

# STEKKHOLT ÍBÚÐARBYGGÐ

Deiliskipulag

19.01.2024



## Samþykktir

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

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

---

104229-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

---

Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT

---

Anne Bruun Hansen

SAMÞYKKT

---

## EFNISYFIRLIT

1.1	Markmið _____	4
1.2	Skipulagsgögn _____	4
2.1	Staðhættir _____	5
2.2	Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 _____	5
2.3	Fornminjar _____	6
2.4	Húsakönnun _____	6
3.1	Lóðamörk _____	6
3.2	Byggingarheimildir lóða _____	6
3.3	Götur, bílastæði og gangstéttir _____	7
3.4	Veitur _____	7
4.1	Hönnun og uppdrættir _____	7
4.2	Mæliblöð _____	7
4.3	Sorp _____	7
4.4	Brunavarnir _____	7
4.5	Ofanvatn _____	8
4.6	Frágangur lóða og umgengni _____	8
7.1	Auglýsing tillögu _____	10
7.2	Skipulagsferlið _____	10

## INNGANGUR

Sveitarfélagið Árborg setur fram deiliskipulag fyrir íbúðargötuna Stekkholt í þéttbýlinu á Selfossi. Um er að ræða 28 einbýlishúsalóðir sem allar eru þegar byggðar, að undanskyldri lóð Stekkholts 22. Skipulagssvæðið er um 2,5 ha að stærð.

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 en þar er Stekkholt skilgreint sem hluti af íbúðarbyggð (ÍB15).

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en með nýju deiliskipulagi er verið að yfirfara afmörkun lóða, skilgreina byggingarheimildir og setja ramma utan um uppbyggingu til framtíðar.



**Mynd 1** Yfirlitsmynd. Deiliskipulagið nær til byggðar innan gula svæðisins.

### 1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Skilgreina byggingarreiti og byggingarheimildir.

Setja ramma utan um núverandi byggð og viðhalda yfirbragð byggðar.

Heimila uppbyggingu á auðri lóð til að stuðla að þéttingu byggðar.

### 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unnin í kortagrunni sveitarfélagsins og er unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

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

## FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Þéttbýlið á Selfossi hefur farið ört vaxandi á undanförunum árum og er mikil uppbygging á kortunum. Sveitarfélagið leggur því sérstaka áherslu á að vel sé staðið að skipulagi fyrir bæði byggð og óbyggð svæði. Deiliskipulag fyrir Stekkholt miðar að þéttingu byggðar og eflingu vannýtttra lóða sem eru í góðum tengslum við nærliggjandi svæði og helstu innviði bæjarins.

Skipulagssvæði Stekkholts er þegar byggt og vel gróið hverfi en lóð Stekkholts 22 hefur hingað til ekki verið nýtt undir íbúðarhús. Með deiliskipulaginu er verið að heimila uppbyggingu á auðri lóð og setja ramma utan um núverandi byggð til að viðhalda yfirbragði svæðisins.

### 2.1 Staðhættir

Stekkholt er hluti af samfeldu íbúðarsvæði sunnan Austurvegar á Selfossi. Innan lóða eru fjölbreyttar gerðir einbýlishúsa á einni hæð með ýmist sambyggðum eða stakstæðum bílskúrum. Hús byggðust upp á árunum 1967 til 1974 og bera ummerki byggingarstíls þess tíma. Svæðið er vel gróið og mikið um hávaxin trjágróður.

Aðkoma að svæðinu er um götuna Vallholt frá götunni Rauðholti sem liggur milli Austurvegar og Engjavegar sem eru með helstu stofnæða bæjarins. Svæðið er því vel tengt nærliggjandi svæðum, s.s. verslun- og þjónustu við Austurveg og skóla- og íþróttarsvæði og útivistarsvæði við Engjaveg.

### 2.2 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB15) í gildandi aðalskipulagi Árborgar. Eftirfarandi er m.a. sett fram í stefnu fyrir íbúðarbyggð á Selfossi:

- Að leitast verði við að þétta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum.
- Að við þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum, verði nýbyggingar felldar að því byggðarmynstri sem fyrir er.
- Að áhersla verði á vandaða hönnun mannvirkja og frágang umhverfis þau.

Eftirfarandi kemur fram í töflu 1 í greinagerð aðalskipulags:

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐIS Í HA	ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB15	Holt	14,4	9	130	0	Fullbyggt hverfi, deiliskipulag í gildi.

Ranglega er getið til þess að deiliskipulag sé í gildi fyrir svæðið.

### 2.3 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

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.

### 2.4 Húsakönnun

Ekki er unnin húsakönnun fyrir svæðið. Gerð er grein fyrir mannvirkjum og byggingarári þeirra í töflu í kafla 6.

## DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð og lög og reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Ákvæði um stærðir lóða, nýtingarhlutfall, hámarksbyggingarmagn o.fl. kemur fram í skilmálatöflu í kafla 6.

### 3.1 Lóðamörk

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, en nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóða og lóðastærð eru á mæliblaði sérhverrar lóðar. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á

lóðarmörkum og hæðartölur á aðalhæð húsa. Hámarkshæð húsa kemur fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðarblöðum.

Afmörkun deiliskipulags á uppdrætti eru afmarkaðar í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Að þessu virtu kann að vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra nýrra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á uppdrætti með deiliskipulaginu. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

### 3.2 Byggingarheimildir lóða

Gert er ráð fyrir 28 lóðum sem eru á bilinu 660m<sup>2</sup> til 1335m<sup>2</sup> að stærð. svæði. Á öllum lóðum hafa verið byggð einbýlishús fyrir utan Stekkholt 22 sem er að mestu óbyggð lóð.

Á hverri lóð er heimilt að vera með einbýlishús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Heimilt er að byggja við núverandi íbúðarhús, s.s. sólskála eða viðbyggingu. Allar nýjar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Vísað er í byggingarreglugerð hvað varðar ákvæði um fjarlægð milli húsa.

Byggingar skulu vera lágreistar á einni hæð með hámark 4m mænishæð, heimilt er að vera með kjallara. Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,35. Hámarks þakhalli húsa skal ekki vera meiri en 15°.

Á þegar byggðum lóðum skal mænisstefna taka mið af þeirri mænistefnu sem fyrir er. Byggingarefni og útlit húsa skal taka mið af annarri byggð í hverfinu og viðhalda núverandi yfirbragði svæðisins.

### 3.3 Götur, bílastæði og gangstéttir

Aðkoma er frá Vallholti. Gert er ráð fyrir 2-3 bílastæðum innan hvernar lóðar. Bílastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014.

Gert er ráð fyrir að gangstéttir séu almennt um 2 m breiðar. Gangstéttir tengjast stígakerfi umhverfis svæðið.

### 3.4 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 skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

## 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 og kvaðir ef einhverjar eru.

### 4.3 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.

### 4.4 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 á, án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, og skal tryggja aðkomu slökkvibíla að þeim.

#### 4.5 Ofanvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í næsta viðtaka og viðhaldi því grunnvatnstöðu nærumhverfis. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.

#### 4.6 Frágangur lóða og umgengni

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélarhluta, byggingarefni eða annað álíka.

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.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra.

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

## UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Matið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirra stefnunnar á einstaka umhverfisþætti, s.s. vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, loftgæði, hagkvæmni, yfirbragð byggðar o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Fyrst og fremst er verið að skilgreina byggingarreiti og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan lóða til að viðhalda yfirbragði byggðarinnar við Stekkholt en ekkert deiliskipulag er í gildi. Selfoss er í miklum vexti og er þéttbýlið að stækka. Mikilvægt er að deiliskipuleggja eldri svæði sem ekki eru með gildandi deiliskipulag til að styðja við stefnu aðalskipulags um uppbyggingu til framtíðar.

Sveitarfélagið metur heildaráhrif deiliskipulagstillögunar sem jákvæð. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum gildandi aðalskipulags þar sem verið er að stuðla að þéttingu byggðar og byggja upp á vannýttum lóðum sem eru vel staðsettar hvað varðar núverandi gatna- og veitukerfi.



## SKILMÁLATAFLA

STAÐFANG	LANDNR	NÚV. NOTKUN	BYGGT ÁR	BYGGINGAR- MAGN SKV ÞJÓÐSKRÁ	LÓÐARSTÆRÐ SKV. DEILISKIPULAGS- UPPDRÁTT	NÝTINGAR- HLUTFALL NÚV	HÁMARKS- BYGGINGA- MAGN M2	HÁMARKS- FJÖLDI HÆÐAR	HÁMARKSHÆÐ HÚSS Í M
Stekkholt 1	L162731	Einbýlishús	1968	157	669	0,35	234	1	4
Stekkholt 2	L162732	Einbýlishús	1968	181	666	0,35	233	1	4
Stekkholt 3	L162733	Einbýlishús	1968	184	667	0,35	233	1	4
Stekkholt 4	L162734	Einbýlishús	1968	218	669	0,35	234	1	4
Stekkholt 5	L162735	Einbýlishús	1968	157	669	0,35	234	1	4
Stekkholt 6	L162736	Einbýlishús	1968	157	664	0,35	232	1	4
Stekkholt 7	L162737	Einbýlishús	1968	185	659	0,35	231	1	4
Stekkholt 8	L162738	Einbýlishús	1969	171	685	0,35	240	1	4
Stekkholt 9	L162739	Einbýlishús	1967	184	674	0,35	236	1	4
Stekkholt 10	L162740	Einbýlishús	1975	196	691	0,35	242	1	4
Stekkholt 11	L162741	Einbýlishús	1968	224	715	0,35	250	1	4
Stekkholt 12	L162742	Einbýlishús	1968	190	706	0,35	247	1	4
Stekkholt 13	L162743	Einbýlishús	1970	168	716	0,35	251	1	4
Stekkholt 14	L162744	Einbýlishús	1967	193	729	0,35	255	1	4
Stekkholt 15	L162745	Einbýlishús	1970	188	673	0,35	236	1	4
Stekkholt 16	L162746	Einbýlishús	1967	203	719	0,35	252	1	4
Stekkholt 17	L162747	Einbýlishús	1974	189	658	0,35	230	1	4
Stekkholt 18	L162748	Einbýlishús	1968	161	717	0,35	251	1	4
Stekkholt 19	L162749	Einbýlishús	1968	193	667	0,35	233	1	4
Stekkholt 20	L162750	Einbýlishús	1969	167	715	0,35	250	1	4
Stekkholt 21	L162751	Einbýlishús	1968	135	664	0,35	232	1	4
Stekkholt 22	L162752				1335	0,35	467	1	4
Stekkholt 23	L162753	Einbýlishús	1968	185	665	0,35	233	1	4
Stekkholt 26	L162754	Einbýlishús	1972	182	727	0,35	254	1	4
Stekkholt 28	L162755	Einbýlishús	1968	207	715	0,35	250	1	4
Stekkholt 30	L162756	Einbýlishús	1968	183	727	0,35	254	1	4
Stekkholt 32	L162757	Einbýlishús	1968	161	721	0,35	252	1	4
Stekkholt 34	L162758	Einbýlishús	1968	204	720	0,35	252	1	4

## SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

### 7.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Brunavarnir Árnassýslu
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

### 7.2 Skipulagsferlið

Deiliskipulagstillaga kynnt byrjun árs 2024.



Deiliskipulagstillaga auglýst byrjun árs 2024.



Deiliskipulag staðfest vorið 2024.