

Austurbyggð Selfossi



Deiliskipulag
Skipulagslýsing / Skipulagsuppdrættir

22. nóvember 2006 – Útgáfa 1.0

Skipulags
stofnun

Mótt.: 17 AUG. 2007

Málnr.
2006080108



Efnisyfirlit

EFNISYFIRLIT	1
SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS	2
1. INNGANGUR	3
A GREINARGERÐ	3
2. ALMENN ATRIÐI	3
2.1 MÖRK DEILISKIPULAGSSVÆÐIS OG EIGNARHALD Á LANDI	3
2.2 STAÐHÆTTIR DEILISKIPULAGSSVÆÐIS	3
2.3 AÐKOMA.....	4
2.4 FORNMINJAR	4
2.5 NÁTTÚRUMINJAR	4
2.6 KVÆÐIR	4
2.7 HELSTU LANDKOSTIR	4
3. MARKMIÐ	5
4. ÚTFÆRSLA SKIPULAGS	5
4.1 LÓÐARBLÖÐ	5
4.2 LÓÐIR	6
B SKIPULAGSSKILMÁLAR	6
5.1 DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR.....	6
5.2 BYGGINGAMAGN	6
5.3 HÆÐ HÚSA	6
5.4 HÚSGERÐIR.....	6
5.5 BYGGINGARREITIR	7
5.6 BYGGINGARREITIR	7
5.7 BÍLASTÆÐI	7
5.8 ÞJÓNUSTA.....	7
5.9 SPRUNGUR	7

Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt

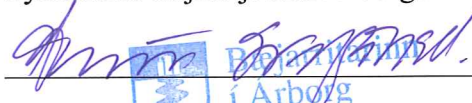

í skipulags og byggingarnefnd Árborgar þann 22. feb. 2007,

í sveitarstjórn Árborgar þann 14. mars 2007.

Tillagan var auglýst frá 29. des. 2006 með athugasemdafresti til 9. feb. 2007.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2007.

Fyrir hönd bæjarstjórnar Árborgar:

  þann 15/3 2007.

1. Inngangur

Hér er kynnt tillaga að deiliskipulagi fyrir íbúðarbyggðbyggð í landi Dísarstaða í Flóa.

Deiliskipulagstillagan er sett fram með:

1. Þessari skýrslu sem skiptist í tvo hluta, greinargerð með lýsingu- og markmiði skipulagstillögunnar (A) og skipulagsskilmála (B).
2. Meðfylgjandi deiliskipulagsupprætti 00-01 og skýringarupprætti 01-01.

Fylgiskjöl:

- a. Álit um gerð og dýpt jarðvegs og jarðskjálftasprungur, unnin af Páli Imsland jarðfræðingi (í sér hefti).
- b. Umsögn Fornleifaverndar.

Skipulagsráðgjöf við mótun tillögunnar var í höndum Tekton ehf.

A Greinargerð

2. Almenn atriði

Deiliskipulag þetta gildir fyrir um 22 ha í landi Dísastaða suðaustan Selfoss samkvæmt meðfylgjandi upprætti. Svæðið er skipulagt undir leikskóla og íbúðarbyggð í fjölbýlis-, rað-, par- og einbýlishúsum.

2.1 Mörk deiliskipulagssvæðis og eignarhald á landi

Fyrirhuguð íbúðarbyggð er tilgreind á meðfylgjandi deiliskipulagsupprætti:

Deiliskipulagsuppráttur 00-01

Deiliskipulagssvæðið er suðaustan við Selfoss í útjaðri núverandi byggðar.

Til austurs afmarkast það af nýjum vegi er gengur til suðurs frá Langholti, nýjum vegi til suðurs, Suðurhólum, nýju hverfi Gráhellu til vesturs og grænu svæði sunnan Baugstjarnar til norðurs.

Landið er samtals 22,18 ha að stærð og hefur verið skipt lögformlega út úr lögbýlinu Dísarstöðum.

Skipulagssvæðið er í u.þ.b. 0,5 km fjarlægð norðvestur af býlinu sjálfu en. Svæðið er í eigu Hannesar Þórs Ottesen.

2.2 Staðhættir deiliskipulagssvæðis

Dísarstaðir er lögbýli við Selfoss, sunnan Ölfusár í Flóa.

Svæðið er mólent og um það liggja tveir áveituskurðir. Þeir eru að mestu þurrir í dag. Um svæðið liggja engir vegir í dag.

Vestan við svæðið er nýtt skipulagssvæði, Gráhellu.

Göngustígar tengja svæðið við útivistarsvæði og miðbæ Selfoss.

Stutt er í sundlaugar, verslanir, sjúkrahús, golfvelli og víða í nágrenninu er hægt að komast í sportveiði. Einnig er hesthúsabyggð Selfyssinga rétt norðan svæðisins.

2.3 Aðkoma

Aðkoma verður frá hinum nýja vegi Suðurhólum fyrst um sinn, en síðar eftir nýjum vegi austan svæðisins.

Göngustígar liggja um svæðið sem tengjast helstu gönguleiðum sem eru í nágreninu og fyrirhugaðar eru samkvæmt aðalskipulagi Selfoss.

2.4 Fornminjar

Samkvæmt forminjaskýrslu frá Forleifavernd í fylgigögnum eru engar fornminjar á deiliskipulagssvæðinu.

Vakin er sérstök athygli á efni 13. gr. Þjóðminjalaga: *”Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.”*

2.5 Náttúruminjar

Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu.

2.6 Kvaðir

Engar kvaðir eru á svæðinu nema þær sem lög og reglur gera ráð fyrir svo sem Þjóðminjalög sbr. Kafla 2.4

2.7 Helstu landkostir

Svæðið er í um 15-17 m hæð yfir sjávarmáli og hallar lítið eitt til suðurs. Helstu landkostir svæðisins eru frjósamur mókendur jarðvegur. Stutt er niður á fastan berggrunn en skammt undir yfirborði er Þjórsárhraun.

3. Markmið

Markmiðið með þessu skipulagi er að skapa heilsteypa umgjörð um fjölbreytta og tiltölulega þetta íbúðabyggð í samræmi við aðalskipulag Árborgar þar sem er rúm fyrir breytilegar áherslur íbúa í frístundum og starfi.

- Skapa skjól og sólarsvæði í götum og gördum.
- Mismunandi húsgerðum, þ.e.a.s. einbýlum, parhúsum og raðhúsum verði blandað saman.
- Auðvelt verði að áfangaskipta hverfinu eftir markaðsaðstæðum.

4. Útfærsla skipulags

Allar byggingar og annar frágangur skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag. Deiliskipulagsupphráttur sýnir mörk deiliskipulagssvæðis, byggingarlóðir, götur, byggingarreiti, ákvæði um húsgerðir, kvaðir og annað sem skipulagið tekur til. Skýringarupphráttur sýnir dæmi um útfærslu skipulagsins.

Aðalvegur liggur inn eftir miðju deiliskipulagssvæðinu og frá honum liggja botnlangar til beggja átta. Botnlangar enda í hringtorgi og göngustíg út úr hverfinu. Í norðausturhluta svæðisins er reitur fyrir leikskóla og fjölbýlishús eru sömuleiðis staðsett í norðausturhluta svæðisins.

Í hverjum botnlanga er einbýlis-, par- og raðhúsum blandað saman.

Göngustígar liggja þvert í gegnum botnlanga og tengja saman leiksvæði.

Götur og botnlangar snúa sem mest þvert á ríkjandi vindáttir til að draga úr áhrifum vinds. Leitast er við að hafa byggingarreiti í norðausturhluta lóða þannig að suðvesturhluti lóða njóti sólar. Gangstéttir eru suðvestan megin botnlanga og græn belti meðfram þeim norðaustan megin.

Nýting lands er um 17 íbúðir á ha þegar fjölbýlishús er meðtalin.

4.1 Lóðarblöð

Á lóðarblöðum (mæli- og hæðarblaði) koma fram málsettar lóðir og byggingarreitir, byggingarlínur eftir því sem við á og hæðir. Allir hlutar byggingar skulu standa innan byggingarreits en þó er heimilt að þakfrágangur nái út fyrir hann, þó ekki meira en 0,8 m. Stærðir lóða koma fram á lóðarblöðum, kótar á lóðahornum, kótar á gólfplötum, lega skólþ og vatnstenginga. Þar koma einnig fram kvaðir ef einhverjar eru.

4.2 Lóðir

Lóðir afhendast í því ástandi sem þær eru eftir að veglagningu lýkur. Þar sem um hæðarmun er ræða milli lóðar og aðliggjandi lóðar eða opins svæðis kringum hana gildir að stallar eða fláar nái ekki nær lóðamörkum en 0,5 m. Lóðarhafar tveggja aðliggjandi lóða mega þó koma sér saman um annan frágang enda séu báðir lóðarhafar sammála um það.

B Skipulagsskilmálar

5.1 Deiliskipulagsuppráttur

Meðfylgjandi deiliskipulagsuppráttur sýnir fyrirkomulag og legu lóða og vega innan svæðisins.

Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við endanlega gerð mæliblaða. Skulu þá mæliblöð vera “rétthærrí” en deiliskipulagið.

5.2 Byggingamagn

Á deiliskipulagsupprætti kemur fram grunnflötur byggingarreits hvers húss. Rað-, par- og einbýlis er leyft að byggja á tveim hæðum. Ekki er heimilt er að hafa kjallara undir húsum.

Hámarks hæðafjöldi fjölbýlishúsa er gefinn upp á deiliskipulagsupprætti.

Lágmarksflatarmál par- og raðhúsa er 90m² utan bílgeymslu.

Lágmarksflatarmál einbýlishúsa er 120m² utan bílgeymslu.

5.3 Hæð húsa

Hæðarsetning(hæðarkóti) aðkomuhæðar (1. hæðar) hús kemur fram á lóðarblöðum. Raðhús, parhús og einbýlishús mega vera allt að 6,8 m há. Þannig má hvorki hæsta hæð veggjar eða mænir fara hærra en 6,8 m yfir hæðarkóta aðkomuhæðar. Reykháfar og loftræstistútar mega fara hærra þar sem það er nauðsynlegt.

Fjölbýlishús mega að hámarki vera 3,0 m x fjöldi hæða að viðbættum 2,0 m fyrir þakvirki eða þakkant.

5.4 Húsgerðir

Á deiliskipulags- og skýringaruppráttum kemur fram húsgerð og íbúðarfjöldi á hverri lóð. Þar kemur einnig fram hve margar hæðir leyft er að byggja á hverri einstakri lóð. Einungis er leyft að byggja eina íbúð á hverri lóð nema á fjölbýlishúsalóðum.

5.5 Byggingarreitir

Í skipulaginu er gefinn upp byggingarreitur sem jafnframt sýnir lágmarksfjarlægð húss frá lóðamörkum. Innan byggingarreits stendur hönnuður frjálts að formi húss, gerð þess og efnisvali þó með þeim skorðum er byggingarreglugerð setur. Vakin er athygli á að efnisval og staðsetning húsa í byggingarreit þarf að taka mið af grein 75 í Byggingarreglugerð.

Kvöð er um að bílastæði framan við rað-, par- og eibýlishús séu að minsta kosti 6 m djúp.

5.6 Byggingarreitir

Í skipulaginu er gefinn upp byggingarreitur sem jafnframt sýnir lágmarksfjarlægð húss frá lóðamörkum. Innan byggingarreits stendur hönnuður frjálts að formi húss, gerð þess og efnisvali þó með þeim skorðum er byggingarreglugerð setur. Vakin er athygli á að efnisval og staðsetning húsa í byggingarreit þarf að taka mið af grein 75 í Byggingarreglugerð.

Kvöð er um að bílastæði framan við rað-, par- og eibýlishús séu að minsta kosti 6 m djúp.

5.7 Bílastæði

Á lóð einbýlishús er gert ráð fyrir þremur stæðum og á lóðum par- og raðhús er gert ráð fyrir tveimur stæðum. Fjöldi stæða á lóðum fjölbýlishúsa miðast við byggingarreglugerð.

5.8 Þjónusta

Árborg og viðkomandi veitur munu sjá um allan rekstur svæðisins í framtíðinni, m.a. snjómokstur, sorphirðu, viðhald stíga, vega, og útivistarsvæða.

5.9 Sprungur

Komi í ljós sprungur á svæðinu skal þess vandlega gætt að byggingar séu ekki ofan á sprungum sbr. 4.18.2 í skipulagsreglugerð nr. 441/1998.



Sveitarfélagið Árborg
Ráðhúsinu - Austurvegi 2
800 Selfoss

Fornleifavernd ríkisins

Suðurgata 39, 101 Reykjavík
Sími: 555 6630, Bréfsími: 555 6631
Heimasíða: www.fornleifavernd.is
agnes@fornleifavernd.is

Reykjavík 29. ágúst 2006
Tilvísun: Fvr 2006080012 /AS

Efni: Deiliskipulag íbúðarbyggðar í landi Dísarstaða

Fornleifavernd ríkisins hefur borist drög að tillögu að deiliskipulagi íbúðarbyggðar í landi Dísarstaða í Sveitarfélaginu Árborg ásamt beiðni um umsögn. Byggðasafn Árnesinga hefur skráð fornleifar á svæðinu. Engar fornleifar fundust innan þess skipulagssvæðis sem hér um ræðir og gerir Fornleifavernd ríkisins því engar athugasemdir við skipulagstillöguna eins og hún er lögð fram. Þó má minna á eftirfarandi ákvæði 13. gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2001 en þar segir:

Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

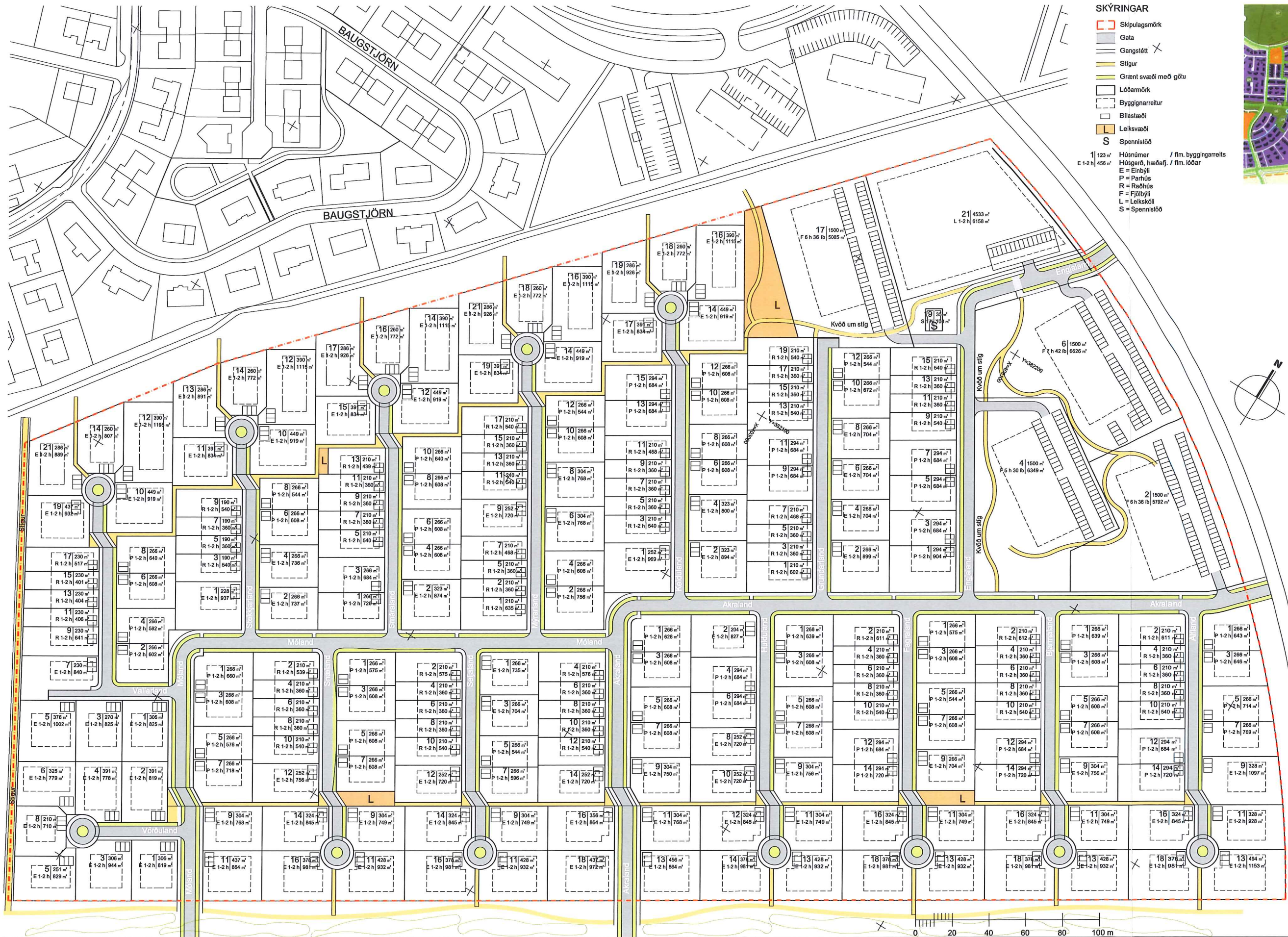
Virðingarfyllst

F.h. Fornleifaverndar ríkisins

Agnes Stefánsdóttir

Agnes Stefánsdóttir, deildarstjóri

Afrit: Skipulagsstofnun, Tekton ehf.



- SKÝRINGAR**
- Skíplagsmörk
 - Gata
 - Gangstétt
 - Stígur
 - Grænt svæði með götu
 - Lóðarmörk
 - Byggnarreitur
 - Bílastæði
 - Leiksvæði
 - Spennistöð
- 1 | 123 m² / Húsnúmer / f. fm. byggnarreits
 E 1-2 h | 456 m² / Húsgæði, hæðafj. / f. fm. lóðar
- E = Einbýli
 P = Parhúsi
 R = Raðhúsi
 F = Fjölbýli
 L = Leikskóli
 S = Spennistöð



YFIRLITSMYND - ADALSKIPLAG ÁRBORGAR
 A1) 1:10.000 - A3) 1:20.000

STÆRDIR

Skíplagsvæði	22,18 ha
Íbúðalóðir	17,78 ha
Leikskólaalóð	0,62 ha
Opin svæði	3,78 ha
göturými og stígar	(þar af leiksvæði 0,19 ha)

Fjöldi íbúða:

Í einbýlishúsum	93
Í parhúsum	68
Í raðhúsum	69
Samtals	230
Í fjölbýlishúsum	144
Samtals	374

Deiliskíplag þetta samanstendur af eftirfarandi gögnum:
 Deiliskíplagsuppráttur þessi 00-01
 Skýringaruppráttur 01-01
 *Austurbyggð Selfossi - Deiliskíplag
 Skíplagsálgísing / Skíplagsuppráttir
 22. nóvember 2006 - Útgáfa 1.0*

Deiliskíplag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skíplags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skíplags- og byggingarnefnd Árborgar þann 2007.
 Í sveitarstjórn Árborgar þann 2007.

Tillagan var auglíst frá 2007 með athugasemdafrestri til 2007.

Auglýsing um gildistöku deiliskíplagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2007.

Fyrir hönd sveitarstjórnar Árborgar.

 þann 2007.

TEKTON
 HÖNNUN - SKIPLAG - RÁÐGJÖF

HÁTEIGSVEGUR 7
 105 REYKJAVÍK
 ÍSLAND
 KT: 471293-2109

HAUKUR HARDARSON ARKIT. FAI / FSSA
 GUDM. HUGI GUDMUNDSSON
 GUNNLAUGUR JÓNÁSSON ARKIT.

TEL: +354 561 1910
 FAX: +354 561 1921
 TEKTON@TEKTON.IS
 WWW.TEKTON.IS
 KT: 221162-2269
 KT: 211066-5129
 KT: 090462-2299

SAMÞYKKT

VERK
 AUSTURBYGGÐ SELFOSSI
 DEILISKIPLAG

TEKNIING
 DEILISKIPLAGSUPPDRÁTTUR

KVARÐI
 A1) 1:1.000 - A3) 1:2.000

DAGS.
 22.11.2006

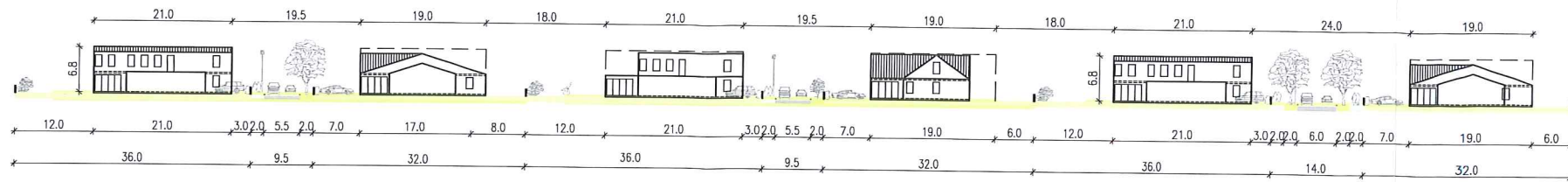
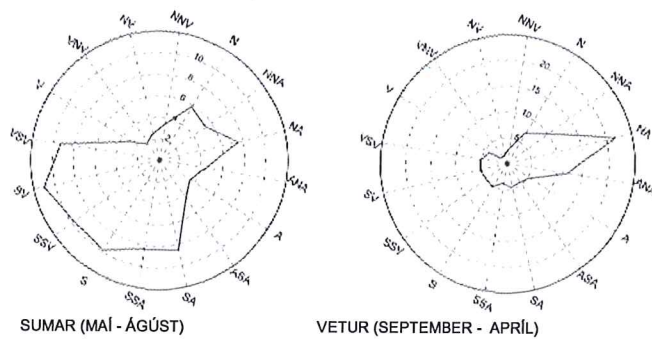
TEKNIINGR.
 GHG

50M

AUSTURBYGGÐ SELFOSSI - DEILISKIPULAG

SKÝRINGARUPPDRATTUR 01

VINDRÓSIR (EYRARBAKKI)



SNEIÐING A-A
A1) 1:500 - A3) 1:1.000

YFIRLITSMYND - ADALSKIIPULAG ÁRBORGAR
A1) 1:10.000 - A3) 1:20.000



STÆRDIR

Skípulagssvæði	22,18 ha
Íbúðalóðir	17,78 ha
Leikskólalóð	0,62 ha
Opin svæði - göturyrmi og stígar	3,78 ha (þar af leiksvæði 0,19 ha)
Fjöldi íbúða:	
í einbýlishúsum	93
í parhúsum	68
í raðhúsum	69
Samtals	230
í fjölbýlishúsum	144
Samtals	374

SKÝRINGAR

- Skípulagsmörk
 - Gata
 - Gangstétt
 - Stígur
 - Grænt svæði með götu
 - Lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Blástæði
 - Leiksvæði
 - Spennistíð
- 1) 123 m² Húsnúmer / flm. byggingarreitir
E 1-2 h) 456 m² Húsgærd, hæðafj. / flm. lóðar
- E = Einbýli
P = Parhús
R = Raðhús
F = Fjölbýli
L = Leikskóli
S = Spennistíð
- Dæmi um byggingu

TEKTON
HÖNNUN - SKIPIULAG - RÁÐGJÖF

HÁTEIGSVEGUR 7 TEL: +354 561 1910
105 REYKJAVÍK FAX: +354 561 1921
ICELAND TEKTON@TEKTON.IS
KT: 471293-2109 WWW.TEKTON.IS

HAUKUR HARDARSON ARKT. FAI / FSSA KT: 221162-2269
GUÐM. HUGI GUÐMUNDSSON KT: 211065-5129
GUNNLAUGUR JÓNASSON ARKT. KT: 090462-2299

SAMBÝKKT
VERK
AUSTURBYGGÐ SELFOSSI
DEILISKIPULAG
TEKNING
SKÝRINGARUPPDRATTUR 01

KVARDI
A1) 1:1.000 - A3) 1:2.000

DAGS. 22.11.2006
TEKNAÐ AF GHG

SKÝRINGARUPPDRATTUR 01
A1) 1:1.000 - A3) 1:2.000

50M

01-01