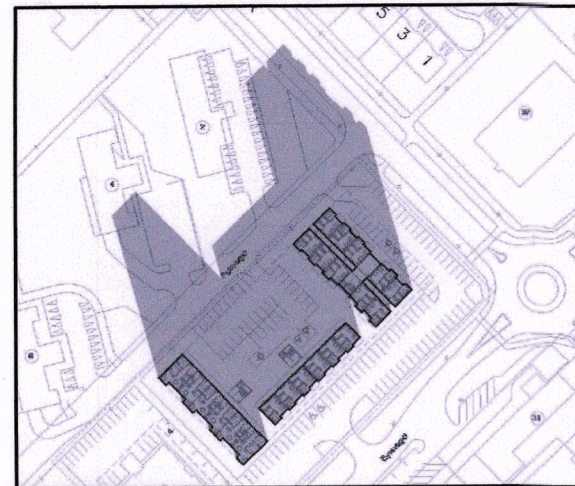
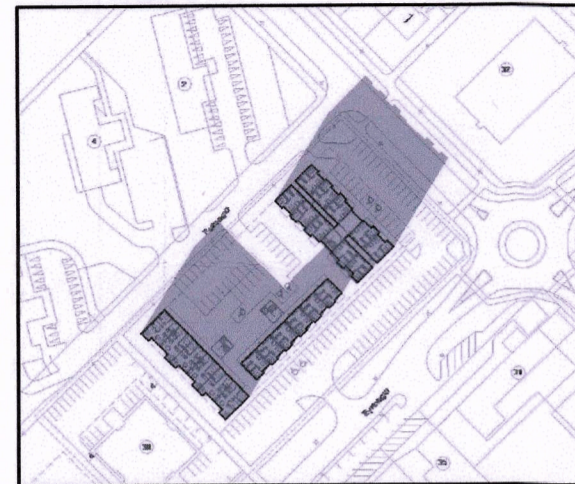


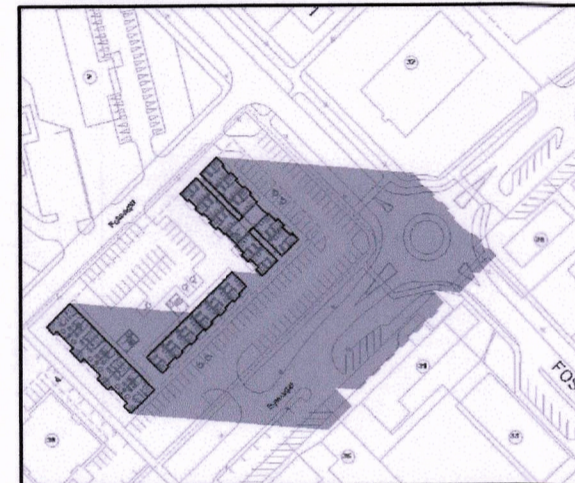
Skuggamyndir



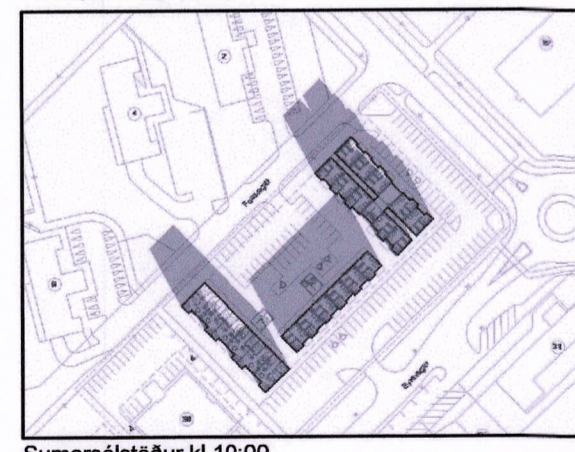
Hautstjafndægur kl. 10:00



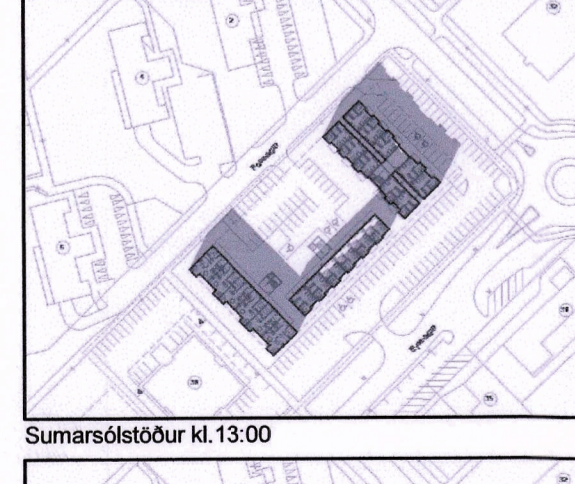
Hautstjafndægur kl. 13:00



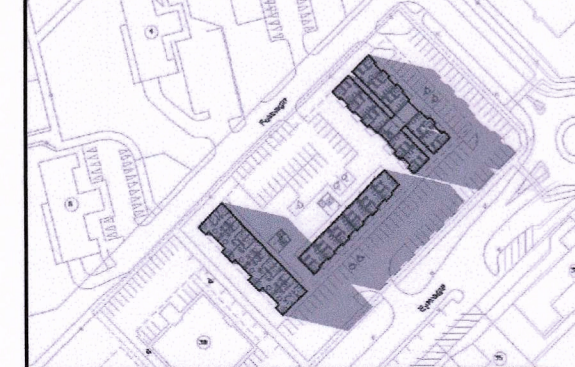
Hautstjafndægur kl. 17:00



Sumarsólstöður kl. 10:00

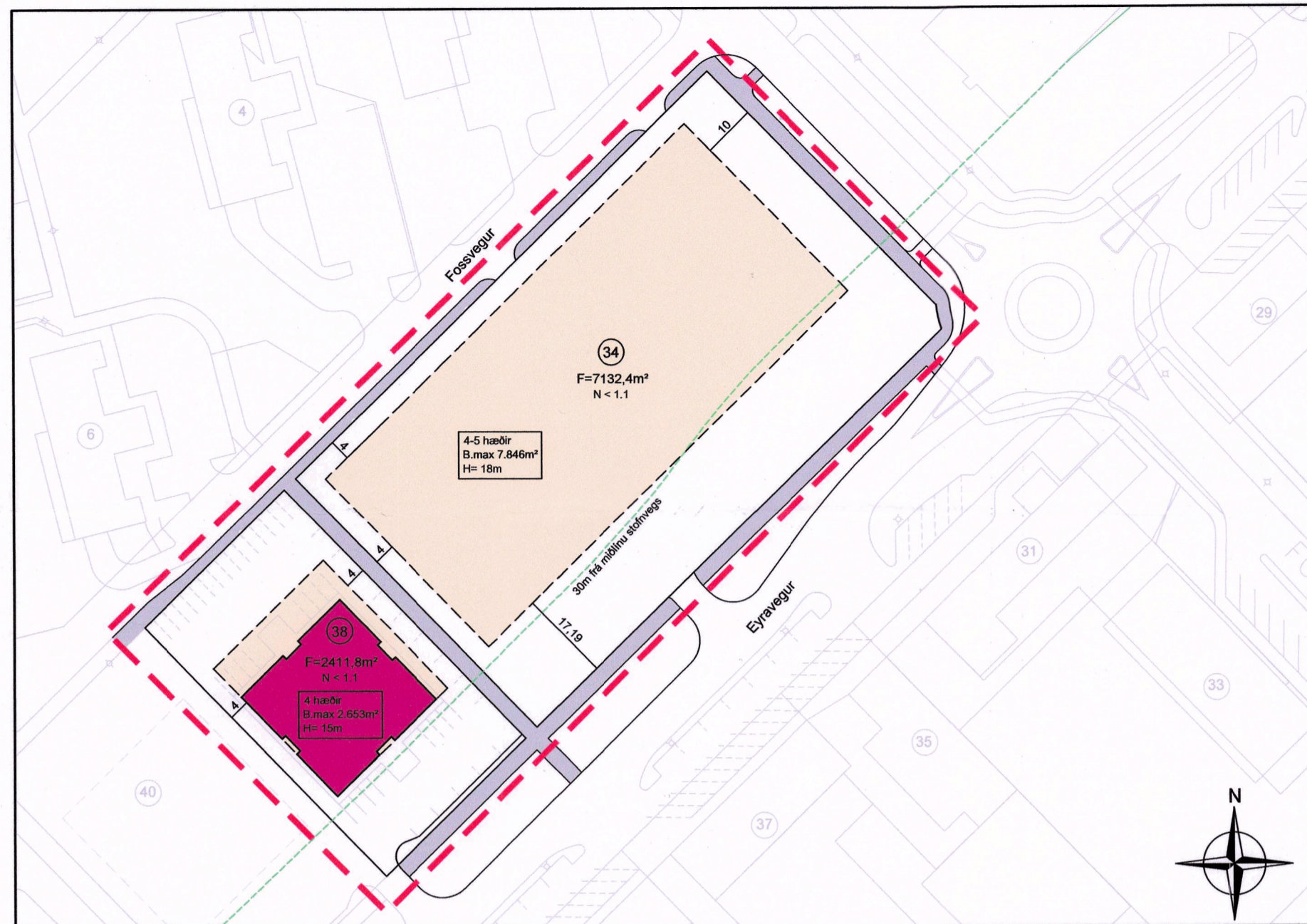


Sumarsólstöður kl. 13:00

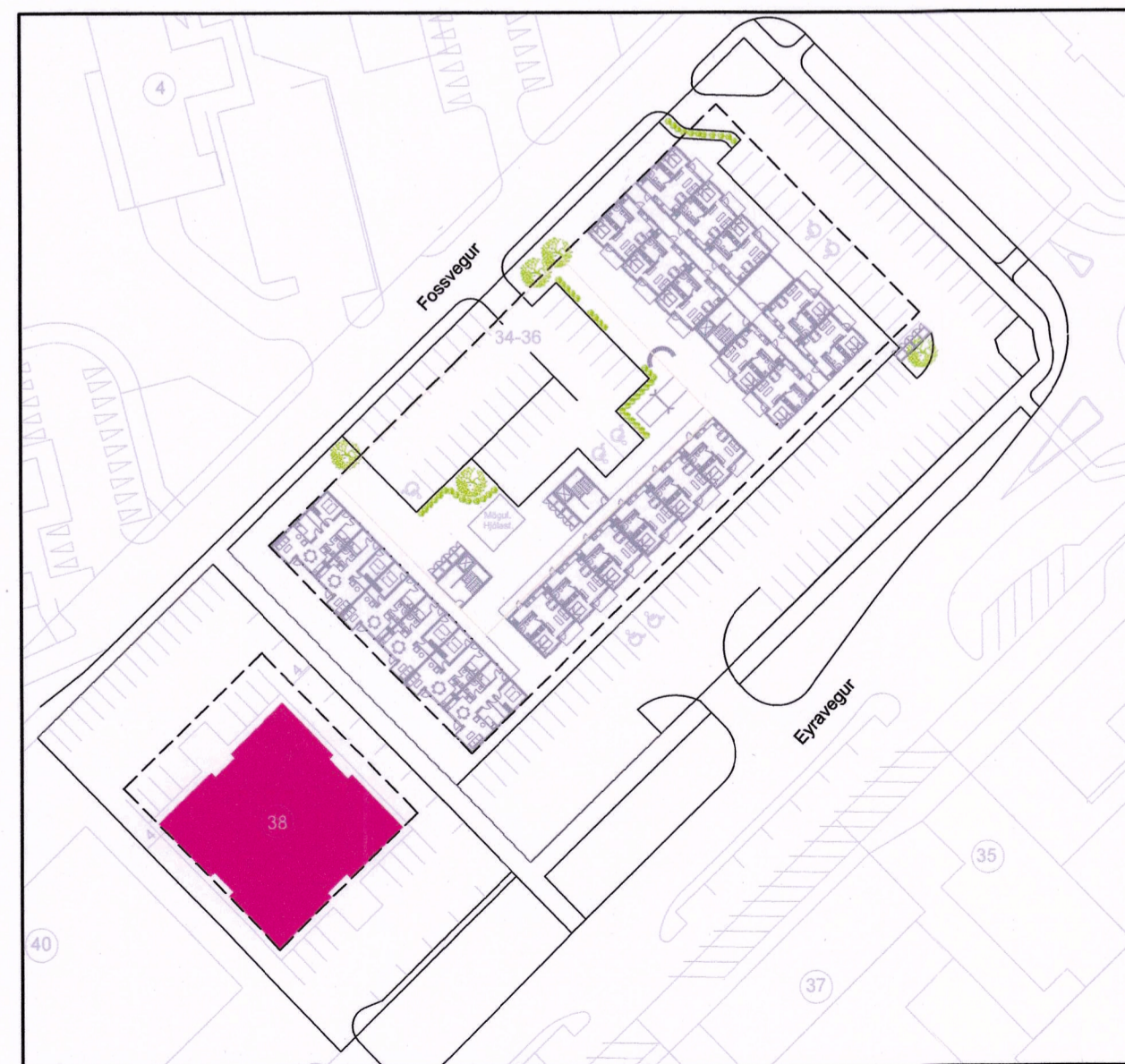


Sumarsólstöður kl. 17:00

EYRAVEGUR 34-38 Deiliskipulag



Skipulagstillaga Mkv. 1:1000



Dæmi um útfærslu

LÓÐ	STÆRÐ LÓÐAR	NHL	MÖGULEGT BYGGINGARM.	NÚVERANDI BYGGINGARM.	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS HÆÐ
Eyravegur 34	7.132,4	1,38	9.842,7	0,0	5	18,0
Eyravegur 38	2.411,8	1,1	2.653,0	1.712,6	4	15,0

Skipulagasskilmálar:

Aðalskipulag

Í Árborg hefur verið gríðarlega mikil uppbygging á undanföllum árum og mikil ásókn í íbúðarhúsnæði á svæðinu en minni ásókn í verslunar- og þjónustulóðir. Lóðirnar að Eyravegi 34-38 hafa verið skilgreindar í aðalskipulagi sem verslunar- og þjónustulóð þar til nýverið að nýtingu þeirra var breytt í svæði fyrir verslunar-þjónustu og íbúðarhúsnæði. Með breytingunni opnast sá möguleiki að vera með verslunar- og þjónustutengda starfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum eða einungis íbúðir á öllum hæðum.

Staðsetning og afmörkun svæðis

Lóðirnar liggja á milli Fossvegs og Eyravegs á Selfossi en Eyravegur er ein af tveimur aðalferðaræðum í gegnum Selfoss. Eyravegur 34 og 36 voru upphaflega tvær lóðir en hafa verið sameinaðar í eina lóð undir heitinu Eyravegur 34 samtals 7.132,4 fermetrar að stærð. Stærð Eyravegs 38 er 2.411,3 fermetrar.

Gildandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum en árið 2000 var gert deiliskipulag fyrir lóðirnar en skipulagið tók aldrei formlegt gildi. Byggingin norðan megin við Eyraveg tók þó að mestu mið af þeim forsendum sem sett voru fram í þeim skipulagsgögnum.

Markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið skipulagsins er að þetta núverandi byggð með nýtingu á lóðum sem staðið hafa auðar í tugi ára en Eyravegur 34 er í dag nýtt sem geymslusvæði af ýmsum aðilum ótengdum eigendum lóðarinnar. Með skipulaginu gefst eigendum lóðanna tækifæri til að nýta betur núverandi byggingu á Eyravegi 38 og koma Eyravegi 34-36 í byggð. Deiliskipulagið hefur ekki áhrif á gildandi skipulög umhverfis svæðið.

Byggingarskilmálar

Á Eyravegi 34 eru engar byggingar á lóðinni og er skilgreindur einn byggingarreitur fyrir alla lóðina en heimilt er að brjóta upp byggingar og vera með fleiri en eina byggingu innan reitsins og skal þá samanlagt byggingarmagn vera innan leyflegs nýtingarhlutfalls lóðarinnar.

Hæðarskilmálar taka mið af núverandi byggingum við Fossveg 2-6. Þ.e hæð upp í mæni á fimm hæða húsi skal ekki vera meiri en 18.0m mælt frá gólfplötu 1.hæðar. Ef veggur er hæðsti punktur byggingar gilda sömu hæðartakmörk fyrir hann eins og mæni.

Þakform og þakhalli er frjálst að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar má mest vera 1.38.

Á Eyravegi 38 er fyrir ein 3 hæða bygging á lóðinni og verður heimilt að byggja eina hæð til viðbótar ofan á hana. Nýtingarhlutfall lóðarinnar mun verða 1.1 og er þakform og þakhalli frjálst að uppfylltum ákvæðum byggingarreglugerðar.

Áður afmarkaður byggingarreitur stendur óbreyttur.

Hæðarskilmálar taka mið af núverandi byggingum við Fossveg 2-6. Þ.e hæð upp í mæni á fjögurra hæða húsi skal ekki vera meiri en 15.0m frá gólfplötu 1.hæðar. Ef veggur er hæðsti punktur byggingar gilda sömu hæðartakmörk fyrir hann eins og mæni.

Ákvæði byggingarreglugerðar geta verið mismunandi eftir því hvort notkun sé verslunar- og þjónustuhúsnæði eða íbúðarhúsnæði og því skal taka mið af því við hönnuna mannvirkja á lóð og umhverfi hennar.

Bílastæði

Fyrir verslunar- og þjónusturými skal fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá áætlaðri starfsemi og þörf bílastæða metin hjá byggingaryfirvöldum samhliða umsókn um byggingarleyfi.

Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja íbúð.

Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera samkvæmt gildandi byggingarreglugerð og taka mið af nýtingu lóðar m.t.t verslunar- og þjónustuhúsnæðis eða íbúðarhúsnæði.

Fylgja skal ákvæðum gildandi reglugerðar varðandi aðgengi að rafmagn fyrir hleðslu rafmagnsbíla.

Heimilt er að gera bílakjallara á lóðinni.

Sýna skal á byggingarnefndartekningum aðstöðu til geymslu hjóla á lóð.

Kvaðir
Engar kvaðir eru á svæðinu.

Formminjar

Haustið 1999 framkvæmdi Fornleifastofnun Íslands fornleifakönnun á öllu Fosslands svæðinu og var skýrsla gefin út í kjölfarið sem ber heitið Fornleifakönnun, Fossland við Selfoss, Fornleifastofnun Íslands, FS098-99161, útg. í Reykjavík 1999. Samkvæmt skýrslunni gættir engra fornleifa á umræddu skipulagssvæði. Minjastofnun skoðaði svæðið aftur og gaf nýja umsögn sama eðlis sbr. umsögn Minjastofnunar 21.febrúar 2020.

Umhverfismat

Deiliskipulag lóðanna er ekki talið líklegt til að hafa umtalsverð áhrif á umhverfið og kallar því ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða.

Kynning

Skipulagslýsing deiliskipulagsáforma hefur verið kynnt og auglýst í blöðum og á heimasíðu sveitarfélagsins www.arborg.is auk þess að vera til sýnis á skrifstofu skipulagsfulltrúa Árborgar. Einnig hefur skipulagið verið sent hagsmunaraðilum s.s vegagerðinni, Minjastofnun og skipulagsstofnun til umsagnar.



ADALSKIPULAG ÁRBORGAR 2010-2030
MYND EKKI Í KVARÐA

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SAMKVÆMT 41.GR. SKIPULAGSLAGA NR.123/2010 VAR SAMBYKKT AF BÆJARSTJÓRN ÁRBORGAR

DAGS. 30/11/2020

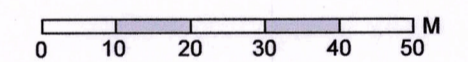
F.H BÆJARSTJÓRNAR ÁRBORGAR.

Andri Snær Halldórsson

Skipulagsfulltrúi
Sveitarfélagið Árborg

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk
- Byggingareitur
- 30m fjarlægð frá miðlinu vegar
- Núverandi byggingar innan skipulagssvæðis
- Húsnúmer
- Flatarmál lóðar
- Nýtingarhlutfall lóðar
- Hámarks hæð bygginga



Kortagrunnur er frá Sveitarfélaginu Árborg

Breytingar 17.03.2021
Nýtingarhlutfall lagað í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar

Pro-Ark Teiknistofa

Eyravegur 34-38 Selfossi

4-18-015 Deiliskipulag

Eiríkur Vignir Pálsson BFI Kt: 010875-4179

Kjartan Sigurbjartsson BFI Kt: 190275-5319

Teikn. K.Sig Útgáfa. 1

Dags. 17.03.2021

Mkv. 1:1000

Blaðast. A-2

S-001