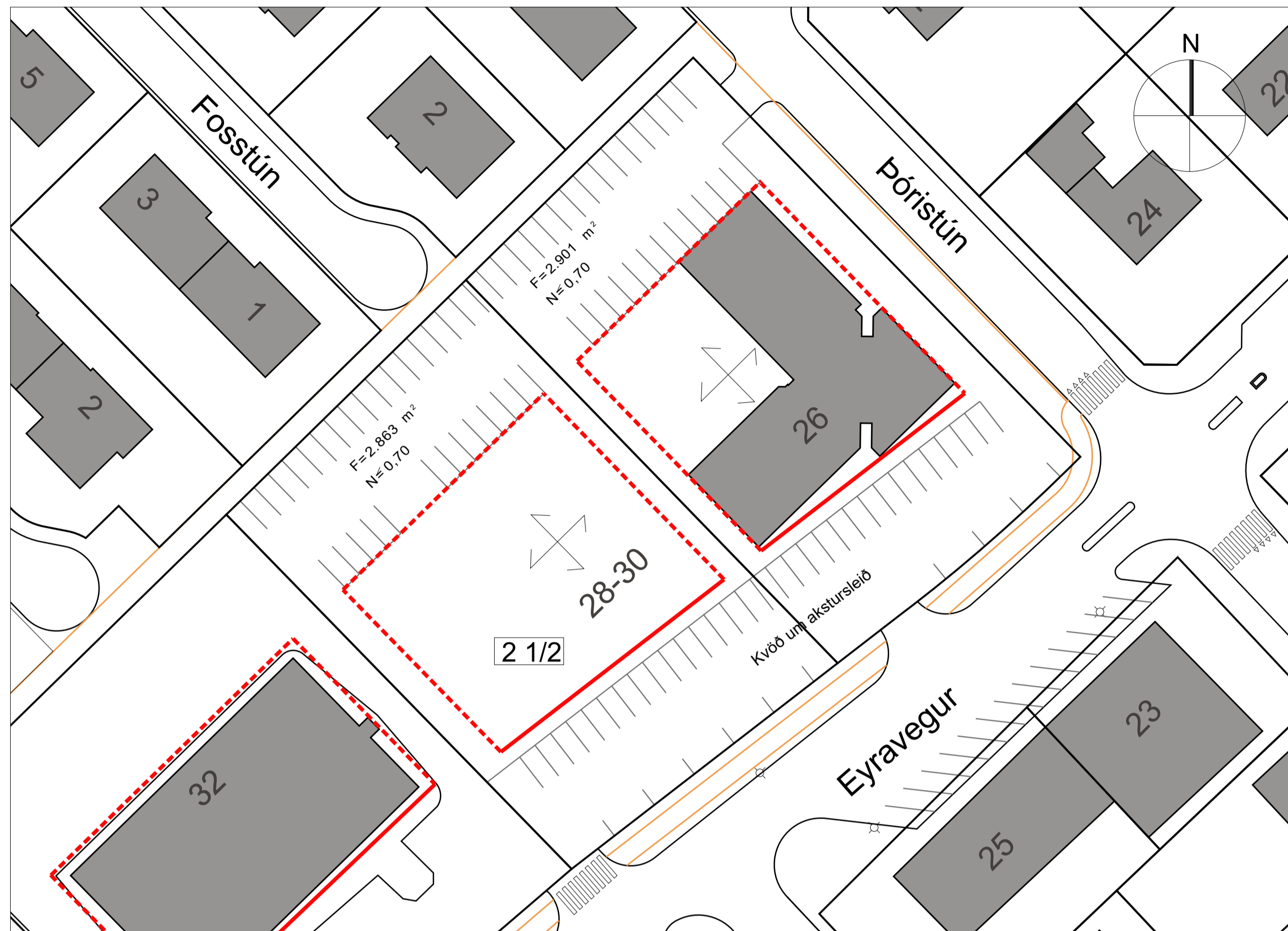
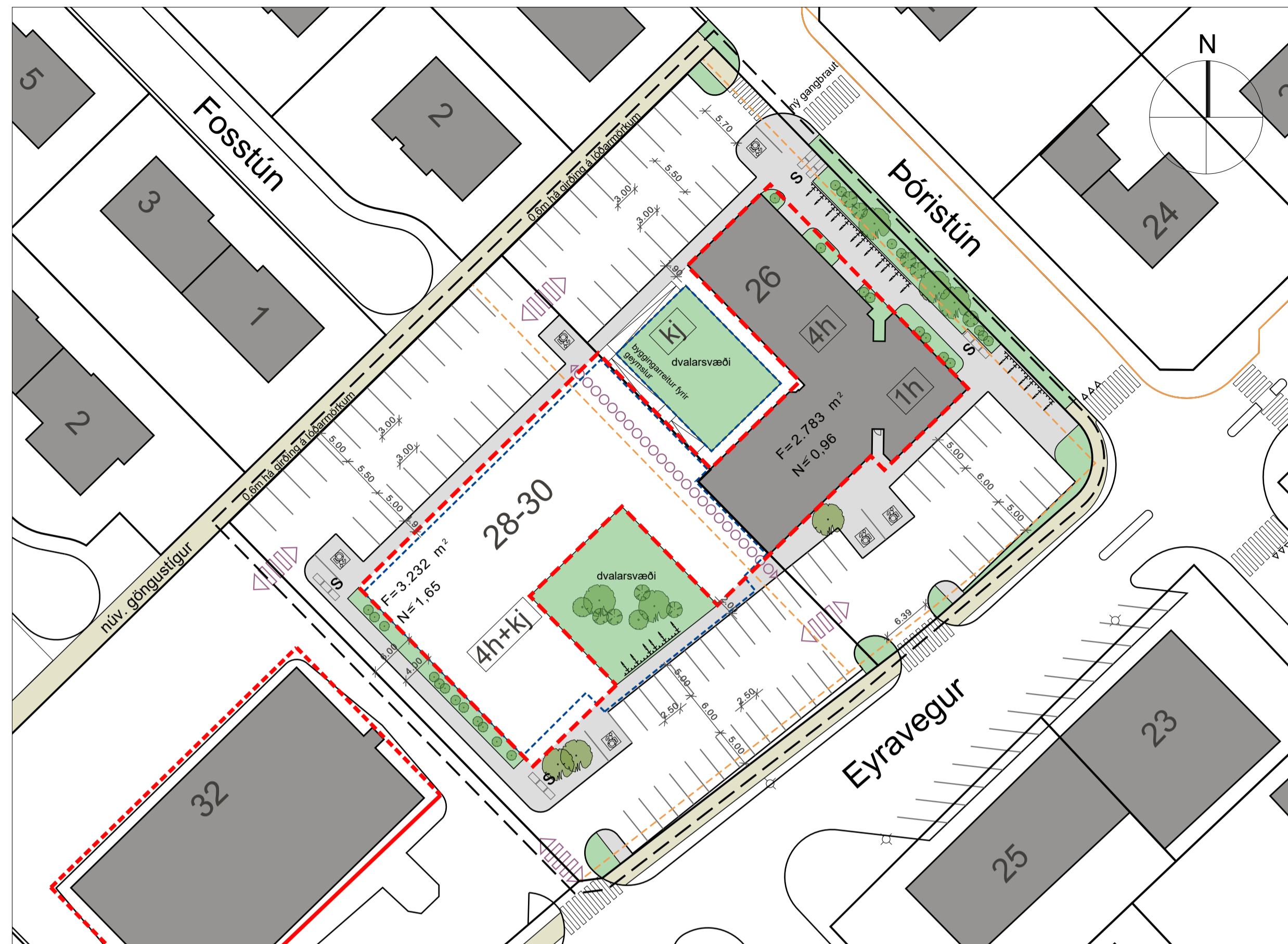


SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - EYRAVEGUR 26 OG 28-30 - DEILISKIPULAG



Núv. ástand og fyrri byggingarreitur skv. mælilaði- mkv. 1:500



Deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:500

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðarmörk
	Eldri lóðarmörk
	Byggingarreitur hámark
	Byggingarreitur kjallari
	Núverandi byggingar
	Gras- og gróðursvæði
	Lóðastærð í fermetrum
	Hæðir húsa
	Húsnúmer
	Hjólstæði á lóð, leiðbeinandi staðsetning
	Kvöð um umferðaraðgengi aðliggjandi lóða
	Kvöð um undirgöng/gegnumgang, staðsetning leiðbeinandi
	Sorggeymsla, leiðbeinandi staðsetning
	Gangstétt
	Gangbrautir yfir umferðargötu

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfni ISN93, í kortagrunni Sveitarfélagsins Árborgar

MYNDIR SEM SÝNA SKUGGAVARP



Hausstjafndægur kl. 10 Hausstjafndægur kl. 13 Hausstjafndægur kl. 17 Sumarsólstöður kl. 10 Sumarsólstöður kl. 13 Sumarsólstöður kl. 17 Skýringamynd - Plús Arkitektar Skýringamynd - Plús Arkitektar

GREINARGERÐ

Um er að ræða deiliskipulag fyrir 2 lóðir við Eyraveg, nr. 26 annars vegar og 28-30 hins vegar. Lóðirnar eru hluti af hverfi sem kallast Fossland á Selfossi. Lóð 28-30 var upphaflega tvær lóðir en hefur verið sameinuð í eina samnanber mælilaði 00705-MB06, Fossland 1. áfangi, breyting E dags. 08.11.13. Á lóð 26 stendur tveggja hæða hús sem byggt var 2004 og eru í því 35 litlar íbúðir. Húsið var upphaflega heimavist fyrir FSu en hefur verið rekið sem gistiheimili á undanförmum árum. Nú hefur húsinu verið breytt í íbúðarhús og er ætlunin að fjölga íbúðum með því að byggja ofan á húsið. Lóð 28-30 stendur að en þar er ætlunin að reisa fjölbýlishús sem verður sambyggt núverandi húsi á nr. 26.

Málsmeferð

Skipulagslýsing var kynnt á tímabilinu 24. feb. - 17. mars 2021. Umsagnir bárust frá eftirtöldum umsagnaraðilum: Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Skipulagsstofnun, Vegagerðinni og Minjastofnun Íslands. Í umsögn sinni bendir Vegagerðin á að æskilegt sé að fækka tengingum við Eyraveg vegna umferðaröryggis og afkastagetu.

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030 er gert ráð fyrir blandaðri notkun athafna-, verslunar og þjónustu-, þjónustustofnanir og íbúðasvæði á reitnum. Enn fremur er lögð áhersla á það í aðalskipulagi (gr. 4.6.3) að vinna að þéttingu byggðar í eldri hverfum á Selfossi. Deiliskipulagið er því í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar 2010 - 2030. Við skipulag Fosslands var ætlunin að meðfram Eyravegi byggðist upp verslun og þjónusta, en uppbygging hefur ekki gengið hratt meðfram Eyravegi.

Deiliskipulag

Hverfið hefur byggst upp á grundvelli Deiliskipulags fyrir Fossland, sem samþykkt var í skipulagsnefnd og bæjarstjórn Árborgar en var ekki birt í B-deild á sínum tíma. Deiliskipulagsbreyting þessi fær því meðferð sem nýtt skipulag skv. 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að opna á möguleika á frekari uppbyggingu íbúðahúsnæðis, en mjúkt eftirspurn og þörf er fyrir íbúðir af mismunandi stærðum í nágrenni við helstu þjónustusvæðin í miðkjarna bæjarinnar. Ráðgert er að bjóða upp á hagkvæmar íbúðir, bæði litlar einstaklingsíbúðir á lóð 26 en einnig stærri íbúðir sem henta fjölskyldufólki á lóð 28-30. Byggingarreitur fyrir lóðirnar er sam tengdur þannig að möguleiki skapast á að hafa húsin sambyggt og auka þar með nýtingu lóðanna. Ætlunin er að byggja tvær hæðir til viðbótar ofan á núverandi hús á nr. 26 og er efsta hæðin inndregin. Með þeirri framkvæmd mun íbúðin hjúsinu fjölga um u.þ.b. 16 íbúðir og verða þá samtals 51 eftir breytingu. Á lóð nr. 26 er verið að byggja vagna- og hjólagæmslu á bak við húsið sem að hluta til verður niðurgráfin og með grasi á þakinu. Lóð 28-30 er óbyggð og þar er gert ráð fyrir að muni rísa fjölbýlishús á 4 hæðum með

allt að 54 íbúðum, þar sem efsta hæðin er inndregin. Heimild verður fyrir kjallara sem að hluta til verður nýttur fyrir geymslur og hjólagæmslur, en þar verður einnig heimild fyrir verslunar- og þjónusturými.

Aðkoma

Lagt er til að aðkoma verð óbreytt frá því sem hún er í dag, þ.e. frá Eyravegi og Þórstúni enda orðin rík hefð fyrir þeim aðkomum sem þar eru í dag. Af þeim sökum er ekki lagt til að fækka tengingum miðað við það sem nú er, heldur halda þeim óbreyttum, þrátt fyrir áþendingu Vegagerðarinnar og er það gert svo umferðarþæði frá bílastæðum verði skilvirkt og öruggt. Vestari aðkoma við Eyraveg er sameiginleg með lóð nr. 32.

Fornleifar

Fornleifaskráning á þessu svæði var gerð haustið 1999 og ber heitið Fornleifaökönnun, Fossland við Selfoss, Fornleifastofnun Íslands, FS098-99161. Engar fornlifur eru skráðar á þeim lóðum sem hér er ræðir og ekki er gerð krafa um húsaskráningu innan reits. Bent skal á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem hjóðar svo: *EF forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stóðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsökönnun umvilfaust svo skera megir úr um eðli og umfang fundans. Stofnuninni er skýtt að ákveða svo fjótt sem auðir og hvort verki megir fram halda og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

SKILMÁLAR

- Lóðir og íbúðir**
Um er að ræða 2 samliggjandi lóðir með samliggjandi byggingarreit. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 105 íbúðareiningar, auk verslunar- og þjónusturýmis í kjallara á lóð 28-30. Lóðarmörk breytast lítillega frá því sem nú er, bæði útmörk og einnig mörk milli lóða, sjá nánar skilmálatöflu.
- Byggingarreitir**
Byggingarreitir koma fram á deiliskipulagsupprætti og mælilaðum og skulu byggingarstanda innan byggingarreits en einstaka byggingarhlutar, s.s. þakskegg, skyggni, svalir og flóttastigar mega skaga út fyrir hámarksbyggingarreit. Byggingarreitir fyrir kjallara undir nr. 28-30 og hálfniðurgrafnar geymslur á nr. 26 eru auðkennir sérstaklega.
- Hönnun mannvirkja og upprættir**
Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir og staðlar segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatríðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðunum. Fjölbýlishús skulu hönnuð með tilliti til þess að landsvæðið getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta.

4. Byggingarheimild

Hús mega vera 4 hæðir þar sem efsta hæðin er inndregin að hluta eða í heild og þar má gera ráð fyrir verðend ofan á 3. hæð. Hámarks hæð húsa, mæld frá botni jarðhæðar í mæni, er 13,10m. Þakhalli og þakform er frjálst að upplyllum ákvæðum byggingareglugerðar og skilmálum um hámarkshæð húsa.

Á lóð 26 er heimild fyrir stakri byggingu fyrir sérgeymslur og sameiginlega geymslu bárvagna og hjóla. Byggingin er að hluta til niðurgráfin og þak hennar nýtt sem dvalarsvæði. Útbygging á húshorni til austurs á aðalbyggingu er á einni hæð. Á lóð 28-30 er heimild fyrir kjallara undir húsi, sem að hluta til nýttist fyrir geymslur og að hluta til fyrir verslun og þjónustu, með aðgengi úr innigarði og lyftuhúsum.

Nýtingarhlutfall er gefið upp í skilmálatöflu og er nýtingarhlutfall kjallara á lóð 28-30 og geymslina á nr. 26 gefið upp sérstaklega.

5. Bílastæði og hjólstæði

Gera skal ráð fyrir að lágmarki 0,95 bílastæðum á hverja íbúð, miðað við heildarreitinn. Kvöð er um samnýtingu bílastæða og akstur milli lóða. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. töflu 6.01 í byggingareglugerð. Gera skal ráð rathleðslustæðum innan lóðar og einnig hjólstæðum á báðum lóðum og hjólagæmslum eins og við verður komið. Bílastæði vestan við hús eru svokölluð B-stæði þar sem bakksvæði þeirra er 5,5m og eru stæðin því höfð 3m á breidd. Önnur stæði eru A-stæði og skal útfærsla bílastæða og hjólstæða koma fram á aðaluppdrætti.

6. Frágangur lóða

Vanda skal frágangur lóða og tryggja aðlaðandi dvalarsvæði á báðum lóðum með grasi og gróðri. Undir dvalarsvæði á lóð nr. 26 verður geymsla í kjallara.

7. Séráfnatæritir íbúða

Heimilt er að afmarka lóðahluta fjölbýlishúsa sem séráfnatæritir til einkanota við íbúðir á jarðhæðum í allt að 3m frá húsvegg. Séráfnatæritir skulu sýndir og afmarkaðir sérstaklega á grunnmyndum aðaluppdráttu.

8. Sorggeymslur

Gera skal ráð fyrir sorggeymslum og skal sýna staðsetningu þeirra á bygginganeftarteikningum. Sorpflokkur skal vera skv. reglum sveitarfélagsins þar um.

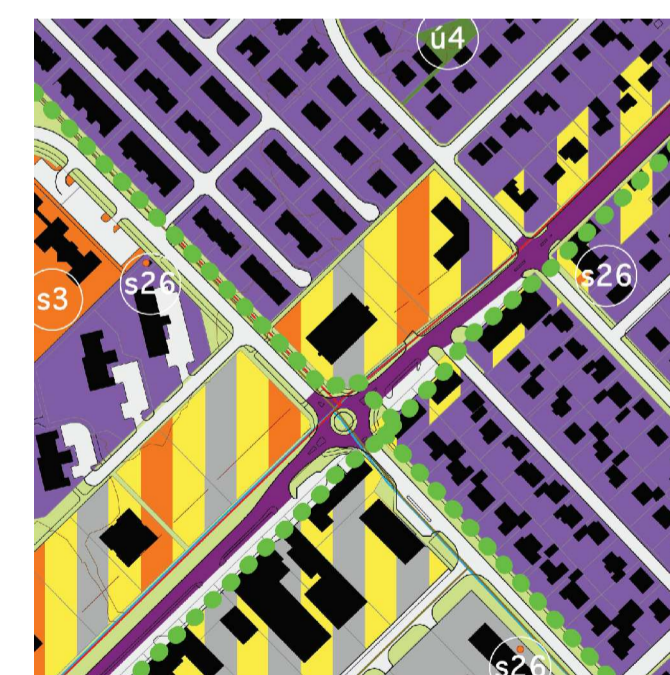
9. Kvæðir

Kvöð er um akstur milli bílastæða á lóðarmörkum og kvöð um sameiginlega inkeystu með Eyravegi 32. Kvöð er um grindverk eða sambærilega hindrun við bílastæði norðan við hús, til að tryggja óheft aðgengi um almennan stíg meðfram lóðarmörkum. Kvöð er um undirgöng / gegnumgang á lóðarmörkum milli húsanna.

SKILMÁLATAFLA	Núv. stærð lóðar	Núv. stærð húss	Ný stærð lóðar	Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar	Leyfilegt byggingarmagn ofanjarðar	Nýtt nýtingarhlutfall kjallara	Leyfilegt byggingarmagn kjallara	Samtals leyfilegt byggingarmagn á lóð	Fjöldi hæða
Eyravegur 26	2.901	1.490	2.783	0,87	2421,21	0,06	167	2.588	4+kj
Eyravegur 28-30	2.863	0	3.232	1,14	3684,48	0,32	1.034	4.719	4+kj



Yfirlitsmynd - mkv. 1:2.000



Hluti úr aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
EYRAVEGUR 26, 28 og 30

HEITI TEKNINGAR:

DEILISKIPULAG

VERKNR.	MKV.	TEKINGNR.
218-051	1:500 í A1	S-01
TEKING D. 29. sept. 2021	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKIN:
sg	oh/sg	29. sept. 2021
YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT:		TEKIN. BREYTT:



Austurvegi 6 - 800 Selfoss
t: 482 4000
net: landform@landform.is