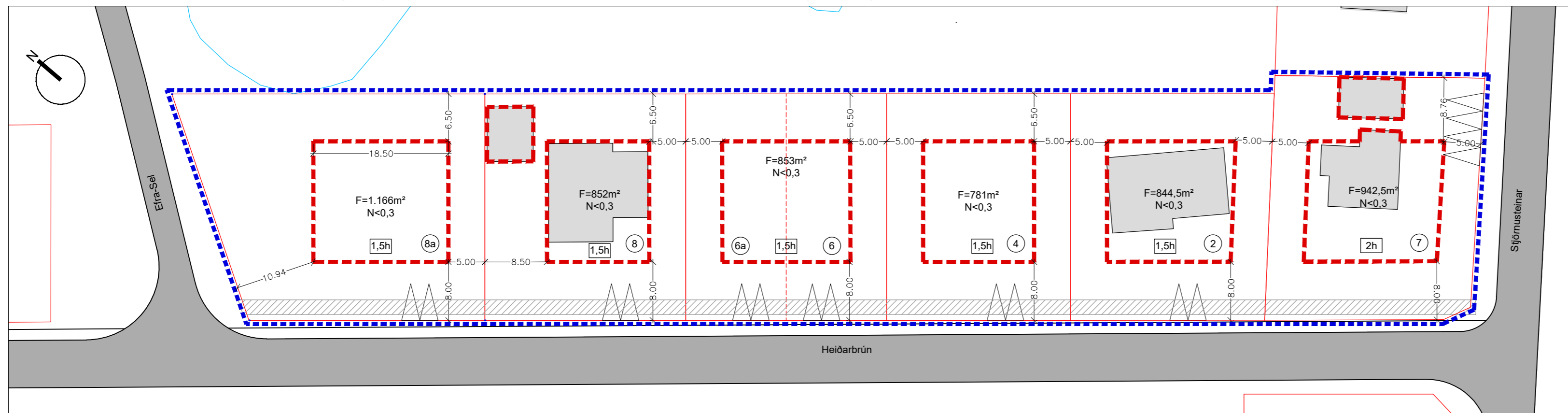


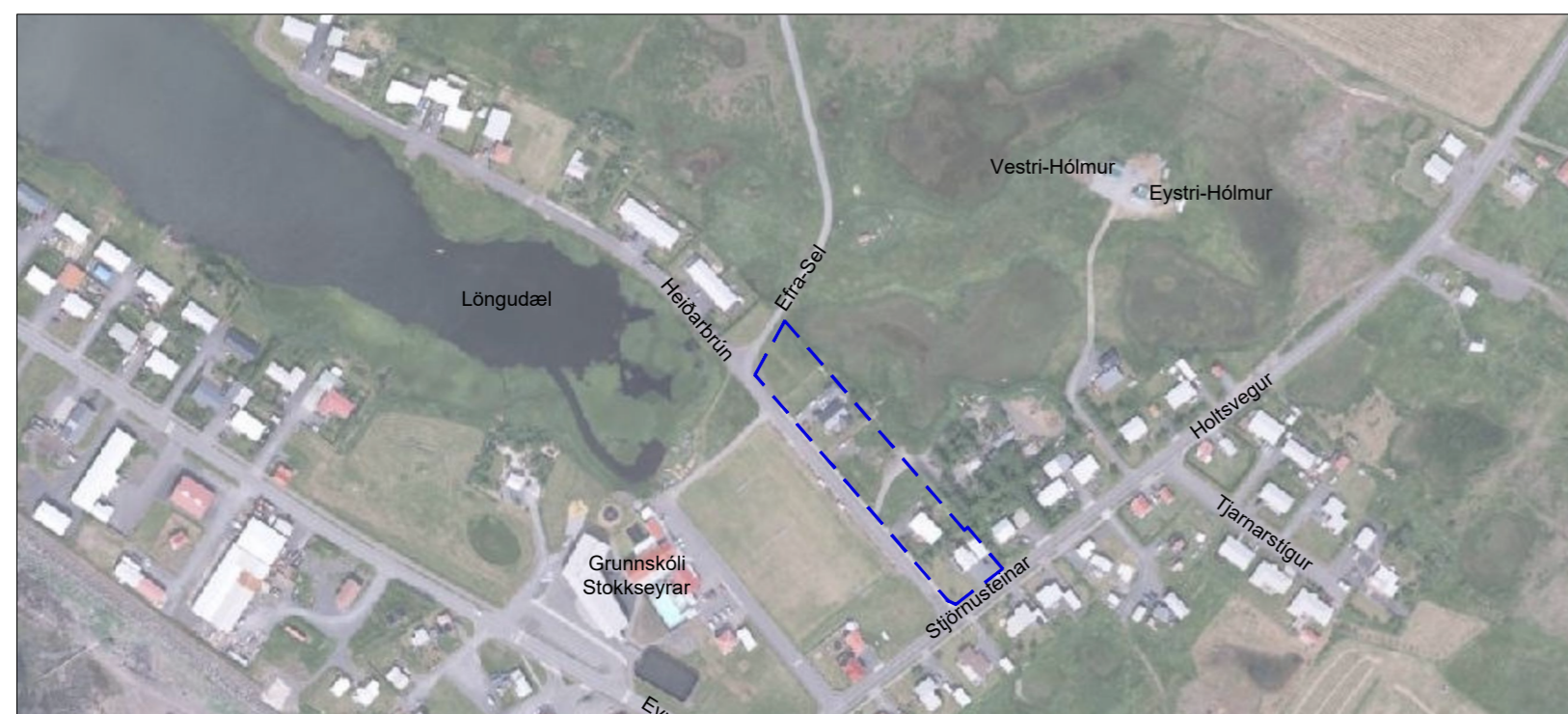


# Sveitarfélagið Árborg

## Deiliskipulag fyrir Heiðarbrún 2 - 8a og Stjörnusteina 7, Stokkseyri



Skipulagssuppráttur. Mkv. 1: 500



Skipulagssvæðið sýnt á loftmynd af Stokkseyri. Mkv. 1:4000

### 1. Almennar upplýsingar

#### 1.1. Tildrög skipulagsvinnu

Skipulags- og byggingardeild Sveitarfélagsins Árborgar vinnur að þéttingu byggðar í sveitarfélaginu. Víða leynast lóðir og svæði utan skipulags sem mætti nýta sem byggingarlóðir. Mörg eldri hverfi hafa aldrei verið deiliskipulögð og nokkuð er um skipulög sem ná aðeins til einnar lóðar eða annars mjög takmarkaðs svæðis.

Við Heiðarbrún eru 13 lóðir, þar af þrjár óbyggðar. Unnin hafa verið deiliskipulög fyrir Heiðarbrún 10a-12b (2001), Heiðarbrún 8a (2006) og Heiðarbrún 6 (2023). Að öðru leiti er gatan utan skipulags.

Skipulagsáætlun þessi nær til lóðanna Heiðarbrún 2-8a og Stjörnusteinar 7. Innan skipulagsmarka eru tvær skipulagsáætlanir sem hvor tekur til einnar lóðar. Markmiðið með skipulagi þessu er að samræma skilmála fyrir Heiðarbrún 2-8a og Stjörnusteina 7 og skapa samfellda byggð með heildstæðri götumynd.

#### 1.2. Skipulagsstaða

Í gildi eru dsk. fyrir Heiðarbrún 6-8a og fyrir Heiðarbrún 8a. Við gildistöku skipulags þessa falla eldri skipulög úr gildi.

### 2. Skipulagsgögn

Skipulagstillagan er sett fram í upprætti í mkv. 1:500 og greinargerð þessari.

### 3. Skipulagssvæðið

Götur Heiðarbrún og Stjörnusteinar eru í útjaðri þéttbýlisins á Stokkseyri. Aftan við lóðirnar er opið svæði, skv. aðalskipulagi. Innan þessa opna svæðis er garðyrkjusvæði sem liggur að lóðum Heiðargerðis 2 og 4 og Stjörnusteina 7. Að öðru leyti liggja lóðirnar að votlendi.

Hinu megin við götuna er knattspyrnuvöllurinn á Stokkseyri og í framhaldi af honum er grunnskólinn með tilheyrandi lóð, sundlaug og sparkvelli.

### 4. Forsendur og samráð

Í landsskipulagsstefnu er lögð áhersla á þéttingu byggðar. Í stefnu Aðalskipulags Árborgar 2020-2036 er fjallað um að við þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum skuli fella nýbyggingar að því byggðarmynstri sem fyrir er. Mikilvægt er að hafa götumynd og byggðarmynstur í huga við þéttingu byggðar í grónum hverfum.

### 5. Deiliskipulag og skipulagsskilmálar

Innan skipulagsreits eru sex lóðir, en aðeins þrjár þeirra eru byggðar. Í skipulaginu verða skilmálar fyrir lóðirnar samræmdir eins og kostur er, til að stuðla að varðveislu götumyndar og byggðarmynsturs.

#### 5.1. Skipulagsskilmálar

Aðalupprættir sem lagðir eru fyrir byggingaryfirvöld Árborgar

skulu vera í samræmi við skilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð og önnur þau lög, reglugerðir og staðla sem til greina kunna að koma.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Samtengd hús og hús innan sömu lóðar skulu vera samræmd í útliti, þakformi, lita- og efnisvali.

#### 5.2. Byggingarreitur / Byggingarmagn

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagssupprætti og lóðarblöðum. Hús skulu í meginatriðum vera innan byggingarreits en heimilt er að þakskegg, skyggi og verandir nái allt að 2m út fyrir byggingarreit. Núverandi byggingar geta staðið utan þess svæðis sem yrði skilgreint sem byggingarreitur í dag. Í þeim tilvikum er dreginn upp byggingarreitur meðfram útvegjum bygginga.

Byggja má hús á einni eða einni og hálfri hæð. Í því felst að heimilt er að vera með herbergi í risi, að uppfyltum skilyrðum í kafla 6.7. í byggingarreglugerð. Stærð húsa takmarkast af nýtingarhlutfalli sem er 0,3. Hámarks veggshæð er 4m og hámarks mænishæð 6m. Undantekning: Núverandi búðarhús á Stjörnusteinum 7 er tvær hæðir og stendur sú heimild.

#### 5.3. Byggingargerð, byggingarefni, áferðir og litir

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir segja til um og er litaval frjálst.

Hús skulu hafa mænisþak, með mæni yfir miðjum gólfleti og þakhalla á bilinu 14 - 40°. Mænisstefna má vera samsíða eða þvert á stefnu Heiðarbrúnar framan við lóð.

Allar lóðirnar eru fyrir einbýlishús, nema Heiðarbrún 6-6a, sem er fyrir parhús og Stjörnusteinar 7 en þar er rekið gistiheimili í hluta íbúðarhúss.

#### 5.4. Sorpflokkun

Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun frágangs. Sorpgeymslu eða sorpgerði skal staðsetja innan lóðar á snrytlegan og tryggan hátt. Í eða við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar og í samræmi við kröfur sveitarfélags hverju sinni.

#### 5.5. Veitur

Skipulagssvæðið er í þegar byggðu hverfi þar sem allar tengingar eru til staðar. Stokkseyri tilheyrir rafmagnsþjónustusvæði Rarik. Selfossveitur þjónusta svæðið með neysluvatn, hitaveitu og frárennsli. Farið skal eftir ákvæðum þeim sem veituaðilar hafa sett um veitumál varðandi byggingar á lóðum.

#### 5.6. Bílastæði og bílgeymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, nr. 112/2012 gr. 6.2.2. Einnig skal fylgja gildandi skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5. Gera skal ráð fyrir hleðslu fyrir rafbíla við hús sem byggð eru eftir samþykkt skipulags þessa. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveim bílastæðum innan hverrar lóðar.

#### 5.7. Frágangur lóða

Lóðir skulu vera snrytlega frágengnar og innihalda gróður til skjóls og yndisauka fyrir hverfið. Lóðir skulu lagðar yfirborðsefnum sem ekki eru fokgjörn og ekki berast út fyrir lóðarmörk. Innihald lóðar skal miðast við almennt heimilishald. Þannig er t.d. óheimilt að geyma óskráð ökutæki innan eða utan lóða án sérstaks stöðuleyfis. Hafa skal í huga að útlit og yfirbragð hverrar lóðar er hluti af heildarástýnd hverfisins.

Rask vegna nýbyggingar, viðbyggingar eða viðhalds skal vera frágengið svo fjótt sem auðið er. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðarupprátt. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftar skal nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu.

#### 5.8. Girðingar

Heimilt er að reisa girðingu eða skjólvegg á lóðarmörkum. Hámarkshæð girðingar/skjólveggs miðast við hæstu girðingu/skjólvegg sem fyrir er á skipulagsreitnum. Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er ávallt háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en framkvæmd hefst. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrir mæli byggingarreglugerðar 112/2012, 2.3.5 gr.

#### 5.9. Garðhús, skýli o.þ.h.

Um gerð garðhúsa, skýla og þess háttar gilda almenn ákvæði byggingarreglugerðar hvað varðar t.d. stærð, lögum og staðsetningu.

#### 6.10. Kvaðir

Kvöð er um lagnaleið í gegn um allar lóðir eins og sýnt er á upprætti. Felld er úr gildi lagnaleið hitaveitu í gegn um Heiðargerði 4 að Heiðargerði 6 og skal ný heimtaug gerð við fyrir Heiðargerði 6, við eigin lóðarmörk.

#### Breyting 23. febrúar 2024

Skipulagssvæðið stækkað svo það nær einnig yfir Stjörnusteina 7. Gert til að skipulagið sé í samræmi við lóðarblöð. Smávægilegar breytingar á upprætti og greinargerð til að ná utan um allt svæðið.

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:



Skipulagssvæðið sýnt á þéttbýlisupprætti aðalskipulags. Mkv. 1:10.000

### Skýringar

- - - - - Mörk skipulagssvæðis
- - - - - Hámarks byggingareitur
- - - - - Lóðarmörk
- - - - - Skipting parhúsaloðar
- Bifreiðastæði
- F** Flatarmál lóðar
- N** Nýtingarhlutfall
- 7** Húsnúmer
- 1h** Hæðafjöldi
- Kvöð um lagnaleið
- Núverandi byggingar

Sveitarfélagið Árborg

## Heiðarbrún 2 - 8a og Stjörnusteinar 7

Tillaga að deiliskipulagi

Teiknað: S.J. | Samþykkt H.Ó.

Mkv.: 1: 500 (A2)

Kort: Loftmyndir

Hnitakerfi ISN 93

Dags. 29.1. 2024



Landhönnun slf  
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA  
Eyravegi 10 - 800 Selfoss  
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is