

DEILISKIPULAG Í LANDI BJARKAR VIÐ SELFOS GREINAGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



Útgáfa dags. 25. nóv. 2020, auglýst breyting á deiliskipulagi.

Útgáfa dags. 20.1.2020. Bætt við ákvæði um meðhöndlun fornminja, sjá 1. kafla.

Útgáfa dags. 20. mars 2019. Frá auglýstri tillögu voru gerðar nokkrar breytingar og lagfæringar og gerð skýrari grein fyrir ýmsum þáttum. Breytingarnar eru gerðar eftir ábendingar úr innra rýni ýmissa aðila og til að koma til móts við formlega innsendar athugasemdir. Gert er grein fyrir breytingunum í 1. kafla.



Efnisyfirlit

Greinargerð með deiliskipulagi í landi Bjarkar	4
1 Almennar upplýsingar	4
1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu	5
1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar	5
2 Skipulagssvæðið	5
2.1 Skipulagssvæðið, lega, afmörkun og aðkoma	5
2.2 Gatnakerfi og stígar	6
2.3 Landslag og sérkenni	7
2.4 Veðurfar	7
2.5 Menningarminjar	7
2.6 Jarðfræði	8
2.7 Hljóðvist	8
2.8 Veitur og lagnir	8
2.9 Eignarhald á landi	9
3 Deiliskipulag	9
3.1 Markmið og forsendur skipulagsins	9
3.2 Skuggagreining	9
3.3 Sjálfbær þróun – Ólafsvíkursáttmálinn	11
3.4 Gatnakerfi	11
3.5 Göngu- og hjólaleiðir	12
3.6 Leiksvæði og dvalarsvæði	12
3.7 Gróðurskipulag og græn svæði	12
3.8 Almenningsamgöngur	13
3.9 Hleðslutæki fyrir rafbíla	13
3.10 Sorphirða	13
3.11 Veitur og lagnir	13
4 Almennir skipulagsskilmálar	13
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	13
4.2 Mæliblöð og hæðarblöð	14
4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall	14

4.4	Byggingarefni, áferðir og litir.....	15
4.5	Sorpflokkun	15
4.6	Veitur.....	15
4.7	Bílastæði og bílageymslur	15
4.8	Frágangur lóða.....	15
4.9	Girðingar	16
4.10	Hljóðvist og sjónmengun.....	16
4.11	Garðhús, skýli o.þ.h.	16
5	Sérákvæði fyrir einstakar lóðir.....	17
5.1	1 Almennt.....	17
5.2	Einbýlishús.....	17
5.2.1	Einbýlishús – Gerð E1	18
5.2.2	Einbýlishús – Gerð E2	18
5.3	Parhús.....	18
5.3.1	Parhús – Gerð P1	18
5.4	Raðhús.....	18
5.4.1	Raðhús – Gerð R1.....	18
5.5	Fjórbylishús	19
5.5.1	Fjórbylishús – Gerð F1	19
5.6	Fjölbýlishús	19
5.6.1	Almenn ákvæði sem gilda um öll fjölbýlishús.....	19
5.6.2	Fjölbýlishús – Gerð F2.....	20
5.6.3	Fjölbýlishús – Gerð F3.....	20
5.6.4	Fjölbýlishús – Gerð F4.....	20
5.6.5	Fjölbýlishús – Gerð F5.....	21
5.6.6	Fjölbýlishús – Gerð F6.....	21
5.7	Þjónustustofnanir	21
5.7.1	Grunn- og leikskóli– Þ1.....	21
5.8	Lóðir fyrir verslun og þjónustu	22
5.8.1	Verslunar- og þjónustuhúsnæði– VÞ2	22
5.8.2	Verslunar- og þjónustuhúsnæði– VÞ3	22
5.9	Lóðir fyrir spennistöðvar	22

Greinargerð með deiliskipulagi í landi Bjarkar

1 Almennar upplýsingar

Útgáfa þessi á greinargerð fylgir auglýstri skipulagsbreytingu dags. 25. nóv. 2020. Helstu breytingar eru:

- Göngustígum milli lóða við Urðarstekk er fækkað um þrjá og í staðinn er búið til grænt svæði með göngustíg, sem framlenging á grænu beltinu sunnan við skólalóð. Í tengslum við það minnka lóðir 15-17 og 19-21 lítið eitt og aðkoman að þeim breytist örlítið.
- Gerð er tillaga að lóð / byggingareit fyrir spennistöð á horni lóðar nr. 7 við Eyrarstekk, og minnkar sú lóð sem því nemur. Þá er núverandi lóð / byggingareitur fyrir spennistöð færð á grænt svæði gengt lóð nr. 19 við Urðarstekk.
- Mörk skipulags sunnan við hverfið er fært um 6m til suðurs og þannig búið til pláss fyrir lagnabeð sunnan við Hólustekk
- Byggingareitur skólalóðar er útvíkkaður til austurs.
- Samhliða breytingu á uppdrætti er gerð breyting á kafla 5, sérákvæði fyrir einstakar lóðir, í skilmálum skipulagsins. Breytingin nær til kafla 5.3 parhús og 5.4 raðhús og fjallar um að settar eru kvaðir um að hver íbúðareining verði að hafa minnst 6 horn í útveggjum.

Þá hafa verið færð inn götunöfn og uppfært lóðanúmerakerfi.

Um síðustu útgáfu greinargerðar:

Útgáfa þessi er aðlöguð að þeim breytingum og lagfæringum sem gerðar voru eftir auglýsingu á skipulagstillögunni frá 7. maí 2018 og dagsettar eru 20. mars 2019. Breytingarnar eru gerðar eftir ábendingar úr innra rýni ýmissa aðila og til að koma til móts við formlega innsendar athugasemdir. Breyting frá 20. jan. 2020 er *skáletruð*:

- Lagt er bann við raski á fornleifum á opnum grænum svæðum og *lögð kvöð um meðhöndlun á þeim minjum sem raskað verður skv. forskrift og leiðbeiningum Minjastofnunar sem birtust í umsögn stofnunarinnar um skipulagið, dags. 17. maí 2019* (sjá einnig kafla 2.5. um menningarminjar).
- "Markhóll" sýndur á uppdrætti.
- Sjáanlegar sprungur, líklegar sprungur og sprungusvæði skv. jarðkönnun EFLU sýndar á uppdrætti og skýrð krafa um úttekt byggingafulltrúa á útgröfnum húsagrunnum fyrir fyllingu.
- Fjallað er ýtarlegar um áhrifasvæði flugvallar í greinargerð og hæð hindrunarflata sýnd á uppdrætti.
- Vegna áforma um að leikskóli og tónlistarskóli skuli byggðir á skólalóð voru þjónustulóðir felldar burt en skólalóð stækkuð.
- Leiksvæði, grenndargámum og sleppisvæðum hnikað til á svæði tengdum skólalóðum.
- Götutenging við Suðrhóla felld burt og gata tengd götu nr. 4 í staðinn. Lóðum breytt innan nærliggjandi reita.
- Tillaga um hringtorg við Norðrhóla felld inn í formlegt skipulag.
- Grænt belt meðfram Suðrhólum breikkað vegna mögulegrar hljóðmengunar.

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

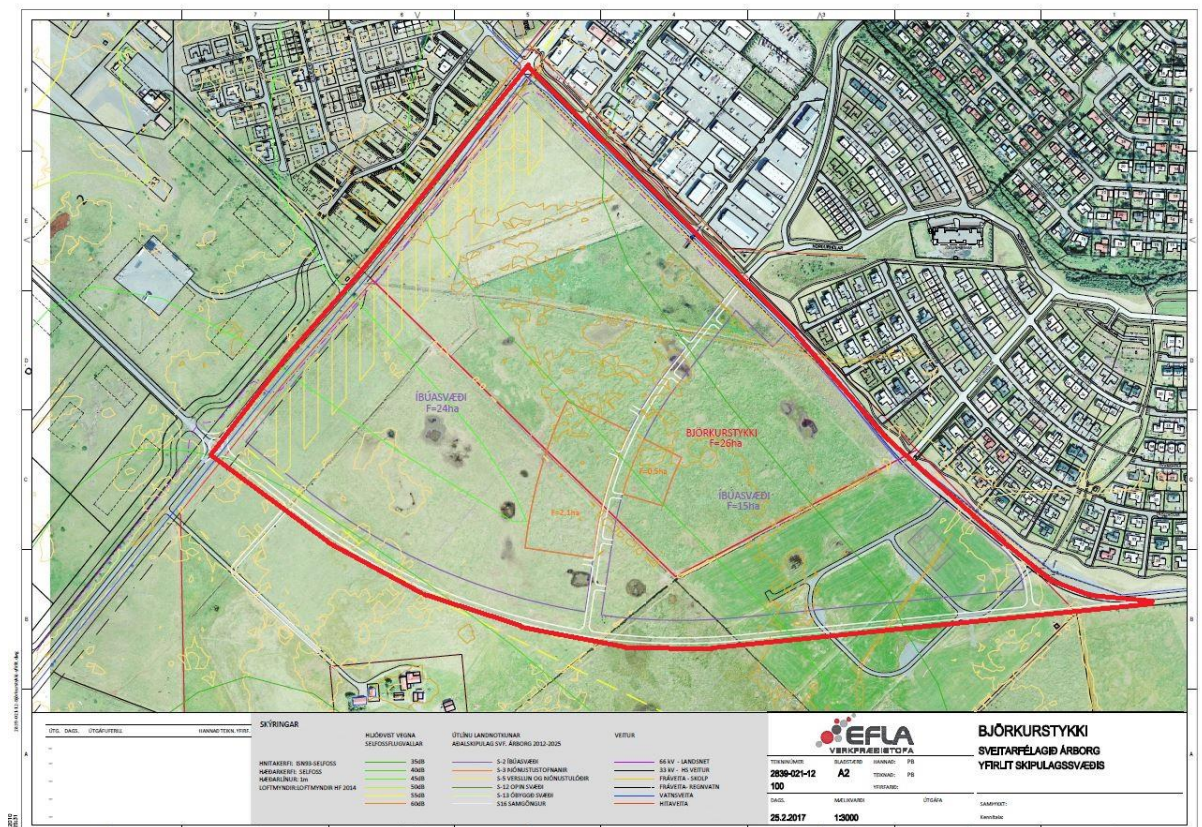
Á síðasta áratug fjölgaði íbúum Árborgar mjög og vöxtur sveitarfélagsins var mikill á öllum sviðum. Nægt framboð hefur verið á lóðum en vegna mikillar aðsóknar á undanförunum árum er orðið tímabært að huga að nýrri íbúðabyggð á Selfossi. Til að mæta þessari fjölgun íbúa var í Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 gert ráð fyrir nýju íbúðahverfi suðvestur af núverandi byggð. Á þessu svæði er gert ráð fyrir íbúðabyggð fyrir ca. 1800 íbúa, leikskóla og grunnskóla, auk svæðis fyrir verslun og þjónustu meðfram Eyravegi. Miðað er við að þéttleiki byggðarinnar í heild verði 45 íbúar pr. hektara.

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari með skýringarmyndum ásamt skipulags- og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:2000, blaðstærð A-1 og dagsettur 6.5.2018. Til grunna skipulagsins liggja m.a. eftirfarandi skýrslur og úttektir:

- Selfossflugvöllur, Hljóðvistarskýrsla, Efla 2016
- Björkurstykki, Jarðkönnun - jarðskjálftasprungur, Efla 2017
- Fornleifakönnun, Náttúrufræðistofa vestfjarða 2017

2 Skipulagssvæðið



Afmörkun skipulagssvæðisins.

2.1 Skipulagssvæðið, lega, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er um 40 ha að stærð. Skipulagsmörkin er sýnd á skipulagsuppdrætti. Svæðið samanstendur af svokölluðu „Björkurstykki“, 26ha

landspildu suðvestan við Gagnheiði og umliggjandi svæðum úr landi Bjarkar. Skipulagssvæðið afmarkast þannig af Eyrarbyggðavegi / Eyravegi í norð-vestri, Suðurhólum í norð-austri og lögbýlinu Björk í suðri.

Svæðið er nýbyggingarsvæði og er engar byggingar á svæðinu. Landið er í dag gróið hagaland en sumstaðar myndast litlar tjarnir í votviðri eins og þekkt er í Flóanum. Nokkrir skurðir hafa verið grafnir til að ræsta fram landið og eins hefur það verið plægt að hluta til túnræktar. Á austasta hluta skipulagssvæðisins er tjaldstæði sem gert var fyrir Landsmót UMFÍ, en það er ekki inni á Aðalskipulagi sveitarfélagsins.



Skipulagssvæðið afmarkað á loftmynd Mats frá 2011

2.2 Gatnakerfi og stígar

Aðkoma akandi að svæðinu er frá Eyrarbyggðavegi / Eyravegi og Suðurhólum. Samkvæmt skipulagi mun ný gata sunnan svæðisins tengjast Suðurhólum í beinni línu en óvíst er hvort Suðurhóla-götunafnið flytjist með eða verði áfram eins og í dag.

Samkvæmd aðalskipulagi er gert ráð fyrir að aðal tengigata innan hverfisins liggja í framhaldi af Norðurhólum. Á deiliskipulagsupprætti er sýnt mögulegt hringtorg á þeim gatnamótum til skoðunar en það er þó haft utan skipulags.

Hverfið tengist göngustígum norðan Suðurhóla og göngustíg við Hagalæk auk þess að tengjast göngustíg sem liggur meðfram mörkum Lækjahverfis. Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir greiðum gönguleiðum sem eru tengdar gangbrautum og gangstéttum við götur innan þess og tengir þannig svæðið innbyrðis. Víða eru grænir gangar til að bæta tengingar gangandi og hjólandi umferðar innan svæðisins. Þá er einnig lagt upp með að göngustígar marki markvissa leið að grunn- og leikskóla innan svæðisins.

2.3 Landslag og sérkenni

Landið innan skipulagssvæðisins er flatlent, vel gróið og einkennist af gömlum þýfðum túnum og hefur verið nýtt sem beitarnland. Eins og algengt er á þessu landsvæði er landið nokkuð blautt. Hæðarlega svæðisins er frá 13,5 til 17,5 metrum yfir sjávarmáli. Á skipulagssvæðinu er víða grunnt niður á hraun (Þjórsárhraun) og á nokkrum stöðum standa hraun og hraunhólar upp úr landinu.

2.4 Veðurfar

Nálægð Ingólfsfjalls við Selfoss hefur áhrif á hvernig vindar blása en á Selfossi eru NA og SA áttir ríkjandi, allan ársins hring. Selfoss er á frekar vætusömu svæði og fellur mesta úrkoman á tímabilinu september til janúar. Hitastig er breytilegt eins og víðast hvar á landinu. Þar sem svæðið er flatt og opið til suðurs er svæðið sólríkt meðan sólar nýtur við.

2.5 Menningarminjar

Gerð var fornleifaskráning á skipulagssvæðinu og um skráningu sá Margrét Hrönn Hallmundsdóttir hjá Náttúrustofu Vestfjarða. Innan deiliskipulagsreits voru skráðar 11 minjar. Minjarnar eru ekki friðlýstar. Margar minjanna eru illa farnar þegar sléttuð voru tún í landi Bjarkar og hafa því ekki hátt varðveislugildi. Skráðar minjar eru sýndar á skipulagsupprætti og er stærstur hluti þeirra á opnum svæðum. Minjum sem standa á opnum svæðum skal ekki raskað. Þær minjar sem skv. skipulagi mun verða raskað eru tóft (nr. 1860-3), Grænatóft, (rúst og rústarbunga, nr. 1860-6/7), áveituskurður (nr. 1860-10) og garður (garðlag nr. 1860-11). Minjar sem raskað verður skulu meðhöndlaðar skv. forskrift og leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands sem birtist í umsögn stofnunarinnar um skipulagið, dags. 17. maí 2019 áður en byggingaáform eru samþykkt. Til röskunar í þessu tilliti telst röskun á sjáanlegum minjum ásamt 20m svæði í kring.

Vakin er athygli á að ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum um 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

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. 8 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. Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr.

Engin friðlýst svæði eru á náttúruminjasrá í landi Árborgar. Á skipulagssvæði eru engar landslagsgerðir sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013.

2.6 Jarðfræði og sprungur

Í Aðalskipulagi er gert grein fyrir þekktum sprungum og sprungusvæðum á og við Selfoss. Þar er kveðið á um að í deiliskipulagsferli skuli skorið úr um tilvist sprungna á viðkomandi svæðum og tekið tillit til þeirra eftir atvikum. Einungis vestasti oddi skipulagssvæðisins er innan þekkts sprungusvæðis sem gengur frá Eyrabakkavegi og norður fyrir flugvöll. Því má segja að gengið hafi verið mun lengra en kveðið var á um í Aðalskipulagi þegar ákveðið var að kanna allt skipulagssvæðið gaumgæfilega fyrir gerð deiliskipulags. Svæðið var kannað af Verkfræðistofunni Eflu í maí 2017, annarsvegar með með ýtarlegri skoðun á loftmynd og hins vegar vettvangsrannsókn. Ummerki sáust á fjórum svæðum vestarlega á skipulagssvæðinu, í námunda við hið þekkta sprungusvæði. Tvö af þeim voru könnuð sérstaklega og grafnir í þau könnunarskurðir. Í minnisblaði sem var unnin af Einari Sindra Ólafssyni og Páls Bjarnasyni hjá Eflu er annars vegar gerð grein fyrir líklegum sprungum, og hins vegar dreginn hringur um stærra svæði í næsta nágrenni þar sem skoða þarf sérstaklega þegar grafið verður fyrir byggingum.

Í deiliskipulagi er almennt tekið tillit til þekktra sprungna og lóðum og byggingareitum haldið utan við. Undantekning er lóð nr. 18 við götu nr. 1. Þar eru líkur á sprungu við úthorn byggingareits en ákveðið var engu að síður að halda götulínu byggingareits með það fyrir augum, og að þeirri kröfu uppfylltri að könnuð verði sérstaklega tilvist þessa sprungu við mögulegan uppgröft á lóðinni. Á svæðinu öllu gildir ennfremur sú almenna regla að byggingafulltrúi skuli taka út útgrafna húsgrunna áður en fyllt er í þá aftur. Ef sprunga kemur í ljós þegar grafið verður fyrir húsunum skulu gerðar viðeigandi ráðstafanir eða þeim hnikað til.

2.7 Áhrif flugvallar

Svæðið er í nálægð við Selfossflugvöll en völlurinn er skilgreindur og skráður lendingastaður í Flugmáláhandbók Íslands (AIP). Helgunar- og öryggissvæði vallarins eru mörkuð í aðalskipulagi og skarast ekki við deiliskipulagssvæðið þótt aðflugs- og flugtaksstefna fari yfir hluta skipulagssvæðisins.

Gerð hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir áhrifasvæði flugvallarins, unnin af Eflu verkfræðistofu í júní 2016. Reiknað hljóðstig á núverandi íbúðarsvæðum og á skipulagssvæðum miðað við núverandi flugumferð er $L_{den} < 55$ dB í öllum tilvikum en það er undir viðmiðunarmörkum. Því er ekki þörf á að fara í sérstakar aðgerðir til að draga úr hljóðvist einkum þar sem húsnaði næst flugvellinum er nýtt undir verslun og þjónustu og mun því skýla íbúðabyggðinni enn frekar fyrir hávaða frá flugvellinum.

Samkvæmt aðalskipulagi er austur/vestur flugbrautin stýtt þannig að allur austur-armur hans er tekinn út. Öryggissvæði vallarins er 30m. út frá miðlínu vallar og er því langt utan marka deiliskipulagsins. Hindrunarfletir við enda flugbrauta rísa með halla 1:20 þrjátíu metrum frá enda flugbrautar. Áhrif þess eru sýnd á uppdrætti og fela í sér að ekki megi byggja hærra en 30 metra í stefnu flugbrautar næst vallarenda, en það er langt yfir leyfilegri byggingahæð í skipulagi og hefur því engin áhrif á það.

2.8 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á.

Meðfram Suðurhólum og meðfram Eyrarbakkegi eru lagnasvæði, þar sem eru m.a. ljósleiðari, háspennustrengur og lagnir fyrir heitt og kalt vatn. Greitt aðgengi er að þessum lögnum til viðhalds. Eins er gert ráð fyrir breiðu lagnabelti meðfram fyrirhuguðum vegi syðst á deiliskipulagssvæðinu fyrir stofnlagnir veitufyrirtækja. Lagnasvæðin eru nýtt undir græn svæði, útivistarstíga og göngustíga.

2.9 Eignarhald á landi

Landið innan skipulagssvæðisins tilheyrði áður jörðinni Björk en er nú í eigu sveitafélagsins Árborgar.

3 Deiliskipulag

3.1 Markmið og forsendur skipulagsins

Innan skipulagsreits er fyrirhugað að rísi íbúðabyggð með blandaðri húsagerð einbýlishúsa, par-, rað- fjórbylis- og fjölbylishúsa. Samtals eru áætlaðar +/- 660 á 160 lóðum. Gert er ráð fyrir að á miðju svæðinu rísi sambyggður grunn- og leikskóli. Skipulagstillagan er liður í að mæta fjölgun íbúa á Selfossi og tryggja aðgengi fólks og fyrirtækja að byggingalóðum á Selfossi.

Helstu skipulagsforsendur eru:

- Að leggja áherslu á að mynda samhangandi byggð sem fellur vel að núverandi byggð og býr til samfelld byggðarmynstur.
- Að skapa góðar tengingar milli nýju byggðarinnar og þeirrar sem eru til staðar. Það verður gert með góðum samgöngutengingum, bæði fyrir þá sem eru akandi, hjólandi eða gangandi.
- Að innan skipulagsins sé að finna fjölbreytta búsetukosti sem henti ólíkum hópi fólks til að skapa fjölbreytt samfélag.
- Að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi og skapa samfélag sem er eftirsótt til búsetu með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi.
- Að íbúðir njóti sólar og dagsbirtu og verði í góðum tengslum við útisvæði.
- Að húsform verði notað til skjólmyndunar.

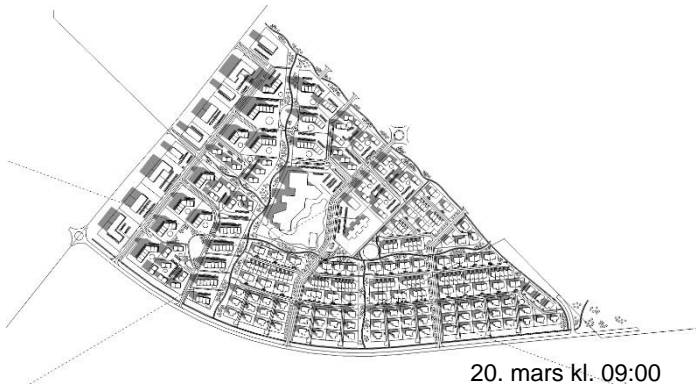
Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og útisvæði skulu vera fjölbreytt leik- og dvalarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

3.2 Skuggagreining

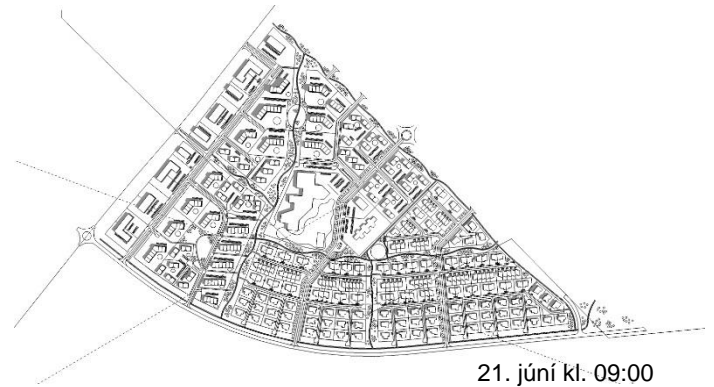
Tölvulíkan var unnið af svæðinu og byggingar skoðaðar með það í huga að staðsetning og hæð þeirra myndi sem minnst skuggavarp. Byggingarnar eru hæstar nyrst á svæðinu en lækka til suðurs til að draga úr skuggavarp í byggðinni. Hafa ber í huga að þegar sól er sem lægst á lofti verður skuggavarp mikið, jafnvel þó að byggingar séu ekki háar og því er ekki sýnt skuggavarp við vetrarsólstöður. Suður- og vesturhluti lóða er að jafnaði nýttur undir leik- og dvalarsvæði.

Í viðauka má finna ýtarlegri upplýsingar um skuggavarp á svæðinu.

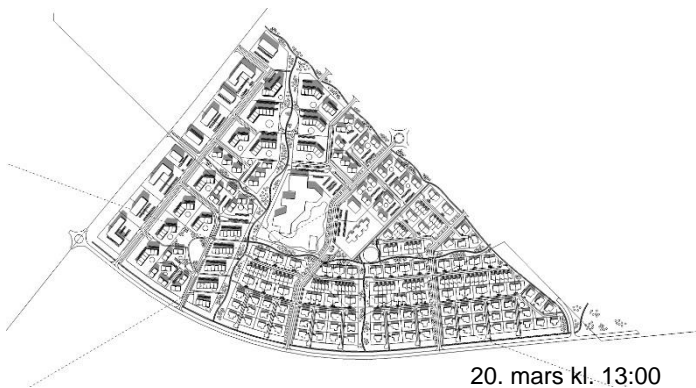
Skuggavarp



20. mars kl. 09:00



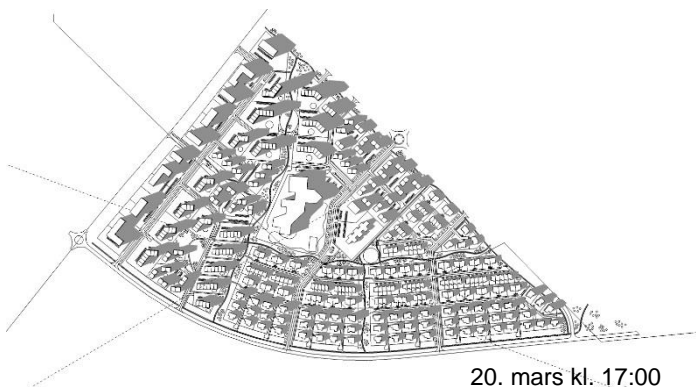
21. júní kl. 09:00



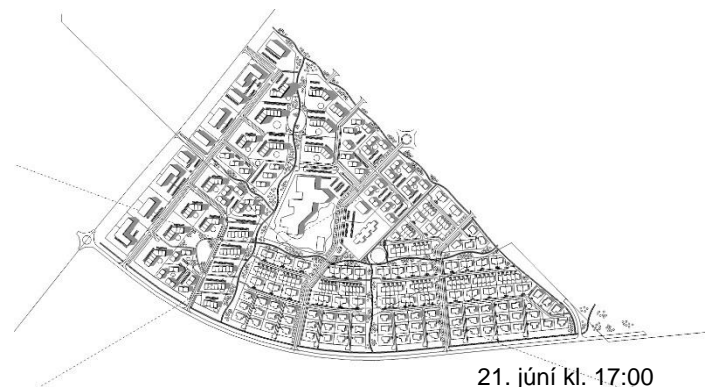
20. mars kl. 13:00



21. júní kl. 13:00



20. mars kl. 17:00



21. júní kl. 17:00

3.3 Sjálfbær þróun – Ólafsvíkursáttmálinn

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Það er gert með því að leggja áherslu á þéttari byggð og styttra grunnkerfi. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistvænu samhengi og jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa. Leitast er við að skapa þétttrið stíganet í beinum tengslum við megin göngustígakerfi. Á deiliskipulagssvæðinu er eitt grenndargerði fyrir flokkaðan heimilisúrgang. Byggingarreitir eru mótaðir með hliðsjón af hagkvæmum íbúðalausnum, m.a. með tilliti til byggingartækni, sólarljóss, loftunnar, skjóls, tengsla við útirými og garða.

3.4 Gatnakerfi

Suðrhólar, Eyravegur og ónefnd gata syðst í fyrirhugaðri byggð eru tengibrautirnar inn á svæðið. Innan hverfisins eru safngötur og húsagötur. Gert er ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum Suðrhóla, Norðrhóla og götu 4 sem liggur meðfram skólanum og leikskóla. Við „Skólagötu“ (götu 4) er gert ráð fyrir grunn- og leikskóla hverfisins og verður því umferðarhraði takmarkaður. Meðfram stofnbrautum eru stígar. Þannig er gert ráð fyrir að leggja 2,5 m stíg öðru megin við akbraut en staðsetja tré og gróður hinu megin. Tilgangurinn er bæði að gera götummyndina fjölbreyttari og fegurri, en einnig að láta göturýmið virka þrengra og draga þannig úr hraða bílsins. Sem plús eykur gróðurvæðing gatnaumhverfisins einnig líffræðilegan fjölbreytileika.

Lagt er til, og gert ráð fyrir að á safngötum verði málaðar línur sinn hvoru megin sem marka sérstakar reinar fyrir hjólandi umferð, sambærilegt því sem lagt hefur verið upp með á Tryggvagötu. Þannig er stuðlað að því að hröð umferð hjólandi verði á götum en hægari umferð hjólandi verði á göngu- og hjólastígum.

Götur og stígar skulu malbikaðir og gangstéttar malbikaðar eða hellulagðar. Kantsteinar skulu staðsteyptir og lækkaðir við innkeyrslur og á mótum göngustíga, nema aðrar ráðstafanir séu gerðar sbr. hraðahindranir. Hönnun gangstétta í innkeyrslureit verður með þeim hætti að bæði sé tekið tillit til akandi og umferð gangandi varðandi halla á fláa o.fl.

Hraðahindranir skulu steinlagðar og þjóna jafnframt sem gangbrautir sem eru í sömu hæð og efri brún aðliggjandi göngustígar/kantsteins. Staðsetning hraðahindrana má sjá á deiliskipulagsupprættinum. Við gerð hraðahindrana og niðurtekta á gangstéttum og stígum skal haga hönnun þannig að umferð fatlaðra geti gengið greiðlega fyrir sig. Æskilegt er að skipulag verði metið út frá ferlimálum.

Götulýsingu skal haga samkvæmt almennum kröfum og stöðlum um gatna- og stígalýsingu. Búnaður er háður samþykki framkvæmda- og veitusviðs. Lagt er til að við gangbrautir sé komið fyrir sérstakri lýsingu.

Í botnlögum skulu koma hæfilega stórir snúningsreitir.

Gert er ráð fyrir afsetningu snjós innst í botnlögum og til hliðar við safngötur.

3.5 Göngu- og hjólaleiðir

Aðgengilegt og aðlaðandi umhverfi hvetur fólk almennt til virkari lífsstíls eins og að ganga og hjóla. Stígar liggja víða um svæðið í grænum göngum eða beltum sem brjóta upp byggðina. Stígar þjóna tvenns konar tilgangi, sem samgöngumannvirki og til útivistar. Stígar eru hafðir bogadregnir til að auka útivistargildi og jákvæða upplifun vegfarenda. Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur eru upphækkaðar hraðahindranir sem eru um leið gangbrautir. Þar skal sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu. Undirgöng undir Eyraveg verða gerð til að tryggja öryggi skólabarna á leið sinni í grunnskólann.

Ekki er gert ráð fyrir aðskildum göngu- og hjólreiðastígum. Stígar á opnum svæðum eru 2,5 - 3m á breidd en gangstéttar eru 1,8 – 2,0 m. Lagt er til að á stígum á opnum svæðum verði máluð 8cm breið brotalína í miðjunni og að þar gildi almennar umferðar- og umgengisreglur þar sem bæði gengið er og hjólað hægra megin og að þannig skapist hefð og regla um varúð við framúrtöku!

3.6 Leiksvæði og dvalarsvæði

Innan svæðisins eru stígar og opin svæði með leik- og dvalarstöðum eins og deiliskipulagsuppráttur sýnir. Upplifun fegurðar í umhverfi er mikilvægur þáttur þegar kemur að vilja fólks til að dvelja útvið og kemur sterkt fram í heimildum um bætt lífsgæði og ávinning af grænum svæðum. Á svæðinu er gert ráð fyrir þremur sérstökum leiksvæðum. Lögð er áhersla á að við nánari útfærslu á opnum leiksvæðum innan deiliskipulagsins sé unnið með að tengja þau náttúrulega við umhverfið í kring og í því samhengi huga vel að efnisvali.

Við nánari útfærslu verður ákveðin endanleg lega stíga og staðsetning leiktækja á leiksvæðum. Um umfang, nánari útfærslu, staðsetningu og búnað leiktækja er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi. Framkvæmda- og veitusvið leggur fram gögn um gerð leikvalla eftir að endanlegt deiliskipulag liggur fyrir. Gerð og viðhald þessara svæða verður á vegum Sveitarfélagsins Árborgar. Vinna skal með lýsingu á opnum svæðum. Ljós við stíga, áningarstaði, leiksvæði og á opnum svæðum skal hanna svo það falli vel að náttúrulegu umhverfi. Tryggja skal afvötnun svæðis með jarðvegsskiptum með drenandi efni og fráveitu eftir atvikum.

3.7 Gróðurskipulag og græn svæði

Fyrirkomulag og uppbygging opinna svæða og gróðurs í skipulagi á að styrkja rýmis- og skjólmyndun í hverfinu, vera vettvangur fyrir legu göngu- og hjólreiðastíga um svæðið, skapa umgjörð um leik- og dvalarsvæði og tengja þau saman, minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs og hávaðamengunar. Innan lóðar er gert ráð fyrir svæðum til að gróðurvæða umgjörð við bílastæði og draga úr sjónrænum áhrifum gatna og bílaumferðar.

Tákn fyrir manir / hólalandslag, tré og gróðursvæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og hafa því lögformlegan sess. Markmið gróðursetningarinnar og gerð hólalandslags er að búa til hlýlega umgjörð um byggðina og skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum. Sveitarfélagið mun annast nánari útfærslur og hafa umsjón með gróðursetningu og uppbyggingu opinna svæða.

Á opnum svæðum er gert ráð fyrir að gróðursett verði blanda af þolnum trjágróðri sem gjarnan verða bæði hávaxin og þétt og veita hverfinu gott skjól. Einnig ber að hafa í huga fjölbreytileika gróðurs með bæði sígrænum- og lauffallandi tegundum sem bera bæði blóm og ber og stuðla þannig að fjölbreyttara vistkerfi svæðisins, auðugra dýralífi og heilbrigði fólks. Við skipulag lóða skal gjarnan vinna með fjölbreyttan lágvaxnari gróður, runna jafnt sem fjölæran gróður sem blómstrar og skiptir litum á mismunandi árstíðum. Leitast skal við að nota lífrænan áburð og forðast notkun eiturefna. Lóðarhafar eru jafnframt hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri í samræmi við lóðahönnun.

3.8 Almenningssamgöngur

Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Eyraveg og er þar góður möguleiki að setja niður biðstöðvar. Ekki er gert ráð fyrir að almenningsvagnar gangi um hverfið en hins vegar mun skólabil ganga að grunnskólanum. Við „Skólagötu“ eru breiðar graseyjar og þar er hægt um vik að setja upp biðskýli fyrir skólabilinn.

3.9 Hleðslutæki fyrir rafbíla

Tryggja skal möguleika fólks á að hlaða rafknúin ökutæki við heimili og vinnustaði. Gert er ráð fyrir að sveitafélagið móti frekari reglur um fyrirkomulag hleðslustöðva.

3.10 Sorphirða

Gert er ráð fyrir grenndarstöð fyrir flokkun á endurvinnanlegu sorpi við suðurendann á lóð leikskólans. Útfærsla og fyrirkomulag grenndarstöðva og söfnun endurnýtanlegs úrgangs er háð ákvörðun bæjaryfirvalda á hverjum tíma og lögum og reglum sem um það kunna að verða settar.

3.11 Veitur og lagnir

Gert er ráð fyrir að fráfrennsli frá skipulagssvæðinu verði sjálfrennandi að núverandi stofnlögn fráveitu við Suðrhóla. Breytt lagnabelti er skipulagt meðfram götu syðst við fyrirhugaða byggð fyrir stofnlagnir veitufyrirtækja. Fráfrennsli skal vera í tvöföldu kerfi.

Gert er ráð fyrir þremur lóðum undir spennustöðvar. Þær má sjá á skipulagsupprættinum.

4 Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fyrir byggingaryfirvöld Árborgar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð og önnur þau lög, reglugerðir og staðla sem til greina kunna að koma.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, trjágróður og annað sem máli skiptir. Fara skal eftir ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Það á einnig við um hús sem eru á sömu lóð en eru ekki samtengd. Hús innan sömu lóðar skulu hönnuð í einu lagi af sama hönnuði

og byggð í samfellu af sama byggingaraðila. Bent er á sérákvæði um einstakar lóðir og húsagerðir í kafla 5.

Hafa skal í huga að landsvæðið getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta og skulu hús hönnuð með tilliti til þess, sérstaklega á þetta við fjölbýlishús. Hönnuður fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir því að þurfa leggja fram útreikninga á burðarþoli hússins, þá einkum hvað varðar jarðskjálftaþol.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæli- og hæðarblöð (lóðarblöð) þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu lóða (L og G tölur) og húsa (H), staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit skv. ÍSN2004 auk helstu upplýsinga sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin verða rétt hærrí en deiliskipulagsupprátturinn.

Árborg gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar. Á mæliblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðamörk, en milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða.

Á hæðarblöðum koma m.a. fram hæðartölur (kótar) sem eru fyrir inngangshæð húss. Gólfkóti húss (GK á hæðarblaði) er ávallt miðaður við götuhæð. Ekki er þó heimilt að byggja hærri hús en kemur fram í töflu 1. Heimilt er að vera undir hámarkshæð ef uppfylltar eru tæknilegar kröfur með tilliti til gildandi byggingarreglugerðar. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennslislagna sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum. Skilgreindir eru þrennskonar byggingareitir, brotin þykk lína fyrir hámarks byggingareit ofan jarðar, brotin þunn lína fyrir útmörk geymslukjallara og heil þykk lína fyrir bundna byggingalínu. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Að öðru leyti tákna uppgjafinn hámarks byggingarreitur jafnframt lágmarks fjarlægð mannvirkis frá lóðarmörkum. Innan byggingarreits stendur hönnuður frjálst að útlínunum húss.

Svalir og skyggni geta ná 2 m. út fyrir byggingarreit á langhliðum. Hús skulu í meginatriðum byggð innan byggingarreits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppu o.þ.h. utan byggingarreits.

Geymslurými í kjallara er heimilt þar sem aðstæður leyfa og er byggingareitur geymslurýmis sýnt á upprætti. Í geymslurými er átt við bílageymslu, hjólageymslu, ruslageymslu, geymslur íbúða, inntaksrými o.þ.h.

Stærð húsa takmarkast af ákvörðuðu nýtingarhlutfalli og heildarstærð lóða. Nýtingarhlutfall lóða kemur fram í kafla 5 um sérákvæði einstakra lóða.

4.4 Byggingarefni, áferðir og litir

Ekki eru kvaðir á um efnisval umfram það sem reglugerðir segja til um. Litaval er frjálst.

4.5 Sorpflokkun

Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun á sorpi. Tryggja skal flokkun á öllu almennu heimilissorpi. Sorpgeymslu skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Í eða við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar og því er gert ráð fyrir að sorp verði í þriggja tunnu kerfi.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 6.12.6 grein byggingarreglugerðar (112/2012).

4.6 Veitur

Skipulagssvæðið tilheyrir rafmagnsþjónustusvæðum bæði HS Veitna og Rarik. Þær munu gera með sér samkomulag um uppskiptingu þjónustusvæða á grundvelli skipulags og í samráði við bæjaryfirvöld. Selfossveitur þjónusta svæðið með neysluvatn, hitaveitu og frárennsli. Farið skal eftir ákvæðum þeim sem veituaðilar hafa sett um veitumál varðandi byggingar á lóðum.

4.7 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, nr. 112/2012, gr. 6.2.5. Einnig skal fylgja gildandi skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5. Gera skal ráð fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla á lóðum húsa.

Gert er ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum við hverja íbúð í einbýlis- par- og raðhúsum. Fjöldi bílastæða við fjölbýlishús fer eftir fjölda og stærð íbúða og er reiknað með 2 bílastæðum fyrir íbúðir sem eru stærri en 80 m² en einu bílastæði fyrir íbúðir sem eru minni en 80m². Þá skal gera ráð fyrir gestastæðum við fjölbýlishús, eitt stæði fyrir hverjar fimm íbúðir.

Ekki er skylt að gera bílageymslur við fjölbýlishús en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllum og/eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa og er byggingarreitir bílageymslu sýndur með það í huga. Endanlegur fjöldi bílastæða fyrir hverja lóð fer því eftir íbúðafjölda og samsetningu. Bílastæði í bílageymslu fjölbýlishúsa má draga frá heildarfjölda bílastæða.

Æskilegt er þar sem innangengt er í bílageymslu að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í íbúð. Bílageymsla er ekki leyfð niðurgrafin í kjallara frá götu nema í fjölbýli.

4.8 Frágangur lóða

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðaruppdrátt. Lóðarhafa ber að fylgja G og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Lóðarhöfum er þó heimilt að sækja um sérstakt leyfi til framkvæmdasviðs sveitarfélagsins um losun jarðefna til uppbyggingar hólalandslags skv. skipulagi. Að öðru leyti er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta

innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu. Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti.

Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Hún skal hljóta samþykkis byggingarnefndar að fenginni umsögn byggingarfulltrúa. Á lóðarteikningu skal koma fram yfirborðfrágangur (efnisval), hæðalega lóða, frágangur sorpgeymslusvæðis, fyrirkomulag gróðurs og frágangur og búnaður á leik- og dvalarsvæðum á lóð. Þá skal gerð grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, slökkvibíla og sorpbíla. Vakin er athygli á að gerð er krafa um lágmarks búnað og aðstöðu á sameiginlegri lóð fjölbýlishúsa til leikja og dvalar. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Öllum frágangi á lóð skal vera lokið innan árs frá því að flutt er inn í meirihluta íbúða. Sveitafélagið Árborg áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóð fullfrágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kauphafa.

4.9 Girðingar

Heimilt er að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum einbýlispar- og raðhúsa. Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er þá alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs. Hámarkshæð girðingar/skjólveggjar miðast við jarðvegshæð við girðingu/vegg eða jarðvegshæð lóðar á lóðarmörkum ef hæð jarðvegs þar er meiri en jarðvegshæð á lóð við vegginn. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 112/2012, 2.3.5 gr.

Við fjölbýlishús er ekki heimilt að reisa girðingu en afmarka skal lóðir með gróðri. Girðingar eru almennt ekki leyfðar á lóðarmörkum við opin, óbyggð svæði og sækja þarf því um leyfi til byggingarfulltrúa ef reisa á girðingu að þessum svæðum. Öll mannvirki eða gróður í lóðarmörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

4.10 Hljóðvist og sjónmengun

Meðfram Suðurhólum eru hljóðmanir til að styrkja hljóðvist við nærliggjandi hús en jafnframt að draga úr sjónmengun iðnaðarsvæðisins norðan Suðurhóla. Einnig eru hljóðmanir meðfram götunni sem liggur syðst og skilur að byggðina og óbyggð svæði. Gróður er notaður með markvissum hætti til að draga úr sjónmengun iðnaðarsvæðisins og skal a.m.k. 1/3 hluti þess vera sígrænn.

4.11 Garðhús, skýli o.þ.h.

Um gerð garðhúsa, skýla o.þ.h. við einbýlishús gilda almenn ákvæði byggingareglugerðar hvað varðar t.d. stærð, lögun og staðsetningu. Um slíkar framkvæmdir við fjölbýlishús gilda einnig lög og reglugerð um fjöleignarhús. Bent er á að fjöleignarhús í skilningi laga taka til allra sambyggðra og samtengdra húsa, s.s. raðhúsa, parhúsa og fjórþýlishúsa, auk fjölbýlishúsa. Um gerð slíkra mannvirkja á rað- og parhúsalóðum gilda sérstakir skilmálar í skipulagi þessu, sjá kafla 5, sérákvæði fyrir einstaka lóðir.

5 Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

5.1 1 Almennt

Skipulagsuppráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða. Einnig afmörkun sameignar og séreignar ásamt stígum sem liggja í hverfinu og tengjast við opin svæði. Byggingunum er snúið þannig að þær myndi sem best skjól fyrir ríkjandi vindáttum, svo að útvist á lóð verði sem best. Um bílastæðakröfur á íbúðahúsaloðum er fjallað í kafla 4.7. Staðsetning bílastæða er sýnd á skipulagsupprætti og mæliblöðum.

Fjölbreytt húsagerð er einkennandi fyrir skipulagið en það samanstendur af einbýlis-, par-, rað- og fjórbýlishúsum ásamt tveggja til fimm hæða fjölbýlishúsum. Að auki íbúðarhúsnæðis er gert ráð fyrir þjónustustofnun miðlægt í hverfinu, þ.e. grunn- og leikskóla, og meðfram Eyravegi er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Í einbýlis-, par- og raðhúsum skal vera ein íbúð í hverju húsi. Ekki er heimilt að hafa aukaíbúð á lóðum. Lámaksstærð rað- og parhúsa skal vera 90 m² og í einbýlishúsum 120 m². Lámaksstærð tveggja hæða einbýlishúss skal vera 150 m².

Hámaks húshæð er gefin upp í töflu 1. Á hæðarblöðum er gefinn kóti á yfirborði burðarvirkis fyrstu hæðar.

Þakgerð er frjáls.

Meðfylgjandi tafla sýnir yfirlit yfir húsagerðir, fjölda lóða, íbúða, nýtingahlutfall og vegg- og mænishæðir.

Húsa-gerð	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Skýring	Nýtingarhlutfall	Hámaks vegg-hæð	Hámaks mænis-hæð
E1	43	43	Einbýlishús á 1. hæð m. bílageymslu	≤ 0.35	4	6
E2	17	17	Einbýlishús á 2. hæðum m. bílageymslu	≤ 0.45	8	10
P1	33	66	Parhús á 1. hæð m. bílageymslu	≤ 0.35	4	6
R1	20	82	Raðhús á 1. hæð m. bílageymslu	≤ 0.40	4	6
F1	12	120	Fjórbýlishús á 2. hæðum	≤ 0.45	6	8
F2	9	112	Fjölbýlishús á 2. hæðum	≤ 0.45	6	8
F3	3	36	Fjölbýlishús á 3. hæðum	≤ 0.60	9	11
F4	2	56	Fjölbýlishús á 4. hæðum	≤ 0.60	12	14
F5	1	30	Fjölbýlishús á 5. hæðum	≤ 0.60	15	17
F6	5	96	Fjölbýlishús á 2.-3. hæðum	≤ 0.50	9	11
Þ1	1	0	Grunn- og leikskóli	≤ 0.50	8	9
VÞ2	7	0	Verslunar- og þjónustuhúsnæði 2. hæðir	≤ 0.70	8	10
VÞ3	7	0	Verslunar- og þjónustuhúsnæði 3. hæðir	≤ 0.70	12	14
Samtals	160	658				

Tafla 1: Húsagerð, nýtingarhlutfall og húshæð

5.2 Einbýlishús

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur gerðum af einbýlishúsum, annarsvegar einbýlishús á einni hæð ásamt sambyggðri bílageymslu og hinsvegar tveggja hæða

einbýlishús ásamt sambyggðri bílageymslu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum á lóð.

5.2.1 Einbýlishús – Gerð E1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæðar einbýlishús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggþæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 4 m. Hámarkshæð í mæni er 6 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Aðeins er leyfð ein íbúð í húsi.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,35$

5.2.2 Einbýlishús – Gerð E2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæðar einbýlishús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggþæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 6 m. Hámarkshæð í mæni er 8 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Aðeins er leyfð ein íbúð í húsi.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,45$

5.3 Parhús

5.3.1 Parhús – Gerð P1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæða parhús ásamt sambyggðri bílageymslu. **Hvor íbúðareining parhússa skal hafa a.m.k. 6 horn í útveggjum.** Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en hæð langveggja má þó ekki vera meiri en 4 m. Hámarkshæð í mæni er 6 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Koma skal fyrir tveimur bílastæðum á lóð.

Heimiluð form, stærð og staðsetning garðhúsa skal koma fram á aðaluppdráttum og grein gerð fyrir þeim þar. Að öðrum kosti er óheimilt að reisa slík mannvirki á parhúsalóðum nema með skriflegu samþykki eigenda samliggjandi parhúss. Samræma skal útlit, efnisval, form, stærð og staðsetningu slíkra mannvirkja.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,35$

5.4 Raðhús

5.4.1 Raðhús – Gerð R1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæða raðhús ásamt sambyggðri bílageymslu. **Hver íbúðareining ráðhúsa skal hafa a.m.k. 6 horn í útveggjum.** Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggþæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 4 m. Hámarkshæð í mæni er 6 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Koma skal fyrir tveimur bílastæðum á lóð.

Fjöldi íbúða á raðhúsalóð er gefin upp á skipulagsuppdrætti. Heimilt er að sækja um frávík frá fjölda sem nemur einni íbúð til eða frá. Þannig skal vera heimilt að fjölga eða fækka íbúðum á raðhúsalóðum um eina íbúð.

Heimiluð form, stærð og staðsetning garðhúsa skal koma fram á aðaluppdráttum og grein gerð fyrir þeim þar. Að öðrum kosti er óheimilt að reisa slík mannvirki á raðhúsalóðum nema með skriflegu samþykki allra eigenda íbúða viðkomandi raðhúss. Samræma skal útlit, efnisval, form, stærð og staðsetningu slíkra mannvirkja.

Nýtingarhlutfall raðhúsalóða: $N \leq 0,40$

5.5 Fjórbylishús

5.5.1 Fjórbylishús – Gerð F1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjórbylishús á tveimur hæðum. Í hverju fjórbylishúsi eru fjórar íbúðir. Gert er ráð fyrir miðlægu inngangssvæði í hvert hús. Á hverri lóð eru 1 til 4 hús og saman mynda þau eina heild. Þau skulu hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Leyft er að gengið sé inn í allar íbúðir utanfrá. Tryggja skal gott aðgengi sé frá öllum íbúðum húss að garði. Sérafnotareitur jarðhæða skal sýndur á teikningum. Útbúa skal a.m.k. 2 bílastæði fyrir hverja íbúð auk eins gestabílastæðis.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 6 m. Hámarkshæð í mæni er 8 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykta plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,45$

5.6 Fjölbýlishús

5.6.1 Almenn ákvæði sem gilda um öll fjölbýlishús

Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri fjölbýlishúsalóð. Heimilt er að víkja frá því sem nemur einni íbúð á hverri hæð. Þannig má fjölga eða fækka íbúðum um eina á hverri hæð fjölbýlishúsa.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. en heimilt er að hafa tæknirými ofan á þökum. Ekki er kveðið sérstaklega á um þakform. Hæðir eru miðaðar við samþykta plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Svalir og skyggni geta ná 2 m. út fyrir byggingarreit á langhliðum. Hús skulu í meginatriðum byggð innan byggingarreits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppu o.þ.h. utan byggingarreits.

Heimilt er að afmarka sérafnotareit á jarðhæð fjölbýlishúsa.

Fjöldi bílastæða við fjölbýlishús fer eftir fjölda og stærð íbúða og er reiknað með 2 bílastæðum fyrir íbúðir sem eru stærri en 80 m² en einu bílastæði fyrir íbúðir sem eru minni en 80m². Auk þess skal vera eitt gestabílastæði fyrir hverjar fimm íbúðir.

Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Hún skal hljóta samþykkis byggingarnefndar að fenginni umsögn byggingarfulltrúa. Á lóðarteikningu

skal koma fram yfirborðfrágangur (efnisval), hæðalega lóða, frágangur sorpgeymslusvæðis, fyrirkomulag gróðurs og frágangur og búnaður á leik- og dvalarsvæðum á lóð. Þá skal gerð grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, slökkvibíla og sorpbíla. Vakin er athygli á að gerð er krafa um lágmarks búnað og aðstöðu á sameiginlegri lóð fjölbýlishúsa til leikja og dvalar. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Öllum frágangi á lóð skal vera lokið innan árs frá því að flutt er inn í meirihluta íbúða. Sveitafélagið Árborg áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóð fullfrágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun til væntanlegra kauphafa.

5.6.2 Fjölbýlishús – Gerð F2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum. Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Frávik frá fjölda íbúða eru heimiluð sbr. ákvæði 5.6.1. Leyft er að gengið sé inn í allar íbúðir utanfrá. Tryggja skal gott aðgengi sé frá öllum íbúðum húss að garði.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 6 m. Hámarkshæð í mæni er 8 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,45$

5.6.3 Fjölbýlishús – Gerð F3

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á þremur hæðum. Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Frávik frá fjölda íbúða eru heimiluð sbr. ákvæði 5.6.1. Ekki er skylt að gera bílageymslur en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllum og/eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 9 m. Hámarkshæð í mæni er 11 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,60$

5.6.4 Fjölbýlishús – Gerð F4

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á fjórum hæðum. Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Frávik frá fjölda íbúða eru heimiluð sbr. ákvæði 5.6.1. Ekki er skylt að gera bílageymslur en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllum og/eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 12 m. Hámarkshæð í mæni er 14 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,60$

5.6.5 Fjölbýlishús – Gerð F5

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á fimm hæðum. Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Frávik frá fjölda íbúða eru heimiluð sbr. ákvæði 5.6.1. Ekki er skylt að gera bílageymslur en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllum og/eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 15 m. Hámarkshæð í mæni er 17 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,60$

5.6.6 Fjölbýlishús – Gerð F6

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveim til þrem hæðum. Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Frávik frá fjölda íbúða eru heimiluð sbr. ákvæði 5.6.1. Gert er ráð fyrir að nyrðri hluti húsa séu þriggja hæða en sá syðri tveggja hæða. Ekki er skylt að gera bílageymslur en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllum og/ eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 9 m. Hámarkshæð í mæni er 11 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,60$

5.7 Þjónustustofnanir

5.7.1 Grunn- og leikskóli– Þ1

Í deiliskipulaginu er gert ráð lóð fyrir grunnskóla fyrir 1.-10. bekk og allt að sex deilda leikskóla, jafnframt er gert ráð fyrir því að byggingin geti hýst tónlistarskóla. Stærð lóðar og byggingareits gera einnig ráð fyrir að í skólabyggingunni sé leikfimisalur og sundlaug. Skólabyggingin má vera tvær hæðir. Gert er ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á lóð verði að hámarki 13.700 m². Lóðarstærð er alls 28.690 m² og nýtingarhlutfall því um 0,50. Byggingarreitur nær yfir rúmlega helming lóðar og er því vel rúmur og gefur mikla möguleika á að forma bygginguna. Mesta vegg hæð útveggja má vera 8 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar en mesta mænishæð er 10 m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Byggingareiturinn nær yfir NV-hluta lóðarinnar og gefst því gott pláss innan lóðarinnar að skipuleggja leiksvæði skólalóðarinnar þar sem birtu nýtur við meðan börn eru í skólanum. Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar. Við hönnun á aðkomu og bílastæðum skal gera ráð fyrir nokkrum fjölda bíla á álagstímum. Þannig skal ganga frá að umferð og tímabundin stöðvun bifreiða skuli ganga auðveldlega fyrir sig.

Í skipulagi eru sýndir nokkrir möguleikar á innkeyrslum og sleppisvæðum á og við lóð grunnskólans. Staðsetning og fyrirkomulag þeirra er þó ekki bindandi og skal vera heimilt að aðlaga aðkomu og bílastæði að endanlegu fyrirkomulagi og staðsetningu skólabyggingarinnar.

5.8 Lóðir fyrir verslun og þjónustu

Í Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 er svæðið austan Eyravegar sýnt sem blönduð landnotkun íbúðasvæðis annars vegar og sem verslunar og þjónustusvæði hins vegar.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 14 lóðum meðfram Eyravegi sem hægt er að nýta undir verslun og þjónustu. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á þessum lóðum en ef þörf þykir á fleiri íbúðum frekar en verslun og þjónustu þarf að gera breytingu á deiliskipulagi. Ef áhugi eða þörf væri á uppbyggingu bráðabirgðahúsnæði og/eða smáíbúðum í færanlegum forsmíðuðum íbúðareiningu mætti líta til þessa svæðis en væri það þó háð deiliskipulagsbreytingu líkt og um annað íbúðarhúsnæði væri um að ræða.

5.8.1 Verslunar- og þjónustuhúsnæði- VP2

Í deiliskipulaginu er miðað við að byggingar fyrir verslun og þjónustu séu tvær hæðir. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggshæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 8 m fyrir tveggja hæða hús. Hámarkshæð í mæni er 10 m fyrir tveggja hæða hús frá uppgefni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Gert er ráð fyrir að hægt sé að sameina merktar lóðir án deiliskipulagsbreytingar. Lóðir sem um ræðir eru auðkenndar í skipulagi með því að byggingareitir eru samtengdir.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0.70$

5.8.2 Verslunar- og þjónustuhúsnæði- VP3

Í deiliskipulaginu er miðað við að byggingar fyrir verslun og þjónustu séu þrjár hæðir. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggshæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 12 m fyrir þriggja hæða hús. Hámarkshæð í mæni er 14 m fyrir þriggja hæða hús, frá uppgefni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Gert er ráð fyrir að hægt sé að sameina merktar lóðir án deiliskipulagsbreytingar. Lóðir sem um ræðir eru auðkenndar í skipulagi með því að byggingareitir eru samtengdir.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0.70$

5.9 Lóðir fyrir spennistöðvar

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir þremur lóðum undir spennistöðvar. Lóðir og byggingareitir eru mismunandi að stærð (sjá uppdrátt). Við hönnun spennistöðva skal sérstaklega haft í huga að þær eru staðsettar í íbúðabyggð og skal því leitast við að hönnun þeirra og umhverfi falli sem best að íbúðabyggð. Gróðursetja skal tré og runna á lóðunum til að milda áhrif spennustöðvanna.

Heimildarskrá

Einar Sindri Ólafsson og Páll Bjarnason. (2017). *Minnisblað - Jarðkönnun – jarðskjálftasprungur*. Efla verkfræðistofa.

Margrét Hrönn Hallmundsdóttir. (2017). *Fornleifakönnun vegna deiliskipulags á Björkurstykki í Árborg*. Náttúrustofa Vestfjarða.


Kristín Ómarsdóttir (2016). Selfossflugvöllur, Hljóðvistarskýrsla

Sveitarfélagið Árborg. (2010). *Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 – Greinagerð*.

Sveitarfélagið Árborg. (2010). *Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 – Þéttbýlisuppráttur*.

Selfossi, 20. mars 2019

Landhönnun slf.



Hermann Ólafsson, landslagsarkitekt FÍLA