



BREYTING Á DEILISKIPULAGI ÁRBAKKA Í LANDI LAUGARDÆLA

GREINARGERÐ, SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.1

12.01.2023

EFNISYFIRLIT:

Efnisyfirlit:.....	1
Myndir:	2
Samþykktir:	4
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:	4
1 Forsendur	5
1.1 Almennar upplýsingar	5
1.2 Skipulagssvæðið	5
1.3 Skipulagsforsendur	6
1.4 Jarðlög	7
1.5 Gróðurlendi	9
1.6 Flóðasvæði.....	10
1.7 Veðurfar.....	10
1.8 Hljóðvist.....	12
1.9 Skipulagsleg staða	13
1.10 Húsaskrá	14
1.11 Minjar	14
1.12 Gögn deiliskipulagsins	15
2 Deiliskipulag.....	16
2.1 Áherslur deiliskipulagsins	16
2.2 Byggð	17
2.3 Fjöldi og samsetning íbúða	17
2.4 Umhverfi.....	17
2.5 Samgöngur	17
2.6 Veitur og sorp.....	18
3 Almenn ákvæði.....	19
3.1 Almennt	19
3.2 Byggingarreitir	19
3.3 Lóðir	20
3.4 Smáhýsi og viðbyggingar	20
3.5 Girðingar, verandir og tröppur.....	20
3.6 Nýtingarhlutfall.....	20
3.7 Yfirbragð byggðar	20
3.8 Hönnun og uppdrættir	20
3.9 Mæli- og hæðarblöð.....	20
3.10 Brunavarnir.....	21

3.11	Frágangur lóða	21
3.12	Raflína	21
4	Sérákvæði	22
4.1	E1 – Einbýlishús	22
4.2	E2 – Einbýlishús	24
4.3	P1 – Parhús	26
4.4	R1 – Raðhús	28
4.5	K1 – Keðjuhús	30
4.6	F1 – Fjórþýlishús	32
4.7	F2 – Fjölbýlishús	34
4.8	F3 – Fjölbýli	36
4.9	F4 – Fjölbýli	38
4.10	F5 – Fjölbýli	41
4.11	LS – Leikskóli	45
4.12	S – Spennistöð	47
5	Umhverfisáhrif	49

MYNDIR:

Mynd 1:	Afmörkun skipulagssvæðisins	5
Mynd 2:	Áfangaskipting skipulagssvæðis	6
Mynd 3:	Núverandi ásýnd skipulagssvæðis	7
Mynd 4:	Yfirlitskort/skissa af könnunarsvæðinu. X1, X2 og X3 sýna hvar Þjórsárhraunið kemur fram í árbakkanum og í skurðum	8
Mynd 5:	Úr skýrslu VSÓ. Dýpi á klöpp	9
Mynd 6:	Úr skýrslu VSÓ. Þykkt mýrarlags	10
Mynd 7:	Vindrósir frá Flugunesi og Uppsólum	11
Mynd 8:	Hljóðkort – Framtíðarumferð	12
Mynd 9:	Aðalskipulag Árborgar 2020-2036	13
Mynd 10:	Hættusvæði flóða eru sýnd sem bleikir flákar. Hættusvæði vegna flóða í Ölfusá eru sýnd skv. kortlagningu Veðurstofunnar. Þéttbýlismörk eru rauðar línur.	14
Mynd 11:	Deiliskipulagstillagan séð úr lofti	16
Mynd 12:	E1 - Yfirlitsmynd	22
Mynd 13:	E1 - Skilmálateikning	23
Mynd 14:	E1 - Sneiðing	23
Mynd 15:	E2 - Yfirlitsmynd	24
Mynd 16:	E2 - Skilmálateikning	25
Mynd 17:	E2 - Sneiðing	25
Mynd 18:	P1 – Yfirlitsmynd	26
Mynd 19:	P1 - Skilmálateikning	27
Mynd 20:	P2 - Sneiðing	27
Mynd 21:	R1 - Yfirlitsmynd	28
Mynd 22:	R1 - Skilmálateikning	29

Mynd 23: R1 - Sneiðing.....	29
Mynd 24: K1 - Yfirlitsmynd	30
Mynd 25: K1 - Skilmálateikning	31
Mynd 26: K1 - Sneiðing.....	31
Mynd 27: F1 - Yfirlitsmynd	32
Mynd 28: F1 - Skilmálateikning	33
Mynd 29: F1 - Sneiðing.....	33
Mynd 30: F2 - Yfirlitsmynd	34
Mynd 31: F2 - Skilmálateikning	35
Mynd 32: F2 - Sneiðing.....	35
Mynd 33: F3 - Yfirlitsmynd	36
Mynd 34: F3 - Skilmálateikning	37
Mynd 35: F3 - Sneiðing.....	37
Mynd 36: F4 - Yfirlitsmynd	38
Mynd 37: F4 - Skilmálateikning	39
Mynd 38: F4 - Sneiðing.....	40
Mynd 39: F3 - Yfirlitsmynd	41
Mynd 40: F5 - Skilmálateikning	42
Mynd 41: F5 - Skilmálateikning	43
Mynd 42: F5 - Sneiðing.....	44
Mynd 43: LS - Yfirlitsmynd.....	45
Mynd 44: LS - Skilmálateikning.....	46
Mynd 45: LS - Sneiðing	46
Mynd 46: S - Yfirlitsmynd	47
Mynd 47: S - Skilmálateikning	48
Mynd 48: S - Sneiðing.....	48

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Árborgar þann _____

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

Bæjarstjóri Árborgar

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

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

Dags. _____

1 FORSENDUR

1.1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Í gildi er deiliskipulag fyrir Árbakka í landi Laugardæla. Deiliskipulagstillagan mun taka yfir gildandi deiliskipulag innan deiliskipulagsmarka hennar.

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

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

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

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

Heildarstærð skipulagssvæðisins er um 20 ha að flatarmáli.

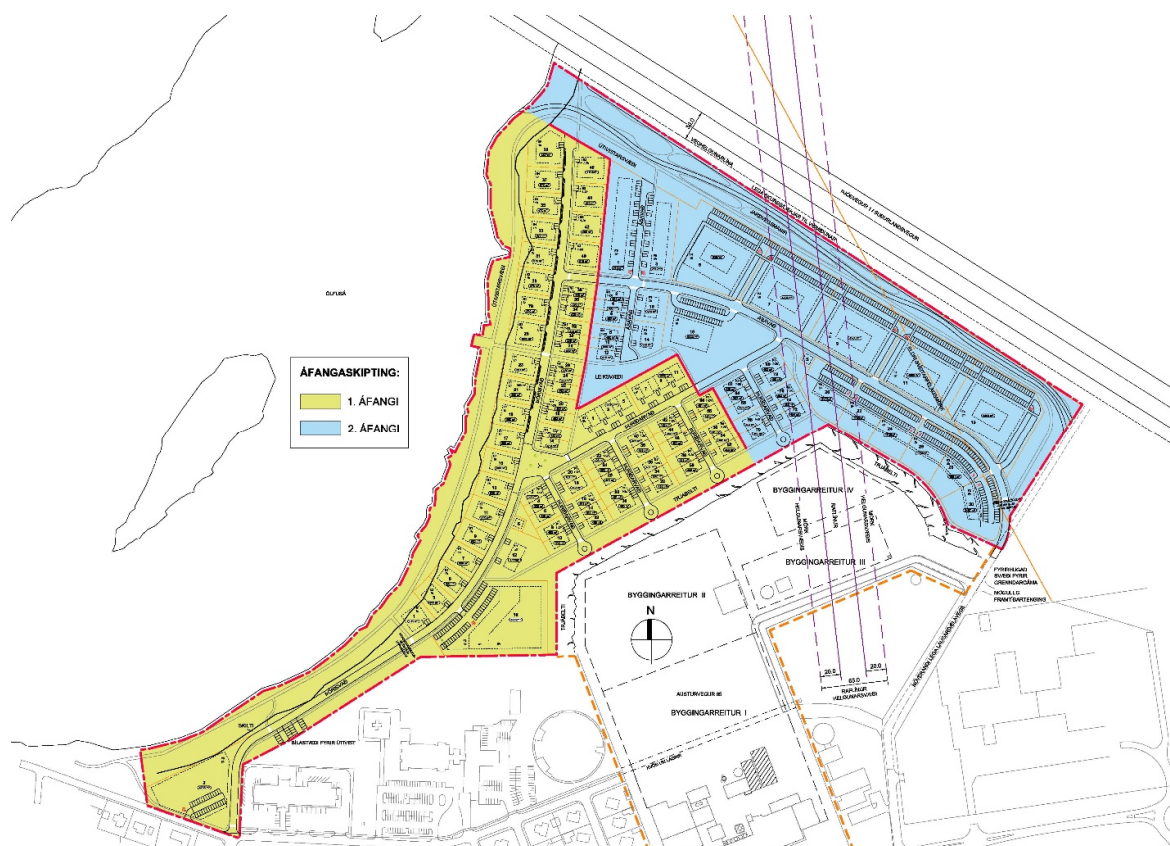


Mynd 1: Afmörkun skipulagssvæðisins.

Áfangaskipting:

Skipulagssvæðinu verður skipt upp í tvo áfanga:

- Fyrri áfangi (gul-litaður) inniheldur lóðir beggja vegna Þórisvaðs, lóðir norðan við safngötu Þuríðarvaðs og lóðir beggja vegna þriggja vestustu húsagatna/botnlanga Þuríðarvaðs.
- Seinni áfangi (blá-litaður) inniheldur lóðir beggja vegna austustu húsagötu/botnlanga Þuríðarvaðs og lóðir beggja vegna allra Ásavaðsgatna. Seinni áfangi hefst eftir að raflínur hafa verið fjarlægðar.



Mynd 2: Áfangaskipting skipulagssvæðis.

1.3 SKIPULAGSFORSENDUR

Fyrirliggjandi deiliskipulagsbreyting af Árbakka er unnin af Batteríinu Arkitektum ehf. fyrir Austurbæ ehf.

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



Mynd 3: Núverandi úsýnd skipulagssvæðis.

1.4 JARÐLÖG

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

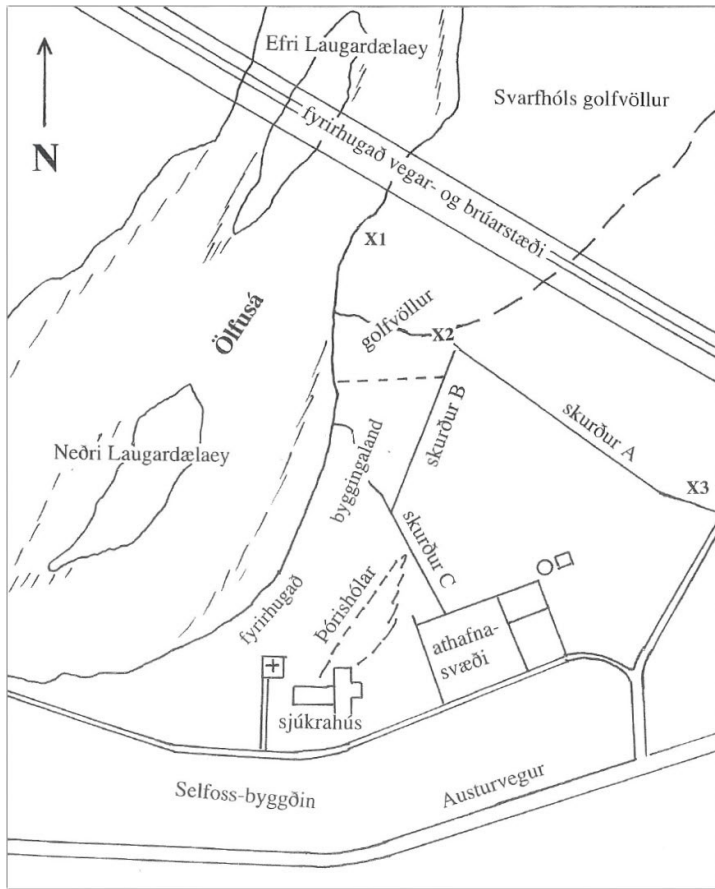
Meðal þess sem kemur fram í framangreindri skýrslu er: „Svæðið á Árbakka er flatt mýrlendi í kóta 15 til 18 m.y.s. Töluvert af grunnvatni er sýnilegt á yfirborði, bæði í skurðum og tjörnum.“

Grundun mannvirkja:

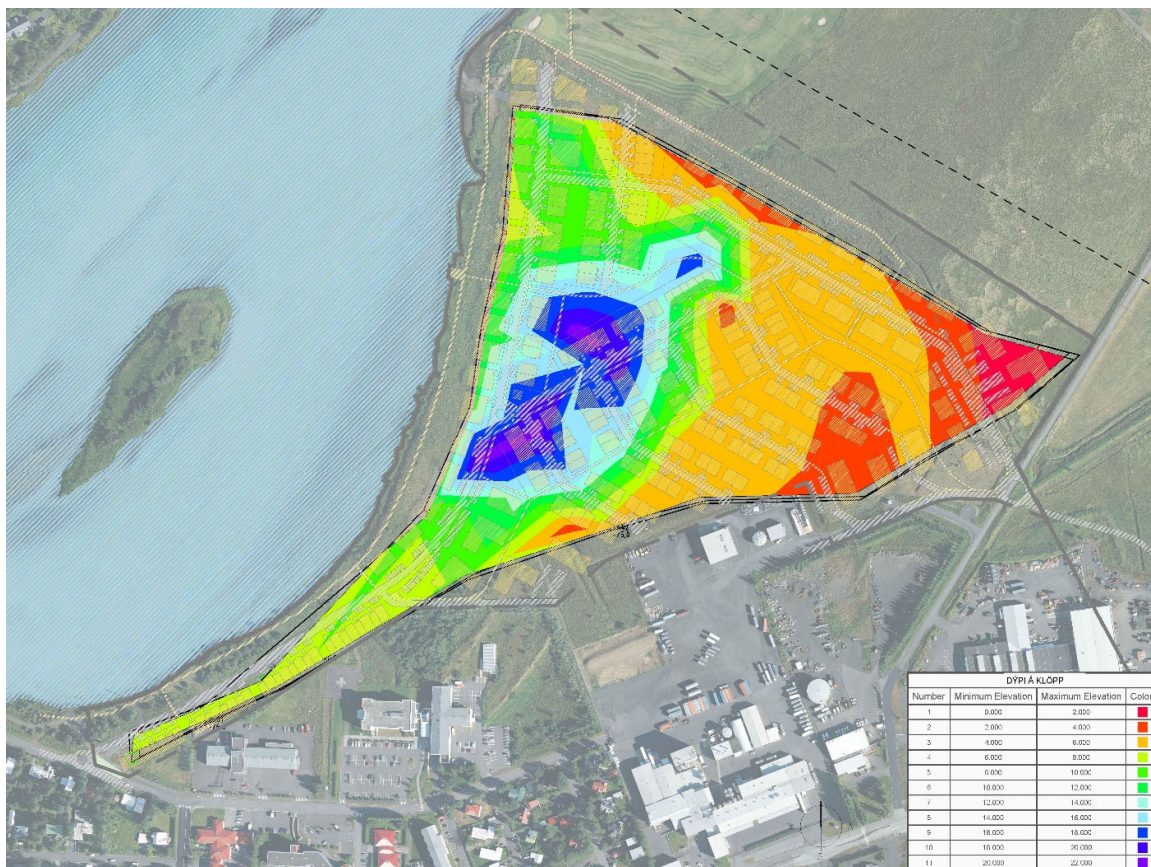
„Við endurskoðun deiliskipulags verður ólíkum byggingagerðum raðað niður á svæðið þ.a. grundun verði sem hagkvæmust. Grundun á staurum er metinn ódýrari valkostur þegar stauralengd fer yfir 5m. Stærri byggingar (þrjár hæðir eða hærri) verði grundaðar á föstum botni eða staurum. Léttar byggingar (tveggja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

Hraunbrúnir:

Út frá niðurstöðum kannanna á jarðvegsþykkt og jarðlagagerð sem gerðar voru árið 2006 og birtar í minnisblaði Páls Imslands í október sama ár kemur fram að þunn hraunbrún frá Þjórsáhrauninu mikla gengur að hluta til inn á byggingarsvæði í norðvesturhluta skipulagsreitsins. Taldar eru líkur á að hraunbrúnin sé of þunn á þessu svæði til að uppfylla kröfur sem gerðar eru til undirlags bygginga. Einnig er talinn möguleiki á að jarðsprungur hafi náð að myndast í hraunbrúninni vegna jarðskjálftavirkni á svæðinu. Svæði á og við hraunbrúnina geti þ.a.l. talist varasöm til byggingaráforma en til að fá fullvissu um það þyrftu að fara fram frekari rannsóknir sem kortleggja hraunbrúnina, legu hennar og þykkt. Hraunbrúnir og þekktar eða sjáanlegar jarðskjálftasprungur munu verða sýndar í nýju aðalskipulagi. Gera þarf sérstakar ráðstafanir til undirlags áður en byggingaframkvæmdir hefjast á eða við slíkar aðstæður, með stífum kröfum á þjöppumælingum fyllingarpúða og etv. sökklum með sérstökum „fótum“.



Mynd 4: Yfirlitskort/skissa af könnunarsvæðinu.
 X1, X2 og X3 sýna hvar þjónsárhraunið kemur fram í árbakkanum og í skurðum.



Mynd 5: Úr skýrslu VSÓ. Dýpi á klöpp

1.5 GRÓÐURLENDI

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



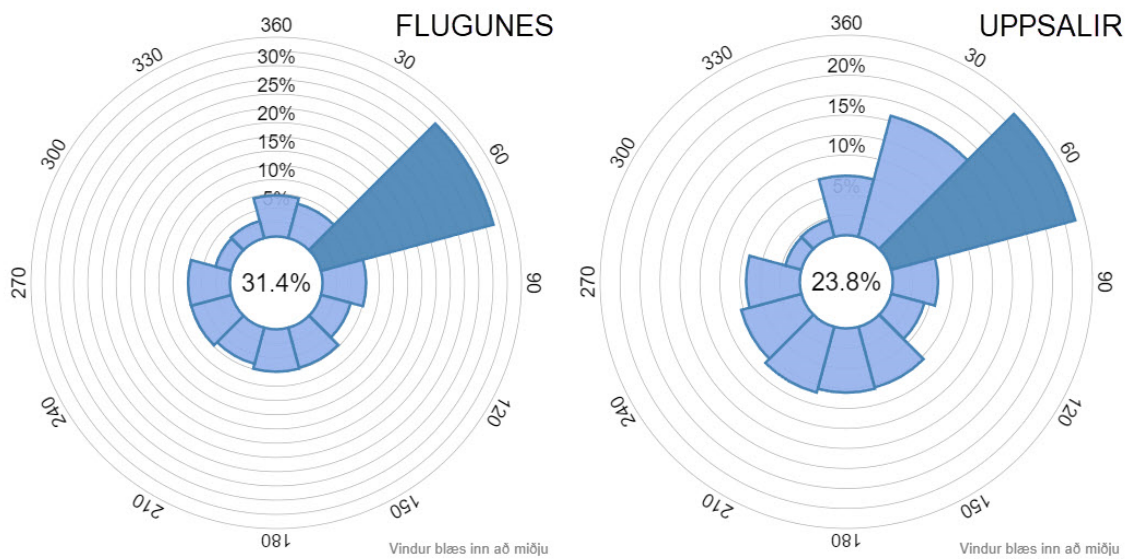
Mynd 6: Úr skýrslu VSÓ. Þykkt mýrarlags

1.6 FLÓÐASVÆÐI

Vegna flóðahættu á þessu svæði skal botnkóti húsa miðast við 16 metra hæð yfir sjó. Í dag rennur regnvatn eftir skurði frá austri í gegnum svæðið í Ölfusá. Regnvatnslagnir á skipulagssvæðinu munu að stærstum hluta taka við regnvatni en gert er ráð að regnvatni frá hluta deiliskipulagssvæðisins verði veitt í læk eða skurð sem gerður verður við norðurjaðar skipulagsreitsins sbr. teikningu frá Eflu verkfræðistofu, ÁRBAKKI, REGNVATNSLAGNIR OG SKURÐIR, HÆÐARKÓTAR nr. 2839-037-015-101, dagsett 21.01.2020. Líklegt þykir að nýr Suðurlandsvegur sem verður byggður norðan við skipulagssvæðið muni virka sem flóðavarnargarður fyrir byggðina þar sem hæðarlega hans meðfram skipulagssvæðinu verður talsvert hærri í landi en byggðin. Ekki liggja þó fyrir neinar formlegar, vísindalegar rannsóknir þess efnis. Hættusvæði vegna flóða eru sýnd í nýju aðalskipulagi.

1.7 VEÐURFAR

Vindafar er sá þáttur í veðurfari sem hefur mest áhrif á gæði og nýtingu útisvæða. Vindafar fyrir Árbakka hefur verið greint á grundvelli vindrósa frá nærliggjandi veðurstöðvum, annars vegar vestan Selfoss við Ölfusá á Flugunesi og hins vegar austan Selfoss við Suðurlandsveg á móts við Uppsali. Vindrósir eru fengnar á vefnum: <http://vindatlas.vedur.is/>



Mynd 7: Vindrósir frá Flugunesi og Uppsölum.

Norðaustlægar áttir eru ríkjandi vindáttir á þessum mælistöðum. Í deiliskipulaginu er lögð megináhersla á að lega gatna og uppröðun bygginga verði með þeim hætti að sem mest skjól náist á útisvæðum fyrir ofangreindum vindáttum.

Í Aðalskipulagi Árborgar segir:

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

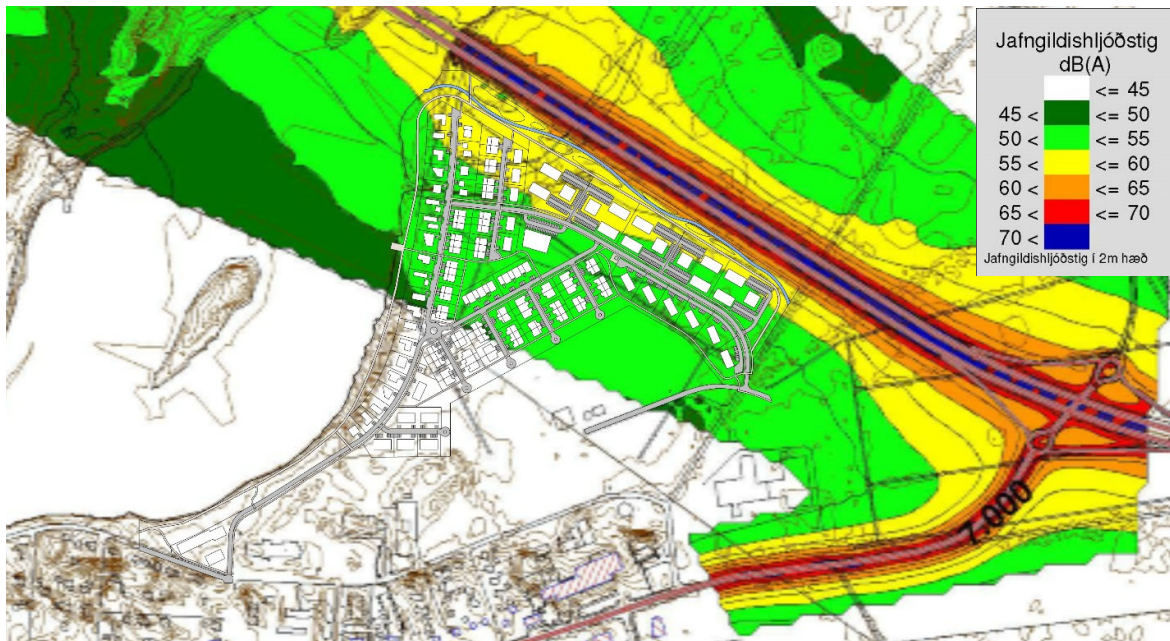
1.8 HLJÓÐVIST

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

Fyrir liggur skýrslan: **Efla, Hljóðvist Hveragerði – Selfoss, Tvöföldun Suðurlandsvegjar, September 2009.** Skýrslan er fylgiskjal þessa deiliskipulags. Á mynd 5 er deiliskipulagstillagan lögð yfir hljóðkort úr skýrslunni og sýnir að byggð næst nýjum þjóðvegi nái inn á svæði þar sem hljóðstig nær 55-60dB. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist á reitnum gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann hátt að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30db(A). Fjölbýlishús meðfram þjóðvegi verja leiksvæðin sunnan þeirra gegn umferðarhávaða frá veginum. Þar sem útlöftun íbúða er fyrirhuguð með opnanlegum gluggum beint að þjóðvegi skal einnig hafa loftristar með hljóðgildrum. Ofangreind skýrsla gerir ekki ráð fyrir hljóðveggjum eða mönum meðfram þjóðvegi 1. Áður en sótt er um byggingarleyfi fyrir byggingum næst nýjum Suðurlandsvegi þarf að liggja fyrir hljóðvistargreining vegna hávaða frá nýjum Suðurlandsvegi og skilmálar mótvægisáðgerða, sem lögð verður inn með umsókn. Þetta á við eftirfarandi lóðir: Þórisvað 33, 35, 37, 39, 40, 44 og 46 og húsnúmer sem hafa oddatölur við Ásavað.

Æskilegt er að svefnherbergi snúi að hljóðlátri hlið. Hljóðvist innanhúss skal leyst með byggingartæknilegum lausnum þar sem þess gerist þörf. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Í hönnun fer fram nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða og þarf að staðfesta í hljóðskýrslu að valdar lausnir fyrir útveggi og svalir, s.s. svalalokanir, uppfylli kröfur um hljóðstig við byggingar og útisvæða á svölum.

Þar sem framangreindir útreikningar sýna að þörf sé á aðgerðum til að tryggja lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) um hljóðvist, skulu kvaðir þar um tilgreindar á mæliblaði og byggingar hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss vegna umferðarhávaða séu uppfyllt, s.s. með innra skipulagi íbúða, gleri, glerjun, gluggaþéttingum eða loftræsingu.



Mynd 8: Hljóðkort – Framtíðarumferð

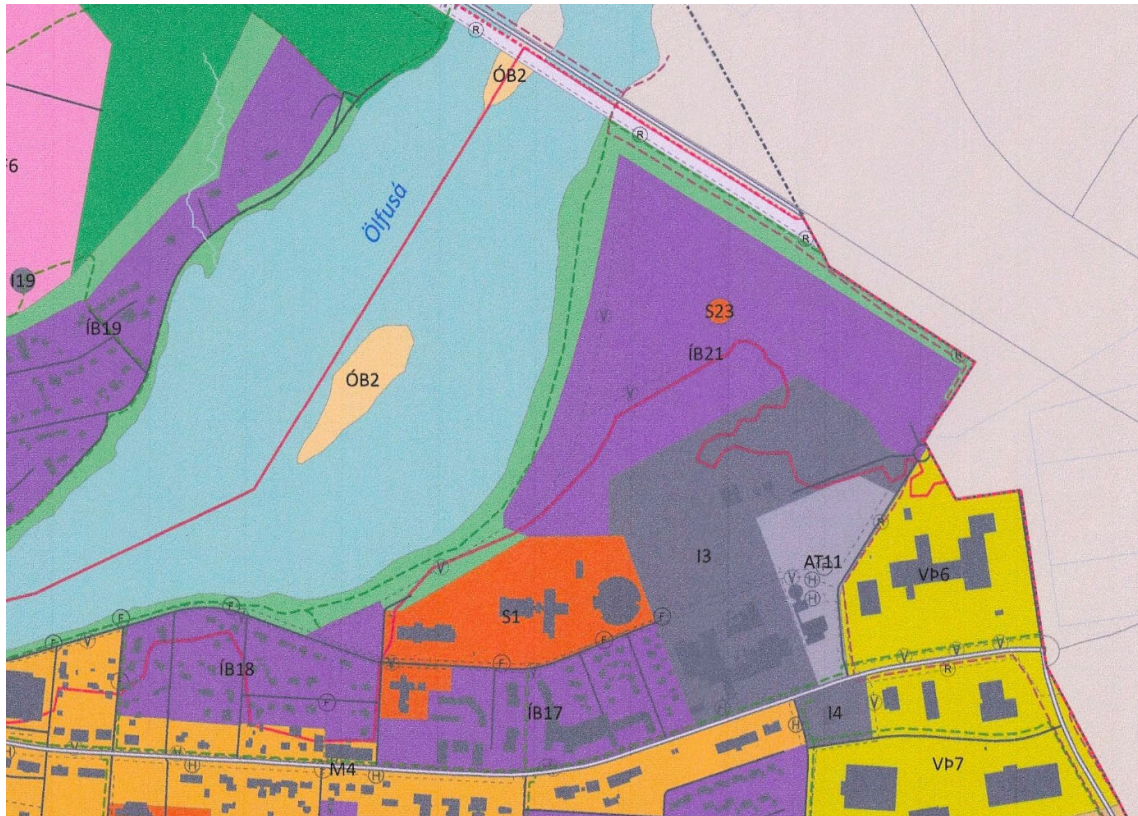
1.9 SKIPULAGSLEG STAÐA

1.9.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Árborgar 2020 - 2036.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem *íbúðarsvæði* í gildandi aðalskipulagi með S23 samfélagsþjónustu fyrir leikskóla í miðju hverfisins.

Nýtt deiliskipulag er í samræmi við aðalskipulag Árborgar 2020 - 2036.



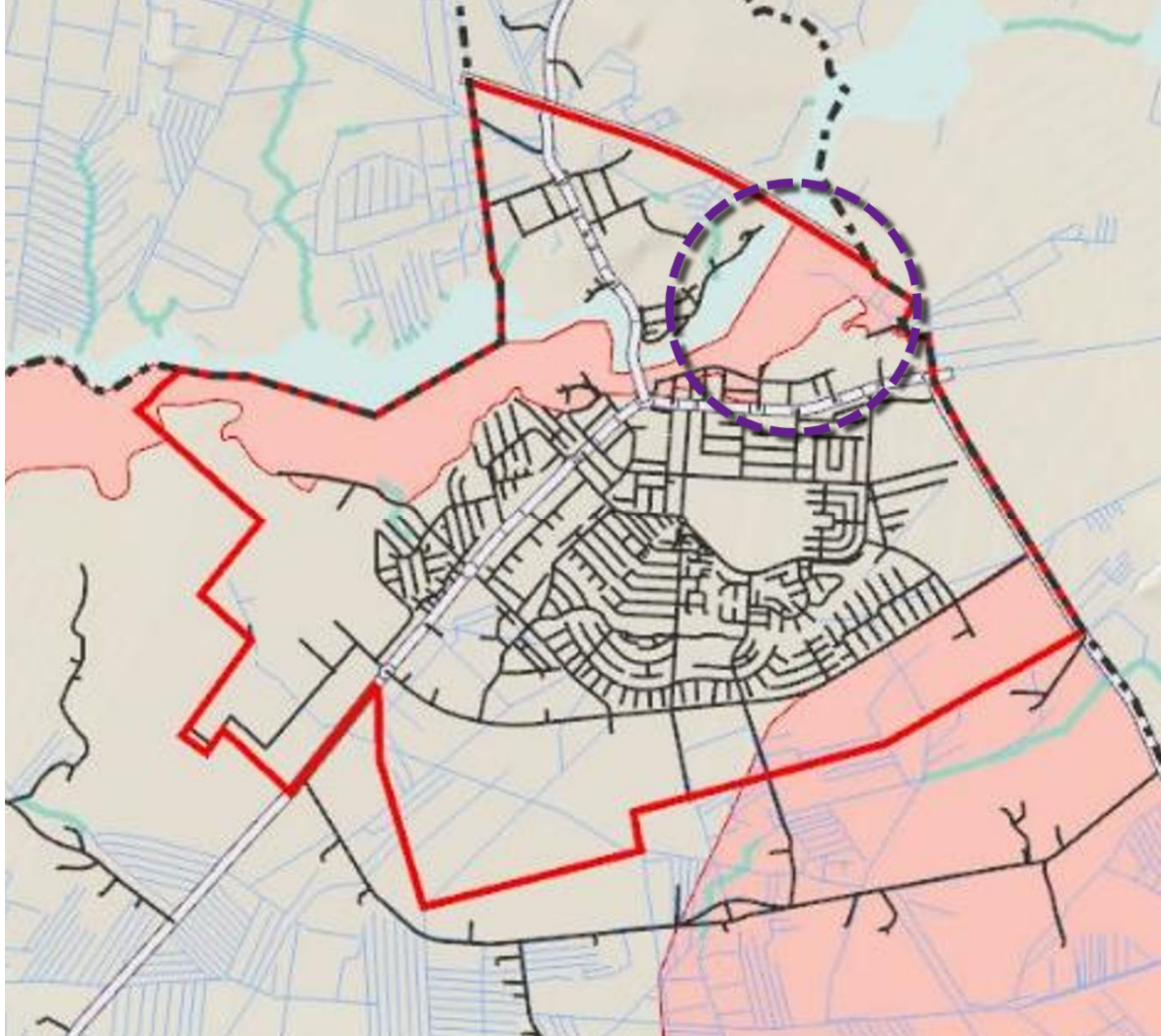
Mynd 9: Aðalskipulag Árborgar 2020-2036.

1.9.2 Deiliskipulag

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

Hættumat flóða:

Skilgreina þarf hættumat flóða Ölfusár á skipulagssvæðið og mögulegar mótvægisáðgerðir varðandi íbúabyggð á flóðasvæði. Mótvægisáðgerðir liggja í botnkótum húsa t.d. með tilfærslum efnis til hækkunar á landi. Huga þarf sérstaklega vel að undirlagi bygginga á flóðhættusvæðum.



Mynd 10: Hættusvæði flóða eru sýnd sem bleikir flákar. Hættusvæði vegna flóða í Ölfusá eru sýnd skv. kortlagningu Veðurstofunnar. Þéttbýlismörk eru rauðar línur.

1.10 HÚSASKRÁ

Engin hús standa á svæðinu sem skipulagsbreyting nær yfir.

1.11 MINJAR

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

framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

1.12 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Árbakka samanstendur af eftirtöldum gögnum:

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

2 DEILISKIPULAG

2.1 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSINS

Í aðalskipulagi Árborgar, 2020 -2036 segir:

Lögð er áhersla á eftirfarandi megin markmið á skipulagstímabilinu:

- Að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins og skapi skilyrði til sambýlis íbúa og náttúru.
- Að jafnvægi sé milli verndunar umhverfis og náttúru og nýtingar, til heilla fyrir notendur.
- Að skipulagið taki mið af þörfum íbúa og skapi góð búsetuskilyrði fyrir alla.
- Að skipulagið stuðli að hagkvæmum rekstri sveitarfélagsins og miði að jafnvægi og stöðugleika í rekstrinum.
- Að stuðla að heilsueflandi samfélagi innan Árborgar.
- Að stuðla að kolefnisbindingu og að draga úr losun kolefnis.



Mynd 11: Deiliskipulagstillagan séð úr lofti

Megináherslur deiliskipulagsins:

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

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

2.2 BYGGÐ

Á vesturhluta svæðisins verður 2 hæða fjölbýlishús en 3-5 hæða fjölbýlishús á mið- og austurhluta fjær Ölfusá. Næst ánni og meginhluti byggðarinnar eru 1-2 hæða sérbylí (einbýlishús, parhús og raðhús).

2.3 FJÖLDI OG SAMSETNING ÍBÚÐA

Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 550 íbúðum. Þær skiptast í grófum dráttum þannig að tæplega 20% íbúðanna verða í sérbylí, og rúmlega 80% íbúðanna verða í fjölbýlishúsum.

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

2.4 UMHVERFI

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

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

Við Ölfusá verður áfram óhreyft land. Á svæði frá ánni að einbýlishúsalóðum verður skilgreint útivistarsvæði. Meðfram ánni verður komið fyrir göngustíg með útsýnispalli. Gerð göngustígs og uppbygging svæðisins meðfram ánni og upp með læk/skurði er utan lóðar og á ábyrgð Árborgar skv. samningi þar um. Lega stígsins á skipulagsupprætti er leiðbeinandi. Á austurhluta svæðisins verður veghelgunarsvæði, er það 80 m breitt frá miðju fyrirhugaðs þjóðveggar, á því svæði verður stígur.

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

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

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

2.5 SAMGÖNGUR

2.5.1 Gatnakerfi

Aðkoma inn í hverfið er frá Árvegi að vestanverðu en til framtíðar verður aðkoma að austanverðu frá Austurvegi. Hverfið verður allt skilgreint með 30 km hámarkshraða og afmarkað við innkomu með upphækkuðum gangbrautum. Gatnamót og þveranir verða upphækkaðar til að skapa forgang virkra ferðamáta. Þar sem megingönguleiðir þvera götur er einnig gert ráð fyrir merktum upphækkuðum gangbrautum. Til að byrja með er reiknað með að aðkoma inn í hverfið úr austri verði frá núverandi

Laugardælavegi en síðar verði gengið frá vegi frá núverandi hringtorgi á Austurvegi meðfram austur sveitarfélagsmörkum og inn í hverfið.

Meðfram Þórisvaði er gert ráð fyrir gestabílastæðum samhliða götunni.

2.5.2 Stígakerfi

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

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

2.5.3 Bílastæði og hjólastæði

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

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

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

Gera skal ráð fyrir rafhleðslustöðvum við öll hús og huga vel að öryggi við uppsetningu þeirra. Til að tryggja öryggi skal uppsetning hleðslubúnaðar vera á hendi löggilts rafverktaka. Varast skal að nota einfasa 16A heimilistengla til hleðslu rafbíla. Nota skal sérhæfðar hleðslustöðvar í heimahúsum sem fasttengdar eru raflögn. Hver tengill skal einungis fæða einn rafbíl og skal hver tengipunktur varinn með yfirstraumsvarnarbúnaði og bilunarstraumsrofa eða innbyggðum varnarbúnaði sem einungis ver þennan tiltekna tengipunkt þ.e. aðlagar hleðslustraum þeirri raflögn sem tengst er. Í fjölbýlishúsum er mælt með rafhleðslubúnaði með álagsstýringu þar sem hleðslustöðvar „tala saman“ t.a.m. nettengdar snjallstöðvar og skal rafhleðslubúnaður vera samhæfður þannig að hægt sé að stækka kerfið ef notendum fjölgar. Vanda skal val á staðsetningu hleðslustöðva í fjölbýlishúsum og huga vel að lagnaleiðum. Heppileg staðsetning hleðslustöðva er t.d. á milli bílastæða til að hægt sé að samnýta lagnaleiðir og minnka árekstrarhættu á hleðslustöðvar. Tryggja skal að yfirálag myndist ekki á kerfinu. Í fjölbýlishúsum og bílageymslum skal gera ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við hvert bílastæði. Fjöldi rafhleðslustöðva í fjölbýlishúsum ræðst þ.a.l. af fjölda bílastæða þess. Ekki er gert ráð fyrir rafhleðslustöðvum við gestastæði.

Byggingareitir bílageymslna utan byggingarreits íbúðarhúsa eru sýndir á deiliskipulagsupprætti. Allir hlutar bílageymslna sem mynda lokuð rými skulu vera innan byggingarreits.

Hjólastæði eru innan lóða.

2.6 VEITUR OG SORP

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

2.6.1 Hitaveita

Hitaveitulögn verður lögð að öllum húsum hverfisins.

2.6.2 Vatnsveita

Vatnsveitulögn verður lögð að öllum húsum hverfisins.

2.6.3 Rafveita

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

2.6.4 Fráveita

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

Áherslur skulu lagðar á notkun blágrænna ofanvatnslausna t.a.m. með gegndræpu yfirborði bæði innan og utan lóða. Mikilvægt er að vatn haldist sem mest í sinni náttúrulegu hringrás og því er æskilegt að gegndræpi yfirborðs á lóð sé sem mest. Við skipulagningu lóðaframkvæmda skal þess gætt í hvívetna að lágmarka skerðingu á gegndræpi yfirborðs lóða.

2.6.5 Sorpgeymslur og sorpflokkun

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

Í stærstu fjölbýlishúsunum verða djúpgámar, sjá nánar deiliskipulagsupprátt. Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir fjórflokkun sorps. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum. Þar sem djúpgámar eru skal gera grein fyrir svæði losunarbíla og aðkomu þeirra að djúpgámunum. Frágangi sorpgeymsla skal lokið á sama tíma og mannvirki eru fullgerð.

3 ALMENN ÁKVÆÐI

3.1 ALMENNT

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

3.2 BYGGINGARREITIR

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

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:

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

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

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

3.3 LÓÐIR

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

Óheimilt er að skerða sjónlengdir á lóðarmörkum við gatnamót og gönguleiðir og skal miða við frágang skv. Kafli 3.1 í Tæknilýsingu fyrir ný hverfi í svf. Árborg.

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

3.4 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Skilyrði fyrir byggingu smáhýsa og viðbygginga eru skv. gildandi byggingarreglugerð.

3.5 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR

Ekki er heimilt að reisa girðingar á lóðarmörkum skv. byggingarreglugerð (112/2012). Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum. Hámarkshæð skjólveggja er 1,8m.

3.6 NÝTINGARHLUTFALL

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

3.7 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Nýbyggingar á svæðinu verða áberandi dráttur í bæjarmynd Selfoss þar sem nýr þjóðvegur liggur fram hjá svæðinu. Lögð er mikil áhersla á vandaðar byggingar og fjölbreytt yfirbragð byggðar, s.s. fjölbreytt form, lögun og fjölbreytt efnisval. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum. Þakform er frjálst.

3.8 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

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

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

3.9 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

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

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

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

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

3.10 BRUNAVARNIR

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

3.11 FRÁGANGUR LÓÐA

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

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

Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðaluppdráttum. Þessi mannvirki mega vera utan við byggingarreiti. Mesta leyfilega hæð skjólveggja og girðinga á milli lóða er 1,8m annars er hámarkshæð 1,0m. Skjólveggir og girðingar á milli lóða mega þó ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra. Ekki er heimilt að reisa girðingar á lóðarmörkum skv. byggingarreglugerð (112/2012).

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

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

Lóðarhafar einbýlishúsa (E1) vestan megin við Þórisvað eru hvattir til / skulu kappkosta, að verja ásýnd byggðar frá göngustígnum sem liggur meðfram ánni t.a.m. með því að sleppa alfarið uppbyggingu eða lágmarka hæðir á skjólveggjum, girðingum og/eða gróðri á vesturhluta lóða sinna.

3.12 RAFLÍNA

Raflína liggur í gegnum svæðið frá norðri til suðurs, sjá deiliskipulagsuppdrátt. Raflínan er víkjandi og áætlað er að hún verði lögð af og tekin niður fljótlega. Ekki verða heimiluð byggingaráform á lóðum sem eru minna en 20m frá raflínunni í hvora átt á meðan raflínan er á þessum stað. Raflína er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti til skýringar.

4 SÉRÁKVÆÐI

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

4.1 E1 – EINBÝLISHÚS



Mynd 12: E1 - Yfirlitsmynd

4.1.1 Fjöldi húsa og íbúða

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

4.1.2 Lóðir

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

Lóðarstærðir eru frá 830 til 1271 m².

4.1.3 Húsagerð

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

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

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

4.1.4 Húshæð

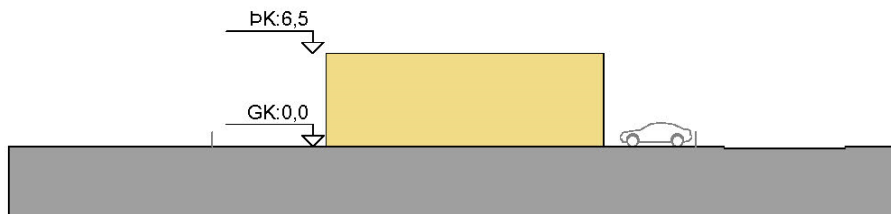
Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 6,5 m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum.

4.1.5 Bílastæði

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



Mynd 13: E1 - Skilmálateikning



Mynd 14: E1 - Sneiðing

4.2 E2 – EINBÝLISHÚS



Mynd 15: E2 - Yfirlitsmynd

4.2.1 Fjöldi húsa og íbúða

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

4.2.2 Lóðir

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

Lóðarstærðir eru frá 892 til 1155 m².

4.2.3 Húsagerð

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

Heimilt er að innrétta aukaíbúð en þó innan sama matshluta.

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

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

4.2.4 Húshæð og þak

Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 8,5m frá gólfkóta jarðhæðar.

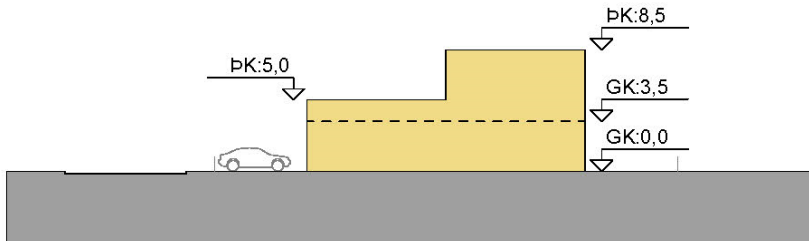
Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum.

4.2.5 Bílastæði

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



Mynd 16: E2 - Skilmálateikning



Mynd 17: E2 - Sneiðing

4.3 P1 – PARHÚS



Mynd 18: P1 – Yfirlitsmynd

4.3.1 Fjöldi húsa og íbúða

10 hús, 20 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,7.

4.3.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þórisvaði 14, 16, 18 og 20, Þuríðarvaði 8, 10, 18, 20, 28, 30, 38, 40, 48, 50, 58, 60, 68, 70, 78 og 80.

Lóðarstærðir eru á bilinu 440 - tæplega 500 m².

4.3.3 Húsagerð

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

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

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

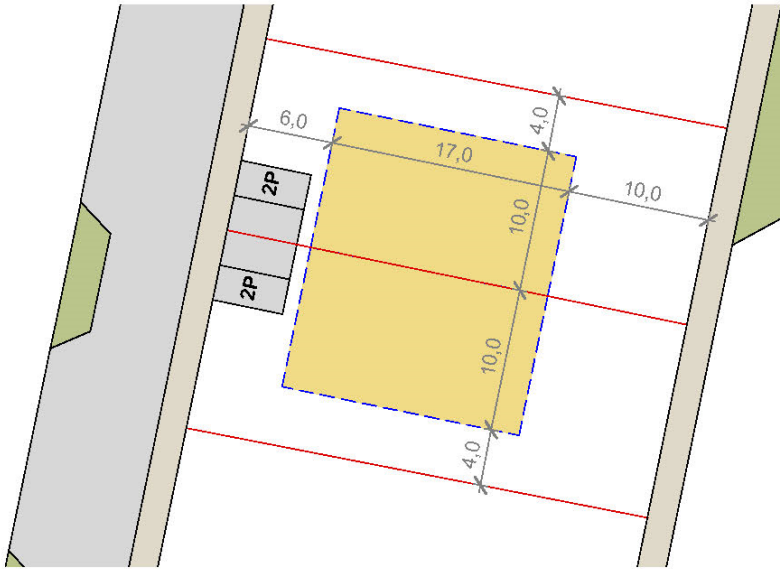
Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

4.3.4 Húshæð og þak

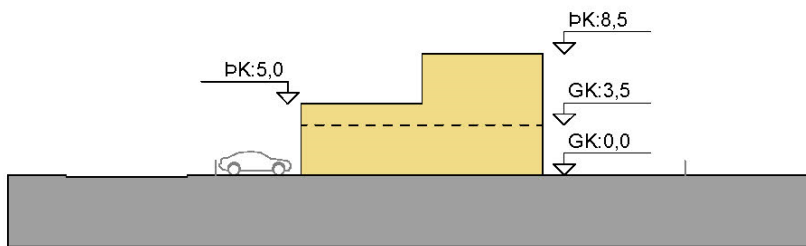
Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 8,5m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum. Þakform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

4.3.5 Bílastæði

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



Mynd 19: P1 - Skilmálateikning



Mynd 20: P2 - Sneiðing

4.4 R1 – RAÐHÚS



Mynd 21: R1 - Yfirlitsmynd

4.4.1 Fjöldi húsa og íbúða

13 hús, 39 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,7.

4.4.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þórisvaði 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38, Ásavaði 2, 4, 6, 8, 10 og 12, Þuríðarvaði 2, 4, 6, 12, 14, 16, 22, 24, 26, 32, 34, 36, 42, 44, 46, 52, 54, 56, 62, 64, 66, 72, 74 og 76.

Lóðarstærð er frá 330 - rúmlega 450 m².

4.4.3 Húsagerð

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

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

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

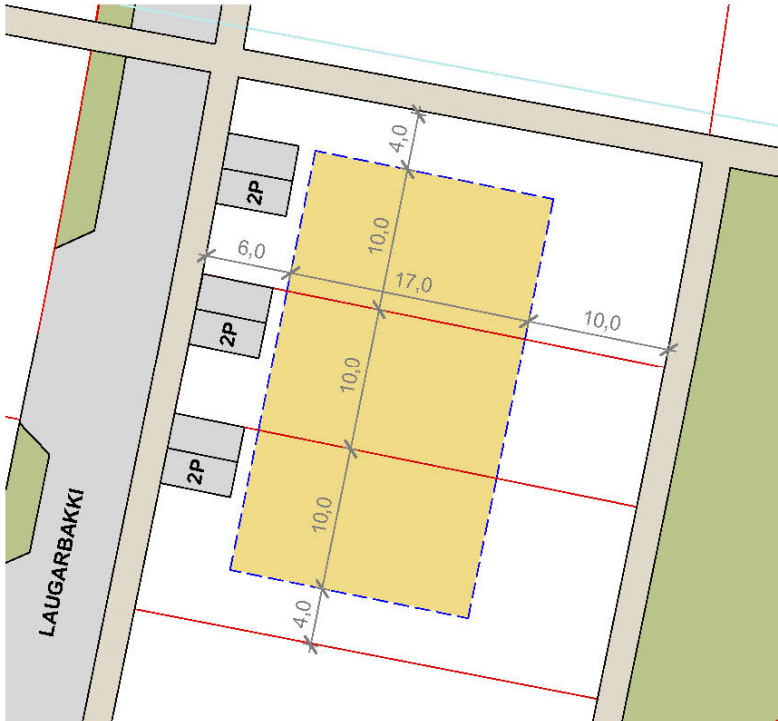
Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

4.4.4 Húshæð og þak

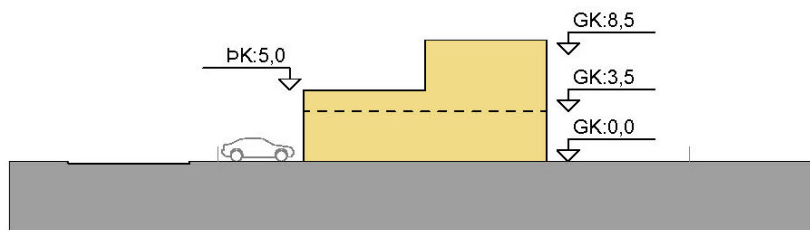
Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 8,5m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum.

4.4.5 Bílastæði

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



Mynd 22: R1 - Skilmálateikning



Mynd 23: R1 - Sneiðing

4.5 K1 – KEÐJUHÚS



Mynd 24: K1 - Yfirlitsmynd

4.5.1 Fjöldi húsa og íbúða

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

4.5.2 Lóðir

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

Lóðarstærðir eru frá 2036 til 2312m².

4.5.3 Húsagerð

Röð tveggja hæða húsa með sambyggðri bílgeymslu við nágrennahús. Tvær íbúðir eru í hverri tveggja hæða einingu.

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

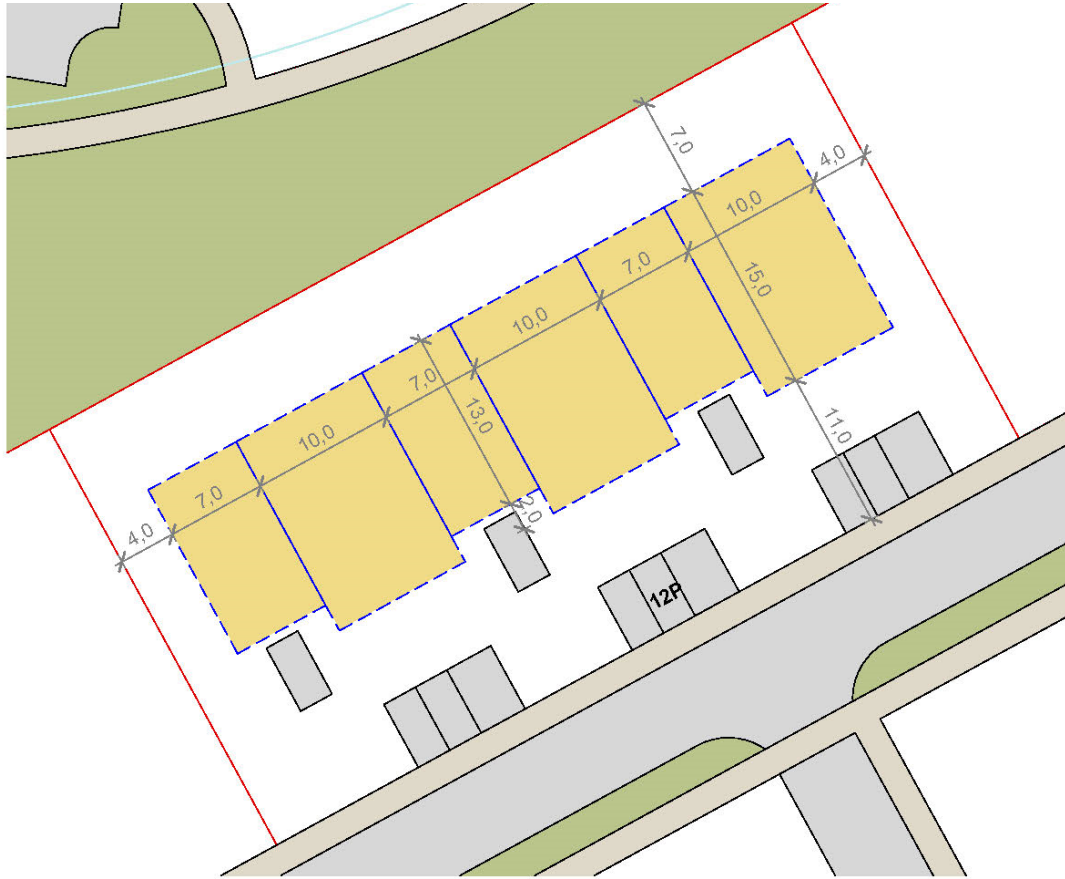
Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

4.5.4 Húshæð og þak

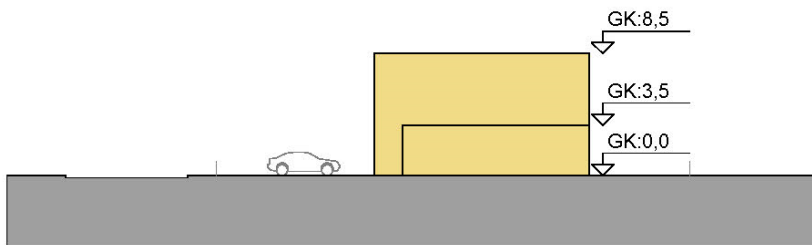
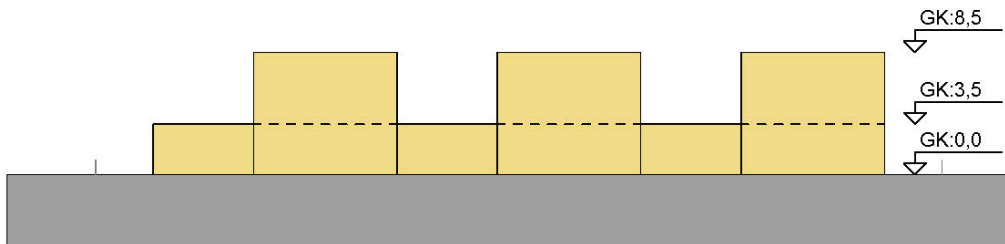
Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð þakkóta er 8,5m. Íbúðarhús skal vera tvær hæðir, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (sjá skýringamynd). Bílageymsla skal vera einnar hæðar. Heimilt er að koma fyrir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

4.5.5 Bílastæði

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



Mynd 25: K1 - Skilmálateikning



Mynd 26: K1 - Sneiðing

4.6 F1 – FJÓRBÝLISHÚS



Mynd 27: F1 - Yfirlitsmynd

4.6.1 Fjöldi húsa og íbúða

3 hús, 12 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 0,7.

4.6.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Þórisvaði 12, Ásavaði 14 og 16.

Lóðarstærðir eru á bilinu 830 – tæplega 1400m².

4.6.3 Húsagerð

Tveggja hæða fjórbyli með stigahúsi í miðju.

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

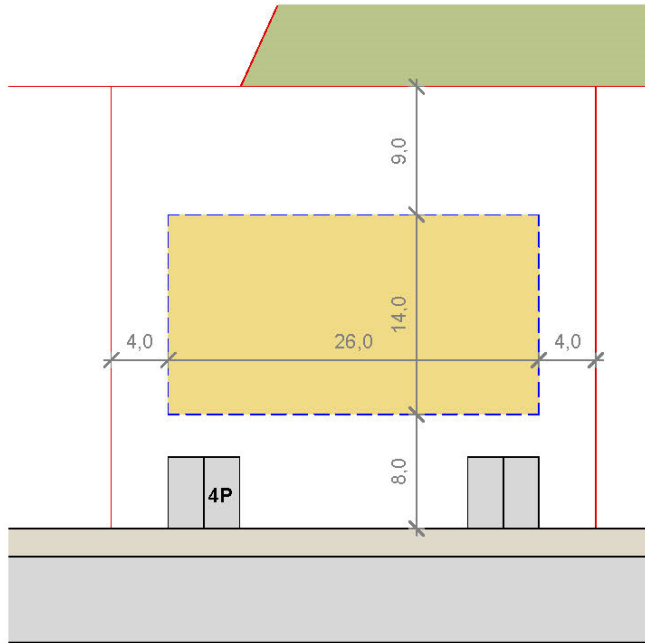
Auk þess sem hér stendur, er vísað til almennra ákvæða og byggingarreglugerðar.

4.6.4 Húshæð og þak

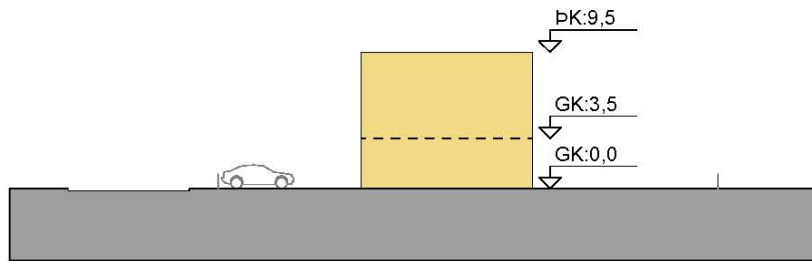
Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 9,5m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum.

4.6.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með einu bílastæði á hverja íbúð.



Mynd 28: F1 - Skilmálateikning



Mynd 29: F1 - Sneiðing

4.7 F2 – FJÖLBÝLISHÚS



Mynd 30: F2 - Yfirlitsmynd

4.7.1 Fjöldi húsa og íbúða

6 hús með allt að 125 íbúðum. Hámarksnýtingahlutfall lóða ofanjarðar er 1,3.

4.7.2 Lóðir

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

Lóðarstærðir eru frá 1735 til 2457 m².

4.7.3 Húsagerð

Fimm hæða fjölbýlishús, þar sem efsta hæðin er inndregin um 2m á báðum hliðum.

Kvöð er um lóðrétt uppbot á byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða – hver um sig að hámarki 16 m breið, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali eða með innkotum.

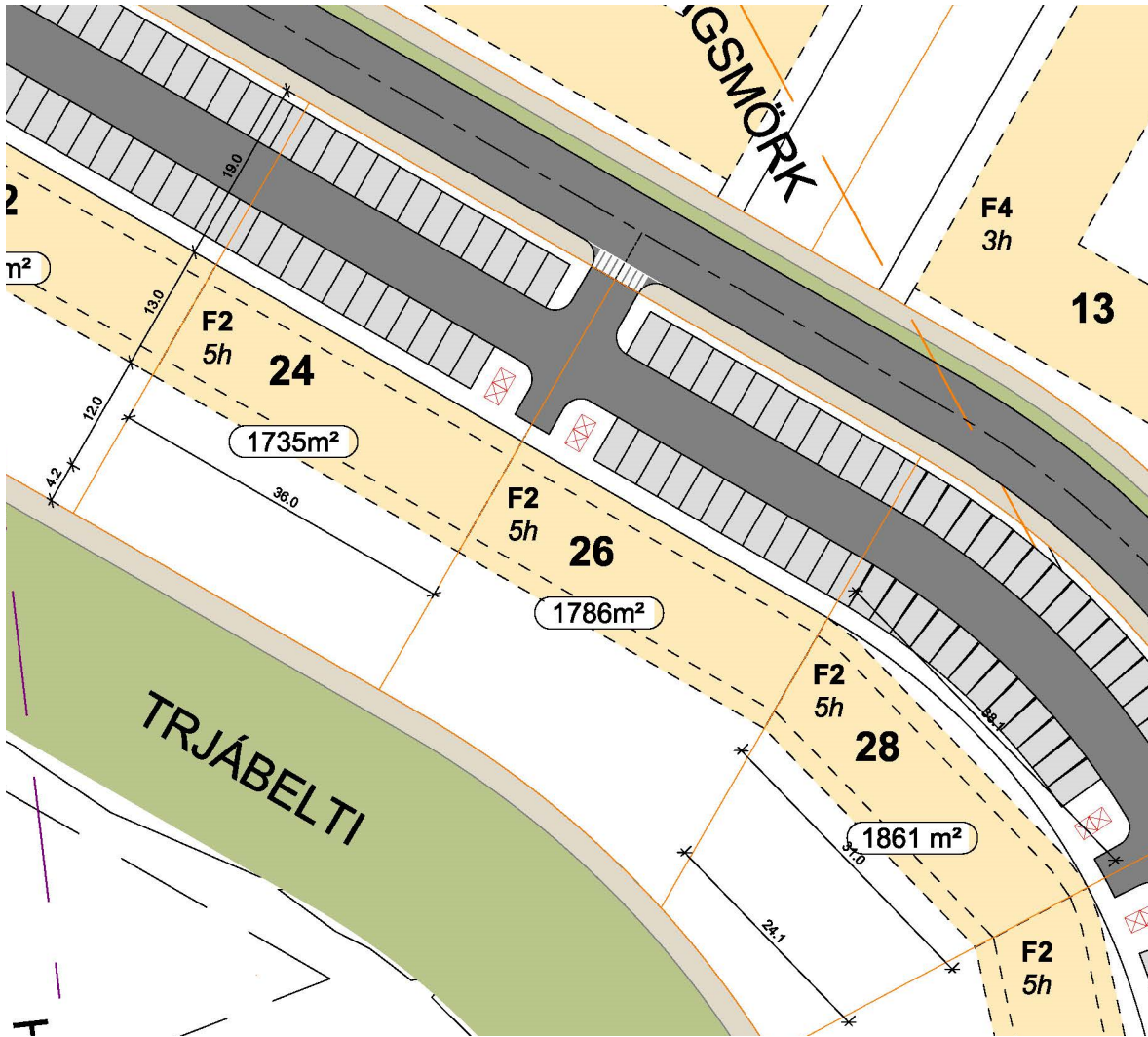
Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

4.7.4 Húshæð og þak

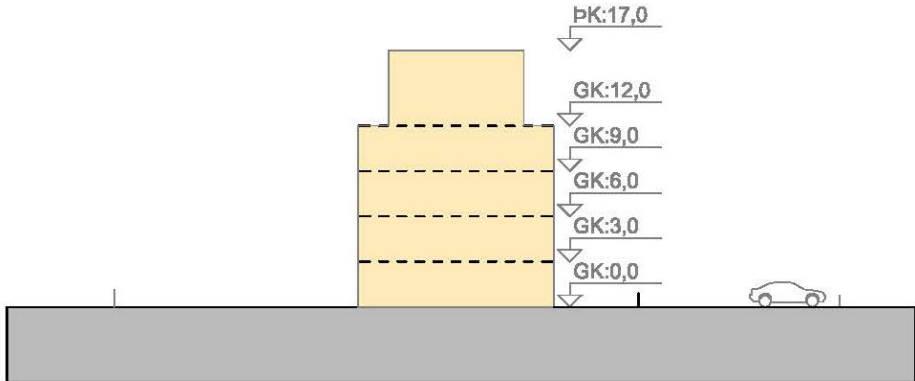
Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 17,0m frá gólfkóta jarðhæðar. Þak yfir efstu hæðinni má vera einhalla en þó má þakhæð ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta (PK). Þakform er frjálst.

4.7.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 1 bílastæði á hverja íbúð.



Mynd 31: F2 - Skilmálateikning



Mynd 32: F2 - Sneiðing

4.8 F3 – FJÖLBÝLI



Mynd 33: F3 - Yfirlitsmynd

4.8.1 Fjöldi húsa og íbúða

1 eða 2 hús, 50 íbúðir. Nýtingahlutfall lóðar er 1,3.

4.8.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóð Þórisvaði 10.

4.8.3 Húsagerð

Fimm hæða fjölbyli.

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

Kvöð er um lóðrétt uppbrot á byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - hver um sig að hámarki 16 m breið, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali eða með innskotum.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

4.8.4 Húshæð og þak

Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Hámarkshæð þakkóta er 17,0m. Þakform er frjálst.

4.8.5 Bílastæði

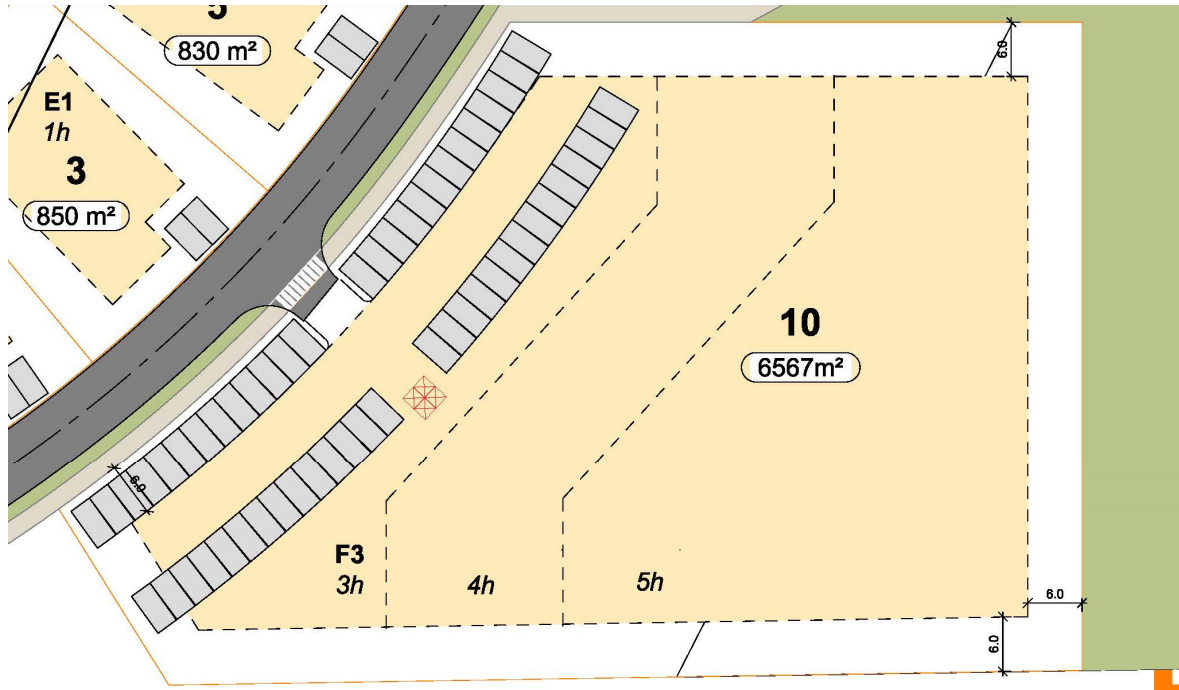
Í skipulaginu er reiknað með 1 bílastæði á hverja íbúð. Sýnd lega bílastæða á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi.

4.8.6 Frágangur á lóð.

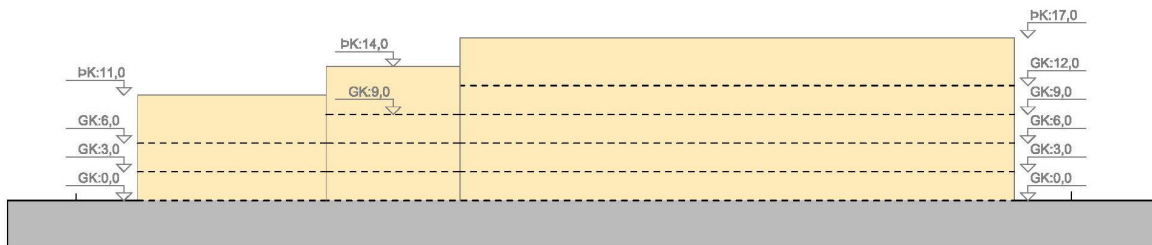
Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblaði og bera allan kostnað af því.

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

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð.



Mynd 34: F3 - Skilmálateikning



Mynd 35: F3 - Sneiðing

4.9 F4 – FJÖLBÝLI



Mynd 36: F4 - Yfirlitsmynd

4.9.1 Fjöldi húsa og íbúða

5 hús, 210 íbúðir. Hámarksnýtingahlutfall lóða er 1,0.

4.9.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar Ásavaði 5, 7, 9, 11 og 13.

4.9.3 Húsagerð

Þriggja hæða fjölbýlishús.

Kvöð er um lóðrétt uppbot á byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - hver um sig að hámarki 16 m breið, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali eða með innskotum.

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

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

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

Markmiðið er að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fjölskyldufólk og því verður stuðst við lágmarkskröfur. Íbúðir á jarðhæð verða ávallt þannig að auðvelt verður að aðlaga þær að aðgengi fyrir alla. Í 5. tölulíð 6.4.12 gr. Byggingarreglugerðar segir: Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hærrí skal minnst vera ein lyfta. Ekki þarf þó lyftu í þriggja hæða íbúðarhúsi ef hvergi í byggingunni er meira en

ein hæð milli aðalaðkomuleiðar og inngangs annars vegar og inngangs að íbúð hins vegar,....” Stuðst er við þessa grein í lágmarkskröfum deiliskipulagsins og skal þriðja hæðin í slíkum tilfellum ávallt vera viðbótarhæð við íbúð með inngangi á 2. hæð, sbr. mynd 10 í ofangreindu leiðbeiningablaði.

4.9.4 Húshæð og þak

Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 12,0m frá gólfkóta jarðhæðar

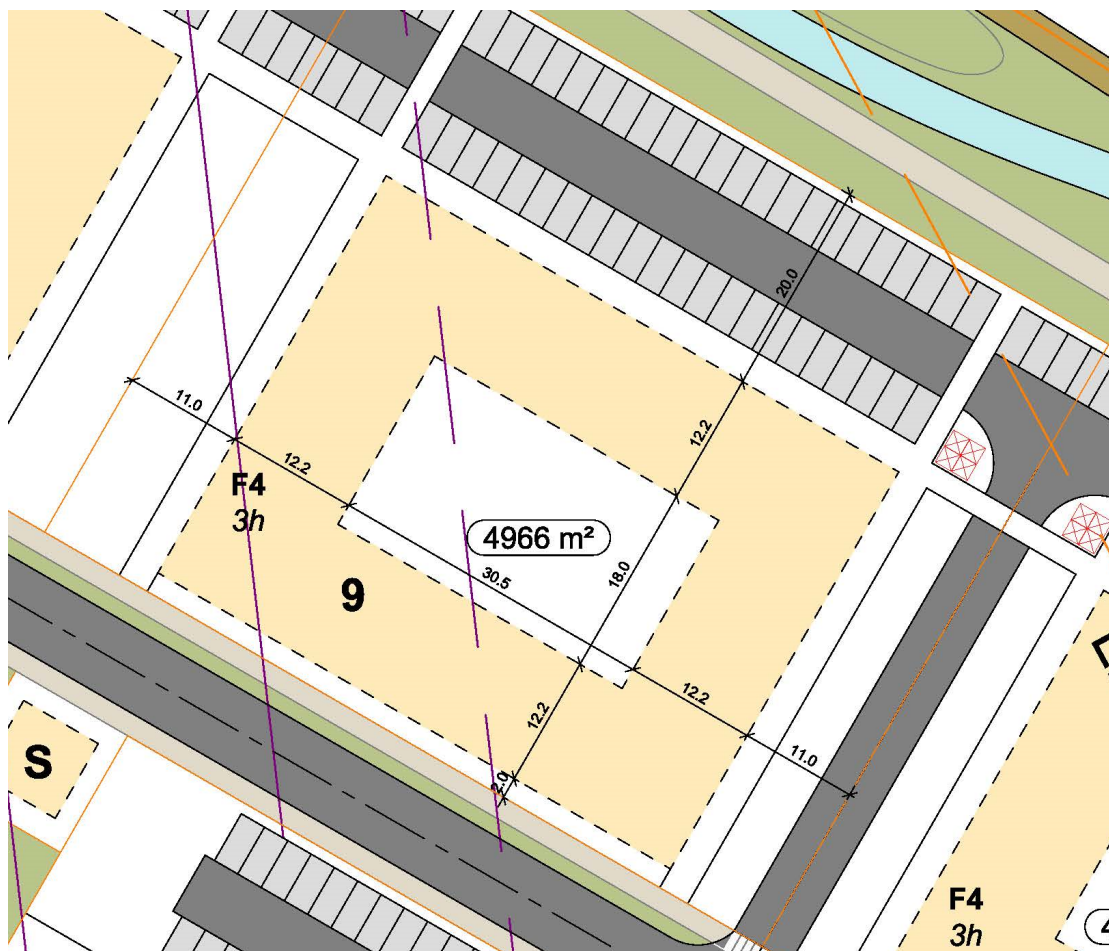
4.9.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 1,5 bílastæði á hverja íbúð.

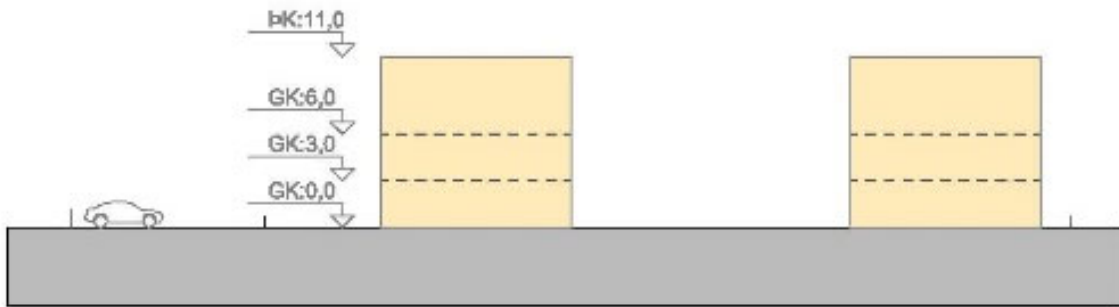
4.9.6 Frágangur á lóð.

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

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



Mynd 37: F4 - Skilmálateikning



Mynd 38: F4 - Sneiðing

4.10 F5 – FJÖLBÝLI



Mynd 39: F3 - Yfirlitsmynd

4.10.1 Fjöldi húsa og íbúða

3-4 hús, 58 íbúðir. Nýtingahlutfall lóðar er 1,2 ofanjarðar en heildarnýtingarhlutfall með bílakjallara 1,6.

4.10.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóð Þórisvaði 2 og Ásavað 1 og 3.

4.10.3 Húsagerð

Tveggja hæða fjölbýli.

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

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

4.10.4 Húshæð og þak

Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Hámarkshæð þakkóta er 8,0m. Þakform er frjálst.

4.10.5 Bílastæði

Í skipulaginu er reiknað með 1,5 bílastæði á hverja íbúð. Sýnd lega bílastæða á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi.

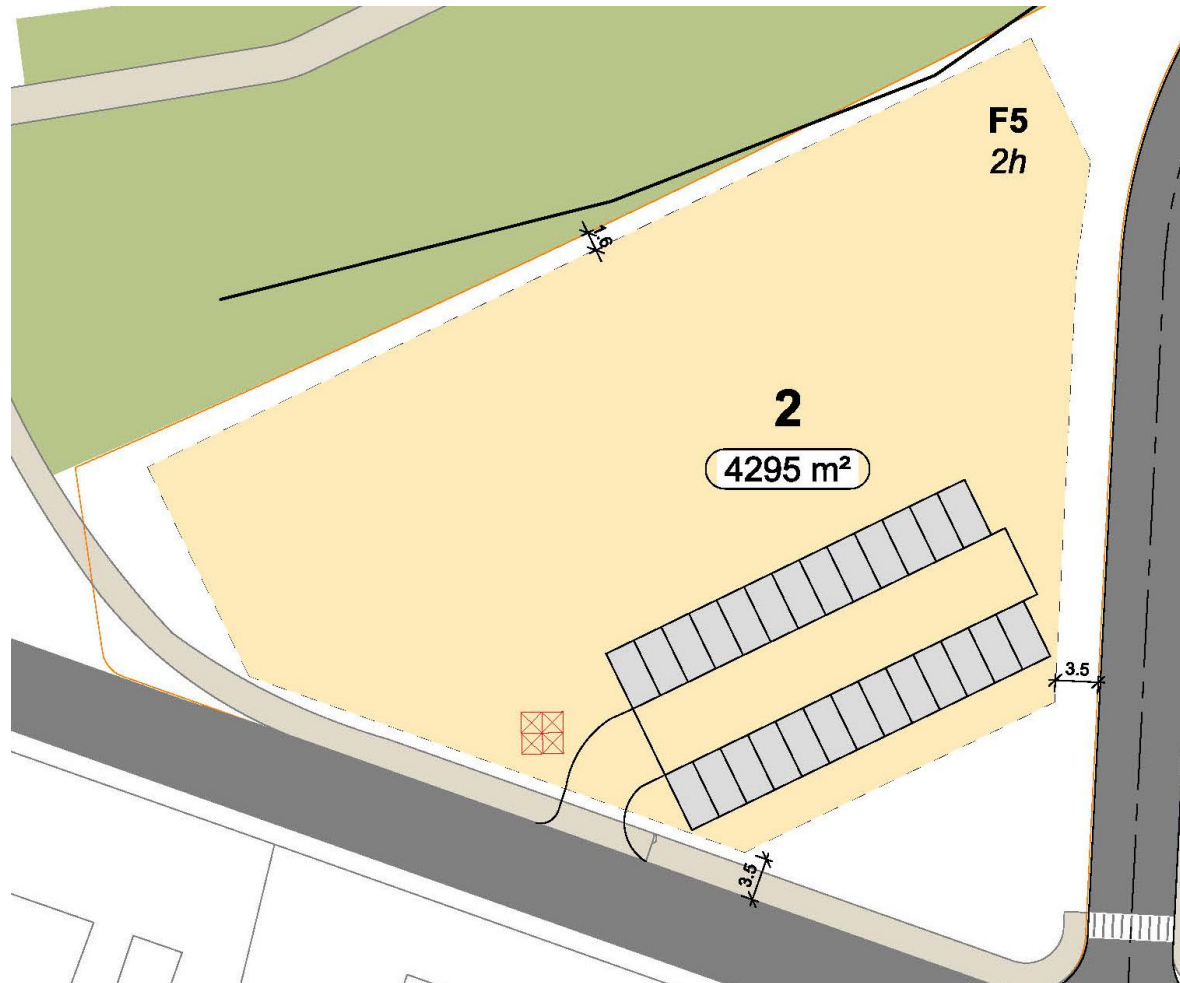
4.10.6 Frágangur á lóð.

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

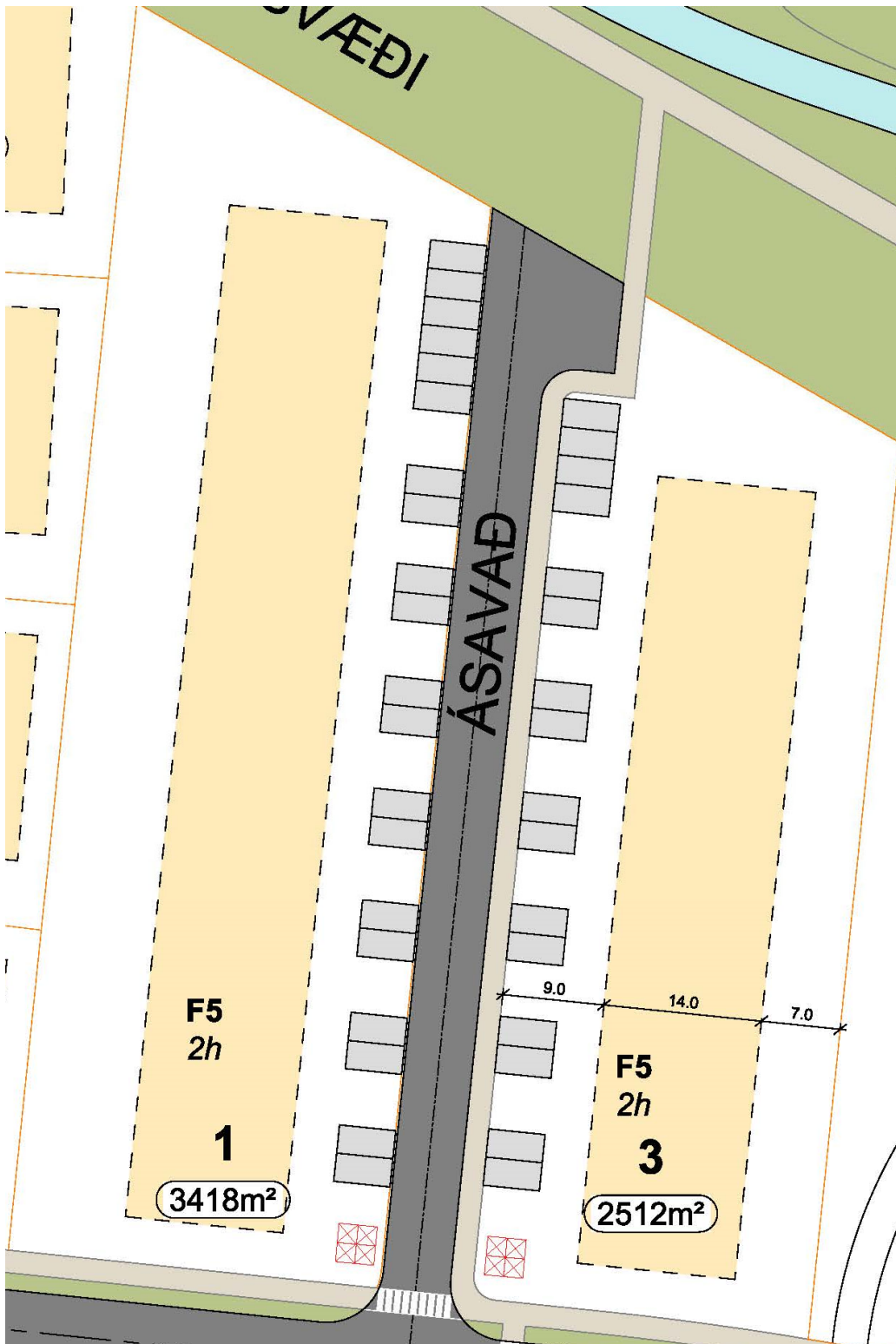
Garðurinn skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði. Á þessu svæði skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar geti notið samveru og friðsældar. Skal hönnun og útfærsla

sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotaflötum.

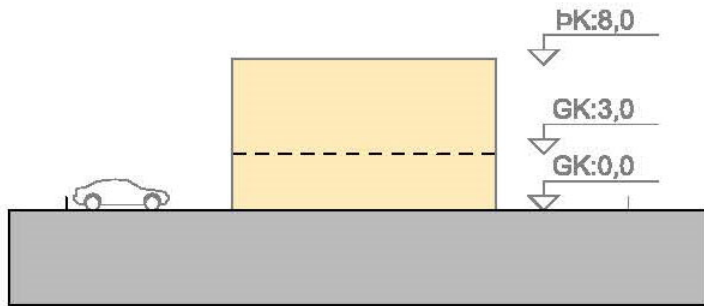
Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð.



Mynd 40: F5 - Skilmálateikning



Mynd 41: F5 - Skilmálateikning



Mynd 42: F5 - Sneiðing

4.11 LS – LEIKSKÓLI



Mynd 43: LS - Yfirlitsmynd

4.11.1 Fjöldi húsa

1 hús. Hámarksnýtingarlutfall lóðar er 0,2.

4.11.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðina Ásavað 18.

Lóðarstærð er 5699 m².

4.11.3 Húsagerð

Einnar hæða leikskóli.

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

4.11.4 Húshæð og þak

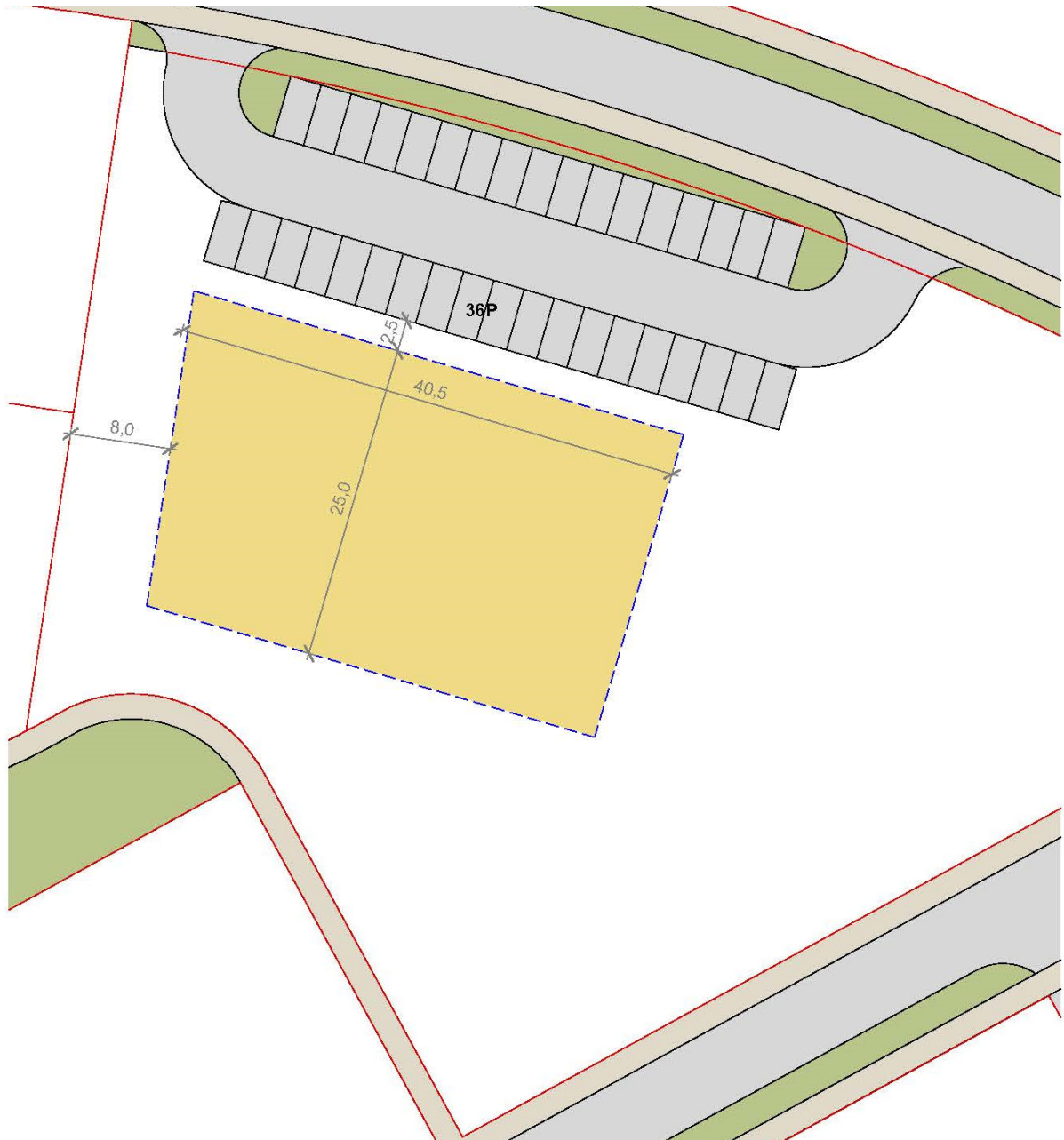
Uppgefinn aðkomukóti (GK) á hæðablaði er kóti ofan á endanlegt gólfyfirborð jarðhæðar. Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8m. Hámarkshæð þakkóta er 6,0m. Þakform er frjálst en hæð þaksins skal ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta (PK).

4.11.5 Bílastæði

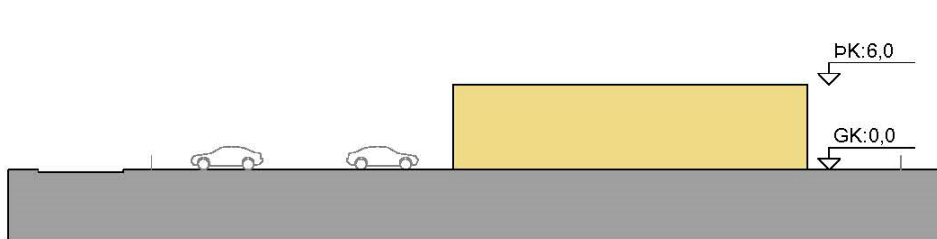
Í skipulaginu er reiknað með 37 bílastæðum á lóðinni. Fyrirkomulag bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

4.11.6 Frágangur á lóð.

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



Mynd 44: LS - Skilmálateikning



Mynd 45: LS - Sneiðing

4.12 S – SPENNISTÖÐ



Mynd 46: S - Yfirlitsmynd

4.12.1 Fjöldi húsa

2 hús. Hámarksnýtingarlutfall lóðar er 0,64.

4.12.2 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðirnar við Veitubakka og Laugarbakka.

Lóðarstærð er 100 m².

4.12.3 Húsagerð

Einnar hæðar spennistöð.

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

4.12.4 Húshæð og þak

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

4.12.5 Bílastæði

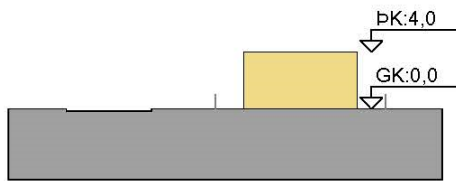
Enginn bílastæði eru við lóðina.

4.12.6 Frágangur á lóð.

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



Mynd 47: S - Skilmálateikning



Mynd 48: S - Sneiðing

5 UMHVERFISÁHRIF

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

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

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

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

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

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

Vegna umferðar frá nýjum Suðurlandsvegi mun Árborg vakta og vinna að mótvægisáðgerðum vegna hugsanlegrar loftmengunar og áhrifa hennar á uppbyggingu og starfsemi á deiliskipulagssvæðinu.