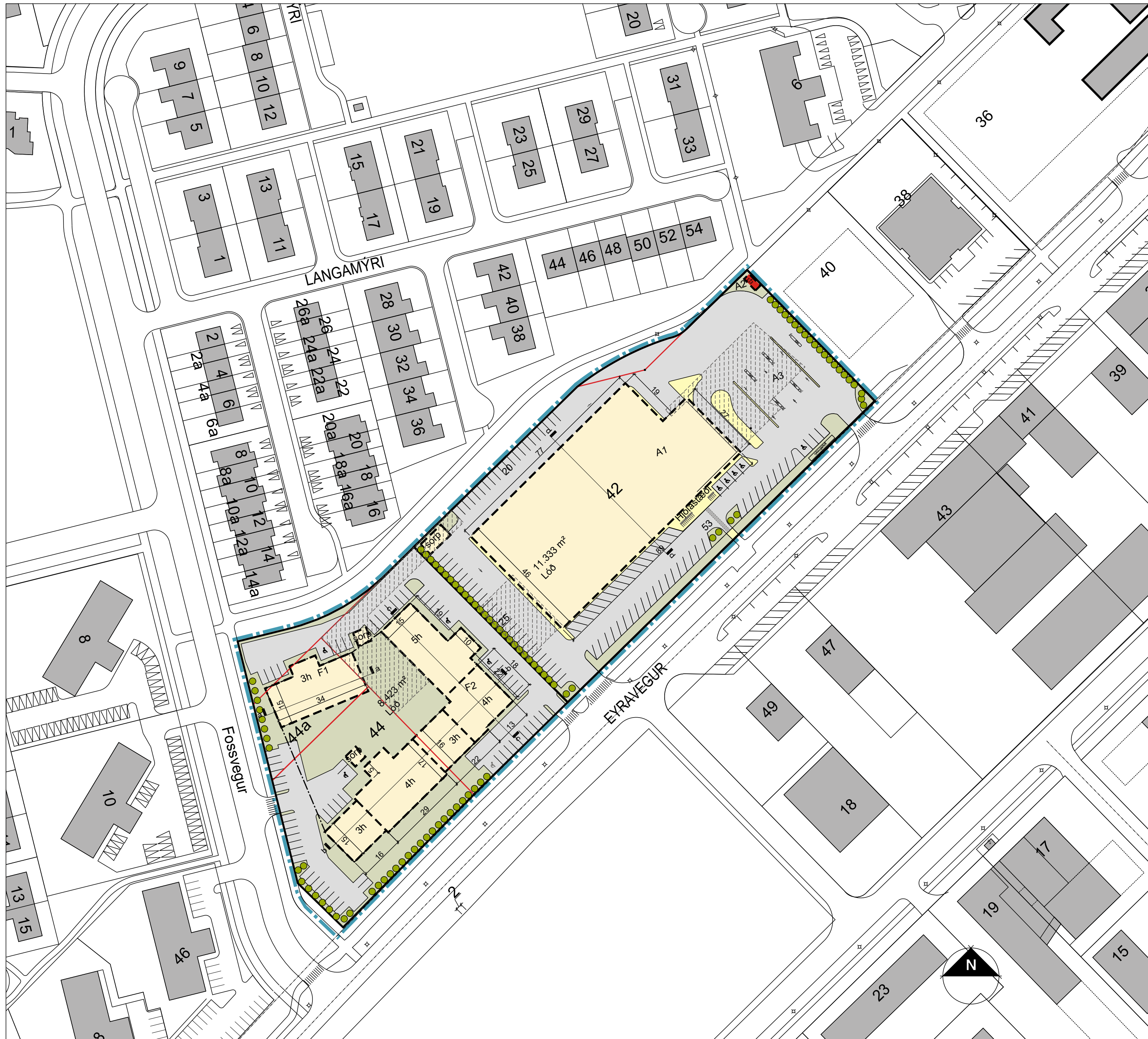
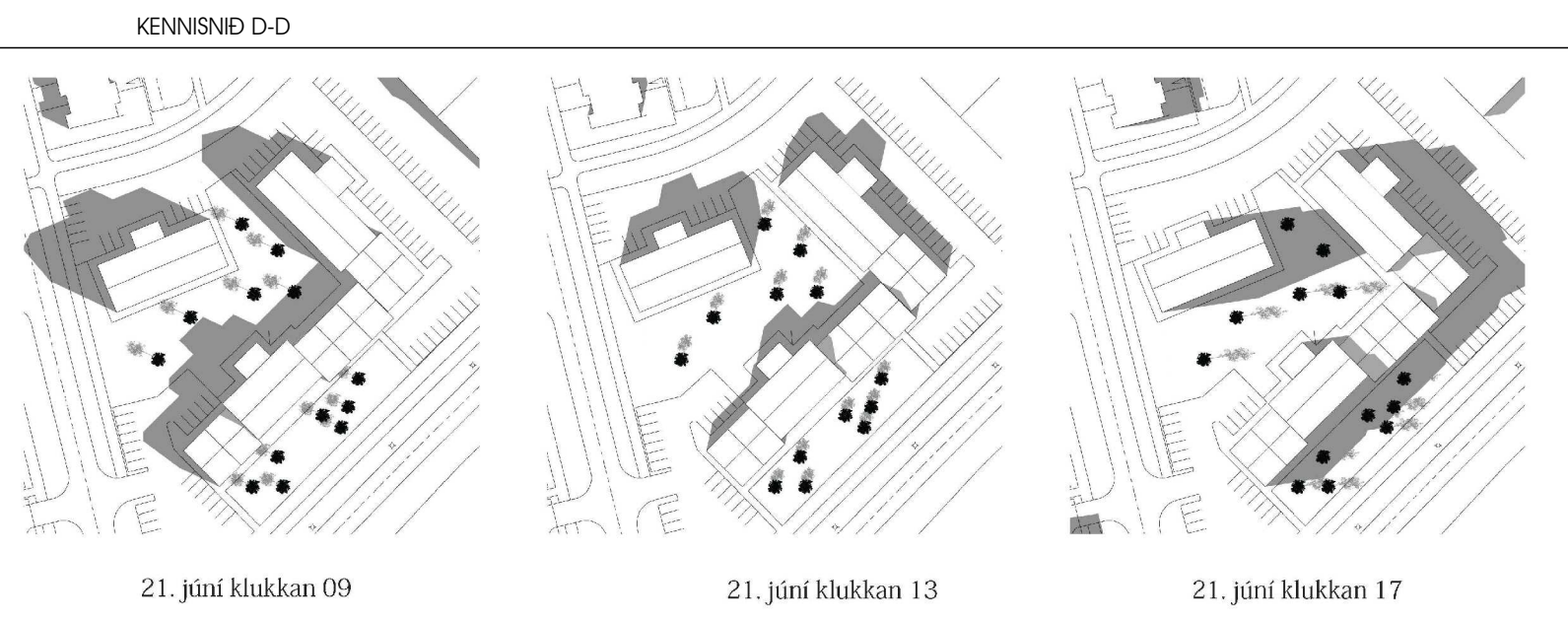
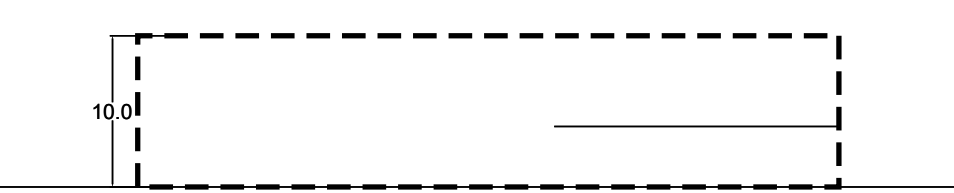
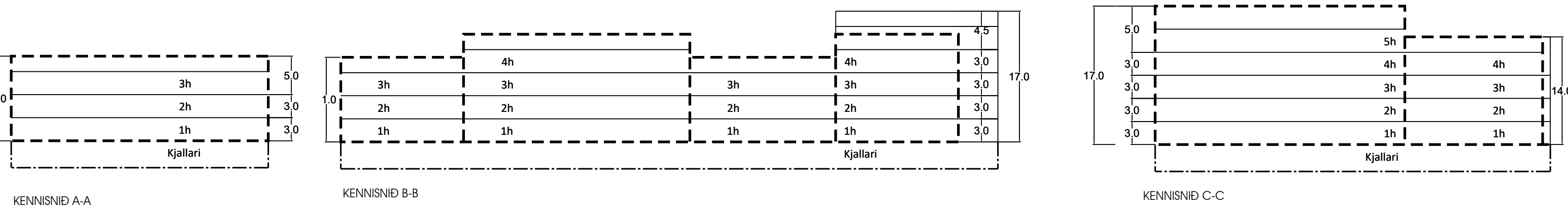


Eyravegur 42-44 Deiliskipulag



Deiliskipulagstillaga

mkv. 1:1000



Skuggavarp

Greinargur

Inngangur
 Í Árborg hefur verið gíðralega mikil uppbygging á undanfórnum árum og mikil ástæða 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 Fossvægs 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 nýtingarlutfalli á bilinu 1,0 - 2,5. Ef verið er með bilastæðakjallara getur nýtingarlutfall verið allt að 3,0. Nýtingarlutfall skal skoðað fyrir hvert svæði fyrir sig út frá aðstæðum, s.s. aðlögun að nálægri byggð, skuggarmyndun, samgöngulásumum fyrir alla ferðamata, veðurfarlegum áhrifum o.fl. Gera skal grein fyrir þessum atriðum 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 djúppanga fyrir sorp.
- Við deiliskipulag svæða við Austurveg og Eyraveg skal kortleggja hávaða frá umferð og ef þarf að setja fram aðgerðir til að draga úr hávaða.

Gildandi deiliskipulag:
 Ekki er deiliskipulag er í gildi á reitnum en árið 2000 var gefið deiliskipulag fyrir lóðirnar en skipulagið tók aðrir fornlegi gildi. Byggingin norðan megin við Eyraveg tók þó að mestu mið af þeim forsendum sem sett voru fram í þeim skipulagsgögnum.

Markmið deiliskipulagsins:
 Hæstu 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 byggja íbúðir á Eyravegi 44 og 44a.

Í deiliskipulagabreytingunni leitt að:

- Lóðarmark milli Eyravegs 42 og 44 færast til þannig að lóð Eyravegs 42 minnkir.
- Lóðir Eyravegs 44 og 44a eru sameinaðar í eina lóð. Sameinuð lóð stækkar einnig til norðvesturs inn á basjarland.
- Aftarmark á tveir nýir byggingareitir fyrir fjölbýlishús á lóð Eyravegs 44.
- Byggingareitir fyrir verslun og þjónustu, rafhleðslustöðvar og spennistöð eru skilgreindir á lóð Eyravegs 42.
- Hluti bygginga á lóð Eyravegs 42 er rifinn.

Byggingarskilmálar.
 Við uppbygging lóðanna skal lögð er áhersla á:

- Vandaða hönnun og efnirotkun þannig að byggingin fái falleg og heildstætt yfirbragð.
- Að nýta viðvarn byggingarefni eins og kostur er.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Notkun gróður, tré, runnar og gróðurþelja á lóðum.
- Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varaðandi hönnun og fráganga við innganga húsnæðis.

Kvæðir:
 Engar kvæðir eru á svæðinu.

Fornminjar:
 Hausið 1999 framkvæmda Fornleifastofnun Íslands fornleifakönnun á öllu Fosslandsvæðinu 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 áveg.

Veitur: Staðsetning lagnaðs og tengtassa skulu vera samræmdar, lagnaðeðri sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufi sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsvæði.

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. Nýtingarlutfall fyrir verslun og þjónustu mun vera 0,3 og er þakform og bakhalli frjás að uppfylltum ákvæðum byggingareglugerðar. Hámarksbyggingarmagn spennistöðvar er 15 m². Hámarksstærð byggingareits fyrir verslun og þjónustu taka mið af núverandi byggingu þ.e. hæði upp í maani skil ekki vera meiri en 10 m. Hámarksstærð spennistöðvar er 3 metrar.

Rafhleðslustöðvar:
 Á lóðinni Eyravegur 42, norðausturhluta (A3) er gert er ráð fyrir rafhleðslubúnaði fyrir hleðslu 10 ökutækja ásamt nauðlegum hleðsluinnviðum (lagirn, afstengir o.s.v.f) sem tengja hleðslustöðvar við dreifveitluspennasúur sem staðsettur verður í norðurhina lóðar (A2).

Bilastæði:
 Fyrir verslunar- og þjónusturými skal fjöldi bilastæða ákvarðaður út frá áætlaðri starfsemi og þörf bilastæða metin hjá byggingaryfirvöldum samhlöðu um byggingarleyfi. Hluti bilastæða skal vera með gegndæpu yfirborði (ekki aksturleiðir). Bilastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingareglugerð og fjöldi skv. töflu 6.03 í leiðbeiningablaði HMS. Gera skal ráð fyrir einu reiðhjólstæði á hverja 250 m² í atvinnuhúsnæði. Fyrirkomulag á bílapani er leiðbeinandi.

Lýsing: Lýsing aðkomusvæða skal vera látaus, óbein og gjúlulaus, með afskemduðum lömpum.

Otanvatt: Otanvatt af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jarð innan lóðar.

Sorp: Byggingareitir fyrir sorp er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Aðstöðuna skal hanna samhlöðu byggingu og tryggja að sorpgeymslur séu aðgengilegar sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyfi vera í samræmi við byggingareglugerð og taka mið af rýmiþörf vegna flokkunar sorps.

Skilti:
 Merkingar og skilti á byggingum skulu vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð. Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki. Fyrirtækjaskilti á lóð hafa verið mótuð form eða texti sem skolin eru út og fest á burðargind eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvaramandi hætti, s.s. með baklýsingu útskranna forma. Öheimilt er að lya skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lysi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lysi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Gera skal grein fyrir stærð og gerð skilta á lóð við úmsókn 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 byggingarhitlar s.s. þaksgginn, skvgginn, útkrögun eða annað, sem ekki nær niður að jörð, standa út fyrir byggingareit um allt að 1,0 m. Almenn skal leitað við að bjóta upp stærri veggfleti með minni uppbrötlum og/eða breytingum á efni, illi eða áferð. Öppbrötlun veggfletur skal aldrei vera lengri en 15 m. Markmið er að bjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti.

Heimilt er að koma fyrir bilgeymslu í kjallara.

Bilastæði:
 Bilastæðabörf hverjar íbúðar er miðað við eftirfarandi stærðir:

- Íbúðir 50 m² og minni 1/2 bilastæði 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.

Skilyrði er að tryggja lagnaðeðri, fyrir möguleika á hleðslu rafbilla, að öllum bilastæðum á lóð. Runnar og tré skulu þelja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð.

Gróður og ofanvatt: Otanvatt af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða skal sett í jarð innan lóðar í þar til gerðan móttaka. Móttaki getur verið grjóf- eða malarfylling, tankur eða annað slíkt sem sérhannað er fyrir móttöku ofanvatts. Móttaki skal hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings til að taka við ofanvatni í stórningum, leysingum, asahláku og að veitrum þegar frost er í jörðu, þ.e. vatn satnist ekki á yfirborði.

Á opnum grænum svæðum ofan á steyptum mannvirkjum s.s. bilgeymslu verður þess gætt að hafa nægilega bykkt á jarðvegslagi til að lággróður og gras þrifist vel á yfirborði. Á völdum stóðum, einum þar sem náttúrulegur landhalli og landmótun er hagstæð, verður þessi jarðvegsskipti aukin til að hægt sé að gróðursetja hæstri þar sem krefjast djúpra rótarbæði (jarðvegskeri) Gróðursetja skal limgreið eða runnagróður á lóðarmörkum að Eyravegi.

Lýsing: Garðlýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera látaus, óbein og gjúlulaus, með afskemduðum lömpum.

Aðgengi slökkviliðs og neyðarbilá. Á lóðum skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbilá. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærra en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs elgi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngræða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubílum. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbilá í byggingarleyfissúmsókn.

Leiksvæði/avalarsvæði: 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 leikváttaetækja og leiksvæða. Leiksvæði skulu vera vel staðsett með tilliti til sólar og skjóls. Sameiginlegt leik- og avalarsvæði má útfæra á jörðu eða sem þakgræða bilgeymslu. Lágmarkjarðvegsskipti ofan á þak bilgeymslu er 0,4 m.

Séráttareitir: Gera skal ráð fyrir séráttareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og aftarmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð. Stærð séráttareita skal a.m.k. samsvara svavastærð eflir hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg húsa. Séráttareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.

Skjólveggi: Ekki er heimilt er að atmarka séráttareit á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem sýndir eru á aðaluppdráttum og eru samotnir heildarútliti húss og þá einungis frá veimur hlöðum, þ.e. hlöðum sem snúa að aðliggjandi séráttareitum. Hámarksstærð skjólveggi milli séráttareita er 1,5 m. Ekki er heimilt að gríða séráttareit af frá garði en heimilt er að skerma séráttareit með gróði, allt að 0,9 m háum.

Sorpgeymslur:
 Sorp: Byggingareitir fyrir sorp eru sýndir á deiliskipulagsupprætti.

Ástlaðir litir á íbúð eflir tegund í fjölbýli	
Herbergi	Litrar pr. tegund íbúða
1. stúdíó íbúð)	240
2. herbergi	360
3. herbergi	360
+4. herbergi	480

Hljólaggeymslur: Gera skal ráð fyrir hljóðstæðum undir þaki tengd hveju stíghúsi sem nýttist íbúðum reitsins sem og gestkomandi. Auk þess er heimilt að staðsetja hljólaggeymslur/skilyli í utan byggingareita. Staðsetja skal hljóðskilyli og -stæði sem astlað eru til skammframtanna í góðum sjónrænum tengslum við aðalinnanga íbúða. Tryggt skal að hægt verði að lassa hlöðum við boga eða grindur. Aðkomu að hljóðstæðum í gegnum íbúðir er ekki leyfð.

Hljóðvarni:
 Almenn viðmið er að hljóðstígi fari ekki yfir 55db við húsvæg íbúðarhúsa og hljóðstígi innandyra skal að hámarki vera 30db.

Tryggja skal að hljóðstígi innandyra í íbúðum sem snúa að Eyravegi verði viðunandi og gerð er krafa um þrefat gler í gluggum á þeirri hlið

Á lóð Eyravegs 44 eru skilgreindir tveir byggingareitir

Fjölbýlishús F1:
 Húsið er þriggja hæða með inngang á norðurhlöð húss en einnig skal vera aðgengi um sameign frá garði. Heimilt er að hafa kjallara undir húsinu. Fjöldi íbúða er 13. Svail mega ná út fyrir byggingareit um allt að 1 m.

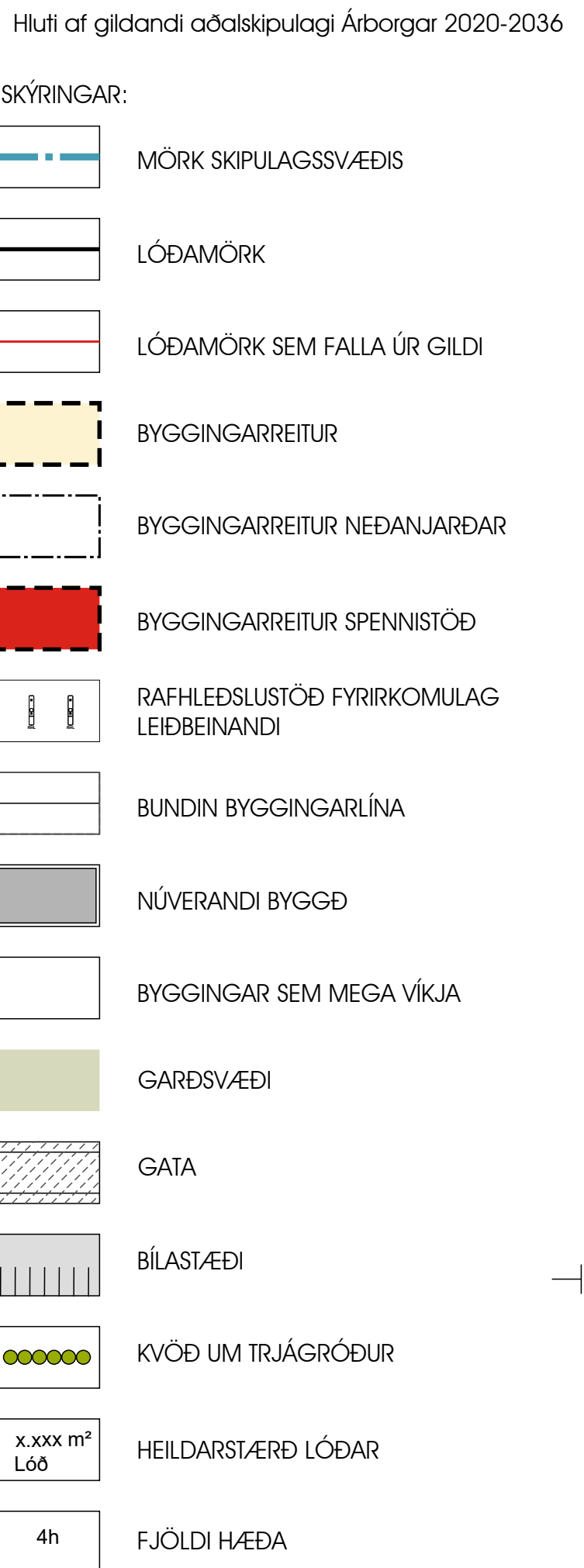
Þakhalli má vera 0-14°. Hámarksstærð húss má vera 10,5 m yfir gólfkóta 1. Hæðar. Fjöldi bilastæða miðast við fjölda og stærð íbúða.

Fjölbýlishús F2:
 Húsið er þriggja - fimm hæða með innganga á norður og austurhlöð en einnig skal vera aðgengi að garði frá suður og vesturhlöð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsinu. Hámarksstærð íbúða er 60. Svail mega ná út fyrir byggingareit um allt að 1 m.

Þakhalli má vera 0-14°. Hámarksstærð húss má vera 16,5 m yfir gólfkóta 1. Hæðar. Fjöldi bilastæða miðast við fjölda og stærð íbúða.



Hluti af gildandi aðalskipulagi Árborgar 2020-2036



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

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

_____ þann _____ 20__ og

_____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdadrestri til

_____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

_____ 20__.

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Eyravegur 42-44

Deiliskipulagsuppráttur

Árborg - Selfoss

Sveitarfélag: Deiliskipulag

Áfangi: 1:1000

Maðlkvæði: 22-014

Verknumur: 12.09.2023

Dagsetning: 2.01

Útgáfa: 2.01

Telning: 2.01

Skipulagshöfundar:



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