

# GRÆNUVELLIR OG NÁGRENNI - SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - DEILISKIPULAG



DEILISKIPULAG 1:1000

## GREINARGERÐ

### Aðstaður á skipulagssvæðinu og afmörkun svæðis

Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Austurvegi í suðri, Fagurgerði í vestri, Árvegi í norðri og Hörðuvöllum í austri. Bygðin innan svæðisins samanstendur að mestu leyti af 1-2ja hæða einbýlishúsum. Með Austurvegi er þó blönduð byggð íbúða, verslana og ferðabjónustu. Sérstaða svæðisins er nálægðin við Ölfusá og útivistarsvæðið með fram henni.

### Fyrirliggjandi stefna sveitarfélagsins

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030 er meirihluti skipulagssvæðisins, sem hér er ræðir, skilgreindur sem íbúðarsvæði. Í skipulagsreglugerð er íbúðabygging skilgreind sem svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmst búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (6.2.gr. í skipulagsreglugerð 90/2103). Gaeta skal þess að atvinnustarfsemi í íbúðabygging valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónáðs og að öruggar og greiðar göngu- og hjólaleiðir séu að skólum og annarri nærþjónustu (5.3.2.8.gr. í skipulagsreglugerð 90/2103). Heimagingist (flokur í skv. 3. gr. reglugerðar nr. 1277/2016) er almennt heimil innan íbúðabyggingar.

Suðurlutinn, með fram Austurvegi, er skilgreindur sem miðsvæði. Í skipulagsreglugerð er miðsvæði skilgreint sem svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

Að auki er mikill hluti skipulagssvæðisins merktur sem flóðarsvæði. Samkvæmt aðalskipulaginu er lögð áhersla á þéttingu íbúðabyggingar í eldri hluta Selfoss og möguleikar á þéttingu byggðar taldri töluverðir í og við miðbæinn, beggja vegna Austurvegar. Þá er talið æskilegt að þéttleikinn fari hvergi undir 35 íbúða/ha svo hagræmni náist. Á skipulagssvæðinu sem hér er ræðir er

þéttleikinn um 28,8/ha (bls. 36-37). Byggingin innan þess má því greinilega þéttast töluvert svo æskilegum fjölda íbúa sé náð. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins.

### Tengsl við aðrar áætlanir - nálæg skipulagssvæði

Í næsta nágrenni skipulagssvæðisins eru eftirtalinn svæði deiliskipulögð:

Nr. 1368 - Deiliskipulag norðan Austurvegar sem afmarkast af Sigtúni í vestri og Fagurgerði í austri, samþ. í júní 1989.

Nr. 1799 - Deiliskipulag sunnan Austurvegar fyrir lóðirnar Austurveg 24 og 26, samþ. í des. 1992.

Nr. 7417 - Deiliskipulag fyrir Austurveg 34, samþ. í júní 2006.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Austurveg 33-35, nr. 10001 samþ. í júní 2006, sem mun falla úr gildi við staðfestingu þessarar deiliskipulagstillögu.

### Umhverfisáhrif

Fyrirhugaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa umtalsverð áhrif á umhverfið sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið mun því ekki falla undir lög um umhverfismat áætlna.

### Byggingarskilmálar

Byggingarskilmálar deiliskipulagsins segja til um nýtingarhlutfall hverrar lóðar, hámarks byggingarmagn, hámarks hæð og fjöldi hæða húsa á lóð. Hámarks heildarflatarmál bygginga skal ekki vera meira en 500m<sup>2</sup> á hverri lóð. Nýtingarhlutfall á mjög stórum lóðum verður þ.a.l. lægra en 0,45. Grunnflötur húsa má ekki vera stærri en sem nemur 25% af grunnfloti lóðar. Meðfylgjandi tafla segir til um byggingarskilmála hverrar lóðar auk þess að gefa töluvegur upplýsingar m.a. um stærð lóða og bygginga innan skipulagssvæðisins. Nýtingarhlutfall er

GATA	LÓÐARSTÆR (M <sup>2</sup> SKV. KORTGRUNNI SV. FASTEIGNASRÁ)	LÓÐARSTÆR (M <sup>2</sup> SKV. FASTEIGNASRÁ)	NOVERANDI BYGGINGARMAGN (M <sup>2</sup> BIRT STÆRÐ SKV. FASTEIGNASRÁ)	BYGGINGÁR	BYGGINGAREFNI	HÁMARKSÞINGBARI LUTFALL (DYAN JARÐAR)	HÁMARKSÞINGBARI LUTFALL (NEÐAN JARÐAR)	MÖGULEGT BYGGINGARMAGN (M <sup>2</sup> )	HÁMARKSGRUNN-FLÖTUN (M <sup>2</sup> )	HÁMARKS FJÖLDI HÆÐIR	HÁMARKSHEÐ HÚSI (M)	SÉRÁNVÆÐI OG KVÖÐ
Árvogur 2	914	900	104,9	1940	holsteinn	0,45	0	411	229	2	8,0	
Árvogur 4	821	871	202,5	1941	steyp/timb.	0,45	0	369	205	2	8,0	
Árvogur 6	876	870	135,9	1943	steyp	0,45	0	394	219	2	8,0	
Árvogur 8	1075	1028	261,2	1976	steyp	0,45	0	484	269	2	8,0	kvöð um lagnaleið fyrir stofnlagn fráveitu
Árvogur 10	731	731	0			0,45	0	329	183	2	8,0	
Fagurgerði 1	1031	1031	284,4		steyp/timb.	0,45	0	464	258	2	8,0	
Fagurgerði 3	926	926	38,7	1942	holsteinn	0,45	0	417	232	2	8,0	
Fagurgerði 5	1110	1128	210,7	1944	steyp	0,45	0	500	278	2	8,0	
Fagurgerði 9	825	900	232,4	1938	steyp	0,45	0	371	206	2	8,0	
Grænuvellir 1	903	832	248,7	1946	steyp	0,45	0	406	226	2	8,0	
Grænuvellir 3	1552	1553	268	1959	steyp	0,32	0	497	388	2	8,0	
Grænuvellir 5	1416	1466	268,0	1965	steyp	0,35	0	496	354	2	8,0	
Grænuvellir 7	1103	717	0			0,45	0	496	276	2	8,0	kvöð um lagnaleið fyrir stofnlagn fráveitu
Grænuvellir 2	860	875	193,5	1945	steyp	0,45	0	387	215	2	8,0	
Grænuvellir 4	800	816	247,0	1946	timbur	0,45	0	360	200	2	8,0	
Grænuvellir 6	1273	1295	205,0	1947	timbur	0,39	0	496	318	2	8,0	
Grænuvellir 8	668	1000	0			0,45	0	301	167	2	8,0	
Grænuvellir 8a	11954	1050	0					0				kvöð um aðkomu að Austurveg 31b kvöð um lagnaleið fyrir stofnlagn fráveitu
Hörðuvellir 2	900	1200	356,1	1955	steyp	0,45	0	405	225	2	8,0	
Hörðuvellir 4	980	980	423,3	1983	steyp	0,45	0	441	245	2	8,0	
Hörðuvellir 6	773	770	351,2	1958	steyp	0,45	0	348	193	2	8,0	
Austurvegur 25	1078	1087	234,3	1940	steyp	1,2	0,5	1294	270	3	10,5	
Austurvegur 27	1081	923	245,2	1934	timbur	1,2	0,5	1297	270	3	10,5	
Austurvegur 29	1085	1080	330,7	1957	steyp	1,2	0,5	1302	271	3	10,5	
Austurvegur 31	1077	1079	410,6	1947	steyp	1,2	0,5	1292	269	3	10,5	
Austurvegur 31b	758	680	788	1983	steyp	1,2	0,5	910	190	3	10,5	
Austurvegur 33-35	1809	1809	2664	2008	steyp	1,5	0,5	2714	452	3	10,5	

TAFLA

hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð og raunstærð lóðar. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50. Mögulegt byggingarmagn reiknast út frá lóðarstærð skv. kortgrunni og skilgreint nýtingarhlutfall á lóð.

Byggingarnar skulu falla vel að umhverfi og taka mið af annarri byggð í hverfinu.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar, svo sem þakskogg, svalir og skygging mega skaga út fyrir byggingarreit. Einnig mega byggingarhlutar eins og reykþáfar, loftraestibúnaður og lyftuhús ná upp fyrir hámarks hæð þaks. Þakform er frjálst. Svalalokun og þaksvallar eru heimilaðar (sjá nánar töflu deiliskipulags).

Byggingar innan skipulagssvæðisins skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012.

Vakin er athygli á eftirfarandi þáttum innan reglugerðarinnar:

Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að þau henti vel til fyrirhugaðra nota. Við ákvörðun á útliti þeirra, efnisvali, litavali og gerð skulu gæði byggingarlistar höfð að leiðarljósi. (6.1.1. gr.) Þess skal gætt að byggingar hafi eðlilega tengingu við lóð og annað umhverfi. (6.1.1. gr.)

Byggingu skal staðsetja og fella að landi innan byggingarreits þannig að góð tenging sé milli umhverfis, útsvæðis byggingarinnar og byggingarinnar sjálfrar. (6.2.1. gr.)

Bíll milli bygginga skal vera nægjanlega mikill til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra. (9.7.5. gr.)

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem lóðarblöð, skilmálar þessir og viðkomandi reglugerðir segja til um.

### Lóðarblöð

Á upprætti kann að vera mismunandi í stærðum og afmörkun lóða á deiliskipulagsreitnum af þeirri ástæðu að í sumum tilvikum er ósamræmi milli þinglýstra heimilda og raunverulegrar afmörkunar lóðanna. Lóðir á upprætti eru afmarkaðar í samræmi við kortgrunn

sveitarfélagsins. Að þessu virtu kann að vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á upprætti með deiliskipulaginu. Með deiliskipulaginu er gerð breyting á lóðunum Grænuvellir 8 og 8b. Mörk á milli lóðanna breytast. Lóðin sem stendur nær götunni Grænuvöllum verður íbúðarlóð, nr. 8 og sú sem fjær stendur, nr. 8a, verður ætluð fyrir bílastæði. Á þeirri lóð verður ekki byggingarréttur. Einnig er gerð sú breyting á lóðinni Hörðuvellir 2 að hún skiptist í tvær lóðir, Hörðuvelli 2 og Árvogur 10.

### Bílastæði

Fjöldi bílastæða á lóð skal vera að lágmarki 1 bílastæði fyrir hverja íbúð innan lóðar. Þar sem um atvinnustarfsemi er að ræða skal fjöldi bílastæða vera í samræmi við eðli starfseminnar. Lóðarhöfum ber að tryggja fullnægjandi fjölda bílastæða innan sinnar lóðar miðað við nýtingu.

### Hjólastígur

Markmiðið með gerð göngu- og hjólastíga í sveitarfélaginu er að stuðla að minni bílaumferð og að hvetja til vistvænni ferðamáta milli heimilis, skóla og annarra vinnustaða. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir göngu- og hjólastíg með fram öllum Austurvegi. Staðsetning stíga á deiliskipulagsupprætti er til viðmiðunar. Nánari útfærsla og hönnun er háð samráði við Vegagerðina og sveitarfélagið.

### Kvaðir

Kvöð er um aðkomu fyrir lóðina Austurveg 31b, frá Grænuvöllum, um lóðina Grænuvellir 8a (sjá upprætt deiliskipulags). Gagnkvæm kvöð er á öllum lóðum innan skipulagssvæðisins vegna aðgengis að lögnum. Sérstök kvöð um lagnaleiðir fyrir stofnlagn fráveitu er á lóðum við Austurveg 31b og 33, Grænuvelli 7, 8 og 8a og Árvogur 8.



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÁRBORGAR 2010-2030

## SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Íbúðarsvæði
- Miðsvæði
- Növerandi byggingar
- Byggingareitir húsa
- Gangstétt
- Hjólastígur
- Bílastæði til skýringar
- Stofnlagn fráveitu
- Gróður til skýringar

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar þann 29.04.2020

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar  
 Jón J. Stefánsson, Bæjarstjóri

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá 22.05.2017 með athugasemdafresti til 02.06.2017  
 Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 20.03.2019 með athugasemdafresti til 02.05.2019  
 Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30.04.2020



TEKNIKNÚMÉR	BLADSTÆRÐ	UNNIÐ	ASH	MB
2839-077	A1	YFIRFARIR:	MB	
001				
DAGS.	MELKIVARÐI	ÓTGAFA		
10.10.2018	1:1000			A
SAMBYGOT:	Dón R. Hansen			