43: S - Sneiðing 1:500

## 5 UMHVERFISÁHRIF

---

Deiliskipulagið felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð deiliskipulagsins fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisaðstæðna og er því ætlað að efla íbúðarbyggð á svæðinu.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi eru gerð húsatna, bygging ásamt uppbyggingu aðlaðandi götummyndar, gangstígar, græn svæði og útivistarsvæði eins og leiksvæði.

Á götum skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir hægri umferð og forgang fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Takmarkaður fjöldi samsíða bílastæða er einni götunni en annars er fjöldi bílastæða á hverjum stað þannig að þau verði ekki ráðandi þáttur í umhverfinu og falli vel að því. Skipulag byggðar og gróðurs er einnig nýtt til þess að lágmarka neikvæð umhverfisáhrif af aukinni bílaumferð.

Mikil áhersla er lögð á stíga og útivistarsvæði. Lífandi samfélag er líklegt til að hvetja fólk til aukinnar hreyfingar og félagslegra samskipta sem er talið til heilsubóta. Má því telja að skipulagstillagan hafi jákvæð samfélagslegáhrif.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif og að áhrifin verði jákvæð á ofantalda umhverfisþætti.