

GREINARGERÐ

Austurbyggð II, Selfossi

Deiliskipulag íbúðarbyggðar

30.03.2021



GREINARGERÐ

SKJALALYKILL

8828-001-GRG-V01

DAGS.

30.03.2021

EFLA

ABH/MB/SOS

SAMÞYKKTIR

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

_____ 2021

Tillagan var auglýst frá _____ 2021

með athugasemdafresti til _____ 2021

Bæjarstjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ nr. _____

Með greinargerð þessari fylgir einnig deiliskipulagsuppdráttur dags. 30.03.2021.

HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Helstu breytingar greinargerð eftir auglýsingu eru:

- Kafli 2.2.1. Náttúrvá: uppfærður texti um flóðamál
- Kafli 2.2.3. Vistgerðir: skerpt á texta um vernd vistkerfa
- Kafli 5.5. Bílastæði og hjólastæði: breytt texta um fjöldi bílastæða/íbúð
- Kafli 6 Sérákvæði: texti um lóðatöflu tekinn út
- Kafli 6.2. Raðhús: Kvöð er um aðkomu að baklóðum raðhúsa bætt við.
- Kafli 6.5. Lóðir fyrir spennistöðvar og tengistöð : Bætt við texta um spennistöð og tengistöð

Helstu breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu eru:

- Veghelgunarsvæði bætt við uppdrátt
- Lóðir fyrir spenn- og tengistöð bætt við
- Göngustígar og gróður fyrir utan skipulagssvæðis tekið út

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	7
1.1	Almennt	7
2	FORSENDUR	8
2.1	Viðfangsefni og markmið	8
2.2	Umhverfi og staðhættir	8
2.2.1	Náttúruvá	8
2.2.2	Fornminjar	8
2.2.3	Vistgerðir	9
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	10
3.1.1	Landsskipulagstefna	10
3.1.2	Aðalskipulag	12
3.1.3	Deiliskipulag	12
3.1.4	Árborg Húsnæðisáætlun 2018-2025	12
4	DEILISKIPULAG	13
4.1	Íbúðarbyggð	13
4.2	Lóðir	14
4.3	Byggingarreitir	14
4.4	Samgöngur	14
4.4.1	Gatnakerfi	14
4.4.2	Stígakerfi	15
4.5	Græn svæði, leikvellir og útivistarsvæði	16
4.6	Veitur	16
4.6.1	Rafmagn og heitt vatn	16
4.6.2	Fráveita og kalt vatn	16
4.6.3	Ofanvatn	16
6	SÉRÁKVÆÐI	20
6.1	Einbýlishús –E	20
6.2	Parhús – P	21
6.3	Raðhús – R	22
6.4	Fjölbýlishús – F	23
6.5	Lóðir fyrir veitustöðvarar	23
7	UMHVERFISSKÝRSLA	24

1 INNGANGUR

1.1 Almennt

Uppbygging í Árborg hefur gengið vel undanfarin ár og mikil ásókn hefur verið í nýjar lóðir. Lítið er eftir af lóðum samkvæmt þegar samþykktum deiliskipulagsáætlunum. Áætlað er að á svæðinu rísi blönduð íbúðarbyggð ásamt samfélagsþjónustu sem samræmist gildandi Aðalskipulagi Árborg 2010-2030.

Skipulagslýsing var auglýst til kynningar frá 24. febrúar 2021 með athugasemdafresti til og með 17. mars. 2021. Umsagnir bárust frá lögbundnum umsagnaraðilum.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Í Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030¹ er gert ráð fyrir íbúðarbyggð (N13) sunnan hesthúsahverfis og austan við Austurhóla sem liggur frá Langholti að Suðurhólum. Skipulagssvæðið er um 20 ha að stærð. Með deiliskipulaginu er verið að skapa svæði til frekari uppbyggingar íbúða í Árborg og svara þannig vaxandi eftirspurn eftir íbúðarlóðum innan sveitarfélagsins.



MYND 1 Yfirlitsmynd sem sýnir skipulagssvæðið

¹ Vinnustofan Þverá ehf, „Árborg aðalskipulag 2010-2030, skipulagsgreinargerð ásamt umhverfisskýrslu“.

2.2 Umhverfi og staðhættir

Svæðið er þurrt og flatt vallendi eins og annað land á þessu svæði og hefur verið nýtt undir beit og túnrækt.

2.2.1 Náttúruvá

Í skýrslu Veðurstofu Íslands (2019) um hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá² kemur fram að í 100 og 200 ára flóðum flæðir yfir Gaulverjabæjarveg (nr. 33) við Háaleiti og þaðan til Landa-, Tjarna- og Grundahverfanna. Í 200 ára flóði rennur flóðvatn frá ofangreindum hverfum áfram til Ölfusár og kemur þvert á ána niður með Selfossbrúnni. Í tengslum við endurskoðun aðalskipulags, er verið greina útbreiðslu flóða, þar sem m.a. verður horft til nákvæmari gagna s.s. hæðarlínúmódelis. Ef í ljós kemur flóðahætta innan skipulagssvæðis skal taka tillit til hennar og viðeigandi ráðstafanir gerðar í samstarfi við fagaðila.

Samkvæmt skýringaruppdrætti um takmörkun á landnotkun í aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 er ekki um þekkt sprungusvæði að ræða innan skipulagssvæðisins. Ef sprungur koma í ljós innan skipulagssvæðis skal taka tillit til þeirra og viðeigandi ráðstafanir gerðar í samstarfi við fagaðila.

2.2.2 Fornminjar

Fyrir liggur skýrsla Byggðasafns Árnesinga frá 2008, Aðalskráning fornleifa í Árborg 1³. Í skýrslunni er m.a. gerð grein fyrir skráningu fornleifa á

² „Hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá“.

³ „Aðalskráning fornleifa í Árborg I.“

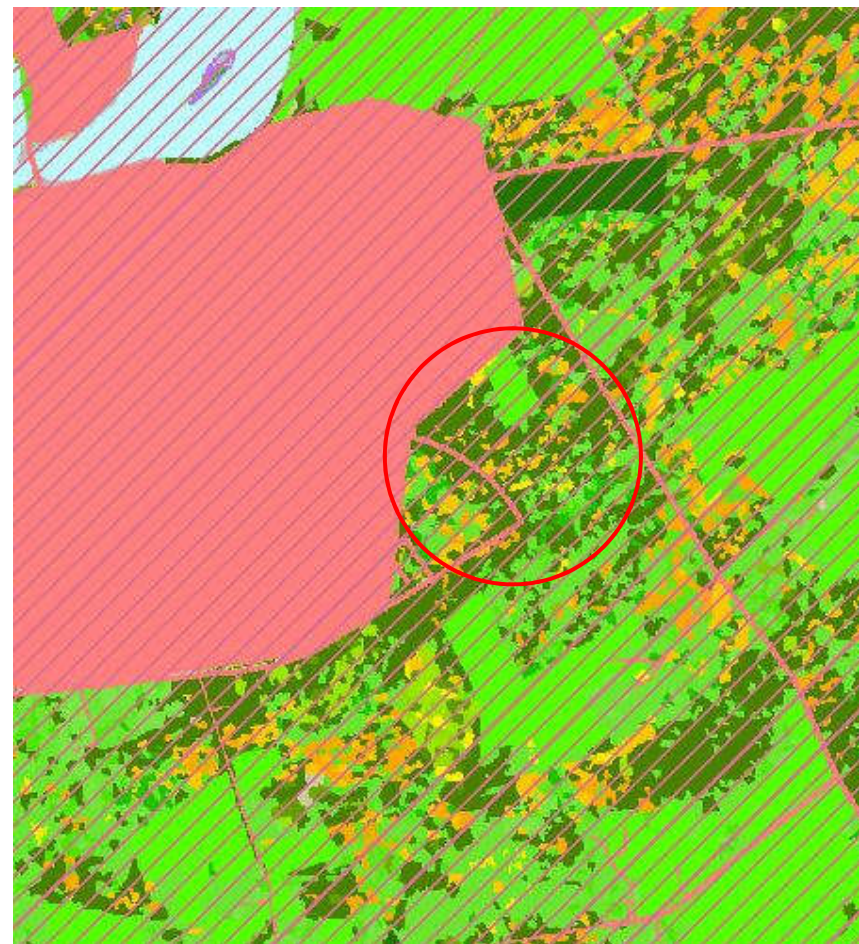
Dísarstöðum. Á skipulagssvæðinu eru skráðar minjar um beitarhús (166183 216-10) sem er tóft með tveimur hólum sem er töluvert gróin en veggir og hleðslur sjást vel.

Landeigandi vill meina að tóftin standi í vegi fyrir uppbyggingu á svæðinu og ætlar því ekki að leyfa tóftinni að vera og hefur því minjavörður gefið út verklýsingu vegna rannsóknar á tóft í landi Dísastaða sem mótvægisáðgerð við ákvörðun landeiganda.

Mótvægisáðgerðir minjavarðar felast í uppfærslu á fornleifaskráningu skipulagssvæðis (N13), skráningu á tóftinni og afmörkun á fornleifauppgreftri. Þegar rannsóknarniðurstöður liggja fyrir mun minjavörður taka ákvörðun um það hvort tóftin megi víkja eða hvort það þurfi að rannsaka hana enn frekar.

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

2.2.3 Vistgerðir



MYND 2 Vistgerðakort af svæðinu.

Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrustofnunar Íslands eru innan skipulagssvæðisins vistgerðir með mjög hátt og hátt verndargildi.

Helstu vistgerðir á svæðinu eru:

L8.9 Starungsmýravist

L10.10 Víðikjarrvist

L8.6 Runnamýravist á láglandi

L14.2 Tún og akurlendi

L8.12 Starungsflóavist

L9.6 Língresis- og vingulsvist

L9.1 Stinnastararvist

L9.7 Blómgresisvist

Starungsmýravist, víðikjarrvist, runnamýravist á láglandi og starungsflóavist eru með mjög hátt verndargildi og língresis- og vingulsvist eru með hátt verndargildi. Stinnastararvist og blómgresisvist eru með miðlungs verndargildi. Framkvæmdaraðili mun reyna að viðhalda núverandi vistkerfi t.d. með því að geyma svarðlag til að leggja aftur yfir, fræslægja eða nota lágvaxnar grastegundir sem svipa til staðargróðurs þegar það á við. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðarkortlagningar við mat á vistgerðum svæðisins en kortlagning miðast við nákvæmni allt að 1:25.000.

3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1.1 Landsskipulagstefna

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 er sett fram stefna um að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnunni og verður horft til þess við gerð deiliskipulags.

3.1.1.1 Sjálfbært skipulag þéttbýlis

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nær samfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

Vöxtur þéttbýlisstaða

Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

Hagkvæm uppbygging

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

3.1.1.2 Gæði hins byggða umhverfis

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

Gæði byggðar og bæjarrýma

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

Heilnæmt umhverfi

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi möguleika til flokkunar og endurvinnslu, sjálfbærar ofanvatnslausnir og aukna nýtni við auðlindanotkun.

3.1.1.3 Sjálfbærar samgöngur

Skipulag byggðar og landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggð og samgöngur með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreytta ferðamáta.

3.5.2 Samgöngur í þéttbýli

Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.⁴

⁴ Skipulagsstofnun, „Landsskipulagsstefna 2015-2026“.

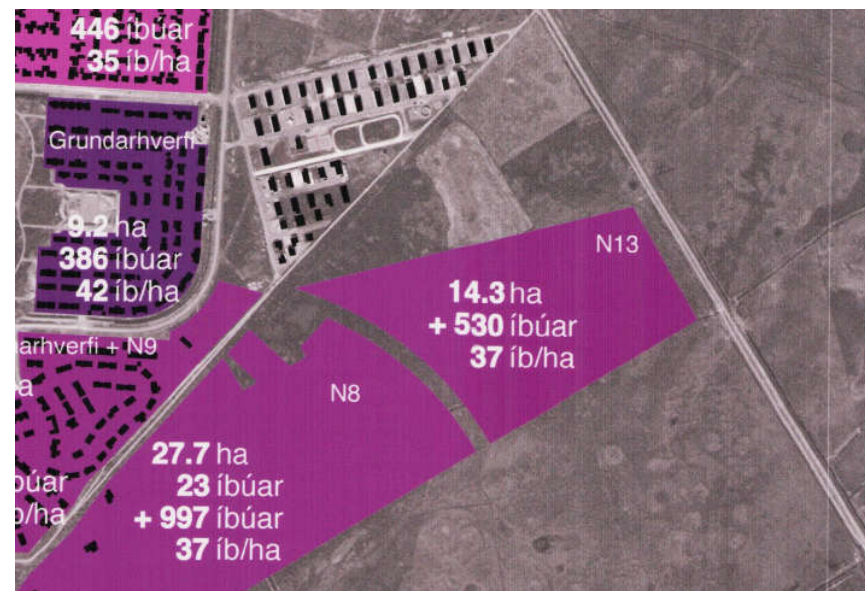
3.1.2 Aðalskipulag



MYND 3 Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 eftir breytingu

Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli núgildandi Aðalskipulags Árborgar 2010-2030, með síðari breytingum, svæðið er skilgreint sem íbúðasvæði.

Aðalskipulagsbreyting er í vinnslu og tilgangurinn með henni er að stækka núverandi íbúðarsvæði N13 austan við Austurhóla að Gaulverjabæjarvegi og fjölga lóðum á svæðinu. Opið svæði til sérstakra nota fyrir hesthúsasvæði verður minnkað sem nemur stækkun íbúðarsvæðisins og útivistarsvæði fyrir gróðurbelti og stíga framlengist á milli íbúðarsvæðis og Gaulverjabæjarvegur (nr. 33).



MYND 4 Aðalskipulag Árborgar 2010-2030, lágmarkspéttleiki íbúðasvæða

3.1.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Við gerð deiliskipulagstillögu þarf að taka tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana. Í gildi er deiliskipulag fyrir Austurbyggð, íbúðarbyggð vestan við Austurhóla.

3.1.4 Árborg Húsnaðisáætlun 2018-2025

Í Húsnaðisstefnu Árborgar 2020-2024 kemur fram að eftirspurn eftir íbúðarhúsnaði hefur aukist mikið á síðustu 5 árum. Íbúum í Árborg hefur fjölga um 5-6 % árlega og áætlað að það þurfi 100-200 nýjar íbúðir árlega. Mælt er með að á næstu misserum verði lögð áhersla á uppbyggingu

Íbúða í minna sérbýli t.d. raðhúsum til að mæta fjölskyldu þörf fyrir litlar og meðalstórar íbúðir. Framkvæmdir sýna að hóflegt sérbýli er líklegt til að koma til framkvæmda og sölu. Með hliðsjón af byggðarmynstri Selfoss og tilliti til fjölbreytni húsagerða ætti að kanna möguleika á minni sambyggðum húsum og minna fjölbýli í bland. Áætlaðri þörf fyrir stærri íbúðir 4-5 herbergja til næstu 8 ára og til lengri tíma er hægt að mæta með uppbyggingu í samræmi við gildandi deiliskipulag og tilbúna lóðir.

4 DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr.105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

Megináhersla deiliskipulagsins er að afmarka lóðir og skilgreina byggingarreiti fyrir íbúabyggð og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs íbúðarsvæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Einnig verður lagður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir einbýlishús, par-, rað- og fjölbýlishúsalóðum. Þá er eitt markmiðið að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag. Skilgreindar verða öruggar umferðaleiðir fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

Aðkoma verður frá Austurhólum, Suðurhólum og Gaulverjabæjarvegi.

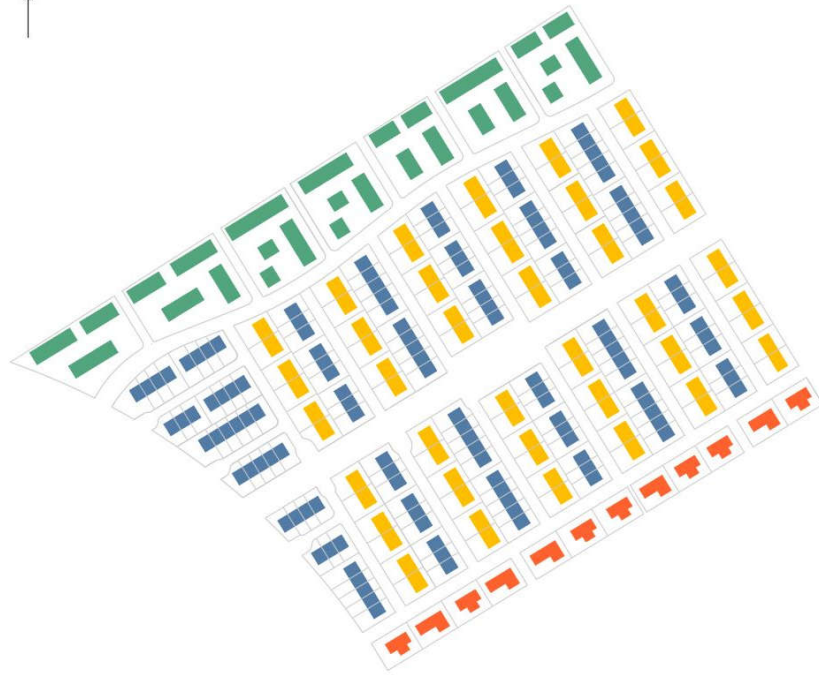
Markmið með gerð deiliskipulagsins eru að:

1. Mæta vaxandi íbúðarþörf til samræmis við áætlanir
2. Þjóða upp á fjölbreytt úrval íbúða sem kemur til móts við ólíkar þarfir íbúa
3. Stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi
4. Áhersla á heildstætt yfirbragð í sátt við umhverfi og samfélag
5. Skapa sólar- og skjólsæl dvalarsvæði
6. Öruggar samgöngur fyrir fjölbreyttan ferðamáta

Ekki er gerð sérstök áfangaskipting fyrir uppbyggingu hverfisins. Hins vegar er gert ráð fyrir hverfið byggist fyrst upp í framhaldi af núverandi gatnakerfi og nálægðri byggð. Uppbygging mun þó verða háð eftirspurn og aðstæðum í samfélaginu.

4.1 Íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir ágætlega þéttri byggð og hagkvæmri nýtingu lands. Íbúðarbyggðin er í meginatriðum lágreist, einnar hæða sérbýlishús og tveggja til þriggja hæða lítil fjölbýlishús. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 470-500 íbúðum sem skiptast á eftirfarandi hátt milli húsagerða:



- E - einbýlishús 1 hæð
- E - parhús 1 hæð
- E - raðhús 1 hæð
- E - fjölbýlishús 2-3 hæðir

MYND 5 Húsagerðir, innan skipulagssvæðisins er fjölbreyttri blöndun íbúða-

4.2 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mælibleði. Ef misræmi er gildir mælibleði. Hæðarblöð sýna hæðir á

lóðarmörkum og hæðatölur á aðkomugólfi húsa. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðablöðum.

4.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir á lóðum eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð. Nánari upplýsingar eru í sérskilmálum undir kafla 6.

4.4 Samgöngur

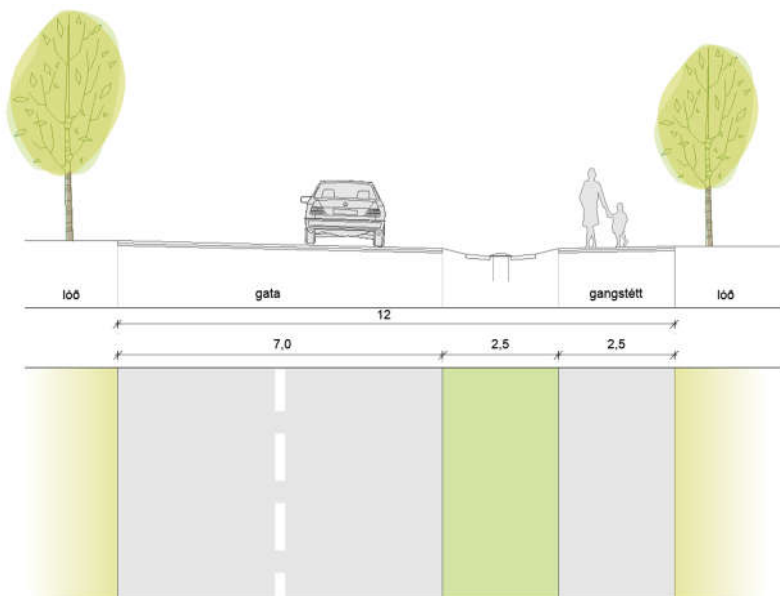
Útfærsla á götum, gatnamótum og staðsetning stíga er sýnd til viðmiðunar en nánari útfærsla kemur fram í gatnahönnun.

4.4.1 Gatnakerfi

Gert er ráð fyrir fjórum vegtengingum inn á svæðið, tveimur frá Suðurhólum, einni við Austurhólum og frá Gaulverjabæjarvegi í austur.

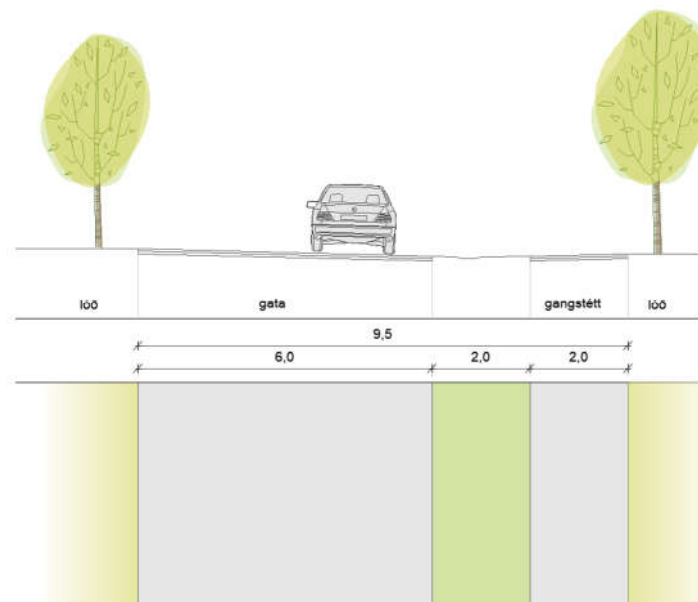
Gert er ráð fyrir tveimur safnbrautum sem liggja í gegnum hverfið frá austri til vesturs, sem nefndar hafa verið Háland og Láland. Flestar húsagötur innan hverfisins eru botnlangar með hringtorgi í endann og tengjast Hálandi og Lálandi með T-gatnamótum.

Gatnakerfi innan hverfisins tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi og áhersla er lögð á að draga úr hraða ökutækja með því takmarka gegnumakstur í gegnum íbúðarhverfið.



MYND 6 Kennisnið fyrir Hálend

Gengið er út frá því að göturýmið þjóni fjölbreyttum ferðamátum og gegni því fjölbreyttu hlutverki í skipulaginu.



MYND 7 Kennisnið í húsagötu

4.4.2 Stígakerfi

Gert er ráð fyrir góðum göngutengingum í hverfinu, bæði innan þess og við ytra stígakerfi. Sérstök áhersla er á greiða leið að nærliggjandi grunn- og leikskóla, íþróttasvæði og útivistarsvæðum. Við lagningu stíga í grænum geirum skal eftir fremsta megni taka tillit til jarðmyndana eins og kostur er.

Við hönnun göngustíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal halli gönguleiða vera undir 5%.

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

4.5 Græn svæði, leikvellir og útivistarsvæði

Útivistarsvæði og opin svæði umlykja skipulagssvæðið skv. nógildandi Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030, með síðari breytingum.

Grænt svæði liggur í gegnum hverfið frá austri til vestur. Meginhluti gatna innan skipulagsins tengist svæðinu með einhverjum hætti. Við græna svæðið er gert ráð fyrir leikvelli og sameiginlegum dvalarsvæðum fyrir íbúa.

Tryggja á góð tengsl íbúðarbyggðar við græna svæðið og göngutengingar við umlykjandi útivistar- og opin svæði.



Mynd 8 Svartþröstur. Mynd tekin af heimasíðu fuglavernd.is

4.6 Veitur

4.6.1 Rafmagn og heitt vatn

Háspennustrengur (Selfosslína 3/66 kv) liggur við jaðar skipulagssvæðisins. Taka þarf mið af legu háspennustrengsins og ef hann lendir innan skipulagssvæðisins skal gera grein fyrir þeim kvöðum sem gilda um öryggissvæðis hans og setja ákvæði um umgengni og framkvæmdir á og við svæðin.

Selfossveitur sér svæðinu fyrir heitu vatni.

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagni. Samráð skal haft við Rarik um mögulega staðsetningu spennistöðvar innan skipulagsins.

4.6.2 Fráveita og kalt vatn

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

Samráð skal haft við Árborg vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og hvort möguleiki sé á færslu lagna ef til kæmi.

4.6.3 Ofanvatn

Gert er ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á götur, bílastæði og aðra þétta fleti innan skipulagssvæðisins renni í fráveitukerfi sem tengist ofanvatnslausnum. Markmið ofanvatnslausna á svæðinu er að koma ofanvatni í jarðveg sem næst því svæði þar sem vatnið fellur. Einnig mætti notast við ofanvatnsrásir meðfram vegum og bílastæðum og regngarða.

Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í deiliskipulagi varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Almennt

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

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Þakform er frjálst en ákvæði um fjölda hæða og hámarkshæð bygginga kemur fram á lóðartöflu.

5.2 Nýtingarhlutfall og fjöldi íbúða

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall kemur fram á lóðartöflu.

Á skipulagsupprætti eru sýnd lóðamörk og íbúðafjöldi. Heimilt er að sækja um undanþágu frá þessum skilmálum.

5.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir lóða eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð. Byggingarreitir eru sýndir með brotalínu og eru tilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði.

5.4 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Við gerð mæliblaða geta upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðkomugólfi húsa. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

5.5 Bílastæði og hjólastæði

Bílastæði skulu vera a.m.k. 2,5 m að breidd og a.m.k. 6,0 m að lengd.

Gert skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð í sérbýli og a.m.k. 1,25 stæði á lóð á íbúð í fjölbýli en 1,5 stæði á íbúð >80m²

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

5.6 Frágangur lóða

Lóðir afhendast í því ástandi sem þær eru eftir að veglagningu líkur. Þar sem um hæðarmun er að ræða milli lóðar og aðliggjandi lóða eða opins svæðis kringum hana gildir að stallar eða fláar nái ekki nær lóðarmörkum en 0,5 m. Lóðarhafar tveggja aðliggjandi lóða mega þó koma sér saman um annan frágang enda séu báðir lóðarhafar sammála um það.

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

Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Gera skal ráð fyrir sérnotaréttum á lóðum fjölbýlishúsa þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra.

5.7 Gróður og girðingar

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs á skipulagssvæðinu en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndum á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa.

Þar sem lóð er við gatnamót er æskilegt að grindverk og gróður séu ekki hærri en 0,8 m. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla

íbúðarhús þverar göngu-og/eða hjólastíga er æskilegt að grindverk og gróður ekki vera hærri en 0,8 m.

Skjólveggi og girðingar mega vera utan við byggingarreiti. Skjólgirðingar á lóðarmörkum eru háðar samþykki beggja lóðarhafa. Um gerð og framkvæmdir við girðingar o.fl. skal fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð.

5.8 Innviðir á grænum svæðum

Á grænu svæði innan skiplagsins verður leikvöllur sem þjónar íbúum innan hverfisins og nágrennis.



Mynd 9 Mynd tekin af heimasíðu útípúki.is

5.9 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar fyrir sorphreinsun og notendur og útlit þeirra og staðsetning sem minnst áberandi. Staðsetning sorpgeymslna skal sýnd á aðaluppdráttum. Sorpgeymslur skal staðsetja á lóð eða á 1. hæð húsa. Sorpgeymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Stærð sorpgeymslna og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5.10 Aðgengi að baklóð

Kvöð er á nærliggjandi raðhús um aðgengi að miðjuhúsum raðhúsa vegna viðhalds og garðvinnu.

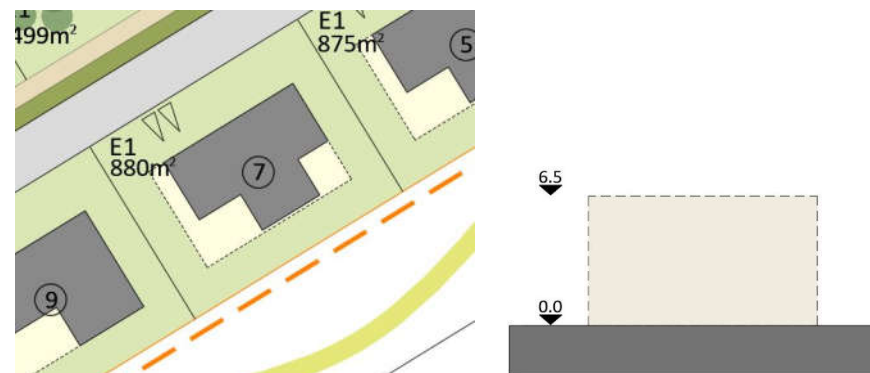
6 SÉRÁKVÆÐI

6.1 Einbýlishús –E



byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 6,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 10 Skilmálateikning fyrir E – einbýli 1 hæð.

Einbýlishús innan skipulagssvæðisins liggja syðst, samhliða Suðurhólum.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt innbyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Þakkantur, útbyggingar og útskot

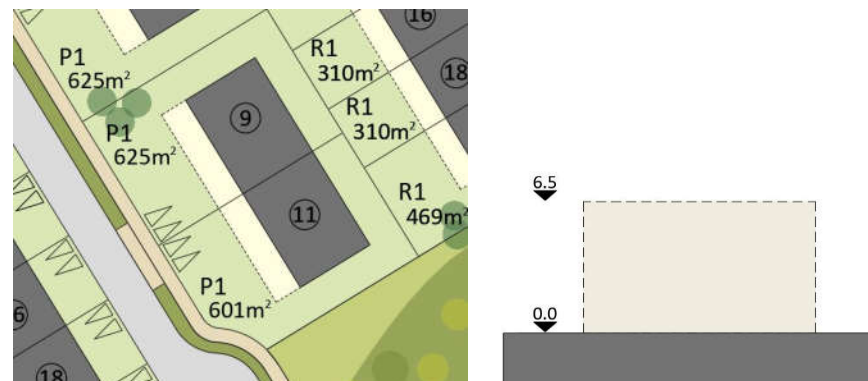
6.2 Parhús – P

Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á einni hæð með innbyggðum bílskúr.

Pakkantur, útbyggingar og útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit.

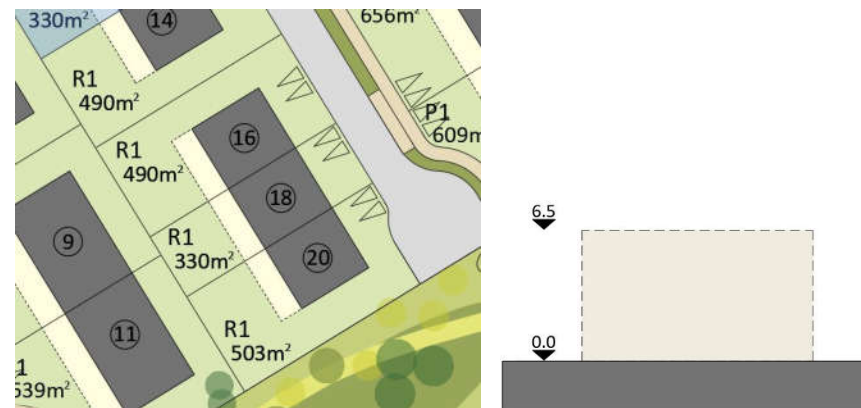
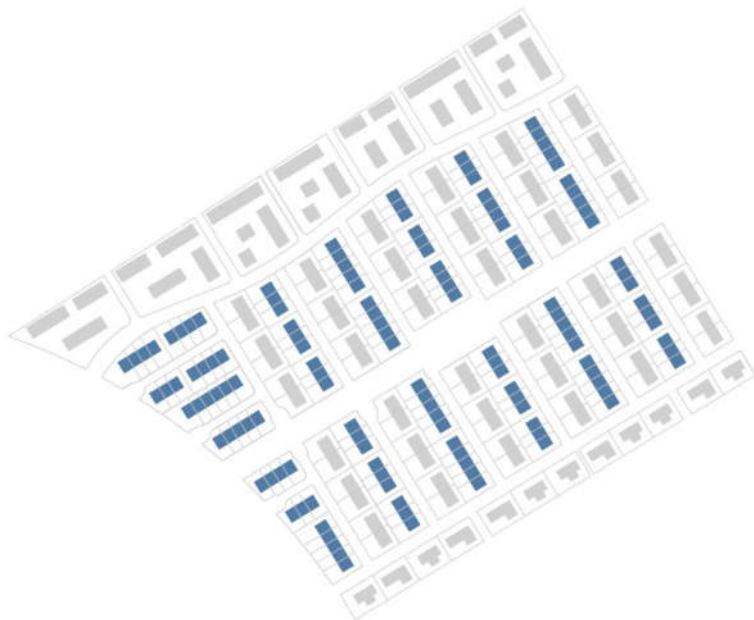


Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 6,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 11 Skilmálateikning fyrir P – parhús 1 hæð.

6.3 Raðhús – R



Mynd 12 Skilmálateikning fyrir R – raðhús 1 hæð.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóki fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 6,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á einni hæð með eða án innbyggðum bílskúrs. Kvöð er um aðkomu að baklóðum raðhúsa.

Þakkantur, útbyggingar og útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit. Hámarks nýtingarhlutfall er sýnt í lóðartöflu.

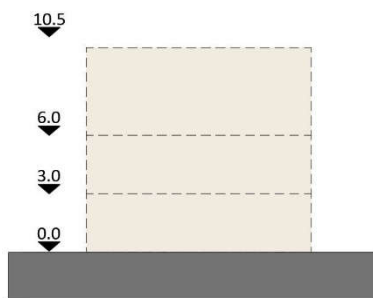
Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóki fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 6,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Sjá nánar á skilmálateikningum.

6.4 Fjölbýlishús – F

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum með eða án innbyggðum bílskúrs.

Þakkantur, útbyggingar og útskot byggingar mega ná að hámarki 0,6 m út fyrir byggingareit og skyggni við anddyri að hámarki 1,8 m frá byggingareit.

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar. Mænishæð verði að hámarki 10,5 metrar yfir uppgefinn aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Til viðbótar við hámarkshæð má bæta 1,3 m í þak lyftustokks. Sjá nánar á skilmálateikningum.



Mynd 13 Skilmálateikning fyrir F – fjölbýli 2-3 hæðir.

6.5 Lóðir fyrir veitustöðvarar

Áætlað er í samráði við Rarik að stækka spennistöð við Austurhóla. Einnig er afmörkuð 44m² lóð undir spennistöð við Háland 15 og 250m² lóð við Háland 1 fyrir tengistöð Gagnaveitu Reykjavíkur.

7 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu umhverfisáhrifin eru á umhverfispættina landslag og ásýnd, gróður og samfélag og heilsu.

Uppbygging hverfisins mun hafa áhrif á landslag og ásýnd svæðisins. Svæðið er óbyggt og nokkuð flatt og lítill hæðarmunur þar, svæðið er að mestu óræktaður mói.

Víðsýnt er frá svæðinu í suður og austur þar sem engin byggð liggur þar að.

Landslag svæðisins þykir ekki sérstætt eða fágætt eða sérlega verðmætt vegna fagurfræðilegs og/eða menningarlegs gildis s.br. d lið 1. mgr. 3. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Óhjákvæmilega mun ásýnd svæðisins breytast og eru það metin neikvæð áhrif en sem mótvægisáðgerð eru settir skilmálar til að tryggja fallett byggðamynstur sem tekur tillit til annarra nærliggjandi svæða.

Áhrif verða á gróður en á svæðinu er að finna vistgerðir sem eru með mjög hátt og hátt verndargildi. Þýft mýrlendi vaxið smárunnum, mólendis- og votlendistegundum. Svæðið fer því úr að vera lítt raskað svæði í að verða byggt svæði.

Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og gefa þau til kynna hvar áætlað er að raska svæðum fyrir uppbyggingu. Óhjákvæmilegt er fyrir þéttbýli Selfoss að þróast nema svæðinu verði raskað. Stefna um þróun þéttbýlis innan Selfoss hefur verið sú að nýta umrætt svæði undir byggð.

Deiliskipulagið miðar að samnýtingu innviða, sjálfbærni hverfa og hagkvæmri nýtingu lands.

Áhrif á samfélag eru talin jákvæð m.t.t. fjölgunar íbúa og blómlegra mannlífs. Skipulagið mun einnig hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu íbúa með nýjum göngu- og stígatengingum við útivistar- og græn svæði.

Heildaráhrif skipulagsins eru því talin óveruleg.

HEIMILDASKRÁ

Edda Linn Rise, Guðlaug Vilbogadóttir, Kristín Erla Þráinsdóttir, Margrét Hrönn Hallmundsdóttir. „Aðalskráning fornleifa í Árborg I.“ Byggðasafn Árnesinga, 2008.

Emmanuel Pagneux, Matthías Á. Jónsson, Bogi B. Björnsson, Sif Pétursdóttir, Njáll F. Reynisson, Hilmar B. Hróðmarsson, Bergur Einarsson og Matthew J. Roberts. „Hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá“. Veðurtstofa Íslands, desember 2019.

Skipulagsstofnun. „Landsskipulagsstefna 2015-2026“. Skipulagsstofnun, 2016. https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerð.pdf.

Vinnustofan Þverá ehf. „Árborg aðalskipulag 2010-2030, skipulagssgreinargerð ásamt umhverfisskýrslu“, 2011. <http://skipulagsaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=21634654207186624987>.