

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags í landi Bjarkar við Selfoss – er snýr að kjöllurum, sorpflokkun og girðingar.

- Upphaflegt deiliskipulag í landi Bjarkar var samþykkt af bæjarstjórn 20. mars 2019.
- Óveruleg breyting á ýmsum þáttum var samþykkt af bæjarstjórn 17. febrúar 2021.

Greinargerð:

Breyting er snýr að kjöllurum felst í að sett er inn ákvæði í skipulagsskilmálana sem heimilar geymslukjallara undir einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlishúsum þar sem svo háttar. Samfara því eru ákvæði um nýtingarhlutfall aðlöguð breytingunni.

Breyting er snýr að girðingum felst í að samræma heimildir lóðarhafa til uppsetningu girðinga án tillits til hvor lóðamörk eru við aðra lóð, innkeyrslur, gangstéttar eða opin svæði.

Einnig er gerð orðalagsbreyting á undirkafla 4.5 *Sorpflokkun*.

Breytingar á skilmálum:

- Við undirkafla **4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall** bætist eftirfarandi aftan við fyrstu efnisgrein:
Þar sem ekki er sýndur byggingarreitur fyrir geymslukjallara, miðast hann við fótspor húss.

Þriðja efnisgrein orðast svo:

Geymslurými í kjallara er heimilt þar sem aðstæður leyfa og er byggingarreitur geymslurýmis fjölbýlishúsa sýndur á uppdrætti. Með geymslurými fjölbýlishúsa er átt við bílageymslu, hjólageymslu, ruslageymslu, geymslur íbúða, inntaksrými o.þ.h.

- Undirkafla **4.5 Sorpflokkun** breytist þannig að fyrsta efnisgrein er endurrituð svo:

Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun á sorpi. Tryggja skal flokkun á öllu almennu heimilissorpi. Sorpgeymslu skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Í eða við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar og skal líta til reglna sveitarfélagsins um sorpflokkun og -hirðu á hverjum tíma við hönnun og frágang sorpgeymslu.

- Undirkafla **4.9 Girðingar** er endurritaður og endurnefndur:

4.9 Girðingar, skjólveggir og gróður á lóðamörkum

Heimilt er, á lóðum einbýlis-, par- og raðhúsa, að reisa skjólveggi eða girðingar, allt að 180cm að hæð en eigi nær lóðarmörkum en sem nemur hæð skjólveggjar eða girðingar.

Lóðarhöfum samliggjandi lóða er þó heimilt að reisa allt að 180 cm háa girðingu eða skjólvegg á lóðamörkum, enda leggi þeir fram hjá byggingarfulltrúa Árborgar undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina.

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

Öllum lóðarhöfum ber að hafa í huga að fjölbreyttur gróður, sem samanstendur af bæði sígrænum og lauffellandi tegundum sem bera blóm og ber, stuðlar að fjölbreyttu vistkerfi, auðgar dýralíf og hefur jákvæð áhrif á staðbundið veður.

Um girðingar, skjólveggi og gróður á lóðum gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 112/2012, 2.3.5 gr.

- **Nýr undirkafli í kafla 4 Almennir skilmálar: 4.12 Geymslukjallarar**

Heimilt er að hafa geymslukjallara undir einbýlis-, par-, rað- og fjórbylishúsum eftir því sem aðstæður leyfa. Geymslukjallari skal vera gluggalaust rými sem innangengt er í úr íbúð, bílageymslu eða sameiginlegu rými. Ekki er heimilt að útbúa íbúðarherbergi í kjallara. Skv 1.2.1. gr. Byggingarreglugerðar er íbúðarherbergi herbergi innan íbúðar sem notað er til daglegrar dvalar fyrir fólk, þ.e. svefnherbergi og stofur.

Ekki er leyfilegt að hækka gólfkóða húss til að skapa rými fyrir kjallara.

Ekki er gert ráð fyrir kjallara undir skóla eða verslunar- og þjónustuhúsnæði nema vegna sérstakra aðstæðna t.d. sem tæknirými o.þ.h.

Fermetrafjöldi í kjallara hefur ekki áhrif á nýtingarhlutfall ofanjarðar, sjá kafla 5.1 Almenn, Tafla 1 – Húsagerð, nýtingarhlutfall og húshæð.

- **Undirkafli 5.1 Almenn, Tafla 1 – Húsagerð, nýtingarhlutfall og húshæð**

breytist þannig að titill dálks Nýtingarhlutfall verður Nýtingarhlutfall ofanjarðar og þar fyrir aftan bætast við tveir nýir dálkar; fyrst dálkur sem sýnir nýtingarhlutfall kjallara og svo dálkur með titilinn Heildarnýtingarhlutfall. Í þessum nýja dálki er gefið upp samtals nýtingarhlutfall ofanjarðar og neðan.

Húsa-gerð	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Skýring	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Nýtingarhlutfall kjallara	Nýtingarhlutfall heild	Hámarks vegg-hæð	Hámarks mænis-hæð
E1	43	43	Einbýlishús á 1 hæð m. bílageymslu	≤ 0.35	≤ 0.10	≤ 0.45	4	6
E2	17	17	Einbýlishús á 2 hæðum m. bílageymslu	≤ 0.45	≤ 0.10	≤ 0.55	8	10
P1	33	66	Parhús á 1 hæð m. bílageymslu	≤ 0.35	≤ 0.10	≤ 0.45	4	6
R1	20	82	Raðhús á 1 hæð m. bílageymslu	≤ 0.40	≤ 0.10	≤ 0.50	4	6
F1	12	120	Fjórbylishús á 2 hæðum	≤ 0.45	≤ 0.10	≤ 0.55	6	8
F2	9	112	Fjölbýlishús á 2 hæðum	≤ 0.45	≤ 0.22	≤ 0.67	6	8
F3	3	36	Fjölbýlishús á 3 hæðum	≤ 0.60	≤ 0.40	≤ 1.00	9	11
F4	2	56	Fjölbýlishús á 4 hæðum	≤ 0.60	≤ 0.30	≤ 0.90	12	14
F5	1	30	Fjölbýlishús á 5 hæðum	≤ 0.60	≤ 0.30	≤ 0.90	15	17
F6	5	96	Fjölbýlishús á 2-3 hæðum	≤ 0.50	≤ 0.40	≤ 0.90	9	11
Þ1	1	0	Grunn- og leikskóli	≤ 0.50	-	≤ 0.50	8	9
VÞ2	7	0	Verslunar- og þjónustuhúsnæði 2 hæðir	≤ 0.70	-	≤ 0.70	8	10
VÞ3	7	0	Verslunar- og þjónustuhúsnæði 3 hæðir	≤ 0.70	-	≤ 0.70	12	14
Samtals	160	658						

Tafla 1: Húsagerð, nýtingarhlutfall og húshæð

Undirkaflar 5.2.1 – 5.6.6 breytast þannig að upplýsingar um nýtingarhlutfall uppfærast til samræmis við Töflu 1: Húsagerð, nýtingarhlutfall og húshæð:

5.2.1 Einbýlishús – Gerð E1

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,35$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,10$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 0,45$

5.2.2 Einbýlishús – Gerð E2

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,45$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,10$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 0,55$

5.3.1 Parhús – Gerð P1

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,35$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,10$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 0,45$

5.4.1 Raðhús – Gerð R1

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,40$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,10$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 0,50$

5.5.1 Fjórþýlishús – Gerð F1

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,45$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,10$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 0,55$

5.6.2 Fjölbýlishús – Gerð F2

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,45$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,10$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 0,55$

5.6.3 Fjölbýlisthús – Gerð F3

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,60$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,40$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 1,00$

5.6.4 Fjölbýlishús – Gerð F4

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,60$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,15$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 0,75$

5.6.5 Fjölbýlishús – Gerð F5

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,60$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,30$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 0,90$

5.6.6 Fjölbýlishús – Gerð F6

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: $N \leq 0,50$

Nýtingarhlutfall kjallara: $N \leq 0,40$

Heildarnýtingarhlutfall: $N \leq 0,90$