


DEILISKIPULAG
Í LANDI JÓRVÍKUR 1 VIÐ SELFOSS
TILLAGA AÐ BREYTINGU

GREINAGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



	Skipulagsstofnun
	30
Mött.:	29 des. 2021
Málnr.	
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	



Sveitarfélagið Árborg



Landhönnun – landslagsarkitektar

Breyting á deiliskipulagi þessu, sem auglýst og kynnt hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br., var samþykkt af bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborgar þann 15. des 2021

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 22. sept til 3. nóv. með athugasemdafresti til 3. nóv. 2021

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

F.h. Sveitarfélagsins Árborgar:



Skipulagsfulltrúi
Sveitafélagið Árborg

Efnisyfirlit

Greinargerð með deiliskipulagi í landi Jórvíkur I.....	5
1 Almennar upplýsingar	5
1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu	5
1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar	5
1.3 Umsagnir og athugasemdir við auglýst skipulag	6
2 Skipulagssvæðið	7
2.1 Lega og afmörkun	7
2.2 Gatnakerfi og stígar.....	7
2.3 Landslag og sérkenni	7
2.4 Veðurfar	7
2.5 Menningarminjar	7
2.6 Náttúruminjar.....	8
2.7 Jarðfræði og sprungur	8
2.8 Áhrif flugvallar	8
2.9 Veitur og lagnir	8
2.10 Eignarhald á landi	9
2.11 Skipulagsstaða.....	9
3 Deiliskipulag	10
3.1 Markmið og forsendur skipulagsins.....	10
3.2 Skuggagreining	10
3.3 Sjálfbær þróun – Ólafsvíkursáttmálinn	13
3.4 Gatnakerfi.....	13
3.5 Göngu- og hjólaleiðir	14
3.6 Leik- og dvalarsvæði	15
3.7 Gróðurskipulag og græn svæði	15
3.8 Hleðslutæki fyrir rafbíla	16
3.9 Sorphirða	16
3.10 Veitur og lagnir.....	16
3.11 Blágrænar ofanvatnslausnir	16
4 Almennir skipulagsskilmálar	16
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	16
4.2 Mæliblöð og hæðarblöð	17

4.3	Byggingarreitur / nýtingarhlutfall.....	17
4.4	Byggingarefni, áferðir og litir.....	18
4.5	Sorpflokkun	18
4.6	Veitur.....	18
4.7	Bílastæði og bílageymslur	18
4.8	Frágangur lóða.....	18
4.9	Girðingar	19
4.10	Hljóðvist og sjónmengun.....	19
4.11	Garðhús, skýli o.þ.h.	19
5	Sérákvæði fyrir einstakar lóðir.....	19
5.1	1 Almenn.....	19
5.2	Einbýlishús.....	20
5.2.1	Einbýlishús – Gerð E1	20
5.2.2	Einbýlishús – Gerð E2	20
5.3	Parhús.....	21
5.3.1	Parhús – Gerð P1	21
5.4	Raðhús.....	21
5.4.1	Raðhús – Gerð R1.....	21
5.5	Fjölbýlishús	21
5.5.1	Almenn ákvæði sem gilda um öll fjölbýlishús, þ.m.t. fjórþýlishús.....	21
5.5.2	Fjölbýlishús – Gerð F2.....	22
5.5.3	Fjölbýlishús – Gerð F4.....	22
5.6	Verslun og þjónusta (Ve).....	22
5.7	Þjónustustofnanir	22
5.8	Lóð fyrir spennistöð.....	23

Greinargerð með deiliskipulagi í landi Jórvíkur I

1 Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Á síðustu árum hefur íbúum sveitarfélagsins fjölgað mikið. Ásókn í byggingarland og lóðir hefur því verið mjög mikil og með batnandi samgöngum er gert ráð fyrir áframhaldandi þörf, og ásókn í byggingalóðar næstu árin. Til að tryggja fjölbreytt úrval byggingalóðar var ráðist í breytingu á Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 sem fól í sér stækkun íbúðarbyggðar sunnan við núverandi byggð og suðaustan við nýlega skipulagt íbúðarsvæði í svokölluðu „Björkurstykki“. Svæðið er í heild um 34 ha. að stærð og nær til tveggja jarða, Bjarkar í eigu sveitarfélagsins og Jórvíkur 1, sem er í eigu einkaaðila, en skipulagið er gert í samráði beggja. Með skipulagsbreytingunni skapaðist möguleika fyrir einkaaðila að byggja upp innviði og bjóða lóðir til úthlutunar og auka þannig fjölbreytni í lóðaframboði og minnka jafnframt þrýsting og fjárfestingarþörf sveitarfélagsins í gatna-, lóða- og lagnakerfum. Ákveðið var að þróa deiliskipulag íbúðarbyggðarinnar á svæðinu sem eina heild í samstarfi sveitarfélagsins og eigenda Jórvíkur 1 en auglýsa deiliskipulagið í tveim áföngum. Hér er tekin til umfjöllunar fyrri áfangi sem tekur til lands Jórvíkur 1.



Afmörkun skipulagssvæðis, 1. áfangi er í landi Jórvíkur 1 og 2. áfangi í landi Bjarkar.

1.2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari með skýringarmyndum ásamt skipulags- og skýringaruppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í mælikvarða 1:1000, blaðstærð A-1. Til grunna skipulagsins liggja m.a. eftirfarandi skýrslur og úttektir:

- Selfossflugvöllur, Hljóðvistaraskýrsla, Efla 2016
- Fornleifaskráning, Margrét Hrönn Hallmundsdóttir árið 2008.

1.3 Umsagnir og athugasemdir við auglýst skipulag

Deiliskipulagið var auglýst frá 19. ágúst til 30. september 2020. Umsagnir bárust frá fjórum aðilum:

1. **Landsnet hf.**, dags. 28.9.2020. Þar segir:

„Selfosslína 3, sem er 66 kV háspennustrengur á vegum Landsnets, liggur meðfram Suðurhólum að sunnanverðu. Fyrirhugaðar götutengingar þvera línuna. Landsnet leggur áherslu á að tryggt verði að þannig sé gengið frá strengnum við byggingu gatna að umferð um þær hafi ekki áhrif á rekstur strengsins til lengri eða skemmri tíma, t.d. með því að leggja steypar plötur yfir hann. Einnig er lögð áhersla á að allar verklegar framkvæmdir í nágrenni strengsins verði í fullu samráði við Landsnet.“ „Bent er á að Selfosslína 3 er ekki sýnd á deiliskipulagsupprætti. Gera þarf grein fyrir legu strengsins og þeim kvöðum sem gilda um öryggissvæði hans. Einnig þarf að setja ákvæði um umgengni og framkvæmdir við svæðið.“ Brugðist er við athugasemd í skipulaginu.

2. **Heilbrigðiseftirliti Suðurlands**, dags. 2. 10. 2020. Þar segir:

„Heilbrigðiseftirlit Suðurlands hefur farið yfir ofangreinda tillögu og gerir engar athugasemdir.“

3. **Minjastofnun Íslands**, dags. 23. 9. 2020.

Í auglýstri tillögu var fjallað um menningaminjar í kafla 2.5. í greinargerð þessari. Þar var fjallað um fornleifaskráningu frá 2008 unna af Margréti Hrönn Hallmundsdóttur hjá Náttúrustofu vestfjarða. Samhliða auglýsingu deiliskipulagstillögunnar gerðu höfundur nýja og uppfærða skráningu sem lögð er fram í nýrri skýrslu; *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Jórvíkur í Árborg*, dagsett í september 2020. Umfjöllun Mjastofnunar byggir á þeirri nýju skýrslu. Þar er fjallað um alls 6 skráðar minjar á skipulagssvæðinu, auk lítillar tóftar í götustæðinu nyrst á skipulagssvæðinu. Mjastofnun telur að grafa þurfi könnunarskurði í tvær minjar, 2358-002 og 2358-003 áður en gefin verða framkvæmdaleyfi sem raskað gætu viðkomandi minjum og að gera þurfi verktökum / framkvæmdaaðilum grein fyrir tilvist tveggja annarra minja sem eru á grænum svæðum, 2358-001 og 2358-006, til að koma í veg fyrir röskun þeirra af vangá á meðan á framkvæmdum stendur.

Varðandi tóft (1860-9) í götustæði Hólastekks/Suðurhóla þá var hún skráð í tengslum við deiliskipulagsgerð á svokölluðu Björkurstykki árið 2017. Gerð var krafa um gerð könnunarskurðar í tóftina og var það gert og gerð grein fyrir niðurstöðum rannsóknarinnar í skýrslu Náttúrustofu Vestfjarða frá maí 2020. Að mati Mjastofnunar er ekki þörf á frekari rannsóknum á tóftinni.

Varðandi minjastað nr. 2358-005, „Leið“ þá hefur komið í ljós að um er að ræða far eða rask á yfirborði landsins eftir lagningu vatnslagnar og er því ekki um að ræða fornleifar.

- **Umhverfisstofnun**, dags. 25. 9. 2020

Í umsögn stofnunarinnar er fjallað um Þjórsárhraun, votlendi og mikilvægi fuglasvæði. Fjallað er um náttúruminjar í nýjum viðbættum kafla 2.6. í greinargerð.

Að auki hafa borist óskir frá **Rarik** um tvær lóðir/reiti fyrir spennistöðvar og hafa þeim verið fundnir staðir á opnum svæðum, í nálægð við götur í skipulaginu.

2 Skipulagssvæðið

2.1 Lega og afmörkun

Skipulagssvæðið sem um ræðir í þessari deiliskipulagstillögu er áfangi 1 í landi Jórvíkur 1 og er um 14,9 ha að stærð. Skipulagsmörkin eru sýnd á skipulagsupprætti. Skipulagssvæðið liggur upp að skipulagsáfangi 2 í landi Bjarkar, afmarkast af Suðurhólum í norðri, jörðinni Fossmúla í austri og syðri hluta lands Jórvíkur 1 í suðri.

Svæðið er nýbyggingarsvæði og eru engar byggingar á svæðinu. Landið er í dag gróið hagaland en sumstaðar myndast litlar tjarnir í votviðri eins og þekkt er í Flóanum.

2.2 Gatnakerfi og stígar

Aðkoma akandi að svæðinu er um gatnamót Suðurhóla og nýrrar götu sunnan við nýlega skipulagt íbúðarsvæði í svokölluðu „Björkurstykki“.

Hverfið tengist göngustígum norðan við og meðfram Suðurhólum. Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir greiðum gönguleiðum sem eru tengdar gangbrautum og gangstéttum við götur innan þess og tengir þannig svæðið innbyrðis. Víða eru grænir gangar til að bæta tengingar gangandi og hjólandi umferðar innan svæðisins.

2.3 Landslag og sérkenni

Landið innan skipulagssvæðisins er flatlent, vel gróið og einkennist af gömlum þýfðum túnum og hefur verið nýtt sem beitarland. Eins og algengt er á þessu landsvæði er landið nokkuð blautt. Hæðarlega svæðisins liggur í um 15 metrum yfir sjávarmáli. Á skipulagssvæðinu er víða grunnt niður á hraun (Þjósárhraun).

2.4 Veðurfar

Nálægð Ingólfsfjalls við Selfoss hefur áhrif á hvernig vindar blása en á Selfossi eru NA og SA áttir ríkjandi, allan ársins hring. Selfoss er á frekar vætusömu svæði og fellur mesta úrkoman á tímabilinu september til janúar. Hitastig er breytilegt eins og víðast hvar á landinu. Þar sem svæðið er flatt og opið til suðurs er svæðið sólríkt meðan sólar nýtur við.

2.5 Menningarminjar

Gerð var fornleifaskráning á skipulagssvæðinu árið 2008, unnin af Margréti Hrönn Hallmundsdóttur hjá Náttúrustofu vestfjarða. Í auglýstri tillögu að deiliskipulagi var fjallað um þær minjar sem sem þar lágu fyrir. Ný skráning var svo unnin og niðurstöður úr henni færði inn á uppfærðan skipulagsupprátt. Fjallað er frekar um skýrsluna og fornminjar almennt í kafla 1.3, „Umsagnir og athugasemdir við auglýst deiliskipulag“.

Vakin er athygli á að ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum um 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án

tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. 8 Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr.

2.6 Náttúruminjar

Í greinargerð þessari, kafla 2.5. í auglýstri tillögu, kom fram að engin friðlýst svæði eru á náttúruminjasráð í landi Árborgar. Þar kom einnig fram að „á skipulagssvæði eru engar landslagsgerðir sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013.“. Í umsögn Umhverfisstofnunar, dags. 25. september 2020, kemur fram að á skipulagssvæðinu sé víða grunnt niður á hraun (Þjósárhraun) og bendi stofnunin því á að hraun falli undir a. lið 1. mgr. laganna og að skv. 3. mgr. beri að forðast röskun slíkra náttúruyfyrirbæra nema brýna nauðsyn beri til.

Að auki er í umsögn umhverfisstofnunar fjallað um votlendi og mikilvægi fuglasvæða.

Í greinargerð með endanlegri útgáfu tillögu að aðalskipulagsbreytingu svæðisins, dags. 8. okt. 2020, er undir kafla um „Áhrif skipulags á umhverfið og samburður við aðra kosti“ fjallað ýtarlega um gróðurfar, lífríki og jarðminjar, m.a. í ljósi umsagnar umhverfisstofnunar við auglýsta aðalskipulagstillögu. Vegna umsagnar umhverfisstofnunar við tillögu að deiliskipulagi þessu, sem er um margt efnislega áþekk hinni fyrri, er hér vísað til þessa kafla í greinargerð aðalskipulagsins.

2.7 Jarðfræði og sprungur

Í Aðalskipulagi er gert grein fyrir þekktum sprungum og sprungusvæðum á og við Selfoss. Þar er kveðið á um að í deiliskipulagsferli skuli skorið úr um tilvist sprungna á viðkomandi svæðum og tekið tillit til þeirra eftir atvikum.

Samkvæmt aðalskipulagi er ekki þekkt sprungusvæði innan skipulagssvæðisins. Byggt á skýrslu Páls Imsland og fleiri frá 1997.

Á svæðinu öllu gildir sú almenna regla að byggingafulltrúi skuli taka út útgrafna húsgrunna áður en fyllt er í þá aftur. Ef sprunga kemur í ljós þegar grafið verður fyrir húsunum skulu gerðar viðeigandi ráðstafanir eða þeim hnikað til.

2.8 Áhrif flugvallar

Skipulagssvæðið er í aðflugs- og flugtakstefnu Selfossflugvallar en völlurinn er skilgreindur og skráður lendingastaður í Flugmálahandbók Íslands (AIP). Gerð hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir áhrifasvæði flugvallarins, unnin af Eflu verkfræðistofu í júní 2016. Samkvæmt henni er reiknað hljóðstig á skipulagssvæðið, miðað við núverandi flugumferð langt undir viðmiðunarmörkum.

2.9 Veitur og lagnir

Meðfram Suðurhólum er lagnasvæði, þar sem eru m.a. ljósleiðari, háspennustrengur og lagnir fyrir heitt og kalt vatn. Greitt aðgengi er að þessum lögnum til tengingar og viðhalds. Samkvæmt skipulagi er gert ráð fyrir breiðu lagnabelti meðfram nýrri

safngötu sunnan við nýlega skipulagða íbúðarbyggð í „Björkustykki“ fyrir stofnlagnir veitufyrirtækja, sem nýtt skipulagssvæði mun einnig geta tengst. Í aðalskipulagi var gert ráð fyrir stofnæð vatnsveitu í gegnum svæðið en í breyttu skipulagi er gert ráð fyrir henni í tengslum við nýja safngötu.

2.10 Eignarhald á landi

Landið innan skipulagssvæðisins tilheyrði áður jörðinni Jórvík I en er nú í eigu einkaaðila.

2.11 Skipulagsstaða

Í greinargerð með breytingu á aðalskipulagi segir um eðli og umfangi breytingar:

„Gert er ráð fyrir að nýtt íbúðasvæði lúti svipuðum skipulagsskilmálum og önnur sambærileg svæði í gildandi aðalskipulagi. Þéttleiki byggðar miðast við 37-42 íbúar pr. ha. eins og algengt er í eldri íbúðahverfum. Fjölbýlishús á Selfossi eru að jafnaði 3-4 hæðir en það hæsta er 6 hæðir. Ekki skal gera ráð fyrir hærri en 4 hæðum á skipulagssvæðinu. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir leiðbeinandi nýtingahlutfalli lóða á Selfossi á bilinu 0,3-0,45 en jafnframt tekið fram að það skuli skilgreint nánar í deiliskipulagi.

Sýnd er möguleg útfærsla helstu stofngatna svæðisins og tengingu þeirra við (nýja) Suðurhóla, [Hólastekkur] m.a. í gegnum mögulegt hringtorg við gatnamót nýja og núverandi Suðurhóla. Tengistaðir og fjöldi safngatna eru þó ekki bindandi og skulu ákveðnir í deiliskipulagi. Göngu- og reiðhjólástíg er haldið inni í nýju skipulagi til frekari útfærslu í deiliskipulagi en reiðstígur er felldur út þar sem litið er svo á að reiðstígar haldist utan við íbúðabyggð, samanber gildandi aðalskipulag, og að honum verði fundin nýr staður í heildarendurskoðun aðalskipulags svæðisins.

Í deiliskipulagi svæðisins skal gera ráð fyrir a.m.k. tveim leiksvæðum ásamt vef grænna svæða fyrir göngu- og hjólástíga og skulu þeir vera í góðri tengingu við núverandi net stíga og opinna svæða. Þá skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og eftir atvikum leiðbeiningum þess þar um. Í breyttu skipulagi er fyrirhugaðri stofnæð vatnsveitu fundin staður meðfram nýrri safngötu.“

3 Deiliskipulag

3.1 Markmið og forsendur skipulagsins

Innan skipulagsreits er fyrirhugað að rísi íbúðabyggð með blandaðri húsagerð einbýlishúsa, par-, rað- fjórbylis- og fjölbýlishúsa. Samtals eru áætlaðar +/- 368 íbúðir á 63 lóðum. Skipulagstillagan er liður í að mæta fjölgun íbúa á Selfossi og tryggja aðgengi fólks að byggingalóðum á Selfossi.

Helstu skipulagsforsendur eru:

- Að leggja áherslu á að mynda samhangandi byggð sem fellur vel að núverandi byggð og býr til samfelld byggðarmynstur.
- Að skapa góðar tengingar milli nýju byggðarinnar og þeirrar sem eru til staðar. Það verður gert með góðum samgöngutengingum, bæði fyrir þá sem eru akandi, hjólandi eða gangandi.
- Að innan skipulagsins sé að finna fjölbreytta búsetukosti sem henti ólíkum hópi fólks til að skapa fjölbreytt samfélag.
- Að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi og skapa samfélag sem er eftirsótt til búsetu með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi.
- Að íbúðir njóti sólar og dagsbirtu og verði í góðum tengslum við útisvæði.
- Að húsform verði notað til skjólmyndunar.

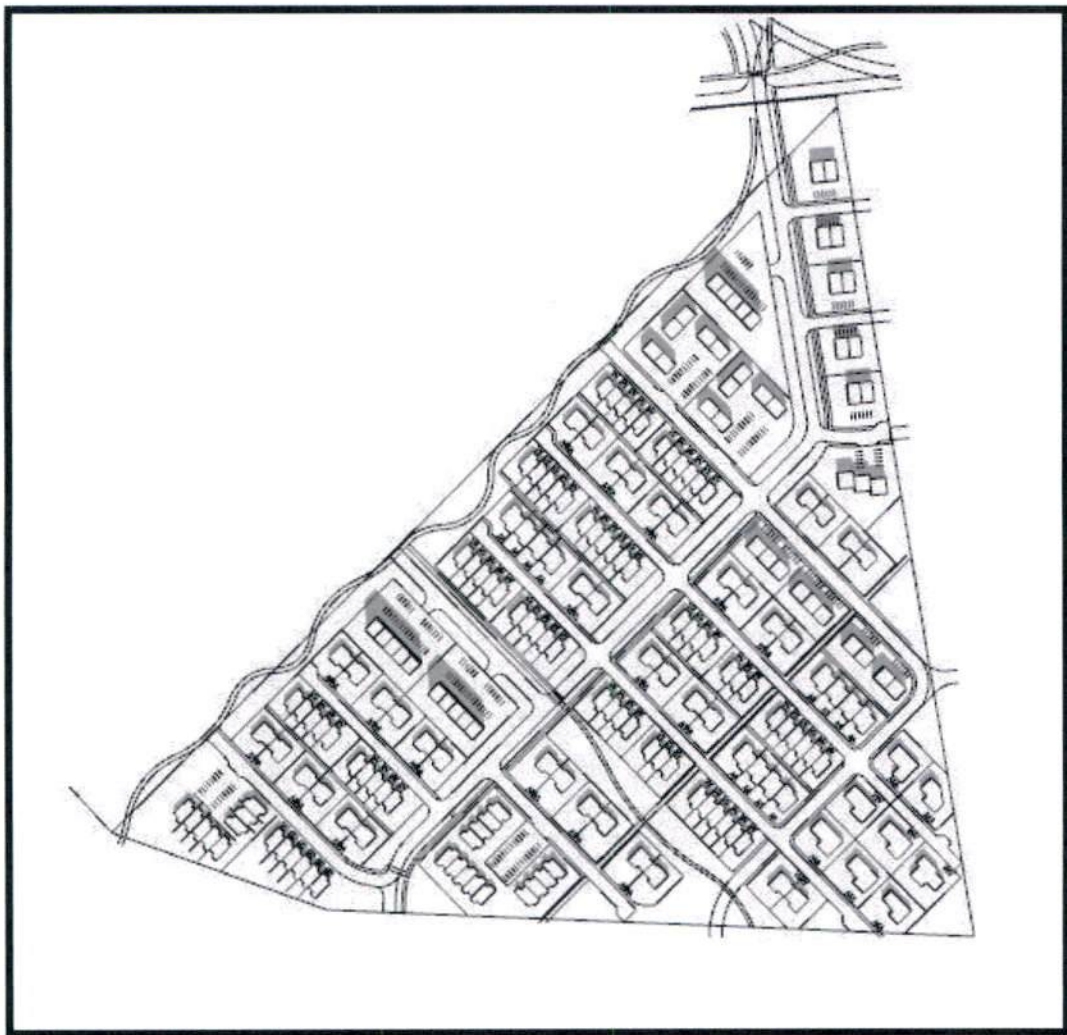
Grænt yfirbragð skal vera á milli bygginga og útisvæði skulu vera fjölbreytt leik- og dvalarsvæði. Stíganet er fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

3.2 Skuggagreining

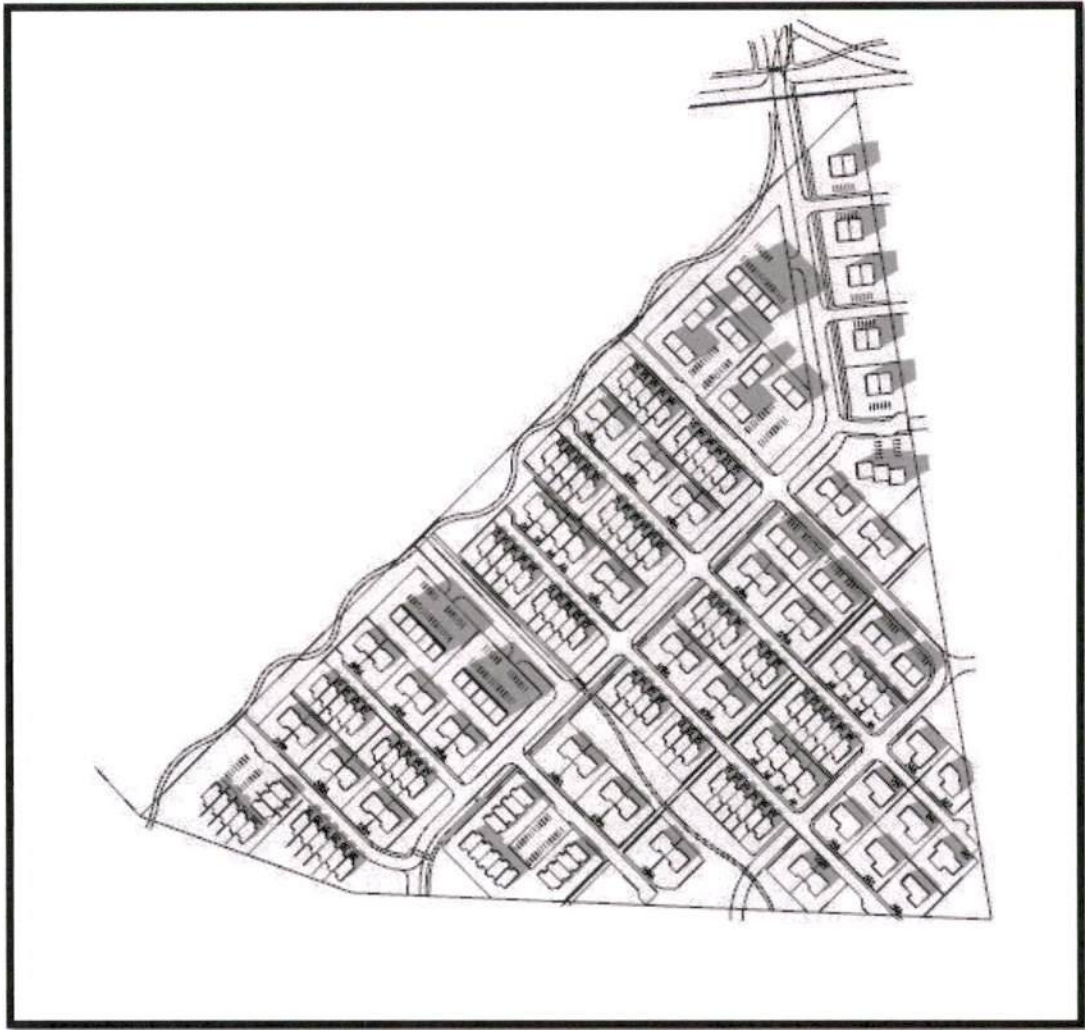
Tölvulíkan var unnið af svæðinu og byggingar skoðaðar með það í huga að staðsetning og hæð þeirra myndi sem minnst skuggavarp. Byggingarnar eru hæstar nyrst á hverjum byggingareit, gjarnan sunnan við safngötur og græn svæði, en lækka til suðurs til að draga úr skuggavarp í byggðinni. Sýnt er skuggavarp á vorjafndægri en það gefur góða mynd af meðaltals skuggavarp yfir árið. Suður- og vesturhluti lóða er að jafnaði nýttur undir leik- og dvalarsvæði.



Skuggavarp 20. mars kl. 09.00



Skuggavarp 20.mars kl. 13.00



Skuggavarp 20.mars kl. 13.00

3.3 Sjálfbær þróun – Ólafsvíkursáttmálinn

Leitast er við að hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við úrvinnslu á skipulaginu, eins og skipulagslög kveða á um. Það er gert með því að leggja áherslu á þéttari byggð og þannig betri nýtingu lands og á lagna- og gatnakerfi. Afleiðing þess er styttri aksturs- og gönguleiðir sem er jákvætt í vistvænu samhengi og jafnframt hagkvæmni í stofnkostnaði og viðhaldi allra veitukerfa. Leitast er við að skapa stíganet í beinum tengslum við megin göngustígakerfi. Hverfið er innan viðmiðunarmarka varðandi notkun á grenndargerði fyrir flokkaðan heimilisúrgang sem skipulagður er í Björkurstykki. Byggingarreitir eru mótaðir með hliðsjón af hagkvæmum íbúðalausnum, m.a. með tilliti til byggingartækni, sólarljóss, loftunnar, skjóls, tengsla við útirými og garða.

3.4 Gatnakerfi

Suðurhólar og/eða gata sunnan við íbúðarsvæði í Björkurstykki, sem hlotið hefur nafnið Hólastekkur, verða tengibrautir inn á svæðið. Að ósk sveitarfélagsins ná

skipulagsmörk einungis að fyrirhugaðri götu Hólastekk en endanleg tenging og fyrirkomulag gatnamóta verði útfært gegnum sérstakt umferðarskipulag og gatnahönnun. Þangað til að Hólastekkur verður byggður er lögð til bráðabyrgða tenging við Suðurhóla en skv. skipulagi munu Suðurhólar og nýr Hólastekkur tengjast línulega en Suðurhólar norðan Björkurstykkis tengjast með T-gatnamótum. Með tilkomu Hólastekks munu þannig verða til kross-gatnamót og er gert ráð fyrir að skoðaði verði kostir þess að setja þar upp hringtorg í framtíðinni.

Gatnakerfi hverfisins skiptist í safngötur og húsagötur. Heildarbreidd safngatna er 24 metrar, þar af 8m. akrein, en húsagötur eru 9-12 metrar, þar af 7m. akrein. Meðfram húsagötum eru 2gja metra gangstéttar en meðfram safngötum eru 2,5 – 3gja m. göngu- og hjólastígar öðru megin við akbraut en tré og gróður hinu megin.

Gert er ráð fyrir að á safngötum verði annaðhvort málaðar brotnar hvítar línur sinn hvoru megin sem marka sérstakar reinar fyrir hjólandi umferð, sambærilegt því sem lagt hefur verið upp með á Tryggvagötu, eða að hjólareinin verði heilmálað eins og sýnt er á uppdraetti. Þannig er stuðlað að því að hröð umferð hjólandi verði á götum og þeim jafnframt tryggt rými á akreinum, en hægari umferð hjólandi geti verið á göngu- og hjólastígum.

Gert er ráð fyrir bundnum yfirborðsefnum á götum og stígum. Um efnisval og nánari útfærslu götuyfirborðs, kantsteina, gatnamóta, hraðahindrana o.þ.h. er vísað í tæknilýsingu sveitarfélagsins. Hönnun gangstétta í innkeyrslureit verður með þeim hætti að bæði sé tekið tillit til akandi og umferð gangandi varðandi halla á fláa o.fl.

Staðsetning hraðahindrana má sjá á deiliskipulagsuppdraettinum. Við gerð hraðahindrana og niðurtekta á gangstéttum og stígum skal haga hönnun þannig að umferð fatlaðra geti gengið greiðlega fyrir sig.

Götulýsingu skal haga samkvæmt tæknilýsingu sveitarfélagsins og markmiðum um ljósvist í utanhúslýsingu (Liska 2018) ásamt almennum kröfum og stöðlum um gatna- og stígalýsingu. Búnaður er háður samþykki framkvæmda- og veitusviðs. Við gangbrautir skal vera aukin lýsing.

Í botnlöngum er gert ráð fyrir snúningsreitum.

Gert er ráð fyrir afsetningu snjós á skilgreindum stöðum á opnum svæðum við götur.

3.5 Göngu- og hjólaleiðir

Aðgengilegt og aðlaðandi umhverfi hvetur fólk almennt til virkari lífsstíls eins og að ganga og hjóla. Í deiliskipulaginu eru græn belti með bogadregnum stígum og leiksvæðum sem tengjast með göngustíg. Stígar eru hafðir bogadregnir til að auka útivistargildi og jákvæða upplifun vegfarenda. Stígar þjóna tvenns konar tilgangi, sem samgöngumannvirki og til útivistar. Þar sem gönguleiðir liggja yfir götur eru upphækkaðar hraðahindranir sem eru um leið gangbrautir. Þar skal sérstaklega hugað að öryggismálum gangandi og hjólandi vegfarenda og viðeigandi ráðstafanir gerðar við nánari útfærslu.

Ekki er gert ráð fyrir aðskildum göngu- og hjólreiðastígum. Stígar á opnum svæðum eru 2,5 - 3m á breidd en gangstéttar eru 1,8 – 2,0 m. Lagt er til að á stígum á opnum

svæðum og meðfram safngötum verði máluð 8cm breið brotalína í miðjunni og að þar gildi almennar umferðar- og umgengisreglur þar sem bæði gengið er og hjólað hægra megin og að þannig skapist hefð og regla um varúð við framúrtöku.

3.6 Leik- og dvalarsvæði

Innan svæðisins eru stígar og opin svæði með leik- og dvalarstöðum. Vistlegt umhverfi er mikilvægur þáttur þegar kemur að vilja fólks til að dvelja útivið og kemur sterkt fram í heimildum um bætt lífsgæði og ávinning af grænum svæðum. Á svæðinu er gert ráð fyrir tveim afmörkuðu leiksvæðum, þar af eitt inni í hverfinu og öðru á mörkum skipulagssvæðis 1. og 2. áfanga. Lögð er áhersla á að við nánari útfærslu á leik- og dvalarsvæðum innan deiliskipulagsins sé unnið með að tengja það náttúrulega við umhverfið í kring.

Við nánari útfærslu verður ákveðin endanleg lega stíga og staðsetning leiktækja á leiksvæðinu. Um umfang, nánari útfærslu, staðsetningu og búnað leiktækja er ekki fjallað í þessu deiliskipulagi. Vinna skal með lýsingu á opnum svæðum. Ljós við stíga, áningarstaði, leiksvæði og á opnum svæðum skal hanna svo það falli vel að náttúrulegu umhverfi. Tryggja skal afvötnun svæðis með jarðvegsskiptum með drenandi efni og fráveitu eftir atvikum.

3.7 Gróðurskipulag og græn svæði

Tákn fyrir manir / hólalandslag, tré og gróðursvæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og hafa því lögformlegan sess.

Gert er ráð fyrir gróðri, götutrám, meðfram safngötum. Tilgangurinn með gróðri á götusvæðum er fjölbættur en hann skapar skjól, bindur rykagnir, dregur í sig yfirborðs- og grunnvatn, dempar sjón- og hljóðmengun, skapar vistlegri götumynd og eykur líffræðilegan fjölbreytileika. Því til viðbótar lætur gróðurinn göturýmið virka þrengra sem gæti virkað hraðadempanði á ökumenn.

Fyrirkomulag og uppbygging opinna svæða og gróðurs í skipulagi á að styrkja rýmis- og skjólmyndun í hverfinu, vera vettvangur fyrir göngu- og hjólréiðastíga, skapa umgjörð um leik- og dvalarsvæði og tengja þau saman, búa til hlýlega umgjörð um byggðina, minnka sjónræn áhrif af bílaumferð og draga úr áhrifum útblásturs og hávaðamengunar og skapa skjól fyrir ríkjandi vindáttum.

Á opnum svæðum er gert ráð fyrir að gróðursett verði blanda af þolnum trjágróðri sem gjarnan verða bæði hávaxin og þétt og veita hverfinu gott skjól. Einnig ber að hafa í huga fjölbreytileika gróðurs með bæði sígrænum- og lauffallandi tegundum sem bera bæði blóm og ber og stuðla þannig að fjölbreyttara vistkerfi svæðisins, auðugra dýralífi og heilbrigði fólks.

Um nánari útfærslur og umsjón með gróðursetningu og uppbyggingu opinna svæða skal fjallaðu um í samningi milli framkvæmdaraðila og Sveitarfélagsins Árborgar.

Innan lóða er gert ráð fyrir svæðum til að gróðurvæða umgjörð við bílastæði og draga úr sjónrænum áhrifum gatna og bílaumferðar. Við skipulag lóða skal gjarnan vinna með fjölbreyttan lágvaxnari gróður, runna jafnt sem fjölgæran gróður sem blómstrar og skiptir litum á mismunandi árstíðum. Leitast skal við að nota lífrænan áburð og forðast

notkun eiturefna. Lóðarhafar eru jafnframt hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri í samræmi við lóðahönnun.

3.8 Hleðslutæki fyrir rafbíla

Tryggja skal möguleika fólks á að hlaða rafknúin ökutæki við heimili og vinnustaði og fara að reglum opinbera aðila um fyrirkomulag hleðslustöðva.

3.9 Sorphirða

Fyrirkomulag sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð grenndarstöð fyrir flokkun á endurvinnanlegu sorpi í Björkurstykki anni einnig skipulagssvæðinu. Að öðrum kosti má koma fyrir slíkum svæðum á opnum svæðum, milli gatna og leiksvæða. Útfærsla og fyrirkomulag grenndarstöðva og söfnun endurnýtanlegs úrgangs er háð ákvörðun bæjaryfirvalda á hverjum tíma og lögum og reglum sem um það kunna að verða settar.

3.10 Veitur og lagnir

Kvaðir um stofn- og dreifikerfi munu koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á að lokinni gatna- og lagnahönnun svæðisins. Gert er ráð fyrir að frárennsli frá skipulagssvæðinu verði sjálfrennandi að núverandi stofnlögn fráveitu við Suðurhóla. Einnig verður mögulegt að tengjast lagnabelti meðfram götu sunnan við íbúðarbyggð í „Björkurstykki“ sem skipulagt er fyrir stofnlagnir veitufyrirtækja. Frárennsli skal vera í tvöföldu kerfi.

Gert er ráð fyrir tveim spennistöðvum í skipulagi, önnur við Kerhól, rétt við innkeyrslu inn á svæðið og hin á grænu svæði fyrir miðju svæði.

3.11 Blágrænar ofanvatnslausnir

Í skipulagi eru skilgreind svæði fyrir söfnun ofanvatns vegna innleiðingar sveitafélagsins á blágrænum ofanvatnslausnum. Nánari útfærsla um að- og frárennsli ákvarðist í umhverfis- og lagnahönnun.

4 Almennir skipulagsskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fyrir byggingaryfirvöld Árborgar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð og önnur þau lög, reglugerðir og staðla sem til greina kunna að koma.

Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn byggingarfulltrúa. Á lóðarteikningu skal koma fram yfirborðfrágangur (efnisval), hæðalega lóða, frágangur sorpgeymslusvæðis, fyrirkomulag gróðurs og frágangur og búnaður á leik- og dvalarsvæðum á lóð. Þá skal gerð grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, slökkvibíla og sorpbíla. Vakin er athygli á að gerð er krafa um lágmarks búnað og aðstöðu á sameiginlegri lóð fjölbýlishúsa til leikja og dvalar og er fjallað nánar um frágang lóða í kafla 4.8.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Samtengd hús og hús innan

sömu lóðar skal vera samræmt í útliti, þakformi, lita- og efnisvali. Hús innan sömu lóðar skulu hönnuð í einu lagi af sama hönnuði og byggð í samfellu af sama byggingaraðila. Bent er á sérákvæði um einstakar lóðir og húsagerðir í kafla 5.

Hafa skal í huga að landsvæðið getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta og skulu hús hönnuð með tilliti til þess, sérstaklega á þetta við fjölbýlishús. Hönnuður fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir því að þurfa leggja fram útreikninga á burðarþoli hússins, þá einkum hvað varðar jarðskjálftaþol.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæli- og hæðarblöð (lóðarblöð) þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu lóða (L og G tölur) og húsa (H), staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit skv. ÍSN93/2004 auk helstu upplýsinga sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöðin verða réttþærr en deiliskipulagsupprátturinn.

Sveitarfélagið Árborg gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli deiliskipulagsins. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Á hæðarblöðum er fjallað um kóta sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðamörkum fjær götu og að gangstétt eða götu. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð bæjarlands við lóðamörk, en milli lóða er um leiðbeinandi hæð lands við lóðamörk að ræða.

Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega og hæð vatns- og frárennslislagna sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

4.3 Byggingarreitur / nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og táknar brotin þykk lína hámarks byggingareit ofan jarðar. Allir hlutar húss ofan jarðar skulu vera innan byggingarreits og skal leitast við að staðsetja hús sem nyrst á lóð til að hámarka stærð sólarvæða sunnan megin húss. Að öðru leyti táknar uppgefinn hámarks byggingarreitur jafnframt lágmarks fjarlægð mannvirkis frá lóðarmörkum. Innan byggingarreits stendur hönnuður frjálst að útlínunum húss að öðru leyti en því sem fram kemur í kafla 5 um einstakar lóðir.

Hús skulu í meginatriðum byggð innan byggingarreits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppu o.þ.h. utan byggingarreits. Svalir og skyggni geta þannig náð 2 m. út fyrir byggingarreit á langhliðum.

Geymslurými í kjallara er heimilt þar sem aðstæður leyfa. Í geymslurými er átt við bílageymslu, hjólageymslu, ruslageymslu, geymslur íbúða, inntaksrými o.þ.h. Geymslurými í kjallara reiknast ekki sem hluti af nýtingarhlutfalli lóðar. Þar sem byggðir eru kjallarar undir dvalarsvæðum á lóð skal gera ráð fyrir a.m.k. 30cm jarðvegslagi ofan á þakplötu kjallara.

Stærð húsa takmarkast af ákvörðuðu nýtingarhlutfalli og heildarstærð lóða. Nýtingarhlutfall lóða kemur fram í kafla 5 um sérákvæði einstakra lóða.

4.4 Byggingarefni, áferðir og litir

Ekki eru kvaðir á um efnisval umfram það sem reglugerðir segja til um. Litaval er frjálst.

4.5 Sorpflokkun

Lögð er áhersla á vistvænt umhverfi og flokkun á sorpi. Tryggja skal flokkun á öllu almennu heimilissorpi. Sorpgeymslu eða sorpgerði skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan og tryggan hátt. Í eða við öll hús skal gera ráð fyrir sorpflokkun til framtíðar og því er gert ráð fyrir að sorp verði í þriggja tunnu kerfi.

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 6.12.6 grein byggingarreglugerðar (112/2012).

4.6 Veitur

Skipulagssvæðið tilheyrir rafmagnsþjónustusvæði Rarik. Selfossveitur þjónusta svæðið með neysluvatn, hitaveitu og frárennsli. Farið skal eftir ákvæðum þeim sem veituaðilar hafa sett um veitumál varðandi byggingar á lóðum.

4.7 Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, nr.112/2012, gr. 6.2.2. Einnig skal fylgja gildandi skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5. Gera skal ráð fyrir rafhleðslum fyrir rafbíla við hús.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum við hverja íbúð í einbýlis- par- og raðhúsum en a.m.k. einu bílastæði fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsum. Þá skal gera ráð fyrir gestastæðum við fjölbýlishús, a.m.k. einu stæði fyrir hverjar fjórar íbúðir.

Ekki er skylt að gera bílageymslur við fjölbýlishús en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllumurum og/eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa. Bílastæði í bílageymslu fjölbýlishúsa má draga frá heildarfjölda bílastæða á lóð.

Bílageymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara nema í fjölbýli.

4.8 Frágangur lóða

Lóðir við íbúðarhús skulu vera snyrtilega frágengnar og innihalda gróður til skjóls og yndisauka hverfisins. Lóðir skulu lagðar yfirborðsefnum sem ekki eru fokgjörn og ekki berast út fyrir lóðarmörk. Innihald lóða skal miðast við almennt heimilishald. Þannig verður óheimild að geyma óskráð ökutæki á eða við lóðir án sérstaks leyfis til bráðabyrgða. Hafa skal í huga að útlit og yfirbragð hverrar lóðar er hluti af heildarásýnd hverfisins!

Fjölbýlishúsalóðir skal ávalt skilað fullbúnum frá hendi verktaka og skal frágangur vera samkvæmt lóðarskipulagi sem lagt er fram samhliða aðaluppdráttum. Þar skulu akstursleiðir, bílastæði og gönguleiðir hafa bundið yfirborð. Þá skal „verönd“ jarðhæðar vera hellulögð eða hafa tréfall að lágmarki tilsvarandi stærð svala annarra hæða. Koma skal upp varanlegu sorpgerði og afmarkað svæði til geymslu reiðhjóla. Í tengslum við aðkomu- og dvalarsvæði og á völdum stöðum á lóð skal kom fyrir trjám og skrautrunnum en skjólgróðri á lóðarmörkum. Ákvæði um frágang fjölbýlishúsalóða skulu gilda um fjölbýlishús með fleiri en sex íbúðum.

Öllum frágangi á lóð skal vera lokið innan árs frá því að flutt er inn í meirihluta íbúða. Byggingaraðila ber að skila lóð fullfrágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kauphafa og áskilur Sveitafélagið Árborg sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað byggingaraðila.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðaruppdrátt. Lóðarhafa ber að fylgja G og L- tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu.

4.9 Girðingar

Heimilt er að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m að hæð á lóðamörkum einbýlispar- og raðhúsa. Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er þá alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs. Hámarkshæð girðingar/skjólveggjar miðast við jarðvegshæð við girðingu/ vegg eða jarðvegshæð lóðar á lóðarmörkum ef hæð jarðvegs þar er meiri en jarðvegshæð á lóð við vegginn. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 112/2012, 2.3.5 gr.

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

4.10 Hljóðvist og sjónmengun

Ekki er talin þörf á sérstökum hljóðmönnum til að styrkja hljóðvist eða úrræðum til að draga úr sjónmengun í skipulaginu.

4.11 Garðhús, skýli o.þ.h.

Um gerð garðhúsa, skýla o.þ.h. við einbýlishús gilda almenn ákvæði byggingareglugerðar hvað varðar t.d. stærð, lögun og staðsetningu. Um slíkar framkvæmdir við fjölbýlishús gilda einnig lög og reglugerð um fjöleignarhús. Bent er á að fjöleignarhús í skilningi laga taka til allra sambyggðra og samtengdra húsa, s.s. raðhúsa, parhúsa og fjórbýlishúsa, auk fjölbýlishúsa. Um gerð slíkra mannvirkja á rað- og parhúsalóðum gilda sérstakir skilmálar í skipulagi þessu, sjá kafla 5, sérákvæði fyrir einstaka lóðir.

5 Sérákvæði fyrir einstakar lóðir

5.1 1 Almenn

Skipulagsuppdráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða. Einnig afmörkun sameignar og séreignar ásamt stígum sem liggja í hverfinu og tengjast við opin svæði. Byggingunum er snúið þannig að þær myndi sem best skjól fyrir ríkjandi vindáttum, svo að útvist á lóð verði sem best. Um bílastæðakröfur á íbúðahúsalóðum er fjallað í kafla 4.7. Staðsetning bílastæða er sýnd á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

Fjölbreitt húsagerð er einkennandi fyrir skipulagið en það samanstendur af einbýlis-, par-, raðhúsum ásamt tveggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsum í ýmsum myndum.

Heimilt er að innrétta aukaíbúð í einbýlishúsum en óheimilt að aðskilja sem séreign. Lámærksstærð parhúsa skal vera 80 m² og í einbýlishúsum 120 m².

Hámærks húshæð er gefin upp í töflu 1. Á hæðarblöðum er gefinn kóti á yfirborði burðarvirkis fyrstu hæðar.

Þakgerð er frjáls.

Nýtingahlutfall lóða er skilgreint fyrir hverja lóð og kemur fram á uppdrætti. Meðfylgjandi tafla sýnir yfirlit yfir húsagerðir, fjölda lóða, íbúða og vegg- og mænishæðir.

Húsa-gerð	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Skýring	Hámærks vegg-hæð	Hámærks mænishæð
E1	6	6	Einbýlishús á 1. hæð m. bílageymslu	4	6
E2	2	2	Einbýlishús á 2. hæðum m. bílageymslu	8	10
P1	18	36	Parhús á 1. hæð m. bílageymslu	4	6
R1	20	108	Raðhús á 1. hæð m. bílageymslu	4	6
F1	12	132	Fjórþýlishús á 2. hæðum	6	8
F4	3	84	Fjölbýlishús á 3-4. hæðum	12	14
Ve	1	0	Verslunar- og þjónustuhúsnæði	4	4
Samtals	62	368			

Tafla 1

5.2 Einbýlishús

5.2.1 Einbýlishús – Gerð E1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæðar einbýlishús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggshæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 4 m. Hámarkshæð í mæni er 6 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Almenn er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi en heimilt er þó að innrétta aukaíbúð en óheimilt að aðskilja sem séreign. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefinni plötu-hæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum á lóð.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,35$

5.2.2 Einbýlishús – Gerð E2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa tveggja hæða einbýlishús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggshæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 6,5 m. Hámarkshæð í mæni er 7,5 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Almenn er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi en heimilt er þó að innrétta aukaíbúð en óheimilt að aðskilja sem séreign. Aðeins er leyfð ein íbúð í húsi. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera

neðar en 20cm undir uppgefinni plötuþæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. þremur bílastæðum á lóð.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,45$

5.3 Parhús

5.3.1 Parhús – Gerð P1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæða parhús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggþæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 4 m. Hámarkshæð í mæni er 6 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykta plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Koma skal fyrir tveimur bílastæðum á lóð.

Heimiluð form, stærð og staðsetning garðhúsa skal koma fram á aðaluppdráttum og grein gerð fyrir þeim þar. Að öðrum kosti er óheimilt að reisa slík mannvirki á parhúsalóðum nema með skriflegu samþykki eigenda samliggjandi parhúss. Samræma skal útlit, efnisval, form, stærð og staðsetningu slíkra mannvirkja.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,35$

5.4 Raðhús

5.4.1 Raðhús – Gerð R1

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæða raðhús ásamt sambyggðri bílageymslu. Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggþæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 4 m. Hámarkshæð í mæni er 6 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykta plötukvóta samkvæmt lóðarblaði. Koma skal fyrir tveimur bílastæðum á lóð.

Á skipulagsuppdrætti er gefinn upp fjöldi íbúða á raðhúsalóð. Heimilt er að sækja um frávik um fjölda íbúða í hverju raðhúsi sem nemur einni íbúð til eða frá. Þannig skal vera heimilt að fjölga eða fækka íbúðum á raðhúsalóðum um eina íbúð.

Heimiluð form, stærð og staðsetning garðhúsa skal koma fram á aðaluppdráttum og grein gerð fyrir þeim þar. Að öðrum kosti er óheimilt að reisa slík mannvirki á raðhúsalóðum og skal þá samræma útlit, efnisval, form, stærð og staðsetningu slíkra mannvirkja og færa inn á aðaluppdrátt hússins til innlagnar.

Nýtingarhlutfall raðhúsalóða er breytilegt og kemur fram á uppdrætti.

5.5 Fjölbýlishús

5.5.1 Almenn ákvæði sem gilda um öll fjölbýlishús, þ.m.t. fjórbýlishús

Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri fjölbýlishúsalóð að hámarki. Á fjölbýlishúsalóðum F4 er heimilt að fækka íbúðum um eina á hverri hæð.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. En heimilt er að hafa tæknirými ofan á þökum. Ekki er kveðið sérstaklega á um þakform. Hæðir eru miðaðar við samþykta plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Svalir og skyggni geta ná 3 m. út fyrir byggingarreit á langhliðum. Hús skulu í meginatriðum byggð innan byggingarreits en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppu o.þ.h. utan byggingarreits.

Heimilt er að afmarka sérafnotareit á jarðhæð fjölbýlishúsa.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á lóð fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsi. Auk þess skal vera eitt gestabílastæði fyrir hverjar fjórar íbúðir.

Um hönnun og uppbyggingu fjölbýlishúsalóða skal fara eftir gr. 4.8 skipulagsskilmála hér að framan.

5.5.2 Fjölbýlishús – Gerð F2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum. Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Tryggja skal að gott aðgengi sé frá öllum íbúðum húss að garði.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggshæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 6 m. Hámarkshæð í mæni er 8 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall er breytilegt og kemur fram á uppdrætti.

5.5.3 Fjölbýlishús – Gerð F4

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á fjórum hæðum. Á uppdrætti kemur fram hversu margar íbúðir er heimilt að byggja á hverri lóð. Frávik frá fjölda íbúða eru heimiluð sbr. ákvæði 5.6.1. Ekki er skylt að gera bílageymslur en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllum og/eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa.

Hús skal vera innan hæðamarka sem kemur fram í töflu 1. Ekki er kveðið sérstaklega um þakform en veggshæð að lóðarmörkum má þó ekki vera meiri en 12 m. Hámarkshæð í mæni er 14 m. frá uppgefinni hæð á gólfplötu. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukvóta samkvæmt lóðarblaði.

Nýtingarhlutfall: $N \leq 0,60$

5.6 Verslun og þjónusta (Ve)

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að heimilt sé að vera með verslun og þjónustu á jarðhæð fjölbýlishúss nyrst á svæðinu. Mögulega mætti þróa heildsteyptan verslunar- og þjónustukjarna nyrst á svæðinu, en það skal þá tekið upp í samhengi við skipulag Bjarkarlands og lands Fossmúla.

5.7 Þjónustustofnanir

Ekki er gert ráð fyrir þjónustustofnun á svæðinu en í drögum að deiliskipulagi 2. Skipulagshluta í Bjarkarlandi er gert ráð fyrir leikskóla sem þjónusta mun svæðið.

5.8 Lóð fyrir spennistöð

Í þessari uppfærðri útgáfu deiliskipulags er gert ráð fyrir tveim lóðum / reitum á opnum svæðum, og í tengslum við götur, fyrir spennistöðvar á skipulagssvæðinu.

Heimildarskrá

Einar Sindri Ólafsson og Páll Bjarnason. (2017). *Minnisblað - Jarðkönnun – jarðskjálftasprungur*. Efla verkfræðistofa.

Liska ehf. / Sveitarfélagið Árborg (28.11.2018). Markmið um ljósvist í utanhúslýsingu.

Margrét Hrönn Hallmundsdóttir og Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir. (2020). *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Jórvíkur í Árborg*

Kristín Ómarsdóttir (2016). Selfossflugvöllur, Hljóðvistarskýrsla

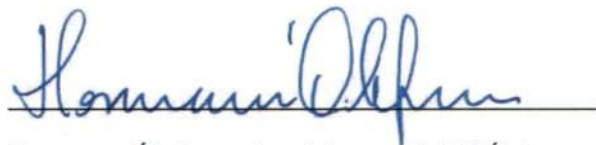
Sveitarfélagið Árborg. (2010). *Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 – Greinagerð*.

Sveitarfélagið Árborg. (2010). *Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 – Þéttbýlisuppráttur*.

VSÓ ráðgjöf (feb. 2020). Húsnæðisáætlun Árborgar 2020-2024

Selfossi, 29. apríl 2021

Landhönnun slf.



Hermann Ólafsson, landslagsarkitekt FÍLA