

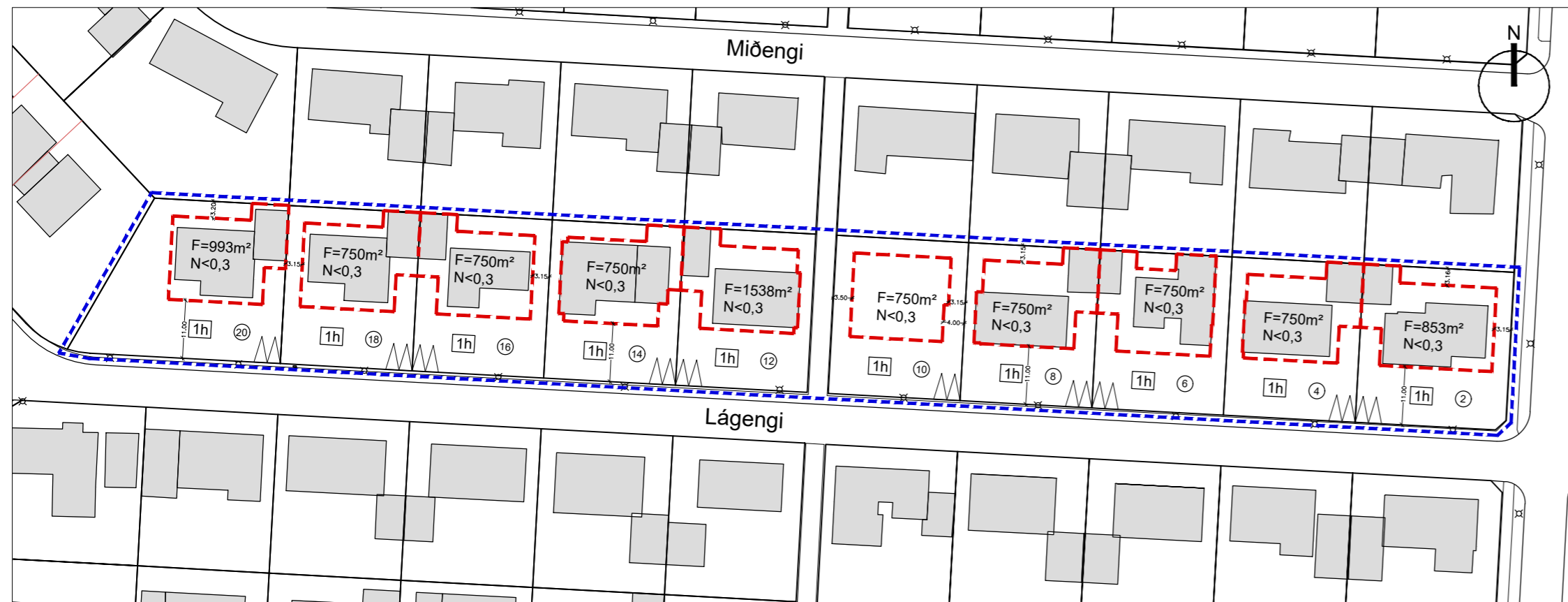


# Sveitarfélagið Árborg

## Deiliskipulag fyrir Lágengi 2 - 20



Skipulagssvæðið sýnt á loftmynd af Engjahverfinu og næsta nágrenni. Mkv. 1:4000



Skipulagssuppráttur. Mkv. 1:1000

### 1. Almennar upplýsingar

#### 1.1. Tildrög skipulagsvinnu

Við uppbyggingu íbúðarhúsa á Selfossi hafa stöku lóðir setið eftir, af ýmsum ástæðum. Nú er vilji hjá skipulagsyfirlögum til að nýta þessar lóðir, sem oft eru fyrirtaks byggingarlóðir í grónum hverfum, en hafa orðið afgang og gefa lítið af sér til samfélagsins.

Lágengi 10 er dæmi um slíka lóð og er megin inntak þessa skipulags að gera lóðina hæfa til byggingar íbúðarhúss, en þar sem skipulag hverfisins hefur ekki verið formlega staðfest er hér um að ræða nýtt skipulag, og því eðlilegt að taka fyrir alla götulínu Lágengis 2 - 20.

#### 2. Skipulagsgögn

Skipulagstillagan er sett fram í upprætti í mkv. 1:1000 og greinargerð þessari.

### 3. Skipulagssvæðið

Lágengi 2-20 er í grónu hverfi sem byggðist að mestu upp á 8. og 9. áratug tuttugustu aldar. Byggðin einkennist af einbýlishúsum með stakstæðum eða sambyggðum bílskúr. Á lóð Lágengis 10 eru tvö tré og lítill hóll, en útivistar- og samfélagsgildi hennar er mjög lítið. Til er sameiginlegt lóðablað fyrir reitinn en hann hefur ekki verið skipulagður áður.

Á milli Lágengis 20 og 22 er afgangssvæði sem var merkt sem gestastæði á upprunalegum lóðablaðum. Lóðarhafar aðliggjandi lóða hafa séð um þetta svæði sem væri það partur af lóðum þeirra. Í skipulagi þessu er gert ráð fyrir að svæðinu verði skipt á milli lóða 20 og 22, og þær stækkaðar sem því nemur.

Hverfið er vel tengt við þéttbýlisniviði á Selfossi. Skólar og önnur þjónusta eru í göngufæri og útivistartengingar í næsta nágrenni. Græn svæði og leikvellir eru í 200-300 metra göngufjarlægð.

### 4. Forsendur og samráð

Í landsskipulagsstefnu er lögð áhersla á þéttingu byggðar. Í stefnu Aðalskipulags Árborgar 2020-2036 er fjallað um að við þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum skuli fella nýbyggingar að því byggðamynstri sem fyrir er. Mikilvægt er að hafa götumynd og byggðarmynstur í huga við þéttingu byggðar í grónum hverfum.

### 5. Deiliskipulag og skipulagsskilmálar

Innan skipulagsreits eru 10 lóðir, sem allar nema ein eru þegar byggðar, að undanskilinni lóð nr. 10. Í skipulaginu verða skilmálar fyrir lóðirnar samræmdir til að stuðla að varðveislu götumyndar og byggðarmynsturs.

#### 5.1. Skipulagsskilmálar

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.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Samtengd hús og hús innan sömu lóðar skulu vera samræmd í útliti, þakformi, lita- og efnisvali.

#### 5.2. Byggingarreitur / Byggingarmagn

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagssupprætti og lóðarblöðum. Hús skulu í meginatriðum vera innan byggingarreits en heimilt er að þakskegg, skyggni og verandir nái allt að 2m út fyrir byggingarreit.

Eitthvað er um að byggingar, bæði hús og bílskúrar, nái út fyrir byggingarreit. Í þeim tilfellum hafa byggingarreitur verið aðlagðir raunlegu húsa.

Stærð húsa takmarkast af nýtingarhlutfalli sem er 0,3. Hámarks vegghæð er 4m og hámarks mænishæð 6m.

#### 5.3. Byggingarefni, áferðir og litir

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir segja til um og er litaval frjálst.

#### 5.4. Sorpflokkun

Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun frágangs. 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 í samræmi við kröfur sveitarfélags hverju sinni.

#### 5.5. Veitur

Skipulagssvæðið er í þegar byggðu hverfi þar sem allar tengingar eru til staðar. Selfoss 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.

#### 5.6. Bílastæði og bílgeymslur

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 hleðslu fyrir rafbíla við hús sem byggð eru eftir samþykkt skipulags þessa. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveim bílastæðum innan hverrar lóðar.

#### 5.7. Frágangur lóða

Lóðir skulu vera snyrtilega frágengnar og innihalda gróður til skjóls og yndisauka fyrir hverfið. Lóðir skulu lagðar yfirborðsefnum sem ekkri eru foggjörn og ekki berast út fyrir lóðarmörk. Innihald lóðar skal miðast við almennt heimilishald. Þannig er óheimilt að geyma óskráð ökutæki innan eða utan lóða án sérstaks stöðuleyfis. Hafa skal í huga að útlit og yfirbragð hverrar lóðar er hluti af heildarásynd hverfisins.

Rask vegna nýbyggingar, viðbyggingar eða viðhalds skal vera frágengið svo fjótt sem auðið er. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðarupprátt. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna graftar skal nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu.

#### 5.8. Girðingar

Heimilt er að reisa girðingu eða skjólvegg á lóðarmörkum. Hámarkshæð girðingar/skjólveggs miðast við hæstu girðingu/skjólvegg sem fyrir er á skipulagsreitnum. Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er ávallt háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en framkvæmd hefst. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 112/2012, 2.3.5 gr.

#### 5.9. Garðhús, skýli o.þ.h.

Um gerð garðhúsa, skýla og þess háttar gilda almenn ákvæði byggingarreglugerðar hvað varðar t.d. stærð, lögum og staðsetningu.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur

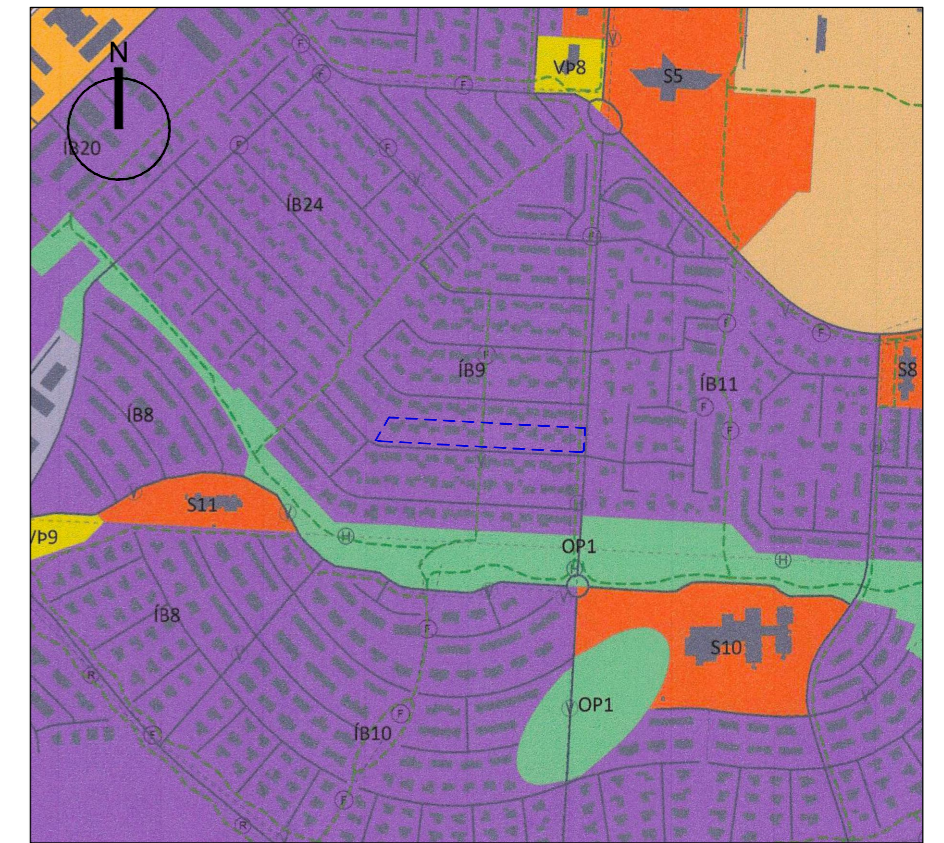
verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr 123/2010 m.s.br.

frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í

bæjarstjórn Árborgar þann: \_\_\_\_\_.

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í

B-deild Stjórnartíðinda þann: \_\_\_\_\_



Skipulagssvæðið sýnt á þéttbýlisupprætti aðalskipulags. Mkv. 1:10.000

### Skýringar

- - - - - Mörk skipulagssvæðis
- - - - - Hámarks byggingarreitur
- ▶ Bifreiðastæði
- F** Flatarmál lóðar
- N** Nýtingarhlutfall
- ⑦** Húsnúmer
- 1h** Hæðafjöldi

Sveitarfélagið Árborg

## Lágengi 2-20

Tillaga að deiliskipulagi

Teiknað: S.J.

Samþykkt H.Ó.

Mkv.: 1: 1.000 (A2)

Kort: Loftmyndir

Hnitakerfi ISN 93

Dags. 4.1. 2024



Landhönnun slf  
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA  
Eyravegi 10 - 800 Selfoss  
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is