



# DEILISKIPULAG TJARNARSTÍGUR, STOKKSEYRI

Greinargerð - Drög að deiliskipulagi – **Til kynningar**

Dags. 04.09.2020



TIL KYNNINGAR

## Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í

Skipulags- og byggingarnefnd:

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Bæjarstjórn:

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

\_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_.

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

TIL KYNNINGAR

## Efnisyfirlit

<b>Efnisyfirlit</b> .....	<b>iv</b>
<b>1 Inngangur</b> .....	<b>1</b>
1.1 Markmið.....	1
1.2 Málsmeðferð og kynning.....	1
1.3 Skipulagsgögn.....	1
1.4 Staða skipulags.....	1
Aðalskipulag.....	1
Deiliskipulag.....	1
<b>2 Forsendur</b> .....	<b>3</b>
2.1 Skipulagssvæðið.....	3
2.2 Staðhættir.....	3
2.3 Fornminjar.....	3
2.4 Náttúruvá.....	4
<b>3 Deiliskipulagið</b> .....	<b>5</b>
3.1 Almenn.....	5
3.2 Samgöngur / gatnakerfi.....	5
3.3 Gönguleiðir.....	5
3.4 Opin svæði og leiksvæði.....	5
3.5 Sorp.....	6
3.6 Veitur og lagnir.....	6
3.6.1 Blágrænar ofanvatnslausnir.....	6
3.6.2 Afrennsli af götum og göngustígum.....	6
3.6.3 Afrennsli af lóðum.....	7
3.6.4 Fráveita.....	8
3.7 Götulýsing.....	8
3.8 Frágangur lóða.....	8
3.9 Menningarminjar.....	8
3.10 Náttúruvá.....	8
<b>4 Byggingarskilmálar</b> .....	<b>9</b>
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir.....	9
4.2 Mæliblöð og hæðarblöð.....	9

4.3 Byggingarreitir og nýtingarhlutfall.....	9
4.4 Bílastæði og bílageymslur.....	11
4.5 Girðingar og skjólveggir.....	11
<b>5 Heimildir</b> .....	<b>12</b>

## Yfirlit yfir myndir

Mynd 1 Loftmynd Svarma ehf. Tölur sýna lágpunktana á svæðinu.....	3
Mynd 2 Lágsvæði á skipulagssvæðinu.....	4
Mynd 3 Þversnið sýnir götu, vatnsrás og gangstétt.....	5
Mynd 4 Yfirlitsmynd sem sýnir ofanvatnslausnir. Loftmynd: Svarmi ehf. ....	6
Mynd 5 Dæmi um snið ofanvatnslausna.....	7
Mynd 6 Dæmi um rás á milli lóða.....	7
Mynd 7 Dæmi um rofvörn.....	7

TIL KYNNINGAR

# 1 INNGANGUR

## 1.1 MARKMIÐ

Hér er sett fram nýtt deiliskipulag á Stokkseyri, íbúðarbyggð við Tjarnarstíg. Deiliskipulagið byggir á skipulagslögum nr. 123/2010.

Mikil fjölgun er í sveitarfélaginu og vöntun er á íbúðarhúsnæði. Markmiðið með deiliskipulagi þessu er að auka framboð á íbúðarlóðum á Stokkseyri og er það gert með því að núverandi íbúðargata er framlengd og íbúðarlóðum bætt við. Markmiðið er að lóðir séu fjölbreyttar að stærð og gerð. Gert er ráð fyrir að byggingar verði á einni hæð. Lögð er áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir sem gera það að verkum að minna álag verður á fráveitukerfið sem fyrir er. Ennfremur er það haft að markmiði að aðgengi að opnum svæðum sé gott.

## 1.2 MÁLSMEÐFERÐ OG KYNNING

Skipulags- og byggingarnefnd ákvað á fundi sínum þann 8. maí 2019 að leggja til við bæjarstjórn að hún samþykki að auglýsa og kynna skipulagslýsingu fyrir íbúðarbyggð við Tjarnarstíg.

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulagsvinnuna var auglýst í Fréttablaðinu þann 12. september 2019 og með athugasemdafrest til 3. október 2019. Engar athugasemdir bárust við lýsinguna. Það láðist að senda til umsagnar umsagnaraðila og var það gert í apríl/maí 2020. Umsagnir bárust frá eftirtöldum stofnunum:

- Skipulagsstofnun
- Veðurstofu Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðinni
- Umhverfisstofnun

## 1.3 SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirfarandi gögnum:

Deiliskipulagsuppdraetti í mkv. 1000. Tjarnarstígur, Stokkseyri. blaðstærð A2. Dags. 04.09.2020.

Greinargerð. Deiliskipulag Tjarnarstígur, Stokkseyri. Dags. 04.09.2020. 17 bls.

## 1.4 STAÐA SKIPULAGS

### Aðalskipulag

Í *Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030* er gert ráð fyrir íbúðabyggð á umræddu svæði. Í aðalskipulaginu er fjallað um þéttleika íbúðarsvæða en nýtingarhlutfall er gefið upp til leiðbeiningar og tilgreint að það skuli skilgreint nánar í deiliskipulagi. Þar er reiknað með að þéttleiki íbúðabyggðar á Stokkseyri verði 0,2-0,35.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að Tjarnarstígur verði framlengdur að götu sem gert er ráð fyrir að liggi frá götunni Sólvellir austanvert við deiliskipulagssvæðið og norður að vegi sem liggur að hesthúsum. Þar er einnig gert ráð fyrir göngu- og hjólastígum.

### Deiliskipulag

Ekki er í gildi skipulag á þessu svæði, en á svæðinu í kring eru nokkrar deiliskipulagsáætlanir í gildi, það er:

- *Deiliskipulag við Stjörnusteina og Tjarnarstíg*, samþ. 12. sept. 1992
- *Tjaldsvæði Stokkseyri*, samþ. 16. ágúst 2007
- *Götuhausatún, lóð fyrir fjarskiptamastur*, samþ. 11. feb. 2004
- *Dalbæjarland*, samþ. 9. feb. 2005

|

Deiliskipulag *Dalbæjarlands*, sem skipulagt er sem dýragarður, liggur að hluta til á íbúðarsvæði eins og það er skilgreint í aðalskipulagi og deiliskipulag þetta tekur mið af. Samhliða skipulagsgerðinni verður suðurmörkum deiliskipulags *Dalbæjarlands* því breytt og breytingin auglýst samhliða deiliskipulagi þessu.

TIL KYNNINGAR



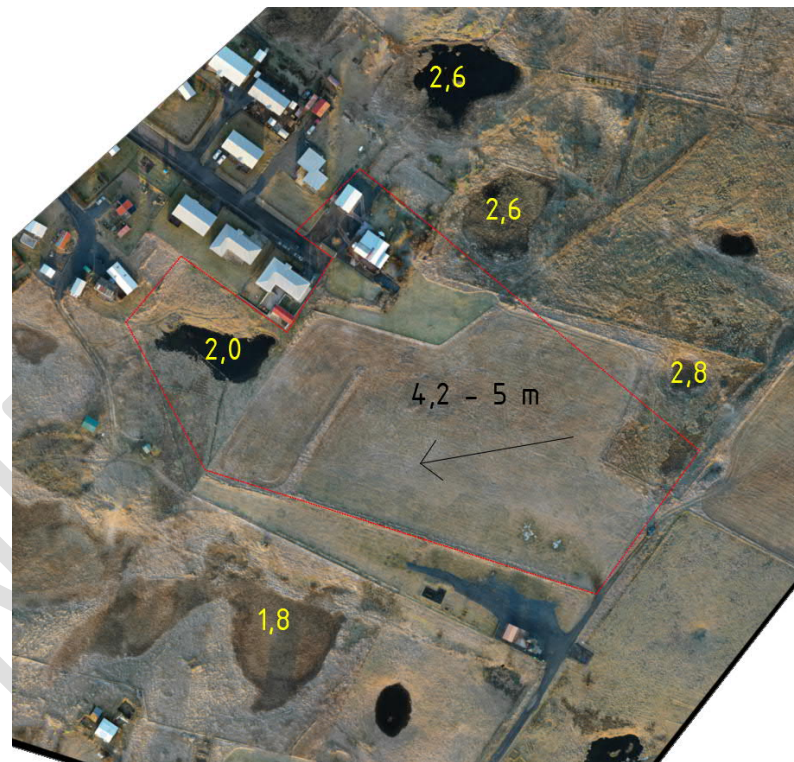
## 2 FORSENDUR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er um 2,6 ha að stærð og afmarkast af núverandi byggð við Tjarnarstíg, við tjaldsvæði að sunnanverðu, Dalbæjarlandi að norðanverðu og Helgastöðum að austanverðu. Aðkoma að svæðinu er frá Stjörnusteinum. Í dag er á svæðinu tún og opin svæði til sérstakra nota. Suðvestan við svæðið er dælustöð. Lóðin Tjarnarstígur 9, Helgastaðir, er með í þessu deiliskipulagi. Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá.

### 2.2 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið liggur að mestu leyti á Helgastaðatúni og liggur frekar lágt. Hæð þess er í kringum 4,2 – 5 m en tjörn í vesturhorni svæðisins er í 2 metra hæð. Halli landsins er almennt til suðvesturs en svæðið einkennist af blautum svæðum í lágpunktum og tjörnum. Þessi svæði sjást vel á loftmynd, sjá mynd 1. Sunnan við deiliskipulagssvæðið er tjaldsvæði. Svæðið er í framhaldi af byggðri götu og er gert ráð fyrir að gatan verði framlengd.



Mynd 1 Loftmynd Svarma ehf. Tölur sýna lágpunktana á svæðinu

### 2.3 FORNMINJAR

Ekki hefur farið fram ítarleg fornminjaskrá á svæðinu en hugsanlega eru fornminjar á svæðinu. Gerð hefur verið byggða- og húsakönnun á Stokkseyri 2010.

Í aðalskipulagi Árborgar segir; „Lokið er að mestu skráningu á Stokkseyri og stefnt að því að skrá öll svæði sem samkvæmt aðalskipulagi verða skipulögð til framkvæmda á skipulagstíma.“ Áður en deiliskipulag verður samþykkt þarf að klára fornleifaskráningu á svæðinu.

## 2.4 NÁTTÚRUVÁ

Hættumat vegna náttúruvár hefur ekki verið unnið fyrir skipulagssvæðið, en ekki er talið að nein sérstök hættu sé á deiliskipulagssvæðinu, umfram aðra staði á landsvæðinu.

Í gildandi aðalskipulagi segir að „Á Árborgarsvæðinu eru náttúrufræðilegar breytingar miklar og sumar mjög hraðar og af alvarlegum toga. Því þarf vel að hyggja að þessum málum í heild og nýta til hins ítrasta þá vitneskju sem um þau eru til.“

Greinargerð um náttúrufar á Árborgarsvæðinu var unnin af Páli Imsland árið 2004 í tengslum við skipulagsgerð í sveitarfélaginu. Þar eru tilgreind öll þekkt sprungusvæði í sveitarfélaginu en slík svæði eru ekki nálægt skipulagssvæðinu. Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að ekki hafi verið sannreynt í öllum tilvikum hvort um sprungur eða önnur jarðfræðileg fyrirbrigði er að ræða. Þar kemur fram að skorið skuli úr um tilvist sprungna á viðkomandi svæði og tillit tekið til þeirra reynist þær tilstaðar í deiliskipulagsferlinu. Skv. Hröðunarkorti Veðurstofu er skipulagssvæðið er á hönnunarhröðunarsvæði með grunnildi 0,5 g.

Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að „Í deiliskipulagi á Stokkseyri skuli fylgja ákvæðum í skýrslunum „Skipulags- og byggingarreglur á lágsvæðum þar sem hættu er á flóðum. 1. áfangi“, útgefin 1992 af Skipulagi ríkisins og „Lágsvæði–2. áfangi, Skipulags- og byggingaráðstafanir og sjóvarnir“, útgefin 1995 af Vita- og hafnarmálastofnun, Skipulagi ríkisins og Viðlagatryggingu Íslands.“ Í skýrslu 1. áfanga er sérstaklega fjallað um Stokkseyri og tilgreint að hækka þurfi land á svæði sem er innan marka þessa deiliskipulags. Stokkseyri er einnig viðfangsefni í skýrslu 2. áfanga. Gert var ráð fyrir að lágmarksgólfkóti á Stokkseyri væri +4,75 m á svæði sem er 50-100 m frá strandlínu og +4,3 – 44,5 m á svæði að 200 m frá strandlínu.



**Mynd 2** Lágsvæði á skipulagssvæðinu. Rauð afmörkun sýnir framtíðarbyggðarsvæði sem þarf að hækka upp, skv. skýrslu um skipulags- og byggingarreglur á lágsvæðum frá 1992.

Í apríl 2018 gaf Vegagerðin út nýja skýrslu um efnið, þ.e. „Lágsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð“. Ekki er fjallað sérstaklega um viðmiðunarreglur fyrir Stokkseyri en lagt til að almennt verði lágmarksgólfkóti á lágsvæðum 0,3 m hærrí en lágmarkslandhæð. Í fyrri skýrslu var reiknað með að sú hæð væri 0,5 m. Skipulagssvæðið er í um 400 m fjarlægð frá sjóvarnargarði/strandlínu.

Hætta á ofanflóðum er ekki til staðar á svæðinu.

### 3 DEILISKIPULAGIÐ

#### 3.1 ALMENNT

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir framlengingu Tjarnarstígs og 20 nýjum íbúðarlóðum en innan svæðisins er einnig ein lóð sem þegar er byggð. Gert er ráð fyrir 4 parhúsum með samtals 8 íbúðum, 3 raðhúsalengjum með samtals 9 íbúðum og 3 einbýlishúsum. Gert ráð fyrir að byggingar verði á einni hæð. Sunnan við skipulagssvæðið er tjaldsvæði en gert er ráð fyrir að grasmön aðskilji svæðin.

Gert er ráð fyrir að nýta blágrænar ofanvatnslausnir til að meðhöndla yfirborðsvatn á svæðinu og lágmarka þannig álag á fráveitu. Tjörn, sem er á lágsvæðinu sem sýnt er á Mynd 1, verður nýtt til þessa og er því ekki gert ráð fyrir að hækka landið eða þurrka það upp.

#### 3.2 SAMGÖNGUR / GATNAKERFI

Aðkoma inn á deiliskipulagssvæðið er frá Tjarnarstíg. Gert er ráð fyrir að lengja núverandi Tjarnarstíg og verða tveir botnlangar í suður út frá götunni. Möguleiki er til að tengja Tjarnarstíg síðar við fyrirhugaða götu austan skipulagssvæðisins.

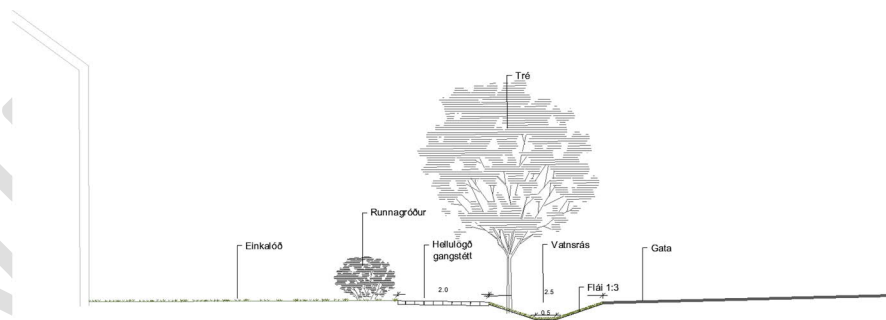
Götur skulu malbikaðar en við innkeyrslur að lóðum skal vera 6 m breitt hellulagt svæði. Við hönnun götunnar skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og haga hæðarsetningu þannig að hægt verði að leiða ofanvatn í burtu. Tryggja skal að kantsteinn hindri ekki rennsli ofanvatns í vatnshásina. Einnig skal huga að viðeigandi lausnum þar sem vegir, gangstéttir og innkeyrslur þvera ofanvatnshásirnar. Á Mynd 3 má sjá dæmi um snið ofanvatnshása.

Í kafla 3.6.2 er fjallað um afrennsli af götum og göngustígum.

Gert er ráð fyrir afsetningu snjós innst í götunni.

#### 3.3 GÖNGULEIÐIR

Gert er ráð fyrir að gönguleiðir liggi um svæðið eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Gert er ráð fyrir að gönguleiðir verði malarstígar. Við Tjarnarstíg að sunnanverðu er gert ráð fyrir gangstéttum og skulu þær vera hellulagðar og 1,8-2 metra breiðar.



Mynd 3 Þversnið sýnir götu, vatnshás og gangstétt

#### 3.4 OPIN SVÆÐI OG LEIKSVÆÐI

Gert er ráð fyrir grænum svæðum við íbúðarbyggðina. Á svæðinu sem snýr að tjaldsvæðinu er gert ráð fyrir grasmön sem skal forma óreglulega þannig að hún falli vel að landslaginu. Hámarkshæð manar er 1,8 m yfir aðliggjandi lóðarmörkum skv. mæliblaði. Tryggja skal að hvergi myndist skarpar brúnir eða kverkar. Gert er ráð fyrir svæði fyrir blágrænar ofanvatnslausnir innan opna svæðisins, sjá kafla 3.6.1 um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gert er ráð fyrir leiksvæði á deiliskipulagssvæðinu. Lögð er áhersla á að leiksvæðið verði hannað með náttúrulega tengingu við umhverfið í kring í huga.



Gert er ráð fyrir trjá- og runnagróðri innan deiliskipulagssvæðisins. Gróður á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi. Heimilt er að auka trjá- og runnagróður á og við manir en þess gætt að hann valdi ekki óhóflegri skuggamyndun á lóðum.

Tákn fyrir manir, leiksvæði og blágrænar ofanvatnslausnir eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti og hafa því lögformlega sess.

### 3.5 SORP

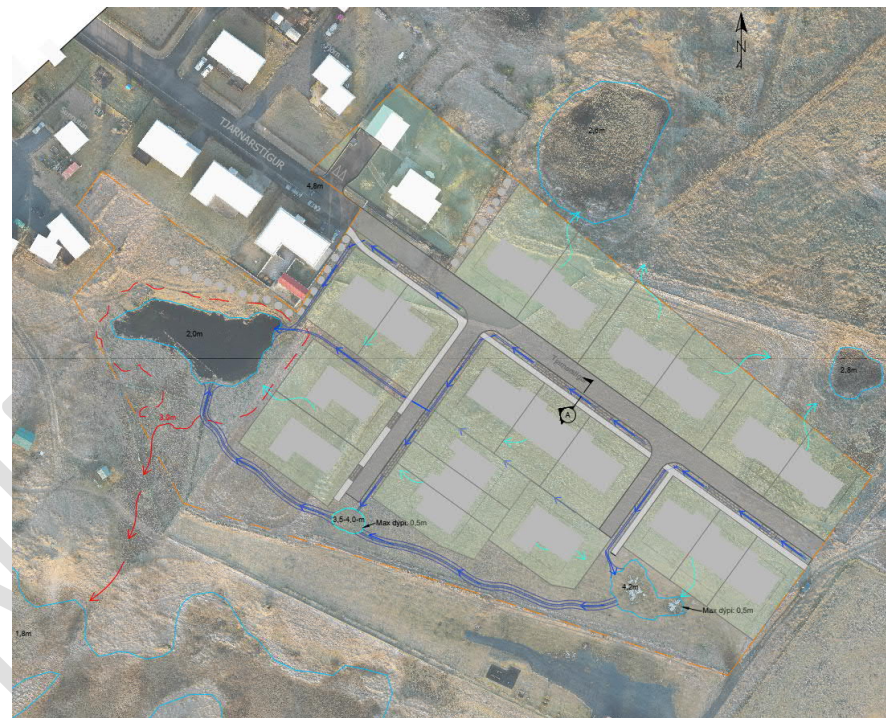
Tryggja skal möguleika til þess að heimilissorp verði flokkað. Sorpgeymslur skal staðsetja innan lóðar og með góðu aðgengi en þó þannig að þær verði ekki áberandi.

### 3.6 VEITUR OG LAGNIR

#### 3.6.1 Blágrænar ofanvatnslausnir

Gert er ráð fyrir að ofanvatni verði veitt á yfirborði í nærliggjandi tjarnir með blágrænum ofanvatnslausnum. Gert er ráð fyrir að ofanvatn verði leitt í rásam um svæðið að núverandi tjörn í vesturhorni svæðisins. Ekki er gert ráð hefðbundnum regnvatnslögnum í götum.

Ofanvatnslausnirnar hreinsa vatnið, hleypa því niður í jarðveginn og leiða ofanvatn frá lóðum og götum. Einnig stuðla þær að minni röskun á náttúrlegum ferlum.

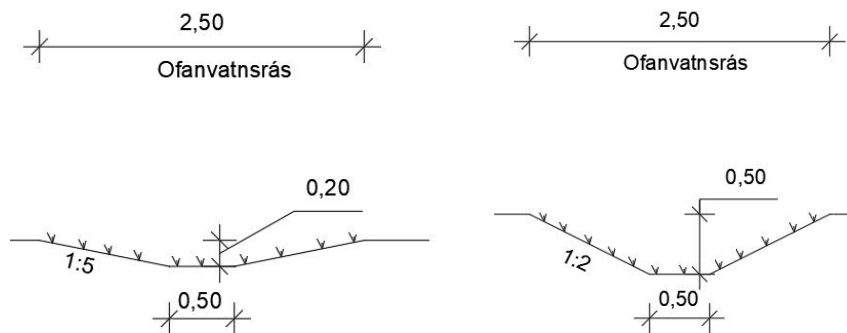


**Mynd 4** Yfirlitsmynd sem sýnir ofanvatnslausnir. Loftmynd: Svarmi ehf.

#### 3.6.2 Afrennsli af götum og göngustígum

Afrennsli af götum er leitt í grænar rásir (ofanvatnslausnir) sem bæði gegna því hlutverki að hreinsa ofanvatnið sem og að flytja vatnið áfram í núverandi tjarnir sem liggja neðar í landi. Ofanvatnslausnirnar skulu vera hannaðar með tilliti til útlits og öryggis, með grunnnum svæðum og aflíðandi bökkum.

Dæmi um snið ofanvatnslausnir er sýnt á **Mynd 3**. Almennt er gert ráð fyrir að dýpt rásanna sé um 20 cm en dýpri við þveranir gangstétta svo hægt sé að koma ræsum undir gangstéttir (50 cm dýpt).



**Mynd 5** Dæmi um snið ofanvatnsrása

Núverandi þverhalli Tjarnarstígar er til suðurs með niðurföllum við kantstein. Því er gert ráð fyrir að framlenging Tjarnarstígar muni einnig halla til suðurs með ofanvatnsrás við syðri kant götunnar til að taka á móti vatni af götunni. Möguleiki er á að gatan verði án kantsteins; að kantsteinn verði niðurtekin eða op í kantsteininn með ákveðnu millibili til að hleypa vatni í ofanvatnsrás. Við hönnun götunnar er mikilvægt að taka tillit til blágrænu ofanvatnslausnanna og haga hæðarsetningu svo að hægt sé að leiða ofanvatn í burtu. Einnig þarf að huga að lausnum þar sem vegir, gangstéttir og innkeyrslur þvera ofanvatnsrásirnar. Þörf er á dýpri rásum við þveranir rása undir göngustíga og götu svo að nægilegt dýpi að toppi ræsis náist.

### 3.6.3 Afrennsli af lóðum

Miðið er við að leiða afrennsli frá lóðum á yfirborði í ofanvatnslausnir við gönguleiðir og götur eða beint í tjarnir í stað hefðbundinnar meðhöndlunar regnvatns frá lóðum. Afrennsli af þökum skal því leitt út á gras eða í regnvatnslautir innan lóða með þakniðurföllum og rofvörn.

<sup>1</sup> Mynd 5 sótt af vef: <https://swalepros.com/s/ia/swale-installations>

<sup>2</sup> [https://www.reddit.com/r/landscaping/comments/bxzgxp/splash\\_block\\_for\\_washing\\_from\\_nt\\_mulch/](https://www.reddit.com/r/landscaping/comments/bxzgxp/splash_block_for_washing_from_nt_mulch/)



**Mynd 6** Dæmi um rás á milli lóða<sup>1</sup>



**Mynd 7** Dæmi um rofvörn<sup>2</sup>

### 3.6.4 Fráveita

---

Í enda núverandi hluta Tjarnarstígar er blandlögn með botnkóta 3,70 m og er gert ráð fyrir að tengja fráveitu af skipulagssvæðinu inn á þessa lögn. Annar möguleiki er að tengja fráveitu frá svæðinu við brunn á gatnamótum Sólvalla og Vatnsdals, sunnan við svæðið.

### 3.7 GÖTULÝSING

---

Lýsing á svæðinu skal vera látlaus og gæta skal þess að hún valdi ekki sjónrænum óþægindum eða ljósmengun á svæðinu eða aðliggjandi svæðum. Lampabúnaður skal skerma ljósdreifingu til að valda ekki glýju eða ljósmengun.

Fara skal eftir almennum kröfum og stöðlum um gatna- og stígalýsingu s.s. ÍST/EN 12464-2:2014 og ÍST/EN 13201-1:2003. Búnaður er háður samþykki framkvæmda- og veitusviðs.

### 3.8 FRÁGANGUR LÓÐA

---

Lóðarhafa ber að ganga frá lóð sinni og framfylgja skipulagsskilmálum, ásamt kafla 7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br. Lóðarhafa ber að ganga frá lóðarmörkum á sinni lóð í þeirri hæð er lóðarblöð sýna. Við frágang á sameiginlegum lóðamörkum ber nágrönnum að hafa samráð um frágang.

Tryggja skal að frágangur lóða sé þannig að vatn valdi ekki óþægindum á aðliggjandi lóðum og að rennsli vatns verði í samræmi við ofanvatnslausnir.

Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk nema í samráði við Mannvirkja- og umhverfissvið og þá til landmótunar í samræmi við skipulagið. Að öðru leyti er óheimilt að raska óhreyfðu landi utan lóða. Frágangi lóða skal innan árs frá því að húsið er tekið í notkun.

Tryggja skal aðkomu neyðar- og sorpbíla að lóðum.

### 3.9 MENNINGARMINJAR

---

Engar skráðar minjar eru innan skipulagssvæðisins eða nærri því. Vinna þarf fornleifaskráningu á svæðinu áður en deiliskipulagið er samþykkt. Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Stofnunin skal þá láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Skv. 21. gr. sömu laga má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja fornminjar úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

### 3.10 NÁTTÚRUVÁ

---

Skipulagssvæðið er yfir 400 m frá sjó þannig að ekki er gert ráð fyrir sérstökum aðgerðum til varnar sjávarflóðum. Gólfkóti húsa skal þó vera 0,3 m yfir landi. Ekki er gert ráð fyrir að hækka upp eða byggja á lágsvæði innan skipulagssvæðisins. Svæðið skal nýtt fyrir blágrænar ofanvatnslausnir.

Skipulagssvæðið er á hönnunarhröðunarsvæði með grunngildi 0,5 g og skal taka mið af því við hönnun bygginga.

Komi í ljós við framkvæmdir að sprungur séu á svæðinu skal meta hvort ástæða er til að stöðva framkvæmdir og endurmeta deiliskipulagið og hönnun mannvirkja. Fyrirvari er um að ef komið er niður á jarðsprungur við framkvæmdir og kann það að kalla á breytingu á deiliskipulagi þessu.

## 4 BYGGINGARSKILMÁLAR

### 4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir, sem lagðir verða fyrir byggingaryfirvöld Árborgar, skulu vera í samræmi við skilmálar þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem kunna að koma til greina.

Aðaluppdrættir skulu sýna skipulag lóðar, hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði og annað sem máli skiptir. Fara skal eftir ákvæðum byggingarreglugerðar.

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir núverandi byggingar, byggingarreiti, gönguleiðir, leiksvæði, svæði fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og önnur opin svæði. Hús skulu vera á einni hæð en rishæð er einnig heimil. Kjallarar eru ekki heimilir. Stærð húsa skal vera í samræmi við töflu 1. Þakhalli er frjál. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Þar sem rað- og parhús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Húsagerðir eru að öðru leyti frjálsar.

### 4.2 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæli- og hæðarblöð skulu unnin eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt. Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti húsa, innkeyrslu inn á lóð, fjöldi bílastæða, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin vera rétt hærrí en deiliskipulagsuppdráttur.

Hæðarblöð sýna götuhæðir við lóðamörk (G) og gólfhæð bygginga (H). Einnig sýna hæðablöð staðsetningu og hæðir lagna og kvaðir um inntök veitustofnana. Taka skal mið af viðmiðunarreglum Vegagerðarinnar frá 2018.

### 4.3 BYGGINGARREITIR OG NÝTINGARHLUTFALL

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Innan hvers byggingarreits er leyfilegt að byggja eitt íbúðarhús og bílageymslu. Í hverju húsi skal vera ein íbúð. Allir hlutar húsa skulu vera innan byggingarreits. Þó er heimilt að svalir, skyggni og opnar tröppur nái allt að 2 m út fyrir byggingarreit á par- og raðhúsalóðum. Leyfilegt er að byggja garð-/sólskála við hús og skulu þeir vera innan byggingarreits. Leyfileg stærð garð-/sólskála skal þó ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> og hámarshæð er 2,5 m.

Nýtingarhlutfall og umfang húsa kemur fram í töflu 1. Bílageymslur eru innifaldar í nýtingarhlutfalli lóðar en ekki garð- /og sólskálar.

Lóðinni Tjarnarstígur 9 er þegar byggð. Heimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni í samræmi við töflu 1.



Tafla 1 Nýtingarhlutfall lóða

Húsa-gerð	Götuheiti	Nr.	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>	Stærð núverandi lóðar í m <sup>2</sup> skv. fasteignamati	Stærð núv. húss í m <sup>2</sup>	Hámarks stærð húsa í m <sup>2</sup>	Núv. nýtingarhlutfall	Hámarks-nýtingarhlutfall	Hámarks vegg hæð í m	Hámarks mænis-hæð í m
Parhús	Tjarnarstígur	8	606,34	2.071	229,8	200	0,11	0,33	4	6
Einbýli	Tjarnarstígur	9	1703,73			341		0,20	4	6
Parhús	Tjarnarstígur	10	605,29			200		0,33	4	6
Parhús	Tjarnarstígur	11	907,1			236		0,26	4	6
Einbýli	Tjarnarstígur	12	756			181		0,24	4	6
Parhús	Tjarnarstígur	13	862			241		0,28	4	6
Einbýli	Tjarnarstígur	14	756			181		0,24	4	6
Parhús	Tjarnarstígur	15	816,86			261		0,32	4	6
Raðhús	Tjarnarstígur	16	528			132		0,25	4	6
Parhús	Tjarnarstígur	17	771,74			262		0,34	4	6
Raðhús	Tjarnarstígur	18	351			105		0,30	4	6
Parhús	Tjarnarstígur	19	726,6			247		0,34	4	6
Raðhús	Tjarnarstígur	20	468			122		0,26	4	6
Parhús	Tjarnarstígur	21	681,5			239		0,35	4	6
Raðhús	Tjarnarstígur	22	684			192		0,28	4	6
Raðhús	Tjarnarstígur	24	527,25			158		0,30	4	6
Raðhús	Tjarnarstígur	26	684			192		0,28	4	6
Einbýli	Tjarnarstígur	28	768,1			230		0,30	4	6
Raðhús	Tjarnarstígur	30	541,5			173		0,32	4	6
Raðhús	Tjarnarstígur	32	427,5			150		0,35	4	6
Raðhús	Tjarnarstígur	34	541,5			173		0,32	4	6



#### 4.4 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

---

Gert er ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum á hverri lóð. Leyfilegt er að byggja bílageymslur sem eru samtengdir húsum. Tryggja skal að aðkoma að bílastæði sem þverar ofanvatnsrásir verði í samræmi við kafla 3.6.2.

Tryggja skal möguleika fyrir hleðslustaurum fyrir rafbíla á lóð.

#### 4.5 GIRÐINGAR OG SKJÓLVEGGIR

---

Heimilt er að reisa allt að 1,2 m háa girðingu á lóðarmörkum en tryggja skal að hún hindri ekki virkni ofanvatnslausna. Skjólveggir, allt að 1,8 m á hæð, eru heimilir en tryggja skal að þeir valdi ekki skugga á aðliggjandi lóð. Girðingar og skjólveggir á lóðarmörkum eru þó háðar samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar. Að öðru leiti vísast í gr. 7.2.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

TILKYNNINGAR

## 5 HEIMILDIR

*Aðalskipulag Árborgar 2010-2030* Vinnustofan Þverá ehf. greinargerð og upprættir.

Svarmi 2019, Loftmynd og hæðarlínur.

Mynd 6 sótt af vef: <https://swalepros.com/s/ia/swale-installations> (í janúar 2020).

Mynd 7 sótt af vef:

[https://www.reddit.com/r/landscaping/comments/bxzgxp/splash\\_block\\_f\\_or\\_washing\\_front\\_mulch/](https://www.reddit.com/r/landscaping/comments/bxzgxp/splash_block_f_or_washing_front_mulch/) (í janúar 2020).

Fjarhitun hf. (1992). *Skipulags- og byggingarreglur á lágsvæðum þar sem hætta er á flóðum, 1. áfangi*. Skipulag ríkisins. Fjarhitun hf. (1995). *Lágsvæði – 2. Áfangi. Skipulags- og byggingarráðstafanir og sjóvarnir*. Vita- og Hafnamálastofnun, Skipulag ríkisins og Viðlagatrygging Íslands.

Sigurður Sigurðarson (2018). *Lágsvæði –viðmiðunarreglur fyrir landhæð*. Vegagerðin.

Veðurstofa Íslands. (e.d.). *Hróðunarkort*. Sótt af [http://hraun.vedur.is/ja/kort/hrodun\\_mercator\\_0.png](http://hraun.vedur.is/ja/kort/hrodun_mercator_0.png)