



**SKIPULAGSLÝSING
EYRAVEGUR 34-38
SELFOSSI**

Pro-Ark teiknistofa
Janúar 2020

Yfirlit

Inngangur	3
Staðsetning og afmörkun svæðis	3
Aðalskipulag	4
Gildandi Deiliskipulag	5
Deiliskipulag	5
Forsendur	6
Markmið skipulagsins	6
Kvaðir	6
Fornminjar	6
Umhverfismat	7
Kynning, samráð og skipulagsferlið	7

Inngangur

Í Árborg hefur verið gríðarlega mikil uppbygging á undanförunum árum og mikil ásókn í íbúðarhúsnæði á svæðinu en minni ásókn í verslunar- og þjónustulóðir. Lóðirnar að Eyravegi 34-38 hafa verið skilgreindar í aðalskipulagi sem verslunar- og þjónustulóð þar til nú nýverið að nýtingu þeirra var breytt í svæði fyrir verslunar-þjónustu og íbúðarhús. Með breytingunni opnast sá möguleiki að vera með verslunar- og þjónustutengda starfsemi á jarðhæð en íbúðir á efri hæðum eða einungis íbúðir á öllum hæðum.



Deiliskipulagssvæði /Loftmynd

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna deiliskipulagsáætlunar fyrir lóðirnar Eyravegur 34 og 38 í samræmi við 1.mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að deiliskipulagi lóðanna.

Staðsetning og afmörkun svæðis

Lóðirnar liggja við Eyraveg á Selfossi sem er ein af tveimur aðalumferðaræðum í gegnum Selfoss. Eyravegur 34 og 36 voru upphaflega tvær lóðir en hafa verið sameinaðar í eina lóð undir heitinu Eyravegur 34 samtals 7.132,4 fermetrar að stærð. Stærð og lega Eyravegs 38 er 2.411,3 fermetrar.

Aðalskipulag

Aðalskipulag svæðisins var breytt í lok árs 2018 og svæðið skilgreint sem svæði fyrir verslunar- þjónustu og íbúðarsvæði og svæði fyrir þjónustustofnanir. Með breytingunni er orðið heimilað að vera með íbúðarbyggð á skipulagsreitnum.

Mikil uppbygging íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu hefur kallað á þéttari byggð og að reynt sé að byggja upp þá reiti sem staðið hafa auðir lengi þar sem ekki er mikil eftirspurn eftir verslunar- og þjónustuhúsnæði. Á Eyravegi 38 hefur staðið lengi ófullfrágengnar tvær hæðir af verslunar- og þjónustuhúsnæði sem ekki hefur verið mikill áhugi fyrir en í kjölfar breytingar á aðalskipulagi hefur þeim hæðum verið breytt í íbúðarhúsnæði.

Norðan megin við lóðirnar standa nú þegar þrjú fjölbýlishús, 4-5 hæða og er breytingin því í samræmi við nálæga byggð.



Úrdráttur úr breyttu aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

Gildandi Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag hefur tekið formlegt gildi fyrir lóðirnar.

Deiliskipulag

Byggingarskilmálar

Eyravegur 34. Áætlað er að á lóðinni verði heimilað að byggja tvö stakstæð hús, byggingarnar geta verið með verslun- og þjónustu á 1.hæð með íbúðum þar fyrir ofan, einnig er heimilt að vera einungis með íbúðir á öllum hæðum. Byggingarnar verði 4 og 5 hæða hús með möguleika á bílakjallara.

Séu sett tvö hús á reitinn skal það hús sem stendur norðar í reitnum vera hærra en það sem stendur nær suðri líkt og húsin við Fossveg. Sé áætlað að setja eina byggingu á lóðina skal hún ekki vera hærri en fjögurra hæða.

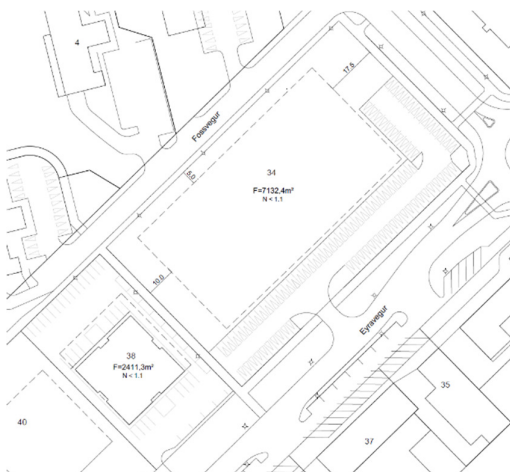
Eyravegur 38. Heimilt verði að byggja 4 hæða hús á lóðinni.

Hæðarskilmálar fyrir lóðirnar eru eins og við fjölbýlishúsin við Fossveg 2-4 og 6 þ.e 5 hæða hús með risþaki má mest vera 18.0m frá gólfplötu 1.hæðar og 4.hæða hús 15.0m. Veggghæð skal ekki vera meiri en 17.0m fyrir 5 hæða hús og 15.0m fyrir 4.hæða hús mælt frá gólfplötu 1.hæðar. Þakhalli er frjálst að uppfylltum ákvæðum gildandi byggingareglugerðar.

Nýtingarhlutfall lóðanna verður 1.1

Bílastæði verða eftirfarandi:

- Fyrir verslunar- og þjónusturými skal vera 1 bílastæði á hverja 50 fermetra.
- Fyrir íbúðir 80 fermetra og minni skal vera 1.bílastæði á hverja íbúð. Fyrir íbúðir sem eru 80 fermetrar og stærri skal vera 2 stæði á hverja íbúð.
- Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera samkvæmt gildandi byggingarreglugerð. Fylgja skal ákvæðum gildandi reglugerðar varðandi aðgengi að rafmagni fyrir hleðslu rafmagnsbíla.
- Heimilt er að gera bílakjallara undir húsunum.



Forsendur

Með skipulaginu gefst eigendum lóðanna tækifæri til að nýta betur núverandi byggingar á lóð og þetta byggð við aðalgötu bæjarins. Deiliskipulagið hefur ekki áhrif á gildandi skipulög umhverfis svæðið.

Markmið skipulagsins

Helstu markmið skipulagsins er að þetta núverandi byggð með nýtingu á lóðum sem staðið hafa auðar í tugi ára en Eyravegur 34 er í dag nýtt sem geymslusvæði af ýmsum aðilum ótengdum eigendum lóðarinnar. Einnig er markmiðið að auka íbúðabyggð á svæðinu sem er í samræmi við gildandi aðalskipulag lóðanna en lóðirnar eru vel staðsettar m.t.t núverandi íbúabyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu, leikskóla og opin leiksvæði.



Ljósmynd af lóðinni

Kvaðir

Engar sérstakar kvaðir eru á svæðinu.

Fornminjar

Haustið 1999 framkvæmdi Fornleifastofnun Íslands fornleifakönnun á öllu Fosslandssvæðinu og var skýrsla gefin út í kjölfarið sem ber heitið Fornleifakönnun, Fossland við Selfoss, Fornleifastofnun Íslands, FS098-99161, útg. Í Reykjavík 1999. Samkvæmt skýrslunni gætir engra fornleifa á umræddu skipulagssvæði.

Umhverfismat

Deiliskipulag lóðanna kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða.

Kynning, samráð og skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verður send skipulagsstofnun eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögurnar. Skipulagsskýsing sem og deiliskipulagstillagan verður auglýst í blöðum og aðgengileg á heimasíðu Sveitarfélagsins Árborgar www.arborg.is auk þess að vera til sýnis á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa Árborgar. Almennangi verður gefin kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar um það sem betur má fara við skipulagsgerðina. Þeir sem hafa athugasemdir eða ábendingar við skipulagsgerðina er bent á að senda skriflega ábendingu á netfangið: bardur@arborg.is.

Samráðs og umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun
- Selfossveitur
- HS veitur

Áætlun skipulagsgerðar

Eftirfarand eru drög að tímasetningum skipulagsferilsins, tímaætlanir geta tekið breytingum.

	Janúar	Febrúar	Mars	Apríl	Maí	Júní
Skipulagslýsing lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn						
Skipulagslýsing auglýst og send umsagnaraðilum (2.vikur)						
Tillaga að deiliskipulagi tekið fyrir í skipulags- og byggingarnefnd /bæjarráði.						
Auglýsingatími samkv. skipulagslögum (6. vikur)						
Deiliskipulagstillagan tekin fyrir á ný í skipulags- og byggingarnefnd/bæjarráði.						
Deiliskipulagstillagan send í B-Deild Stjórnartíðinda.						