

## MIÐTÚN 1-17 Á SELFOSSI

Deiliskipulag íbúðarbyggðar

07.03.2023

TILLAGA



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar \_\_\_\_\_

f.h. Árborgar

---

Deiliskipulagstillagan var kynnt frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## Upplýsingar

### SKJALALYKILL

---

101931-01-DSK-001-V01

### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

### RÝNT

Anne Bruun Hansen

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Árborgar 2020-2036	4
2.1.1	Samræmi deiliskipulagstillögu við aðalskipulag	5
2.2	Fornminjar	5
2.3	Húsakönnun	6
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóðagrunnur	6
3.2	Íbúðarlóðir	6
3.3	Lóð fyrir samfélagsþjónustu	6
3.4	Lóðatafla	7
3.5	Götur og bílastæði	8
3.5.1	Gangstéttar og stígar	8
3.6	Veitur	8
3.7	Sorp	8
3.8	Brunavarnir	8
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
4.1	Hönnun og uppdrættir	8
4.2	Mæliblöð	9
4.3	Mænisstefna	9
4.4	Regnvatn	9
4.5	Frágangur lóða og umgengni	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Auglýsing tillögu	10
6.2	Skipulagsferlið	10

## 1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Árborg vinnur að gerð deiliskipulags fyrir lóðir við Miðtún 1-17 (einungis oddatölur). Afmörkun lóða verður yfirfarin og gert er ráð fyrir að lóðum 15 og 17 verði skipt í tvennt. Byggingarheimildir verða skilgreindar.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 en þar er Miðtún 1 skilgreint sem samfélagsþjónusta (S7) og Miðtún 3-17 sem íbúðarbyggð (ÍB19).

Skipulagssvæðið er um 1,9 ha.

### 1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Yfirfara lóðamörk og skoða mögulega þéttingu byggðar.

Skilgreina byggingarheimildir og yfirbragð byggðar.

Skoða aðkomu að lóðum og setja kvöð um hana, eftir því sem við á.

### 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá HMS. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:750
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 fyrir Selfoss

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Byggt hefur verið upp á hverri lóð, utan þess að hugmyndin er að skipta lóðum 15 og 17 í tvennt og heimila þéttingu íbúðarbyggðar. Íbúðarbyggðin skiptist í einbýlishús á 1-2 hæðum og raðhús á 1 hæð. Á Miðtúni 1 er trúarstofnun með starfsemi.

Svæðið er vel gróið og trjágróður víða í gördum og norðan þeirra. Byggðin stendur á lágri hæð og er svæðið nánast flatt, eða hallar aðeins til norðurs og vesturs.

Aðkoma er af Suðurlandsvegi norðan Ölfusárbrúar og um götuna Ártún.

### 2.1 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð ÍB19 og samfélagsþjónusta S7. Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

#### Íbúðarbyggð

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir íbúðarbyggð:

- Leitast verði við að þétta íbúðarbyggð og byggt verði upp á auðum lóðum.
- Við þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum, verði nýbyggingar felldar að því byggðamynstri sem fyrir er.

Í aðalskipulaginu segir að unnið sé að gerð hverfis skipulags fyrir íbúðarbyggðina ÍB19 og að hluti byggðarinnar hafi verið deiliskipulagður. Gert er ráð fyrir 13 íbúðum á hektara.

### Samfélagsþjónusta

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir samfélagsþjónustu:

- Uppbygging þjónustu í sveitarfélaginu sé góð á öllum sviðum samfélagsþjónustu. Haldið verði áfram uppbyggingu og þróun stofnana, eftir því sem þörf krefur, í samræmi við fjölgun íbúa.

Í aðalskipulaginu segir að reiturinn sé fullbyggður og að þar sé rekin trúarstofnun.

#### 2.1.1 Samræmi deiliskipulagstillögu við aðalskipulag

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi. Ekki hefur verið unnið hverfis skipulag fyrir svæðið.



**MYND 1.** Hluti af Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 á Selfossi. Skipulagssvæðið er innan bláa rammans.

## 2.2 Fornminjar

Skráning fornminja hefur ekki farið fram. Ekki er vitað um minjar innan skipulagssvæðisins.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

### 2.3 Húsakönnun

Ekki er unnin húsakönnun fyrir svæðið. Gerð er grein fyrir mannvirkjum og byggingarári þeirra í töflu 1.

## 3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, en nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði sérhverrar lóðar. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalhæð húsa. Hámarkshæð húsa kemur fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðarblöðum.

Allar nýjar byggingar skulu vera innan byggingareits.

### 3.1 Lóðagrunnur

Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins. Lóðinni Miðtún 15 er skipt í tvennt og stofnuð verður lóðin 15a. Lóðinni Miðtún 17 er einnig skipt í tvennt og stofnuð verður lóðin Miðtún 17a.

### 3.2 Íbúðarlóðir

Byggingar geta verið ein eða tvær hæðir, heimilt er að vera með kjallara. Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,35.

Á hverri lóð er heimilt að vera með íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Heimilt er að byggja við núverandi íbúðarhús, s.s. sólskála eða viðbyggingu.

Á þegar byggðum lóðum skal mænisstefna taka mið af þeirri mænistefnu sem fyrir er. Byggingarefni og útlit húsa skal vera í samræmi við þau hús sem fyrir eru. Byggingarefni og þakhalli er frjálst á óbyggðum lóðum.

Kvöð er á raðhúsalóðum um aðgengi að baklóðum miðjuíbúða, m.a. til viðhalds og endurbóta.

### 3.3 Lóð fyrir samfélagsþjónustu

Á lóðinni er eitt hús. Heimilt er að viðhalda núverandi mannvirki.

## 3.4 Lóðatafla

TAFLA 1. Núverandi byggingar og byggingamagn á hverri lóð. Nýtingarhlutfall og hámarks byggingamagn skv. deiliskipulagsskilmálum.

STAÐFANG	LANDNR	NÚV. NOTKUN	BYGGT ÁR	BYGGINGAR- MAGN SKV ÞJÓÐSKRÁ	LÓÐARSTÆRD SKV. DEILISKIPULAGS- UPPDRATT	NÝTINGAR- HLUTFALL NÚV	HÁMARKS BYGGINGA-MAGN M2	HÁMARKSFJÖLDI HÆÐAR	HÁMARKSHÆÐ HÚSS Í M
Miðtún 1	162983	Félagsheimili	1995	149	1464	0,35	512	2	8,0
Miðtún 3	178326	Einbýlishús	1997	284,4	1469	0,35	514	2	8,0
Miðtún 5	162534	Fjölbýli	1960	156,7	962	0,35	337	2	8,0
Miðtún 7	162535	Einbýlishús	1975	240,3	809	0,35	283	2	8,0
Miðtún 9	162536	Raðhús	1991	140,7	1714	0,35	600	2	8,0
Miðtún 9a	162536	Raðhús	1991	136,2				2	8,0
Miðtún 11	162536	Raðhús	1991	136,2				2	8,0
Miðtún 11a	162536	Raðhús	1991	140,7				2	8,0
Miðtún 13	162538	Einbýlishús	1960	229	1576	0,35	552	2	8,0
Miðtún 15	162540				1160	0,35	406	2	8,0
Miðtún 15a					776	0,35	272	2	8,0
Miðtún 17	162542	Einbýlishús	1943	226,7	1088	0,35	381	2	8,0
Miðtún 17a					900	0,35	315	2	8,0

### 3.5 Götur og bílastæði

Aðkoma að Miðtúni er af Suðurlandsvegi norðan Ölfusárbrúar og um Ártún.

Gert er ráð fyrir 2-3 bílastæðum við einbýlishús, 2 bílastæðum við parhús og raðhús. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og skal útfærð nákvæmlega m.t.t. hönnunar á húsi og gerð lóðablaðs. Bílastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014. Við allar nýjar íbúðir skal gera ráð fyrir möguleika á hleðslu rafmagnsbíla.

Á Miðtúni 1 skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.

Í einhverjum tilfellum er aðkoma að íbúðum sameiginleg. Þar sem þannig háttar til er kvöð á lóðum um aðkomu.

#### 3.5.1 Gangstéttar og stígar

Gert er ráð fyrir að gangstéttar séu almennt um 2 m breiðar. Gangstéttar tengjast stígakerfi umhverfis svæðið. Gangstétt er austan við lóðir 17 og 17a. Að öðru leyti er gangstétt sunnan megin við götuna Miðtún og því utan skipulagssvæðis.

### 3.6 Veitur

Byggðin er tengd við dreifikerfi HS Veitna, hitaveitu Selfossveitna, vatnsveitu og fráveitu Sveitarfélagsins Árborgar og ljósleiðarakerfi frá Ljósleiðaranum. Nýjar byggingar tengjast inn á núverandi veitukerfi.

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum.

### 3.7 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Fjöldi sorpílata og sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### 3.8 Brunavarnir

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnassýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

Aðgengi að slökkvivatni verður skipulagt af vatnsveitu Árborgar og Brunavörnum Árnassýslu. Heimilt er að setja brunahana þar sem þeirra kann að vera þörf, án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, og skal tryggja aðkomu slökkvibíla að þeim.

## 4 ALMENNIR SKILMÁLAR

### 4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.



#### 4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

#### 4.3 Mænisstefna

Á þegar byggðum lóðum skulu nýjar byggingar taka mið af þeim húsum sem fyrir eru. Á óbyggðum lóðum er mænisstefna frjáls.

#### 4.4 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

#### 4.5 Frágangur lóða og umgengi

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið).

Allt rask á mörkum byggðar, annarra svæða og lóða Árborgar skal lagfært og land jafnað og skilað eins og það var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk, nema í samráði við sveitarfélagið.

Lóðarhafi skal hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þar sem limgerði og skjólgirðingar geta haft áhrif á umhverfisleg gæði, s.s. útsýni.

## 5 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi því verið er að þetta byggðina og byggja upp á vannýttu svæði. Heimild verður til uppbyggingar á tveimur nýjum lóðum. Við það eykst umferð lítillaga um götuna. Að öðru leyti er verið að setja skilmála fyrir lóðir og mannvirki við Miðtún en ekkert deiliskipulag er í gildi þó svæðið sé nánast fullbyggt.

Stefna deiliskipulagsins er metin hafa jákvæð áhrif að því leyti að verið er að þetta byggð þar sem gatnakerfi og veitur eru til staðar. Þó umferð aukist lítillaga með tveimur nýjum lóðum á það ekki að hafa áhrif á íbúa því svæðið er nánast fullbyggt. Að öðru leyti hefur stefnan óveruleg áhrif.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### 6.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

### 6.2 Skipulagsferlið

