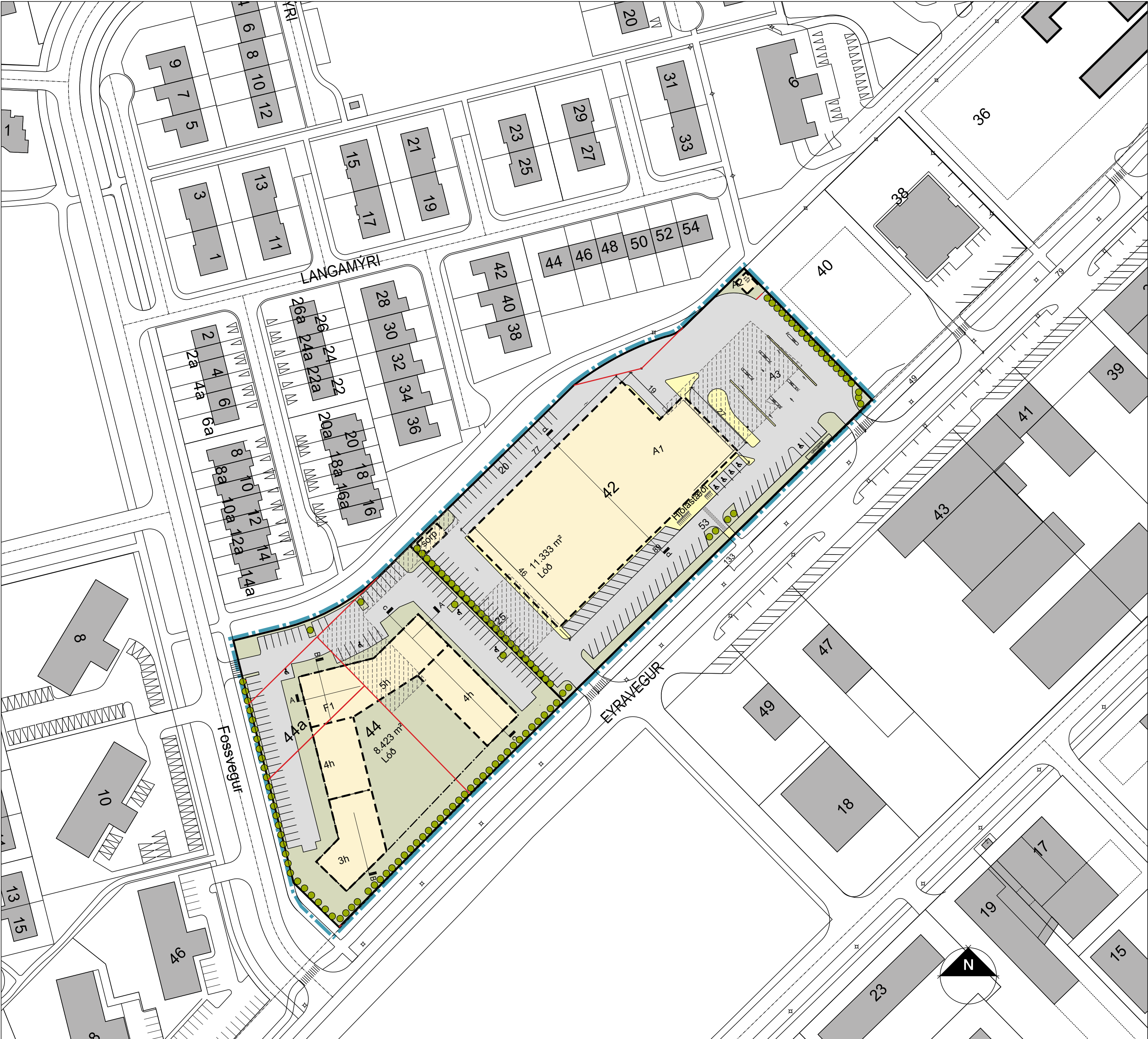
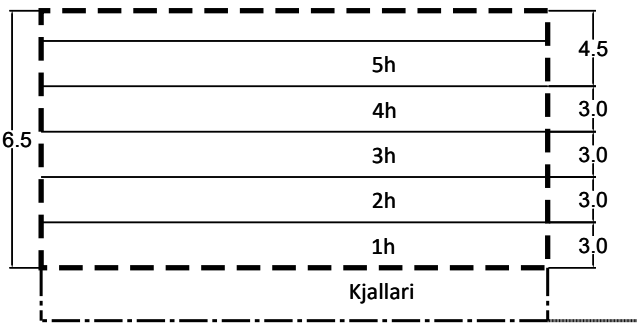


# Eyravegur 42-44 Deiliskipulag

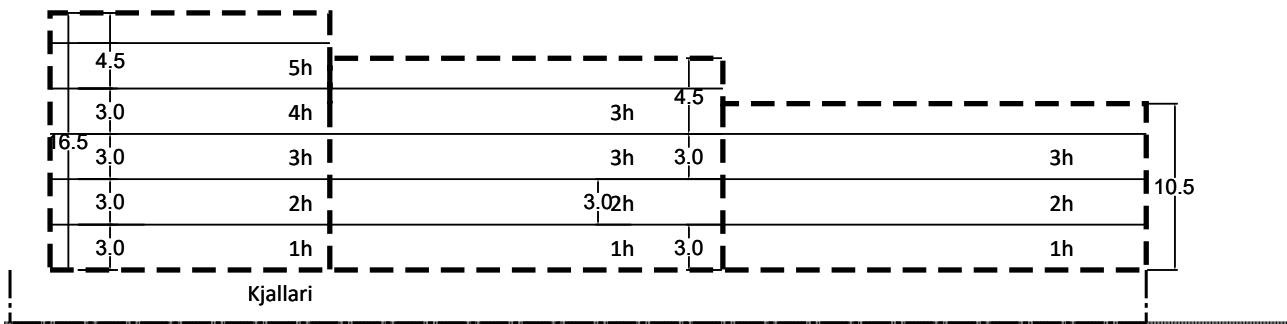


Deiliskipulagstillaga

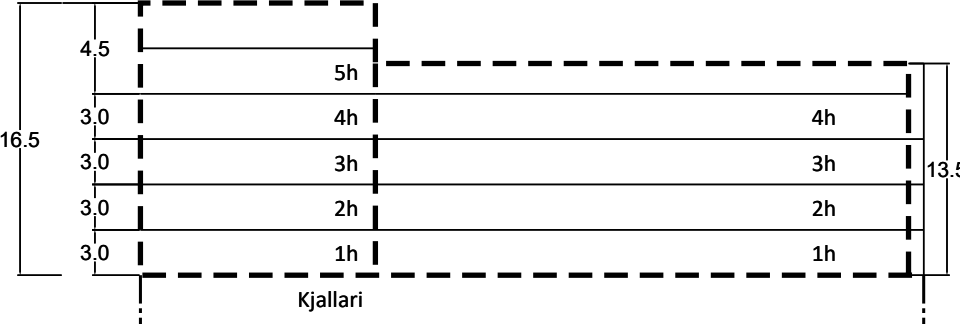
mkv. 1:1000



KENNISNIÐ A-A



KENNISNIÐ B-B



KENNISNIÐ C-C



KENNISNIÐ D-D



21. júní kl. 9



21. júní kl. 13



21. júní kl. 17

| Gata og húsnúmer                  | Húsnúmer | Stærð lóðar fyrir breytingu (fermetrar) | Stærð lóðar eftir breytingu (fermetrar) | Nýtingarhlutfall eftir breytingu | Núverandi byggingarmagn verslunar og bjónusta/íbúðir eftir | Heimlað byggingarmagn samtals eftir | Heimlað byggingarmagn samtals eftir br./ferm.) | Hæð og fjöldi | Íbúðir fjöldi | Hámarks hæð metrar | Bílastæði á lóð |
|-----------------------------------|----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|-----------------|
| Eyravegur 42, verslun og bjónusta | A1       | 14.786,0                                | 11.333                                  | 0,3                              | 5.105                                                      | 3.990                               | 3.990                                          | 1-2h          | 10            | 10                 | 98              |
| Eyravegur 42, Spennistöð          | A2       |                                         |                                         |                                  | 25                                                         | 15                                  | 15                                             | 1h            | 3             | 3                  |                 |
| Eyravegur 42, rafhleðslustöð      | A3       | 14.786,0                                | 11.333                                  |                                  | 5.105                                                      | 4.085                               | 4.085                                          |               |               |                    | 98              |
| Eyravegur 44                      | F1       | 3.373,5                                 | 8.482                                   | 1,1                              | 0                                                          | 9.292                               | 9.292                                          | 3-5h          | 65-75         | 16,5               | 70              |
| Eyravegur 44, samtals             |          | 4.221,1                                 | 8.482                                   |                                  |                                                            | 13.307                              | 13.297                                         |               |               |                    | 70              |
| Samtals                           |          | 19.007,1                                | 19.815                                  |                                  | 5.105                                                      | 13.307                              | 13.297                                         | 65-75         |               |                    | 168             |

\* Fjöldi bílastæða miðað við stærðir lóðar og fjölda bíða.

Skilmálatafla

## Greinargangur

- Inngangur**  
Í Árborg hefur verið gríðarlega mikil uppbygging á undanfórnum árum og mikil áskórn í íbúðarhúsnæði á svæðinu. Lóðirnar að Eyravegi 42-44a eru skilgreindar sem miðsvæði í aðalskipulagi Árborgar.
- Staðsetning og almörkun svæðis**  
Lóðirnar liggja milli Eyravegs og Fossvegs en Eyravegur er einn af tveimur aðalumferðaræðum í gegnum Selfoss.
- Aðalskipulag**  
Aðalskipulag Árborgar var staðfest 22.12.2022 og er svæðið skilgreint sem miðsvæði.
- Almennir skilmálar
- Á miðsvæði er reiknað með nýtingarhlutfalli á bilinu 1,0 - 2,5. Ef verið er með bílastæðakjallara getur nýtingarhlutfall verið allt að 3,0. Nýtingarhlutfall skal skoðað fyrir hvert svæði fyrir sig út frá aðstæðum, s.s. aðlögun að nálægri byggð, skuggarmyndun, samgöngulæsum fyrir alla ferðamata, veðurfaralegum áhrifum o.fl. Gera skal grein fyrir þessum áttindum í deiliskipulagi viðkomandi reits.
  - Ný mannvirkni verði að jafnaði á 3-6 hæðum, en þó skal taka mið af nálægri byggð.
  - Heimilt er að vera með djúpgámna eða sorpgerði á lóð fyrir sorp.
  - Við deiliskipulag svæðis við Austurveg og Eyraveg skal kortleggja hávaða frá umferð og ef þarf að setja fram aðgerðir til að draga úr hávaða.
- Gildandi deiliskipulag:**  
Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum en árið 2000 var gert deiliskipulag fyrir lóðirnar en skipulagið tók aldrei formlegt gildi. Byggingin norðan megin við Eyraveg tók þó að mestu mið af þeim forsendum sem sett voru fram í þeim skipulagsgögnum.
- Markmið deiliskipulagsins:**  
Helstu markmið skipulagsins er að þetta núverandi byggð með nýtingu á lóðum sem nýttar hafa verið sem geymslusvæði. Með skipulaginu gefst eigendum lóðanna tækifæri til að nýta betur núverandi byggingu á Eyravegi 42 og bygga íbúðir á Eyravegi 44 og 44a.
- Í deiliskipulagabreytingunni leit að:**
- Lóðarmark milli Eyravegs 42 og 44 færast til þannig að lóð Eyravegs 42 minnkari.
  - Lóðir Eyravegs 44 og 44a eru sameinaðar í eina lóð. Sameinuð lóð stækkar einnig til norðvesturs inn á bæjarland.
  - Afmarkaður er nýr byggingareitir fyrir fjölbýlishús á lóð Eyravegs 44.
  - Byggingareitir fyrir verslun og bjónustu, rafhleðslustöðvar og spennistöð eru skilgreindir á lóð Eyravegs 42.
  - Hluti bygginga á lóð Eyravegs 42 er ríflinn.
- Byggingarskilmálar.**  
Við uppbygging lóðanna skal lögð er áhersla á:
- Vandaða hönnun og efniðnotkun þannig að byggingin fái fallett og heildstætt yfirbragð.
  - Að nýta víshæva byggingarefni eins og kostur er.
  - Blágrænar ofanvatnslausnir.
  - Notkun gróðurs. Tré, runnar og gróðurþekja á lóðum.
  - Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varaðandi hönnun og fráganga við innganga húsnæðis.

- Kvaðir:**  
Engar kvaðir eru á svæðinu
- Formfínir:**  
Haustið 1999 framkvæmði 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 eru engar fornleifar á umræddu skipulagsvæði. Svæðið er raskað, búið að jarðvegsskipta lóðunum nánast allveg.
- Veitur:** Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lögmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsmyi.
- Umhverfismat:**  
Deiliskipulag lóðanna er ekki talið líklegt til að hafa umtalsverð áhrif á umhverfið og kallar því ekki á sérstakt umhverfismat.
- Sérskilmálar A1**  
Á Eyravegi 42 er fyrir ein 1-2 hæða bygging á lóðinni. Nýtingarhlutfall fyrir verslun og bjónustu mun verða 0,3 og er þakform og þakhalli frjás að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar. Hámarksbyggingarmagn spennistöðvar er 15 m². Hámarksklímalar byggingareits fyrir verslun og bjónustu taka mið af núverandi byggingu þ.e. hæð upp í máni skal ekki vera meiri en 10 m. Hámarksþæð spennistöðvar er 3 metrar. Hámarksþæð búnaðar rafhleðslustöðvar er 2,5 m.
- Rafhleðslustöðvar:**  
Á lóðinni Eyravegur 42, norðausturhluta (A3) er gert er ráð fyrir rafhleðslubúnaði fyrir hleðslu 10 ökutækja ásamt nauðsynlegum hleðsluinnviðum (lagnir, afstengir o.s.frv.) sem tengja hleðslustöðvar við dreifiveituspennasúru sem staðsettur verður í norðurhorni lóðar (A2).
- Bílastæði:**  
Fyrir verslunar- og bjónusturými skal fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá áætlaðri starfsemi og þarf bílastæða metin hjá byggingaryfirvöldum samhlíða umsókn um byggingarleyfi. Hluti bílastæða skal vera með gegndræpu yfirborði (ekki aksturleiðir). Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingareglur og fjöldi skv. töflu 6.03 í leiðbeiningablaði HMS. Gera skal ráð fyrir einu reiðhjólstæði á hveitja 250 m² í atvinnuhúsnæði. Fyrirkomulag á bílaplani er leiðbeinandi.
- Lýsing:** Lýsing aðkomusvæða skal vera látafas, óbein og gjúlufas, með aðgangnum lömpum.
- Otanvatin:** Ofanvatn af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar.
- Sorp:** Byggingareitir fyrir sorp er sjúndur á deiliskipulagsupprætti. Aðstöðuna skal hanna samhlíða byggingu og tryggja að sorpgeymslur séu aðgengilegar sorpþilum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingareglugerð og taka mið af rýmsþörf vegna flokkunar sorps.
- Skilti:**  
Merkingar og skilti á byggingum skulu vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð. Heimilt er að hafa fyrirtækskilti á lóð með upplýsingum um holti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki. Fyrirtækskilti á lóð geta verið mótuð form eða texti sem skotin eru út og fest á burðargrind eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvaramandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Öheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Gera skal grein fyrir stærð og gerð skilta á lóð við umsókn um byggingarleyfi. Uppsetning frítandandi skilta á lóð er ekki heimil.

- Sérskilmálar fyrir Fjölbýlishús:**  
**Byggingareitir:**  
Byggingar skulu að fullu standa innan byggingareits. Þó mega einstaka minni háttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, útkrögun eða annað, sem ekki nær niður að jörð, standa út fyrir byggingareit um allt að 1,0 m. Almenn skal leitast við að brjóta upp stærri veggfleti með minni uppbrötum og/öðra breytingum á efni, illi eða áferð. Öppubrotin veggfötur skal aldrei vera lengri en 15 m. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti. Uppbrót verði í gluggasetningu milli hæða og svalir skulu almennir vera innfelldar í byggingarmassann. Heimilt er að koma fyrir bílgeymslu í kjallara.
- Bílastæði:**  
Bílastæðabörf hverrar íbúðar er miðað við eftirfarandi stærðir  
Íbúðir 50 m² og minni 1/2 bílastæði fyrir íbúð  
Íbúðir 90 m² og minni 1 stæði fyrir íbúð  
Íbúðir 91-120 m² 1 1/2 stæði fyrir íbúð  
Íbúðir 121 m² og stærri 2 stæði fyrir íbúð.
- Skýlt er að tryggja lagnaleiðir, fyrir möguleika á hleðslu rafbata, að öllum bílastæðum á lóð. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð.
- Gróður og ofanvatin:** Ofanvatn af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar í þar til gerðan móttaka. Móttaki getur verið grjóf- eða malarfylling, tankur eða annað slíkt sem sérhannað er fyrir móttöku ofanvats. Móttaki skal hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings til að taka við ofanvatni í stórningnum, leysingnum, asahláku og að veltum þegar frost er í jörðu, þ.a. vatn satnist ekki á yfirborði.
- Á opnum grænum svæðum ofan á steyptum mannvirkjum s.s. bílgeymslu verður þess gætt að hafa nægilega þykkt á jarðvegslagi til að laggroður og gras þrífist vel á yfirborði.Á völdum stóðum, einkum þar sem náttúrulegur landhalli og landmótun er hagstæð, verður þessi jarðvegssþykkt aukin til að hægt sé að gróðusetta hærrí tré sem krefjast djúpra rótarbeds (jarðvegsket) Gróðusetta skal limgerði eða runnagróður á lóðarmörkum að Eyravegi.
- Lýsing:** Gardlýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera látafas, óbein og gjúlufas, með afskemduðum lömpum.

- Aðgengi Slökkviliðs og neyðarbíla.** Á lóðum skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig aðkörfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarda þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubíls. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfissúmsókn.
- Leiksvæði/dvalarsvæði:** Á lóðinni eru tvö fjölbýlishús á sömu lóð sem hafa sameiginlegt leiksvæði. Gerð er krafa um vandaðan frágang á leiksvæðum og skal hann vera í samræmi við reglugerð um öryggi leikvallataekja og leiksvæða. Leiksvæði skulu vera vel staðsett með tilliti til sólar og skjóls. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði má útfæra á jörðu eða sem þakgarða bílgeymslu. Lágmarksjarðvegssþykkt ofan á þak bílgeymslu er 0,4 m.
- Séráfnatærlir:** Gera skal ráð fyrir séráfnatærlum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð séráfnatærla skal a.m.k. samsvara svalastæði efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg húsa. Séráfnatærlir skulu koma fram á aðaluppdráttum.
- Skjólveggi:** Ekki er heimilt er að afmarka séráfnatærlit á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem sjúndir eru á aðaluppdráttum og eru samfærir heildarútlit húss og þá einungis frá hveimur hlöðum, þ.e. hlöðum sem snúa að aðliggjandi séráfnatærlum. Hámarksþæð skjólvegga milli séráfnatærla er 1,5 m. Ekki er heimilt að gríða séráfnatærlit af frá garði en heimilt er að skerma séráfnatærlit með gróðri, allt að 0,9 m háum.

- Sorpgeymslur:**  
Sorp: Heimilt er að koma fyrir sorpgerðum á lóð utan byggingareitla. Einnig er heimilt er að koma fyrir djúpgámum á lóð.

| Ástæðir lítrar á íbúð eftir tegund í fjölbýli |                         |
|-----------------------------------------------|-------------------------|
| Herbergi                                      | Lítrar pr. tegund íbúða |
| 1. (stúdíó íbúð)                              | 240                     |
| 2. herbergi                                   | 360                     |
| 3. herbergi                                   | 360                     |
| +4. herbergi                                  | 480                     |

- Hljólagemykslur:** Gera skal ráð fyrir hljólastæðum undir þaki tengd hverju stíghúsi sem nýttist íbúðum reitsins sem og gestkomandi. Auk þess er heimilt að staðsetja hljólagemykslur/skilyli utan byggingareitla. Staðsetja skal hljólskilyli og -stæði sem astíðu eru til skammtímanota í góðum sjónrænum tengslum við aðalinnanga íbúða. Tryggt skal að hægt verði að læsa hljóðum við boga eða grindur. Aðkomu að hljólastæðum í gegnum íbúðir er ekki leyfð.
- Hljóðvarnir:**  
Almennir viðmið er að hljóðstígi fari ekki yfir 55db við húsvegg íbúðarhúsa og hljóðstígi innandyrna skal að hámarki vera 30db.
- Tryggja skal að hljóðstígi innandyrna í íbúðum sem snúa að Eyravegi verði viðunandi og gerð er krafa um þrefat gler í gluggum á þeirri hlíð
- Á lóð Eyravegs 44 eru skilgreindir tveir byggingareitir
- Fjölbýlishús F1:**  
Húsið er þriggja - flimm hæða með innganga á vestur, norður og austurhlíð en einnig skal vera aðgengi að garði frá stíghúsum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsinu. Hámarksfjöldi íbúða er 60.
- Þakhalli má vera 0-14". Hámarksþæð húss má vera 16,5 m yfir gólfkanta 1. Hæðar. Fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða.



Hluti af gildandi aðalskipulagi Árborgar 2020-2036

## SKÝRINGAR:

- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA ÚR GILDI
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR NEÐANJARDAR
- BYGGINGARREITUR SPENNISTÖÐ
- RAFHLEÐSLUSTÖÐ FYRIRKOMULAG LEIÐBEINANDI
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI BYGGÐ
- BYGGINGAR SEM MEGA VÍKJA
- GARÐSVÆÐI
- GATA
- BÍLASTÆÐI
- KVÖÐ UM TRJÁGRÖÐUR
- HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
- FJÖLDI HÆÐA

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_ og

í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20 \_\_ með athugasemdafresti til

\_\_\_\_\_ 20 \_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_.

|                                                                        |   |            |    |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------|----|
| Breytt vegna athugasemda Vegagæðarneinnar                              |   |            |    |
| Innkeysla frá Eyravegi feld nýbur. Byggingareitir á lóð nr. 44 breytt. |   |            |    |
| Byggingarmagn eftir breytingu á lóð 42 lagð.                           |   |            |    |
| Byggingareitir spennistöðvar stækkar og byggingarmagn eykst            |   |            |    |
| Lýsing                                                                 | A | 05.04.2024 | ee |
| breyting                                                               |   |            |    |
| dags                                                                   |   |            |    |
| teiknað                                                                |   |            |    |

## Eyravegur 42-44

Deiliskipulagsuppráttur

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Sveitarfélag: | Árborg - Selfoss |
| Afanga:       | Deiliskipulag    |
| Mælikvæði:    | 1:1000           |
| Verknumur:    | 22-014           |
| Dagsetning:   | 02.04.2024       |
| Útgáfa:       |                  |
| Teikning:     | 2.01             |

Skipulagsáhrifundar:



Vestunvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is