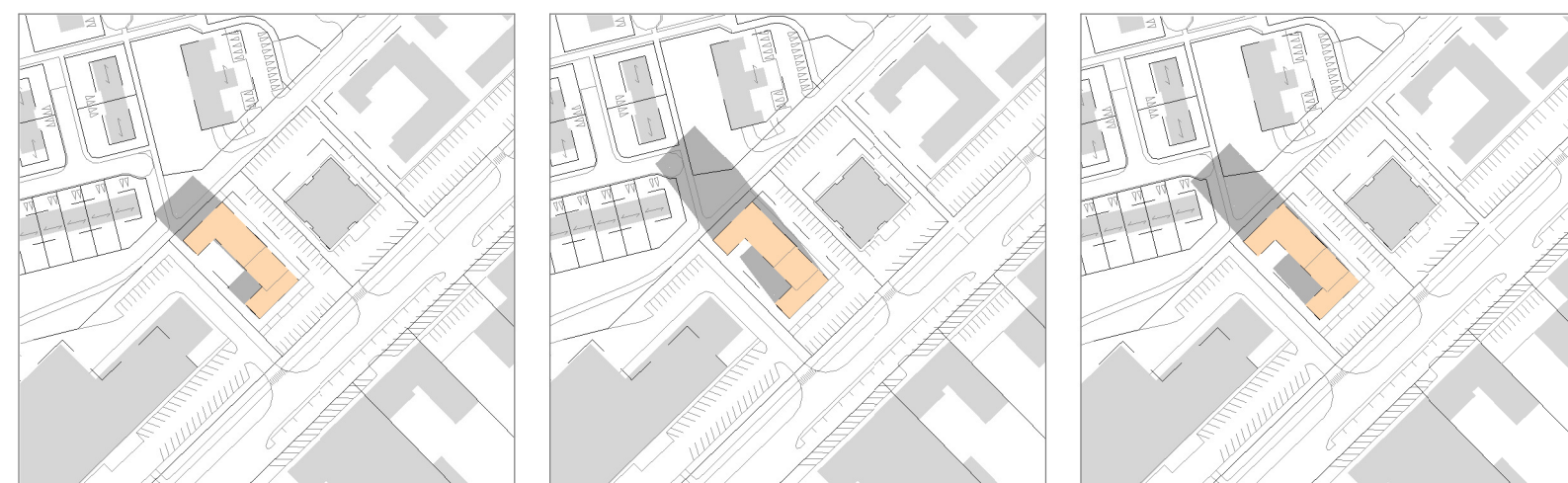




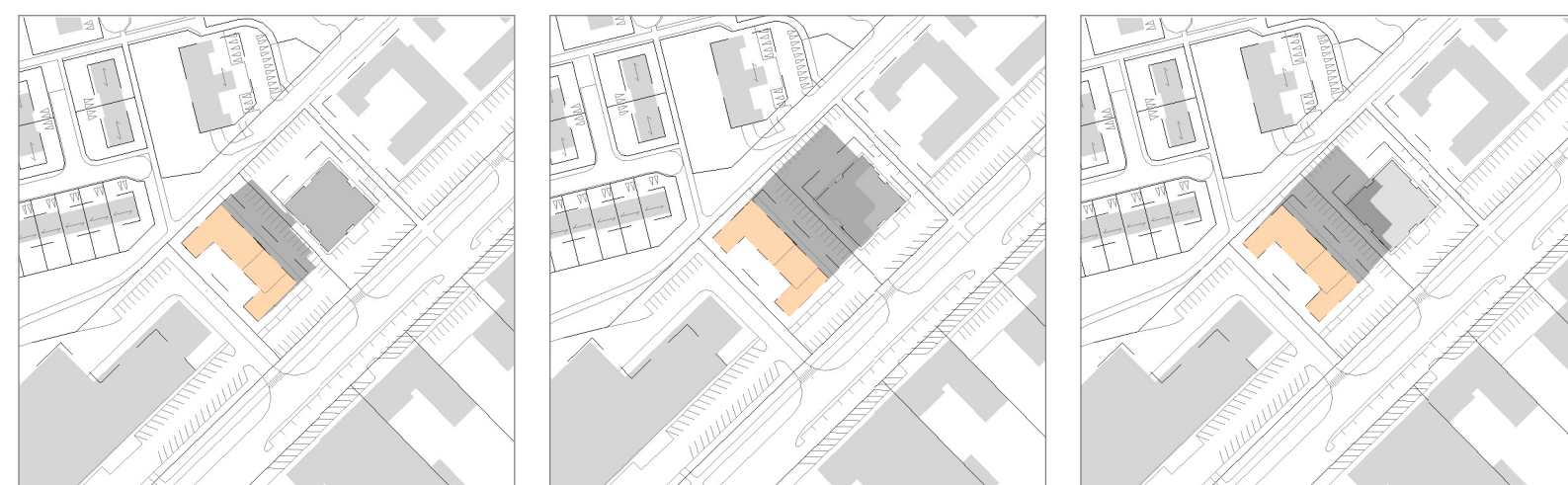
Deiliskipulag  
1 : 1000



21. júní kl: 11:00

23. september kl: 11:00

1. apríl kl: 11:00



21. júní kl: 16:00

23. september kl: 16:00

1. apríl kl: 16:00

**Skipulagsskilmálar**

**1. Greinargerð**

**1.1 Inngangur**

Um er að ræða deiliskipulag á 2.605,1 m<sup>2</sup> lóð við Eyraveg 40. Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum en lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð samkvæmt fasteignaskrá. Breyting á Aðalskipulagi var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar 14.12.22 og er lóð nú innan miðsvæðis í stað athafna og íbúðarsvæðis. Innan miðsvæðis er blönduð notkun og gerir deiliskipulagstillaga ráð fyrir íbúðarbyggð á lóð.

**1.2 Skipulagsögn**

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

**1.3 Markmið deiliskipulagsins**

- Koma fram með heildstætt yfirbragð og heillandi götumynd fyrir svæðið.
- Mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Árborgar t.d. um þéttingu íbúðarbyggða og byggt verði upp á auðum svæðum.
- Bæta nýtingu lóðar frá eldri lóðarhönnun.
- Bæta aðgengi viðeigandi ferðamáta innan lóðar.
- Bæta staðsetningu með tilliti til byggingar á lóð nr. 38 við Eyraveg.
- Setja fram skýrar byggingaheimildir.
- Fylla uppí götumynd.
- Tryggja almennar gönguleiðir gegnum lóð og við stígakerfi sveitarfélagsins.
- Búa vel um íbúa með möguleika á skjólsælum og björtum garði.

**1.4 Forminjar**

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

Hlýta skal 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 þar sem segir:

*"Ei forminjar 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 fjótt sem auðið er hvort verki megi fram haldna og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."*

**1.5 Umhverfisáhrif**

Mat á umhverfisáhrifum er skv. lögum nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlaða. Fyrirhugaðar framkvæmdir falla ekki undir 1. viðauka laganna er varða framkvæmdir sem kunna að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

**1.6 Hliðvíst**

Ljóst er að lóð stendur við umferðagötu en með lágan umferðarhraða (50 km/kl) sem mun takmarka umferðahávaða. Við hönnun húsnæðis skal leitað við að halda óþægindum af völdum hávaða í lágmarki með þeim aðgerðum sem tækar eru. Hljóðvíst verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

**2. Skilmálar**

**2.1 Byggingarskilmálar**

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

**2.2 Byggingarreitir**

Bundin byggingarleitir eru á þeirri hlið sem snýr að Eyravegi. Útveggir húsa skulu fylgja bundinni byggingarleitunni en gera má ráð fyrir innkotum sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Sami byggingarreitir á við fyrir kjallara og hæðir ofan við hann.

**2.3 Bílastæði**

Aðalskipulag gerir almennt ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð 90 m<sup>2</sup> eða minni, en tvö stæði fyrir hverja íbúð sem er fjögurra herbergja eða stærri í fjölbýlishúsum. Einnig skal gera ráð fyrir hæfilega mörgum gestabílastæðum. Gera skal ráð fyrir merktum bílastæðum fyrir hreyfihamaða, fjöldi og gerð skal vera samkvæmt byggingarreglugerð. Fylgja skal kröfum byggingarreglugerðar hvað var hleðslumöguleika fyrir rafbíla.

**2.4 Hjólastæði**

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

**2.5 Frágangur lóðar og aðkoma**

Lóðarhafi skal sjá um hönnun og frágang lóðar. Í aðaluppdráttum skal setja fram frágang gróður og sameignar. Einnig skulu séránotafletir vera skilgreindir. Huga skal að öruggum og aðgengilegum gönguleiðum á og við bílastæði og að trygg sé að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins. Dvalar og leiksvæði skulu vera suð-vestur hluta lóðar og uppfylla gr. 7.1.6. í byggingarreglugerð. Setja skal gróður/tré til skjólmyndunar og draga úr hljóð og sjónmengun. Tækifæri eru í lóðarhönnun að afmarka svæði til matjurtaræktunar fyrir íbúa. Eins er tækifæri til að koma fyrir 15 m<sup>2</sup> eða minna gróðurhúsi á lóð sem er þá undanskilið byggingarfeysis. Lóðarhafi skal ganga frá lóð í réttum hæðum, frágangur á lóðarmörkum skal gerður í samræði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Aðkoma er skilgreind á uppdrætti og ákvörðuð í samræði við Vegagerðina.

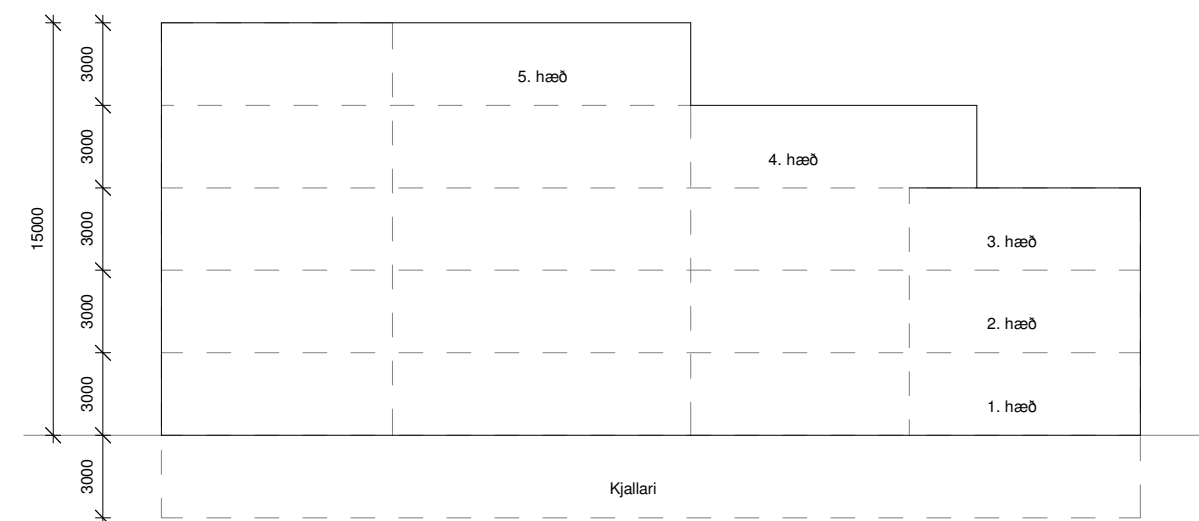
**2.6 Veitur**

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

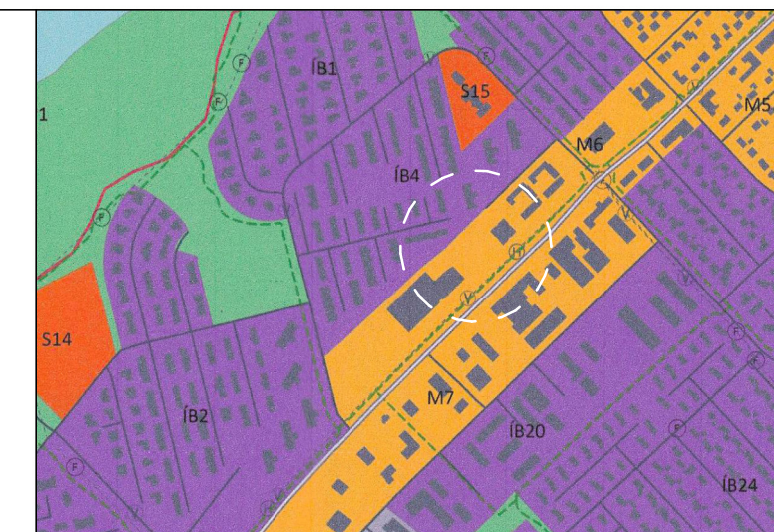
**2.7 Soppgeymslur**

Heimilt er að vera með soppskýli eða djúpgáma eftir því sem lóðarhafi kjósa og reglur sveitarfélagsins leyfa. Tryggja skal gott aðgengi fyrir íbúa og þjónustuaðila að soppgeymslu. Soppgeymsla má standa utan byggingarreis.

Gata	Lóðastærð í m <sup>2</sup> samkvæmt fasteignaskrá	Hámarks nýtingarhlutfall	Mögulegt byggingarmagn í m <sup>2</sup>	Hámarksfjöldi hæða	Hámarks hæð húss ofanjarðar í m	Áætlaður fjöldi íbúða
Eyravegur 40	2605.1	1.7	4500	3-5	15	34



Kennisnið A-A



Hluti aðalskipulags Árborgar 2020-2036

- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðarmörk
- Íbúðarsvæði - skv. aðalskipulagi
- Blönduð landnotkun / Miðsvæði - skv. aðalskipulagi
- Óbyggt svæði
- Möguleg bygging
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur húsa
- Bindandi byggingarlína
- Leiðbeinandi staðsetning fyrir soppskýli
- Bílastæði til skýringar
- Flm: x.xxxx m<sup>2</sup> Flatarmál lóðar
- HB: x.xxx m<sup>2</sup> Hámarks byggingarmagn
- N: x.x Hámarks nýtingarhlutfall

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

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ og í  
bæjarstjórn Árborgar

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_.  
Birting í B-deild Stjórnartíðinda  
dags. \_\_\_\_\_ 2024.

VERKHEITI: Deiliskipulag - Eyravegur 40 Sveitarfélagið Árborg - 800 Selfoss	TEIKNÚMÉR: <b>400</b>
VERKHLUTI: Deiliskipulag	ÚTGÁFA: <b>A1</b>
Teiknað: Ólafur Tage Bjarnason	Blaðstærð: <b>A2</b>
Hönnuður: Bent Larsen Fróðason kt.141177-3469 <i>Bent Larsen</i>	Dagsetning: 09.04.24
	Frumútgáfa: 09.04.24
<b>LARSEN</b> HÖNNUN OG RÁÐGJÖF	VERKNR: <b>23-040</b>
Bent Larsen Fróðason Byggingafræðingur B.Sc Sími 844-7699 tölvupóstur: bent@larsenhr.is	MKV: <b>1:1000</b>