

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Í LANDI JÓRVÍKUR 1 VIÐ SELFÓSS

GREINAGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



Útgáfa dags. 10. 7. 2020, lögð fram til Skipulags- og bygginganefndar.



Sveitarfélagið Árborg



Landhönnun – landslagsarkitektar

Efnisyfirlit

Greinargerð með deiliskipulagi í landi Jórvíkur I.....	4
1 Almennar upplýsingar	4
1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu	4
1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar	4
2 Skipulagssvæðið	5
2.1 Lega og afmörkun	5
2.2 Gatnakerfi og stígar.....	5
2.3 Landslag og sérkenni	5
2.4 Veðurfar	5
2.5 Menningarminjar	5
2.6 Jarðfræði og sprungur.....	6
2.7 Áhrif flugvallar	6
2.8 Veitur og lagnir	6
2.9 Eignarhald á landi	6
2.10 Skipulagsstaða.....	7
3 Deiliskipulag.....	8
3.1 Markmið og forsendur skipulagsins.....	8
3.2 Skuggagreining	8
3.3 Sjálfbær þróun – Ólafsvíkursáttmálinn	11
3.4 Gatnakerfi.....	11
3.5 Göngu- og hjólaleiðir	12
3.6 Leik- og dvalarsvæði	13
3.7 Gróðurskipulag og græn svæði	13
3.8 Hleðslutæki fyrir rafbíla	14
3.9 Sorphirða	14
3.10 Veitur og lagnir.....	14
4 Almennir skipulagsskilmálar	14
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	14
4.2 Mæliblöð og hæðarblöð	15
4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall.....	15
4.4 Byggingarefni, áferðir og litir.....	15
4.5 Sorpflokkun	16

4.6	Veitur.....	16
4.7	Bílastæði og bílageymslur	16
4.8	Frágangur lóða.....	16
4.9	Girðingar	17
4.10	Hljóðvist og sjónmengun.....	17
4.11	Garðhús, skýli o.þ.h.	17
5	Sérákvæði fyrir einstakar lóðir.....	17
5.1	1 Almennt.....	17
5.2	Einbýlishús	18
5.2.1	Einbýlishús – Gerð E1	18
5.2.2	Einbýlishús – Gerð E2	18
5.3	Parhús.....	19
5.3.1	Parhús – Gerð P1.....	19
5.4	Raðhús.....	19
5.4.1	Raðhús – Gerð R1.....	19
5.5	Fjölbýlishús	19
5.5.1	Almenn ákvæði sem gilda um öll fjölbýlishús, þ.m.t. fjórbýlishús.....	19
5.5.2	Fjölbýlishús – Gerð F2.....	20
5.5.3	Fjölbýlishús – Gerð F4.....	20
5.6	Verslun og þjónusta (Ve).....	20
5.7	Þjónustustofnanir	20
5.8	Lóð fyrir spennistöð.....	20

Greinargerð með deiliskipulagi í landi Jórvíkur I

1 Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Á síðustu árum hefur íbúum sveitarfélagsins fjölgað mikið. Ásókn í byggingarland og lóðir hefur því verið mjög mikil og með batnandi samgöngum er gert ráð fyrir áframhaldandi þörf, og ásókn í byggingalóðar næstu árin. Til að tryggja fjölbreytt úrval byggingalóðar var ráðist í breytingu á Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 sem fól í sér stækkun íbúðarbyggðar sunnan við núverandi byggð og suðaustan við nýlega skipulagt íbúðarsvæði í svokölluðu „Björkurstykki“. Svæðið er í heild um 34 ha. að stærð og nær til tveggja jarða, Bjarkar í eigu sveitarfélagsins og Jórvíkur 1, sem er í eigu einkaaðila, en skipulagið er gert í samráði beggja. Með skipulagsbreytingunni skapaðist möguleika fyrir einkaaðila að byggja upp innviði og bjóða lóðir til úthlutunar og auka þannig fjölbreytni í lóðaframboði og minnka jafnframt þrýsting og fjárfestingarþörf sveitarfélagsins í gatna-, lóða- og lagnakerfum. Ákveðið var að þróa deiliskipulag íbúðabyggðarinnar á svæðinu sem eina heild í samstarfi sveitarfélagsins og eigenda Jórvíkur 1 en auglýsa deiliskipulagið í tveim áföngum. Hér er tekin til umfjöllunar fyrri áfangi sem tekur til lands Jórvíkur 1.



Afmörkun skipulagssvæðis, 1. áfangi er í landi Jórvíkur 1 og 2. áfangi í landi Bjarkar.

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari með skýringarmyndum ásamt skipulags- og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, blaðstærð A-1. Til grunna skipulagsins liggja m.a. eftirfarandi skýrslur og úttektir:

- Selfossflugvöllur, Hljóðvistaraskýrsla, Efla 2016
- Fornleifaskráning, Margrét Hrönn Hallmundsdóttir árið 2008.

2 Skipulagssvæðið

2.1 Lega og afmörkun

Skipulagssvæðið sem um ræðir í þessari deiliskipulagstillögu er áfangi 1 í landi Jórvíkur 1 og er um 14,9 ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsuppdraetti. Skipulagssvæðið liggur upp að skipulagsáfangi 2 í landi Bjarkar, afmarkast af Suðurhólum í norðri, jörðinni Fossmúla í austri og syðri hluta lands Jórvíkur 1 í suðri.

Svæðið er nýbyggingarsvæði og eru engar byggingar á svæðinu. Landið er í dag gróið hagaland en sumstaðar myndast litlar tjarnir í votviðri eins og þekkt er í Flóanum.

2.2 Gatnakerfi og stígar

Aðkoma akandi að svæðinu er um gatnamót Suðurhóla og nýrrar götu sunnan við nýlega skipulagt íbúðarsvæði í svokölluðu „Björkurstykki“.

Hverfið tengist göngustígum norðan við og meðfram Suðurhólum. Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir greiðum gönguleiðum sem eru tengdar gangbrautum og gangstéttum við götur innan þess og tengir þannig svæðið innbyrðis. Víða eru grænir gangar til að bæta tengingar gangandi og hjólandi umferðar innan svæðisins.

2.3 Landslag og sérkenni

Landið innan skipulagssvæðisins er flatlent, vel gróið og einkennist af gömlum þýfum túnum og hefur verið nýtt sem beitarland. Eins og algengt er á þessu landsvæði er landið nokkuð blautt. Hæðarlega svæðisins liggur í um 15 metrum yfir sjávarmáli. Á skipulagssvæðinu er víða grunnt niður á hraun (Þjósárhraun).

2.4 Veðurfar

Nálægð Ingólfsfjalls við Selfoss hefur áhrif á hvernig vindar blása en á Selfossi eru NA og SA áttir ríkjandi, allan ársins hring. Selfoss er á frekar vætusömu svæði og fellur mesta úrkoman á tímabilinu september til janúar. Hitastig er breytilegt eins og víðast hvar á landinu. Þar sem svæðið er flatt og opið til suðurs er svæðið sólríkt meðan sólar nýtur við.

2.5 Menningarminjar

Gerð var fornleifaskráning á skipulagssvæðinu og um skráningu sá Margrét Hrönn Hallmundsdóttir árið 2008. Í og við deiliskipulagssvæði voru skráðar 4 fornminjar. Minjarnar eru ekki friðlýstar. Skráðar minjar eru sýndar á skipulagsuppdraetti. Minjum sem standa á opnum svæðum skal ekki raskað, það er Jórvíkurtóft (tóft, líklega fjárhús og hlaða nr. 166188 207-6). Þær minjar sem skv. skipulagi er hætt við raski eru tóft (hleðsla úr hraungrjóti nr. 166188 207 - 8), tóft (sporöskjulaga hleðsla úr hraungrjóti nr. 166188 207- 9) og mógröf (rétthyrnd mógröf nr. 166188 207 - 10). Minjar sem raskað verður skulu meðhöndlaðar skv. forskrift og leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands áður en byggingaáform eru samþykkt. Til röskunar í þessu tilliti telst röskun á sjáanlegum minjum ásamt 20m svæði í kring.

Vakin er athygli á að ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum um 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar 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. 8 Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirætlum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr.

Engin friðlýst svæði eru á náttúruuminjaskrá í landi Árborgar. Á skipulagssvæði eru engar landslagsgerðir sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013.

2.6 Jarðfræði og sprungur

Í Aðalskipulagi er gert grein fyrir þekktum sprungum og sprungusvæðum á og við Selfoss. Þar er kveðið á um að í deiliskipulagsferli skuli skorið úr um tilvist sprungna á viðkomandi svæðum og tekið tillit til þeirra eftir atvikum.

Samkvæmt aðalskipulagi er ekki þekkt sprungusvæði innan skipulagssvæðisins. Byggt á skýrslu Páls Imsland og fleiri frá 1997.

Á svæðinu öllu gildir sú almenna regla að byggingafulltrúi skuli taka út útgrafna húsgrunna áður en fyllt er í þá aftur. Ef sprunga kemur í ljós þegar grafið verður fyrir húsunum skulu gerðar viðeigandi ráðstafanir eða þeim hnikað til.

2.7 Áhrif flugvallar

Skipulagssvæðið er í aðflugs- og flugtakstefnu Selfossflugvallar en völlurinn er skilgreindur og skráður landingastaður í Flugmálahandbók Íslands (AIP). Gerð hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir áhrifasvæði flugvallarins, unnin af Eflu verkfræðistofu í júní 2016. Samkvæmt henni er reiknað hljóðstig á skipulagssvæðið, miðað við núverandi flugumferð langt undir viðmiðunarmörkum.

2.8 Veitur og lagnir

Meðfram Suðurhólum er lagnasvæði, þar sem eru m.a. ljósleiðari, háspennustrengur og lagnir fyrir heitt og kalt vatn. Greitt aðgengi er að þessum lögnum til tengingar og viðhalds. Samkvæmt skipulagi er gert ráð fyrir breiðu lagnabelti meðfram nýrri safngötu sunnan við nýlega skipulagða íbúðarbyggð í „Björkustykki“ fyrir stofnlagnir veitufyrirtækja, sem nýtt skipulagssvæði mun einnig geta tengst. Í aðalskipulagi var gert ráð fyrir stofnæð vatnsveitu í gegnum svæðið en í breyttu skipulagi er gert ráð fyrir henni í tengslum við nýja safngötu.

2.9 Eignarhald á landi

Landið innan skipulagssvæðisins tilheyrði áður jörðinni Jórvík I en er nú í eigu einkaaðila.

2.10 Skipulagsstaða

Í greinargerð með breytingu á aðalskipulagi segir um eðli og umfangi breytingar:

„Gert er ráð fyrir að nýtt íbúðasvæði lúti svipuðum skipulagsskilmálum og önnur sambærileg svæði í gildandi aðalskipulagi. Þéttleiki byggðar miðast við 37-42 íbúar pr. ha. eins og algengt er í eldri íbúðahverfum. Fjölbýlishús á Selfossi eru að jafnaði 3-4 hæðir en það hæsta er 6 hæðir. Ekki skal gera ráð fyrir hærri en 4 hæðum á skipulagssvæðinu. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir leiðbeinandi nýtingahlutfalli lóða á Selfossi á bilinu 0,3-0,45 en jafnframt tekið fram að það skuli skilgreint nánar í deiliskipulagi.

Sýnd er möguleg útfærsla helstu stofngatna svæðisins og tengingu þeirra við (nýja) Suðurhóla, m.a. í gegnum mögulegt hringtorg við gatnamót nýja og núverandi Suðurhóla. Tengistaðir og fjöldi safngatna eru þó ekki bindandi og skulu ákveðnir í deiliskipulagi. Göngu- og reiðhjólástíg er haldið inni í nýju skipulagi til frekari útfærslu í deiliskipulagi en reiðstígur er felldur út þar sem litið er svo á að reiðstígar haldist utan við íbúðabyggð, samanber gildandi aðalskipulag, og að honum verði fundin nýr staður í heildarendurskoðun aðalskipulags svæðisins.

Í deiliskipulagi svæðisins skal gera ráð fyrir a.m.k. tveim leiksvæðum ásamt vef grænna svæða fyrir göngu- og hjólástíga og skulu þeir vera í góðri tengingu við núverandi net stíga og opinna svæða. Þá skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og eftir atvikum leiðbeiningum þess þar um. Í breyttu skipulagi er fyrirhugaðri stofnæð vatnsveitu fundin staður meðfram nýrri safngötu.“



Tillaga að breytingu, mkv. 1:10.000
(Aðalskipulagsuppdráttur sýndur með götum og lóðum í samþykktu deiliskipulagi)

3 Deiliskipulag

3.1 Markmið og forsendur skipulagsins

Innan skipulagsreits er fyrirhugað að rísi íbúðabyggð með blandaðri húsagerð einbýlishúsa, par-, rað- fjórbylis- og fjölbýlishúsa. Samtals eru áætlaðar +/- 290 íbúðir á 63 lóðum. Skipulagstillagan er liður í að mæta fjölgun íbúa á Selfossi og tryggja aðgengi fólks að byggingalóðum á Selfossi.

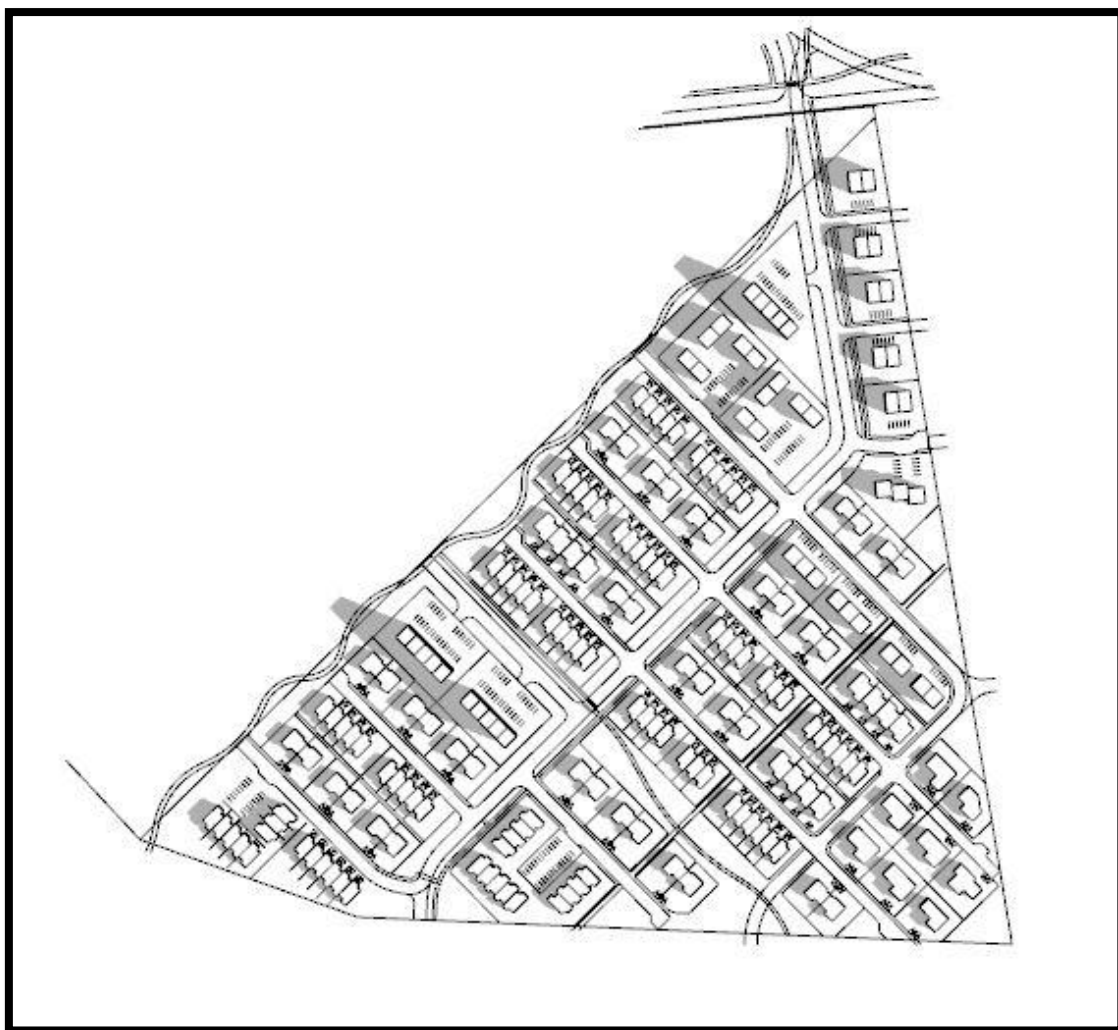
Helstu skipulagsforsendur eru:

- Að leggja áherslu á að mynda samhangandi byggð sem fellur vel að núverandi byggð og býr til samfelld byggðarmynstur.
- Að skapa góðar tengingar milli nýju byggðarinnar og þeirrar sem eru til staðar. Það verður gert með góðum samgöngutengingum, bæði fyrir þá sem eru akandi, hjólandi eða gangandi.
- Að innan skipulagsins sé að finna fjölbreytta búsetukosti sem henti ólíkum hópi fólks til að skapa fjölbreytt samfélag.
- Að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi og skapa samfélag sem er eftirsótt til búsetu með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi.
- Að íbúðir njóti sólar og dagsbirtu og verði í góðum tengslum við útisvæði.
- Að húsform verði notað til skjólmyndunar.

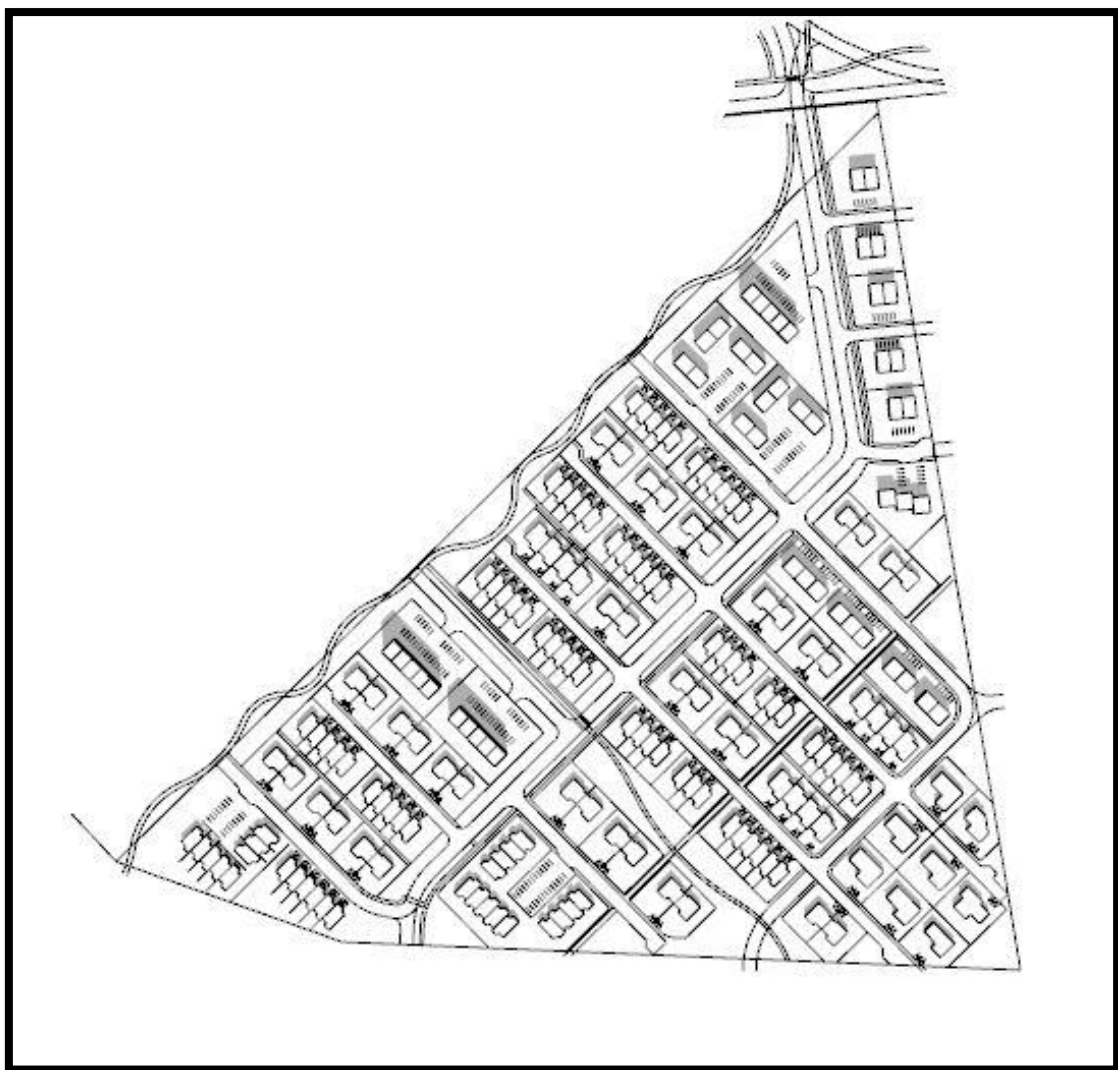
Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og útisvæði skulu vera fjölbreytt leik- og dvalarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

3.2 Skuggagreining

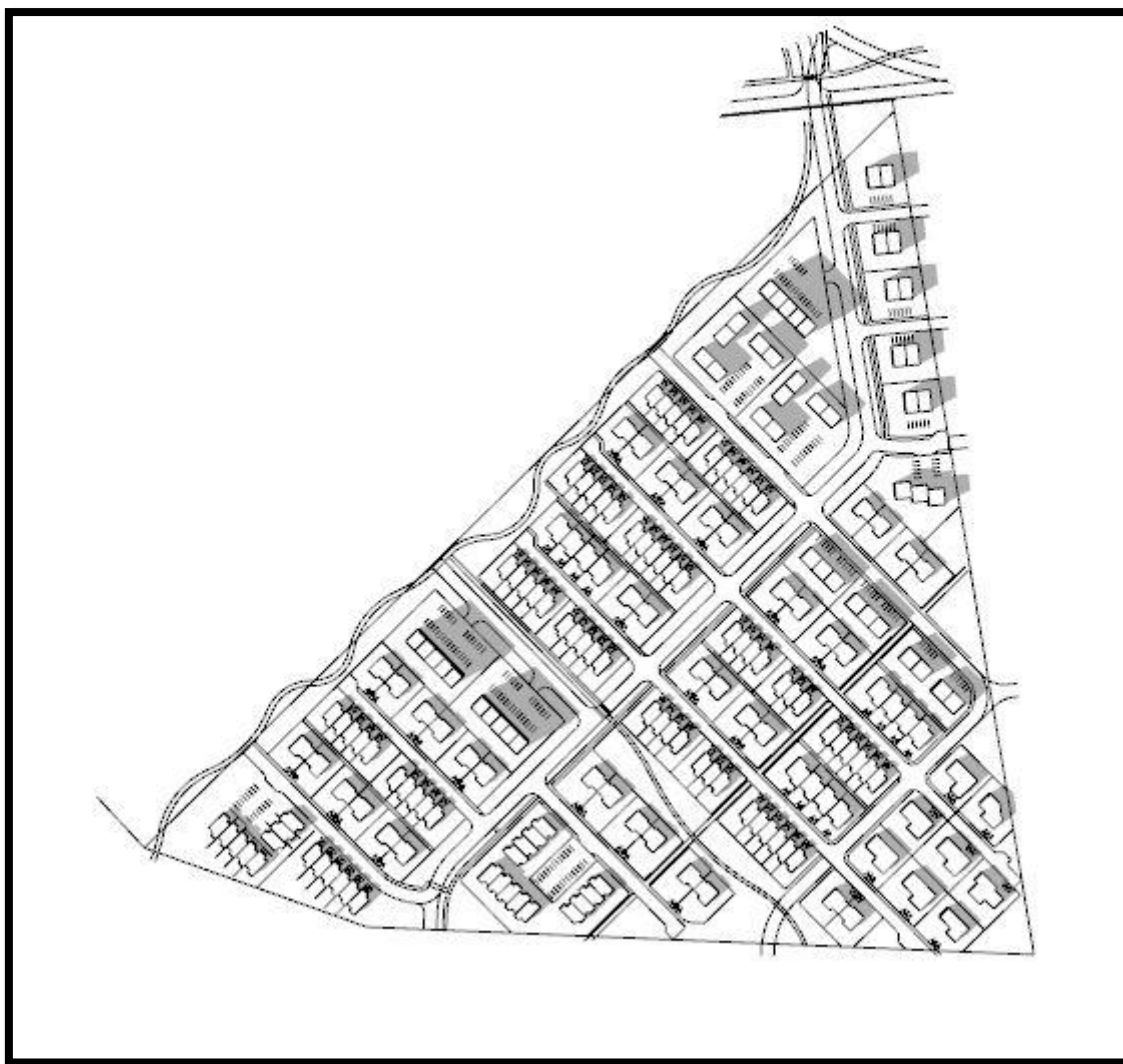
Tölvulíkan var unnið af svæðinu og byggingar skoðaðar með það í huga að staðsetning og hæð þeirra myndi sem minnst skuggavarp. Byggingarnar eru hæstar nyrst á hverjum byggingareit, gjarnan sunnan við safngötur og græn svæði, en lækka til suðurs til að draga úr skuggavarp í byggðinni. Sýnt er skuggavarp á vorjafndægri en það gefur góða mynd af meðaltals skuggavarp yfir árið. Suður- og vesturhluti lóða er að jafnaði nýttur undir leik- og dvalarsvæði.



Skuggavarp 20. mars kl. 09.00



Skuggavarp 20.mars kl. 13.00



Skuggavarp 20.mars kl. 13.00

3.3 Sjálfbær þróun – Ólafsvíkursáttmálinn

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Það er gert með því að leggja áherslu á þéttari byggð og þannig betri nýtingu á lagna- og gatnakerfi. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistvænu samhengi og jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa. Leitast er við að skapa stíganet í beinum tengslum við megin göngustígakerfi. Hverfið er innan viðmiðunarmarka varðandi notkun á grenndargerði fyrir flokkaðan heimilisúrgang sem skipulagður er í Björkurstykki. Byggingarreitir eru mótaðir með hliðsjón af hagkvæmum íbúðalausnum, m.a. með tilliti til byggingartækni, sólarljóss, loftunnar, skjóls, tengsla við útirými og garða.

3.4 Gatnakerfi

Suðurrólar og gata sunnan við íbúðarsvæði í Björkurstykki sem hlotið hefur nafnið Hólastekkur eru tengibrautir inn á svæðið. Þangað til að Hólastekkur verður byggður er

lögð til bráðabyrgðar tenging við Suðurhóla en skv. skipulagi munu Suðurhólar og nýr Hólastekkur tengjast línulega en Suðurhólar norðan Björkurstykkis tengjast með T-gatnamótum. Með tilkomu Hólastekks munu þannig verða til kross-gatnamót og er gert ráð fyrir að skoðaði verði kostir þess að setja þar upp hringtorg í framtíðinni.

Gatnakerfi hverfisins skiptist í safngötur og húsagötur. Heildarbreidd safngatna er 24 metrar, þar af 8m. akrein, en húsagötur eru 9-12 metrar, þar af 7m. akrein. Meðfram húsagötum eru 2gja metra gangstéttar en meðfram safngötum eru 2,5 – 3gja m. göngu- og hjólastígar öðru megin við akbraut en tré og gróður hinu megin.

Gert er ráð fyrir að á safngötum verði málaðar línur sinn hvoru megin sem marka sérstakar reinar fyrir hjólandi umferð, sambærilegt því sem lagt hefur verið upp með á Tryggvagötu. Þannig er stuðlað að því að hröð umferð hjólandi verði á götum og þeim jafnframt tryggt rými á akreinum, en hægari umferð hjólandi geti verið á göngu- og hjólastígum.

Gert er ráð fyrir bundnum yfirborðsefnum á götum og stígum. Um efnisval og nánari útfærslu götuyfirborðs, kantsteina, gatnamóta, hraðahindrana o.þ.h. er vísað í tæknilýsingu sveitarfélagsins. Hönnun gangstétta í innkeyrslureit verður með þeim hætti að bæði sé tekið tillit til akandi og umferð gangandi varðandi halla á fláa o.fl.

Staðsetning hraðahindrana má sjá á deiliskipulagsuppdrættinum. Við gerð hraðahindrana og niðurtekta á gangstéttum og stígum skal haga hönnun þannig að umferð fatlaðra geti gengið greiðlega fyrir sig.

Götulýsingu skal haga samkvæmt almennum kröfum og stöðlum um gatna- og stígalýsingu. Búnaður er háður samþykki framkvæmda- og veitusviðs. Lagt er til að við gangbrautir sé komið fyrir sérstakri lýsingu.

Í botnlöngum er gert ráð fyrir snúningsreitum.

Gert er ráð fyrir afsetningu snjós innst í botnlöngum, eftir atvikum á opnum svæðum við götur.

3.5 Göngu- og hjólaleiðir

Aðgengilegt og aðlaðandi umhverfi hvetur fólk almennt til virkari lífsstíls eins og að ganga og hjóla. Í deiliskipulaginu eru græn belti með bogadregnum stígum og leiksvæðum sem tengjast með göngustíg. Stígar eru hafðir bogadregnir til að auka útivistargildi og jákvæða upplifun vegfarenda. Stígar þjóna tvenns konar tilgangi, sem samgöngumannvirki og til útivistar. Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur eru upphækkaðar hraðahindranir sem eru um leið gangbrautir. Þar skal sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Ekki er gert ráð fyrir aðskildum göngu- og hjólréiðastígum. Stígar á opnum svæðum eru 2,5 - 3m á breidd en gangstéttar eru 1,8 – 2,0 m. Lagt er til að á stígum á opnum svæðum og meðfram safngötum verði máluð 8cm breið brotalína í miðjunni og að þar gildi almennar umferðar- og umgengisreglur þar sem bæði gengið er og hjólað hægra megin og að þannig skapist hefð og regla um varúð við framúrtöku.

3.6 Leik- og dvalarsvæði

Innan svæðisins eru stígar og opin svæði með leik- og dvalarstöðum. Vistlegt umhverfi er mikilvægur þáttur þegar kemur að vilja fólks til að dvelja útivið og kemur sterkt fram í heimildum um bætt lífsgæði og ávinning af grænum svæðum. Á svæðinu er gert ráð fyrir tveim afmörkuðum leiksvæðum, þar af eitt inni í hverfinu og öðru á mörkum skipulagssvæðis 1. og 2. áfanga. Lögð er áhersla á að við nánari útfærslu á leik- og dvalarsvæðum innan deiliskipulagsins sé unnið með að tengja það náttúrulega við umhverfið í kring.

Við nánari útfærslu verður ákveðin endanleg lega stíga og staðsetning leiktækja á leiksvæðinu. Um umfang, nánari útfærslu, staðsetningu og búnað leiktækja er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi. Vinna skal með lýsingu á opnum svæðum. Ljós við stíga, áningarstaði, leiksvæði og á opnum svæðum skal hanna svo það falli vel að náttúrulegu umhverfi. Tryggja skal afvötnun svæðis með jarðvegsskiptum með drenandi efni og fráveitu eftir atvikum.

3.7 Gróðurskipulag og græn svæði

Tákn fyrir manir / hólalandslag, tré og gróðursvæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og hafa því lögformlegan sess.

Gert er ráð fyrir gróðri, götutrjám, meðfram safngötum. Tilgangurinn með gróðri á götusvæðum er fjölþættur en hann skapar skjól, bindur rykagnir, dregur í sig yfirborðs- og grunnvatn, dempar sjón- og hljóðmengun, skapar vistlegri götummynd og eykur líffræðilegan fjölbreytileika. Því til viðbótar lætur gróðurinn göturýmið virka þrengra sem gæti virkað hraðadempandi á öikumenn.

Fyrirkomulag og uppbygging opinna svæða og gróðurs í skipulagi á að styrkja rýmis- og skjólmyndun í hverfinu, vera vettvangur fyrir göngu- og hjóltreiddastíga, skapa umgjörð um leik- og dvalarsvæði og tengja þau saman, búa til hlýlega umgjörð um byggðina, minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs og hávaðamengunar og skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum.

Á opnum svæðum er gert ráð fyrir að gróðursett verði blanda af þolnum trjágróðri sem gjarnan verða bæði hávaxin og þétt og veita hverfinu gott skjól. Einnig ber að hafa í huga fjölbreytileika gróðurs með bæði sígrænum- og lauffallandi tegundum sem bera bæði blóm og ber og stuðla þannig að fjölbreyttara vistkerfi svæðisins, auðugra dýralífi og heilbrigði fólks.

Um nánari útfærslur og umsjón með gróðursetningu og uppbyggingu opinna svæða skal fjallaðu um í samningi milli framkvæmdaraðila og Sveitarfélagsins Árborgar.

Innan lóða er gert ráð fyrir svæðum til að gróðurvæða umgjörð við bílastæði og draga úr sjónrænum áhrifum gatna og bílaumferðar. Við skipulag lóða skal gjarnan vinna með fjölbreyttan lágvaxnari gróður, runna jafnt sem fjölæran gróður sem blómstrar og skiptir litum á mismunandi árstíðum. Leitast skal við að nota lífrænan áburð og forðast notkun eiturefna. Lóðarhafar eru jafnframt hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri í samræmi við lóðahönnun.

3.8 Hleðslutæki fyrir rafbíla

Tryggja skal möguleika fólks á að hlaða rafknúin ökutæki við heimili og vinnustaði og fara að reglum opinbera aðila um fyrirkomulag hleðslustöðva.

3.9 Sorphirða

Fyrirkomulag sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð grenndarstöð fyrir flokkun á endurvinnanlegu sorpi í Björkurstykki anní einnig skipulagssvæðinu. Að öðrum kosti má koma fyrir slíkum svæðum á opnum svæðum, milli gatna og leiksvæða. Útfærsla og fyrirkomulag grenndarstöðva og söfnun endurnýtanlegs úrgangs er háð ákvörðun bæjaryfirvalda á hverjum tíma og lögum og reglum sem um það kunna að verða settar.

3.10 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi munu koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á að lokinni gatna- og lagnahönnun svæðisins. Gert er ráð fyrir að frárennsli frá skipulagssvæðinu verði sjálfrennandi að núverandi stofnlögn fráveitu við Suðurrhóla. Einnig verður mögulegt að tengjast lagnabelti meðfram götu sunnan við íbúðarbyggð í „Björkurstykki“ sem skipulagt er fyrir stofnlagnir veitufyrirtækja. Frárennsli skal vera í tvöföldu kerfi.

Núverandi spennistöð er staðsett við Kerhól, rétt við innkeyrslu inn á svæðið. Fyrir staðfestingu skipulagsins verður í samráði við Rarik metin þörf á færslu þess eða staðsetningu fleiri spennistöðva.

4 Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir 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.

Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykkis byggingarnefndar að fenginni umsögn byggingarfulltrúa. Á lóðarteikningu skal koma fram yfirborðfrágangur (efnisval), hæðalega lóða, frágangur sorpgeymslusvæðis, fyrirkomulag gróðurs og frágangur og búnaður á leik- og dvalarsvæðum á lóð. Þá skal gerð grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, slökkvibíla og sorpbíla. Vakin er athygli á að gerð er krafa um lágmarks búnað og aðstöðu á sameiginlegri lóð fjölbýlishúsa til leikja og dvalar og er fjallað nánar um frágang lóða í kafla 4.8.

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 skal vera samræmt í útliti, þakformi, lita- og efnisvali. Hús innan sömu lóðar skulu hönnuð í einu lagi af sama hönnuði og byggð í samfellu af sama byggingaraðila. Bent er á sérákvæði um einstakar lóðir og húsagerðir í kafla 5.

Hafa skal í huga að landsvæðið getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta og skulu hús hönnuð með tilliti til þess, sérstaklega á þetta við fjölbýlishús. Hönnuður fjölbýlishúsa

skal gera ráð fyrir því að þurfa leggja fram útreikninga á burðarþoli hússins, þá einkum hvað varðar jarðskjálftaþol.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæli- og hæðarblöð (lóðarblöð) þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu lóða (L og G tölur) og húsa (H), staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit skv. ÍSN93/2004 auk helstu upplýsinga sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin verða rétt hærrí en deiliskipulagsupprátturinn.

Sveitarfélagið Árborg gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðamörk, en milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennslislagna sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og táknar brotin þykk lína hámarks byggingareit ofan jarðar. Allir hlutar húss ofan jarpar skulu vera innan byggingarreits og skal leitast við að staðsetja hús sem nyrst á lóð til að hámarka stærð sólarsvæða sunnan megin húss. Að öðru leyti táknar uppgefinn hámarks byggingarreitur jafnframt lágmarks fjarlægð mannvirkis frá lóðarmörkum. Innan byggingarreits stendur hönnuður frjálst að útlínum húss að öðru leyti en því sem fram kemur í kafla 5 um einstakar lóðir.

Hús skulu í meginatriðum byggð innan byggingarreits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppu o.þ.h. utan byggingarreits. Svalir og skyggni geta þannig náð 2 m. út fyrir byggingarreit á langhliðum.

Geymslurými í kjallara er heimilt þar sem aðstæður leyfa. Í geymslurými er átt við bílageymslu, hjólageymslu, ruslageymslu, geymslur íbúða, inntaksrými o.þ.h. Geymslurými í kjallara reiknast ekki sem hluti af nýtingarhlutfalli lóðar. Þar sem byggðir eru kjallarar undir dvalarsvæðum á lóð skal gera ráð fyrir a.m.k. 30cm jarðvegslagi ofan á þakplötu kjallara.

Stærð húsa takmarkast af ákvörðun nýtingarhlutfalli og heildarstærð lóða. Nýtingarhlutfall lóða kemur fram í kafla 5 um sérákvæði einstakra lóða.

4.4 Byggingarefni, áferðir og litir

Ekki eru kvaðir á um efnisval umfram það sem reglugerðir segja til um. Litaval er frjálst.

4.5 Sorpflokkun

Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun á sorpi. Tryggja skal flokkun á öllu almennum heimilissorpi. Sorpgeymslu eða sorpgerði skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Í eða við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar og því er gert ráð fyrir að sorp verði í þriggja tunnu kerfi.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 6.12.6 grein byggingarreglugerðar (112/2012).

4.6 Veitur

Skipulagssvæðið 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.

4.7 Bílastæði og bílageymslur

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 rafhleðslum fyrir rafbíla við hús.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum við hverja íbúð í einbýlis- par- og raðhúsum. Fjöldi bílastæða við fjölbýlishús fer eftir fjölda og stærð íbúða og skal reikna með 2 bílastæðum fyrir íbúðir sem eru stærri en 80 m² en einu bílastæði fyrir íbúðir sem eru minni en 80m². Þá skal gera ráð fyrir gestastæðum við fjölbýlishús, a.m.k. einu stæði fyrir hverjar fjórar íbúðir.

Ekki er skylt að gera bílageymslur við fjölbýlishús en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllum og/eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa. Bílastæði í bílageymslu fjölbýlishúsa má draga frá heildarfjölda bílastæða á lóð.

Bílageymsla er ekki leyfð niðurgrafin í kjallara nema í fjölbýli.

4.8 Frágangur lóða

Lóðir við íbúðarhús skulu vera snyrtilega frágengnar og innihalda gróður til skjóls og yndisauka hverfisins. Lóðir skulu lagðar yfirborðsefnum sem ekki eru fokgjörn og ekki berast út fyrir lóðarmörk. Innihald lóða skal miðast við almennt heimilishald. Þannig verður óheimild að geyma óskráð ökutæki á eða við lóðir án sérstaks leyfis til bráðabyrgða. Hafa skal í huga að útlit og yfirbragð hvernar lóðar er hluti af heildarásýnd hverfisins!

Fjölbýlishúsalóðir skal ávalt skilað fullbúnum frá hendi verktaka og skal frágangur vera samkvæmt lóðarskipulagi sem lagt er fram samhliða aðaluppdráttum. Þar skulu akstursleiðir, bílastæði og gönguleiðir hafa bundið yfirborð. Þá skal „verönd“ jarðhæðar vera hellulögð eða hafa tréþall að lágmarki tilsvareandi stærð svara annarra hæða. Koma skal upp varanlegu sorpgerði og afmarkað svæði til geymslu reiðhjóla. Í tengslum við aðkomu- og dvalarsvæði og á völdum stöðum á lóð skal kom fyrir trjám og skrautrunnum en skjólgróðri á lóðarmörkum. Ákvæði um frágang fjölbýlishúsalóða skulu gilda um fjölbýlishús með fleiri en fjórum íbúðum.

Öllum frágangi á lóð skal vera lokið innan árs frá því að flutt er inn í meirihluta íbúða. Byggingaraðila ber að skila lóð fullfrágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra

kauphafa og áskilur Sveitafélagið Árborg sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað byggingaraðila.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðaruppdrátt. Lóðarhafa ber að fylgja G og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu.

4.9 Girðingar

Heimilt er að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðamörkum einbýlis- par- og raðhúsa. Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er þá alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs. Hámarkshæð girðingar/ skjólveggjar miðast við jarðvegshæð við girðingu/ vegg eða jarðvegshæð lóðar á lóðarmörkum ef hæð jarðvegs þar er meiri en jarðvegshæð á lóð við vegginn. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 112/2012, 2.3.5 gr.

Við fjölbýlishús er ekki heimilt að reisa girðingu en afmarka skal lóðir með gróðri. Girðingar eru almennt ekki leyfðar á lóðamörkum við opin, óbyggð svæði og sækja þarf því um leyfi til byggingarfulltrúa ef reisa á girðingu að þessum svæðum. Öll mannvirki eða gróður í lóðarmörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

4.10 Hljóðvist og sjónmengun

Ekki er talin þörf á sérstökum hljóðmönnum til að styrkja hljóðvist eða úrræðum til að draga úr sjónmengun í skipulaginu.

4.11 Garðhús, skýli o.þ.h.

Um gerð garðhúsa, skýla o.þ.h. við einbýlishús gilda almenn ákvæði byggingareglugerðar hvað varðar t.d. stærð, lögun og staðsetningu. Um slíkar framkvæmdir við fjölbýlishús gilda einnig lög og reglugerð um fjöleignarhús. Bent er á að fjöleignarhús í skilningi laga taka til allra sambyggðra og samtengdra húsa, s.s. raðhúsa, parhúsa og fjórbýlishúsa, auk fjölbýlishúsa. Um gerð slíkra mannvirkja á rað- og parhúsalóðum gilda sérstakir skilmálar í skipulagi þessu, sjá kafla 5, sérákvæði fyrir einstaka lóðir.

5 Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

5.1 1 Almenn

Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða. Einnig afmörkun sameignar og séreignar ásamt stígum sem liggja í hverfinu og tengjast við opin svæði. Byggingunum er snúið þannig að þær myndi sem best skjól fyrir ríkjandi vindáttum, svo að útvist á lóð verði sem best. Um bílastæðakröfur á íbúðahúsalóðum er fjallað í kafla 4.7. Staðsetning bílastæða er sýnd á skipulagsuppdraetti og mæliblöðum.

Fjölbreitt húsagerð er einkennandi fyrir skipulagið en það samanstendur af einbýlis-, par-, rað- og fjórbýlishúsum ásamt tveggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsum

Í einbýlis-, par- og raðhúsum er almennt gert ráð fyrir einni íbúð í hverju húsi. Heimilt er að innrétta aukaíbúð í einbýlishúsum en óheimilt að aðskilja sem séreign. Lámaksstærð rað- og parhúsa skal vera 80 m² og í einbýlishúsum 120 m².

Hámarks húshæð er gefin upp í töflu 1. Á hæðarblöðum er gefinn kóti á yfirborði burðarvirkis fyrstu hæðar.

Þakgerð er frjáls.

Meðfylgjandi tafla sýnir yfirlit yfir húsagerðir, fjölda lóða, íbúða, nýtingahlutfall og vegg- og mænishæðir.

Húsa-gerð	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Skýring	Nýtingarhlutfall	Hámarks vegg-hæð	Hámarks mænis-hæð
E1	6	6	Einbýlishús á 1 hæð m. bílageymslu	≤ 0.35	4	6
E2	2	2	Einbýlishús á 2 hæðum m. bílageymslu	≤ 0.45	6,5	7,5
P1	18	36	Parhús á 1 hæð m. bílageymslu	≤ 0.35	4	6
R1	17	108	Raðhús á 1 hæð	≤ 0.40	4	6
F2	14	82	Fjölbýlishús á 2 hæðum	≤ 0.45	6	8
F4	3	60	Fjölbýlishús á 3-4 hæðum	≤ 0.60	12	14
Samtals	63	294				

Tafla 1: Húsagerð, nýtingarhlutfall og húshæð

5.2 Einbýlishús

5.2.1 Einbýlishús – Gerð E1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæðar einbýlishús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg-hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 4 m. Hámarkshæð í mæni er 6 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Almennt er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi en heimilt er þó að innrétta aukaíbúð en óheimilt að aðskilja sem séreign. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefinni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum á lóð.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,35$

5.2.2 Einbýlishús – Gerð E2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja hæða einbýlishús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg-hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 6,5 m. Hámarkshæð í mæni er 7,5 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Aðeins er leyfð ein íbúð í húsi. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefinni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. þremur bílastæðum á lóð.

Nýtingarlutfall: $N \leq 0,45$

5.3 Parhús

5.3.1 Parhús – Gerð P1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæða parhús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 4 m. Hámarkshæð í mæni er 6 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Koma skal fyrir tveimur bílastæðum á lóð.

Heimiluð form, stærð og staðsetning garðhúsa skal koma fram á aðaluppdráttum og grein gerð fyrir þeim þar. Að öðrum kosti er óheimilt að reisa slík mannvirki á parhúsalóðum nema með skriflegu samþykki eigenda samliggjandi parhúss. Samræma skal útlit, efnisval, form, stærð og staðsetningu slíkra mannvirkja.

Nýtingarlutfall: $N \leq 0,35$

5.4 Raðhús

5.4.1 Raðhús – Gerð R1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæða raðhús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 4 m. Hámarkshæð í mæni er 6 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Koma skal fyrir tveimur bílastæðum á lóð.

Á skipulagsuppdrætti er gefinn upp hámarks fjöldi íbúða á raðhúsalóð. Heimilt er að sækja um frávik sem miðar að færri og stærri íbúðum. Þannig skal vera heimilt að fækka íbúðum á raðhúsalóðum.

Heimiluð form, stærð og staðsetning garðhúsa skal koma fram á aðaluppdráttum og grein gerð fyrir þeim þar. Að öðrum kosti er óheimilt að reisa slík mannvirki á raðhúsalóðum og skal þá samræma útlit, efnisval, form, stærð og staðsetningu slíkra mannvirkja og færa inn á aðaluppdrátt hússins til innlagnar.

Nýtingarlutfall raðhúsalóða er breytilegt og kemur fram á uppdrætti.

5.5 Fjölbýlishús

5.5.1 Almenn ákvæði sem gilda um öll fjölbýlishús, þ.m.t. fjórþýlishús

Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri fjölbýlishúsalóð. Á fjölbýlishúsalóðum F4 er heimilt að fækka íbúðum um eina á hverri hæð.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. En heimilt er að hafa tæknirými ofan á þökum. Ekki er kveðið sérstaklega á um þakform. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukóta samkvæmt lóðarblaði.

Svalir og skyggni geta ná 2 m. út fyrir byggingarreit á langhliðum. Hús skulu í meginatriðum byggð innan byggingarreits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppu o.þ.h. utan byggingarreits.

Heimilt er að afmarka sérafnotareit á jarðhæð fjölbýlishúsa.

Fjöldi bílastæða við fjölbýlishús fer eftir fjölda og stærð íbúða og er reiknað með 2 bílastæðum fyrir íbúðir sem eru stærri en 80 m² en einu bílastæði fyrir íbúðir sem eru minni en 80m². Auk þess skal vera eitt gestabílastæði fyrir hverjar fjórar íbúðir.

Um hönnun og uppbyggingu fjölbýlishúsaloða skal fara eftir gr. 4.8 skipulagsskilmála hér að framan.

5.5.2 Fjölbýlishús – Gerð F2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum. Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Tryggja skal að gott aðgengi sé frá öllum íbúðum húss að garði.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 6 m. Hámarkshæð í mæni er 8 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall er breytilegt og kemur fram á uppdrætti.

5.5.3 Fjölbýlishús – Gerð F4

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á fjórum hæðum. Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Frávik frá fjölda íbúða eru heimiluð sbr. ákvæði 5.6.1. Ekki er skylt að gera bílageymslur en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllum og/eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en vegg hæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 12 m. Hámarkshæð í mæni er 14 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,60$

5.6 Verslun og þjónusta (Ve)

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að heimilt sé að vera með verslun og þjónustu á jarðhæð fjölbýlishúss nyrst á svæðinu. Mögulega mætti þróa heildsteyptan verslunar- og þjónustukjarna nyrst á svæðinu, en það skal þá tekið upp í samhengi við skipulag Bjarkarlands og lands Fossmúla.

5.7 Þjónustustofnanir

Ekki er gert ráð fyrir þjónustustofnun á svæðinu en í drögum að deiliskipulagi 2. Skipulagshluta í Bjarkarlandi er gert ráð fyrir leikskóla sem þjónusta mun svæðið.

5.8 Lóð fyrir spennistöð

Ekki er gert ráð fyrir spennistöð á skipulagssvæðinu en núverandi spennistöð er staðsett við innkeyrsluna inn á svæðið. Ef þörf er á fleirum má auðveldlega þeim stað á grænum svæðum við götur svæðisins.

Heimildarskrá

Einar Sindri Ólafsson og Páll Bjarnason. (2017). *Minnisblað - Jarðkönnun – jarðskjálftasprungur*. Efla verkfræðistofa.

Margrét Hrönn Hallmundsdóttir. (2008). *Fornleifakönnun á landi Jórvíkur*

Kristín Ómarsdóttir (2016). Selfossflugvöllur, Hljóðvistaraskýrsla

Sveitarfélagið Árborg. (2010). *Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 – Greinagerð*.

Sveitarfélagið Árborg. (2010). *Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 – Þéttbýlisuppráttur*.

Selfossi, 10. júlí 2020

Landhönnun slf.



Hermann Ólafsson, landslagsarkitekt FÍLA