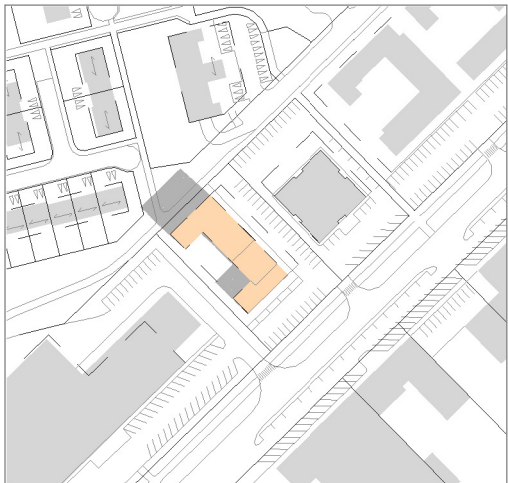
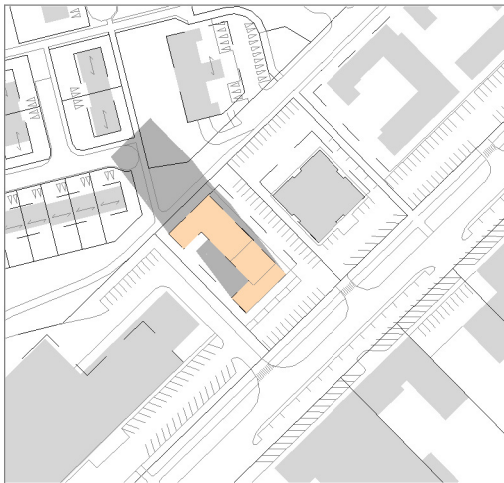




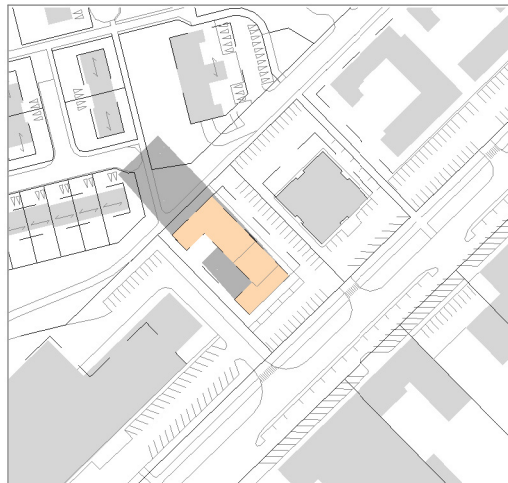
Deiliskipulag
1 : 1000



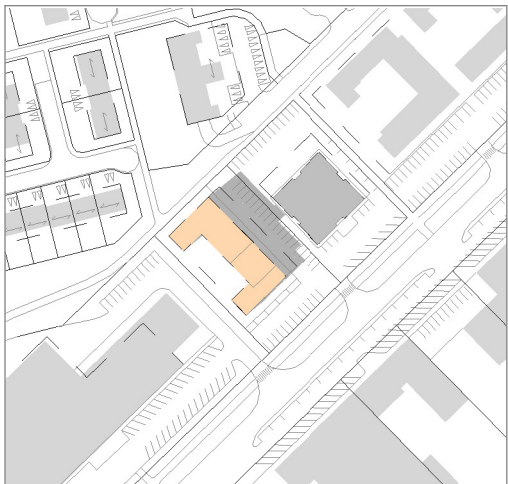
21. júní kl: 11:00



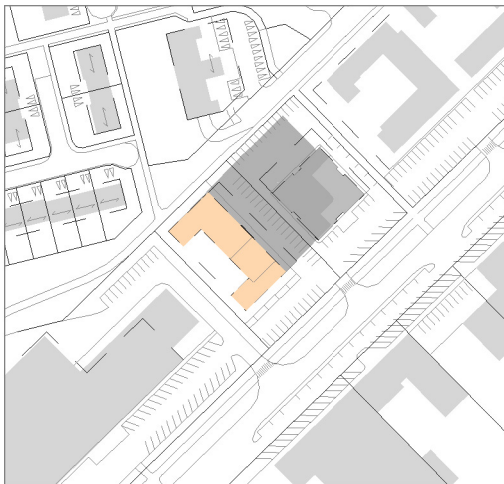
23. september kl: 11:00



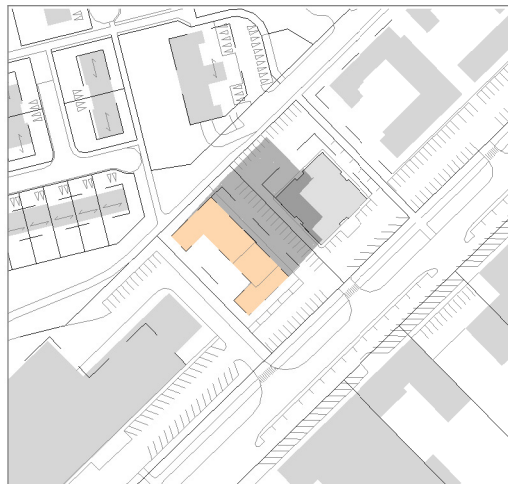
1. apríl kl: 11:00



21. júní kl: 16:00



23. september kl: 16:00



1. apríl kl: 16:00

Skipulagsskilmálar

1. Greinargerð

1.1 Inngangur

Um er að ræða deiliskipulag á 2.605,1 m² lóð við Eyraveg 40. Ekki er deiliskipulag í gildi á reitnum en lóðin er skráð sem viðskipta og þjónustulóð samkvæmt fasteignaskrá. Breyting á Aðalskipulagi var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar 22.12.22 og er lóð nú innan miðsvæðis í stað athafna og íbúðarsvæðis. Innan miðsvæðis er blönduð notkun og gerir deiliskipulagstillaga ráð fyrir íbúðarbyggð á lóð.

1.2 Skipulagsögn

Deiliskipulagstillagan er sett fram á einum uppdrætti í mkv. 1:1000, greinargerð og umhverfisskýrslu. Tillögunni fylgir skuggavarp af mögulegri húsgerð og snið sem sýnir hámarks hæðir. Skipulagsuppdráttur er unnin uppúr teiknigrunni sveitarfélagsins og áður útgefnum lóðar og hæðarblöðum.

1.3 Markmið deiliskipulagsins

- Koma fram með heildstætt yfirbragð og heillandi götmynd fyrir svæðið.
- Mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Árborgar t.d. um þéttingu íbúðarbyggða og byggt verði upp á auðum svæðum.
- Bæta nýtingu lóðar frá eldri lóðarhönnun.
- Bæta aðgengi viðeigandi ferðamáta innan lóðar.
- Setja fram skýrar byggingaheimildir.
- Fylla uppí götmynd.
- Tryggja almennar gönguleiðir gegnum lóð og við stígakerfi sveitarfélagsins.
- Búa vel um íbúa með möguleika á skjólsælu og björtu dvalarsvæði.

1.4 Forminjar

Fornleifaskráning var gerð á þessu svæði árið 1999. Skráning var gerð af af Fornleifastofnun Íslands og ber heitið Fornleifakönnun, Fossland við Selfoss. Árið 2020 var svæðið skoðað aftur og gefin út ný umsögn. Engar fornleifar eru skráðar á því svæði sem Eyravegur 40 stendur.

Hlýta skal 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 þar sem segir:

"Ef forminjar 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 haldast og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."

1.5 Umhverfisáhrif

Mat á umhverfisáhrifum er skv. meðfylgjandi umhverfisskýrslu.

Helstu niðurstöður umhverfisskýrslunar:

Deiliskipulagið er í samræmi við markmið landskipulagsstefnu og aðalskipulags um þéttingu byggðar, ásamt því mæta eftirspurn vegna húsnæðis. Við samanburð á valkostum um brúnn byggðar innan hverfisins voru umhverfisáhrif metin óveruleg eða jákvæð.

2. Skilmálar

2.1 Byggingarskilmálar

Á lóð eru ekki neinar byggingar og er skilgreindur einn byggingarreitur. Gert er ráð fyrir 3, 4 og 5 hæða stöluðu fjölbýlishúsi á lóð með íbúðum á öllum hæðum ofanjarðar. Heimild er fyrir kjallar t.d. fyrir bílastæði, geymslur eða önnur stöðrymi. Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem lóðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglurörir segja til um. Útlit byggingar skal brjóta upp í formi, efnis og litavali. Einstaka byggingarhlutar, eins og þakantur, svalir, skyggni mega standa utan byggingarreits ásamt sopskýlum, djúpgámum, hjóla og vagnageymslu. Svalir geta staðið allt að 2 m útfyrir byggingarreit. Einnig geta byggingarhlutar eins og reykfáfar, loftþræsibúnaður og lyftuhús náð upp fyrir hámarkshæð þaks sem nemur nauðynlegu öryggisrými lyftu. Þakform er frjálst. Verði um flöt þök að ræða, er gerð krafa um sameiginleg dvalarsvæði/pakgarð þar sem því verður komið við sem geti nýst íbúum. Svalalokun og þaksvallir eru heimilaðar.

2.2 Byggingarreitur

Bundin byggingarlína er á þeirri hlið sem snýr að Eyravegi. Útvegir húsa skulu fylgja bundinni byggingarlínu en gera má ráð fyrir innkotum sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Sami byggingarreitur á við fyrir kjallara og hæðir ofan við hann.

2.3 Bílastæði

Aðalskipulag gerir almennt ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð 90 m² eða minni, en tvö stæði fyrir hverja íbúð sem er fjögurra herbergja eða stærri í fjölbýlishúsum. Einnig skal gera ráð fyrir hæfilega mörgum gestabílastæðum. Gera skal ráð fyrir merktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða, fjöldi og gerð skal vera samkvæmt byggingarreglugerð. Fylgja skal kröfum byggingarreglugerðar hvað varðar hleðslumöguleika fyrir rafbíla.

2.4 Hjólastæði

Aðalskipulag gerir almennt ráð fyrir tveim hjólastæðum á hverja íbúð í fjölbýli. 90% þeirra séu í læstu rými og 10% séu sem næst inngangi og ætluð fyrir íbúa sem og gesti.

2.5 Frágangur lóðar og aðkoma

Lóðarhafi skal sjá um hönnun og frágang lóðar. Í aðaluppdráttum skal setja fram frágang gróðurs og sameignar. Einnig skulu séráfnatöflerir vera skilgreindir. Huga skal að öruggum og aðgengilegum gönguleiðum á og við bílastæði og að trygg sé að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins. Dvalar og leiksvæði skulu vera suð-vestur hluta lóðar og uppfylla gr. 7.1.6. í byggingarreglugerð. Setja skal gróður/tré til skjólmyndunar og draga úr hljóð og sjónmengun. Tækifæri eru í lóðarhönnun að afmarka svæði til matjurtaræktunar fyrir íbúa. Eins er tækifæri til að koma fyrir 15 m² eða minna gróðurhúsi á lóð sem er þá undanskilið byggingarleyfis.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð í réttum hæðum, frágangur á lóðarmörkum skal gerður í samræði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Aðkoma er skilgreind á uppdrætti og ákvörðuð í samræði við Vegagerðina. Aðkoma er sameiginleg með lóð við Eyraveg 38.

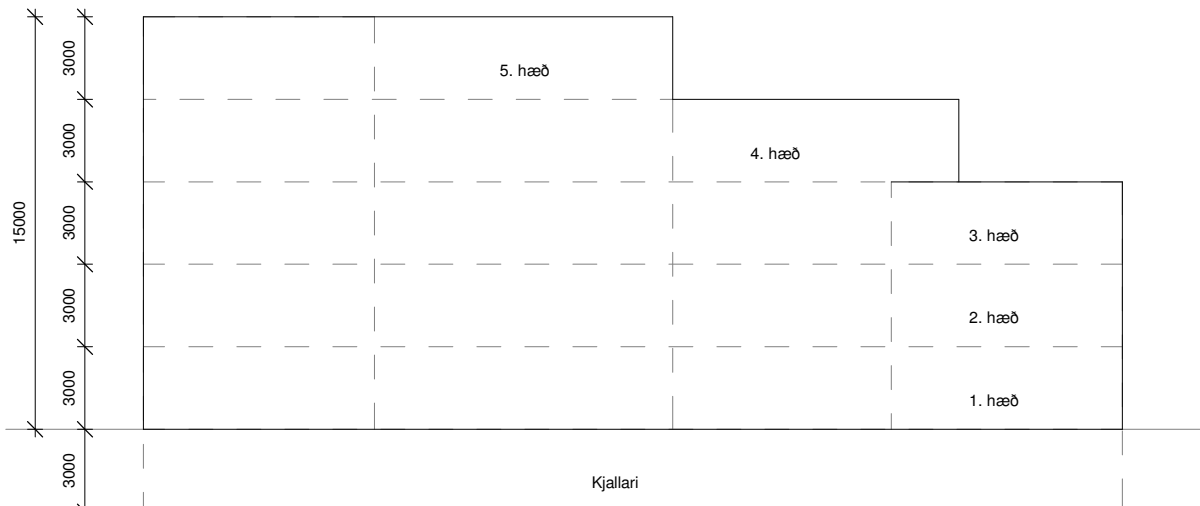
2.6 Veitur

Hlíta skal almennum skilmálum settar af sveitarfélaginu. Veitur tengjast núverandi veitum svæðisins. Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir innan lóðar eins og kostur er.

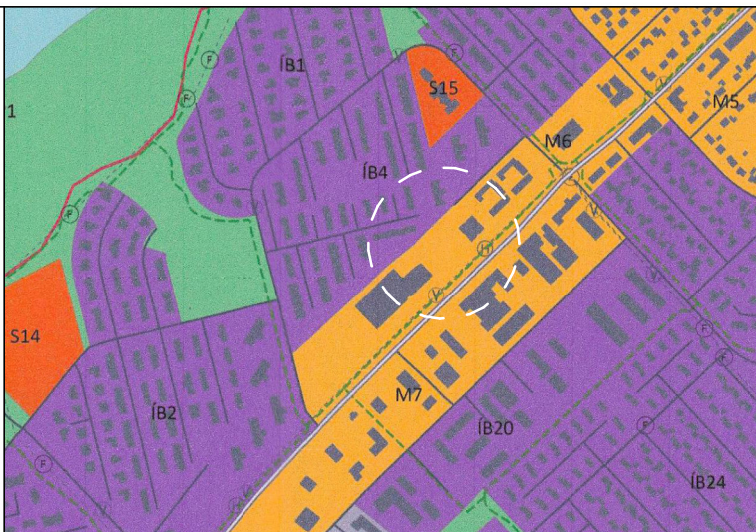
2.7 Soppgeymslu

Heimilt er að vera með sopskýli eða djúpgáma eftir því sem lóðarhafi kjósa og reglur sveitarfélagsins leyfa. Tryggja skal gott aðgengi fyrir íbúa og þjónustuaðila að soppgeymslu. Soppgeymsla má standa utan byggingarreits.

Lóðastærð í m ² samkvæmt fasteignaskrá	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Samtals byggingarmagn í m ²	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Samtals byggingarmagn í m ²	Samtals nýtingarhlutfall	Samtals byggingarmagn í m ²	Samtals byggingarmagn í m ²	Hámarksfjöldi hæða	Hámarks hæð húss ofanjarðar í m	Áætlaður fjöldi íbúða
2605.1	0.42	1100	1.28	3325	1.70	4425	4425	3-5 auk kjallara	15	34



Kennisnið A-A



Hluti aðalskipulags Árborgar 2020-2036

- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðarmörk
- Íbúðarsvæði - skv. aðalskipulagi
- Blönduð landnotkun / Miðsvæði - skv. aðalskipulagi
- Öbyggt svæði
- Möguleg bygging
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur húsa
- Bindandi byggingarlína
- Leiðbeinandi staðsetning fyrir sopskýli
- Bílastæði til skýringar
- Flm: x.xxxx m² Flatarmál lóðar
- HB: x.xxx m² Hámarks byggingarmagn
- N: x.x Hámarks nýtingarhlutfall

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Árborgar

þann _____ 20 _____ og í

bæjarstjórn Árborgar

þann _____ 20 _____.

Birting í B-deild Stjórnartíðinda

dags. _____ 2025.

VERKHEITI:
Deiliskipulag - Eyravegur 40
Sveitarfélagið Árborg - 800 Selfoss

TEIKNINÚMÉR:
400

VERKHLUTI:
Deiliskipulag

ÚTGÁFA:
A1

Teiknað:
Ólafur Tage Bjarnason

Bláðstærð:
A2

Hönnuður:
Bent Larsen Fróðason kt.141177-3469

Dagsetning:
04.03.25

Frumútgáfa:
04.03.25

VERKNR:
23-040

MKV:
1:1000

LARSEN
HÖNNUN OG RÁÐGJÖF

Bent Larsen Fróðason
Byggingafræðingur B.Sc
Sími 844-7699
tölvupóstur: bent@larsenhr.is