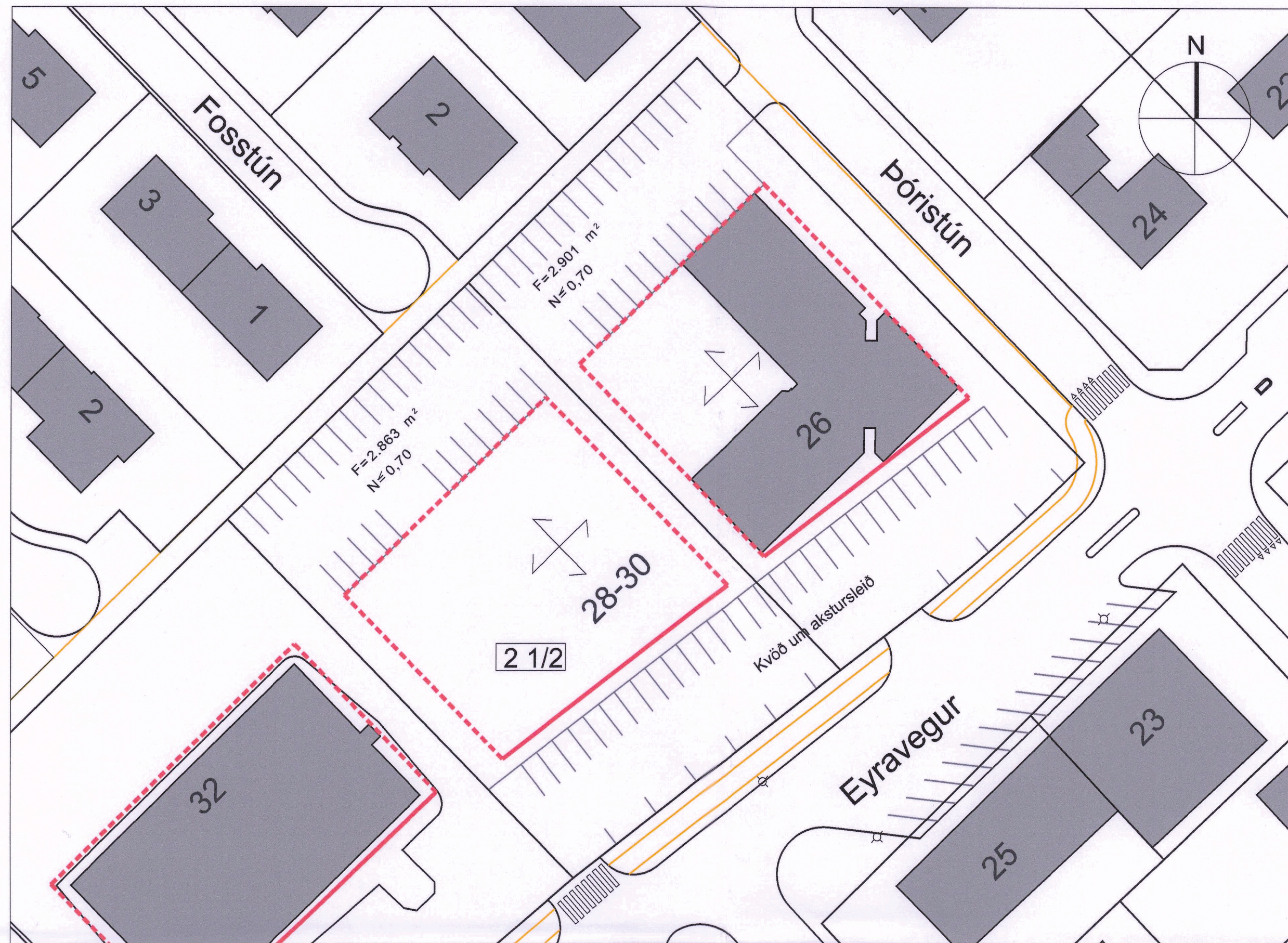
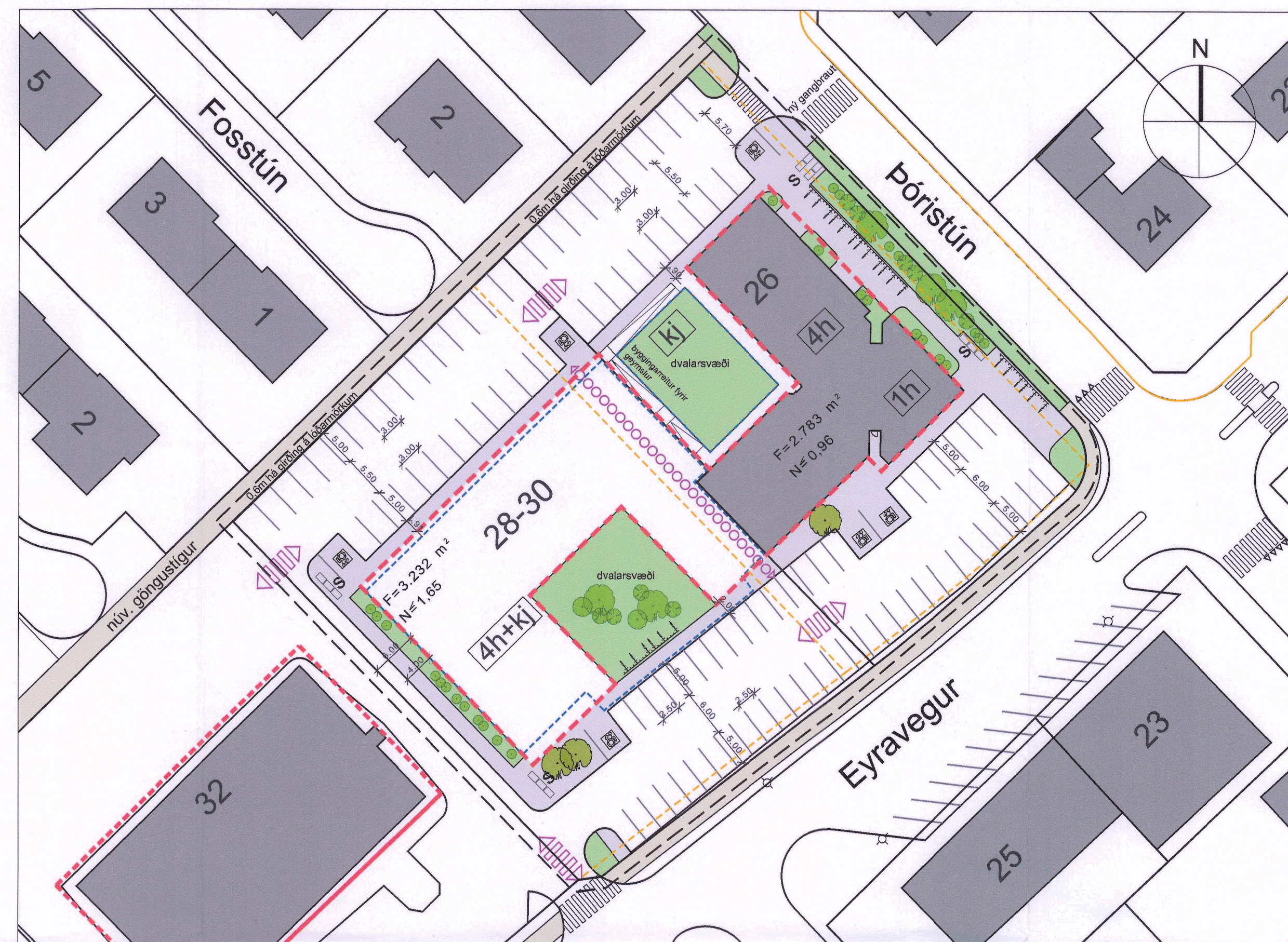


SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG - EYRAVEGUR 26 OG 28-30 - DEILISKIPULAG



Núv. ástand og fyrri byggingarreitir skv. mæliblaði- mkv. 1:500



Deiliskipulagsuppráttur mkv. 1:500

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 27.10.2021 til 8.12.2021 var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 19. jan. 2022

Andriks Halldórsson
 Skipulagsfulltrúi
 Sveitarfélagið Árborg

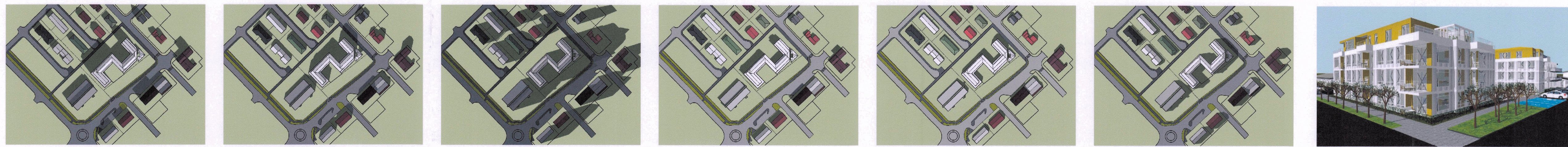
Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðarmörk
	Eldri lóðarmörk
	Byggingarreitur hámark
	Byggingarreitur kjallari
	Núverandi byggingar
	Gras- og gróðursvæði
	Lóðarstærð í fermetrum
	000 m²
	2h
	Hæðir húsa
	Húsnúmer
	Hjólstæði á lóð, leiðbeinandi staðsetning
	Kvöð um umferðaraðgengi aðliggjandi lóða
	Kvöð um undirgöng/gegnumgang, staðsetning leiðbeinandi
	Sorpgeymsla, leiðbeinandi staðsetning
	Gangstítt
	Gangbraut yfir umferðargötu

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93, í kortagrunni Sveitarfélagsins Árborgar

MYNDIR SEM SÝNA SKUGGAVARP



Hautstjafndægur kl. 10 Hautstjafndægur kl. 13 Hautstjafndægur kl. 17 Sumarsólstöður kl. 10 Sumarsólstöður kl. 13 Sumarsólstöður kl. 17 Skýringamynd - PlúS Arkitektar



Skýringamynd - PlúS Arkitektar

GREINARGERÐ
 Um er að ræða deiliskipulag fyrir 2 lóðir við Eyraveg, nr. 26 annars vegar og 28-30 hins vegar. Lóðirnar eru hluti af hverfi sem kallast Fossland á Selfossi. Lóð 28-30 var upphaflega tvær lóðir en hefur verið sameinuð í eina samnan mæliblaði 00705-MB06, Fossland 1. áfangi, breyting E dags. 08.11.13. Á lóð 26 stendur tveggja hæða hús sem byggt var 2004 og eru í því 35 litlar íbúðir. Húsið var upphaflega heimavist fyrir FSU en hefur verið rekið sem gistiheimili á undanföllum árum. Nú hefur húsinu verið breytt í íbúðarhús og er ætluin að fjölga íbúðum með því að byggja ofan á húsið. Lóð 28-30 stendur auð en þar er ætluin að reisa fjölbýlishús sem verður sambyggt núverandi húsi á nr. 26.

Málsmeðferð
 Skipulagsýsing var kynnt á tímabilinu 24. feb. - 17. mars 2021. Umsagnir bárust frá eftirlíðum umsagnaraðilum: Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Skipulagsstofnun, Vegagerðinni og Minjastofnun Íslands. Í umsögn sinni bendir Vegagerðin á að æskilegt sé að fækka tengingum við Eyraveg vegna umferðaröryggis og afkastagetu. Deiliskipulagslaga var auglýst frá 27.10.2021 til og með 8.12.2021. Vegagerðin ítrekaði ábendingu sína um fækkun innkeyrsla frá Eyravegi. Engar aðrar athugasemdir bárust.

Aðalskipulag
 Í Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030 er gert ráð fyrir blandaðri notkun athafna-, verslunar og þjónustu-, þjónustustofnanir og íbúðarsvæði á reitnum. Ennfremur er lögð áhersla á það í aðalskipulagi (gr. 4.6.3) að vinna að þéttingu byggðar í eldri hverfum á Selfossi. Deiliskipulagið er því í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag Árborgar 2010 - 2030. Við skipulag Fosslands var ætluin að meðfram Eyravegi byggjast upp verslun og þjónusta, en uppbygging hefur ekki gengið hratt meðfram Eyravegi.

Deiliskipulag
 Hverfið hefur byggst upp á grundvelli Deiliskipulags fyrir Fossland, sem samþykkt var í skipulagsnefnd og bæjarstjórn Árborgar en var ekki birt í B-deild á sínum tíma. Deiliskipulagsbreyting þessi fær því meðferð sem nýtt skipulag skv. 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Markmið
 Markmið deiliskipulagsins er að opna á möguleika á frekari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, en mikil eftirspurn og þörf er fyrir íbúðir af mismunandi stærðum í nágrenni við helstu þjónustuvæðin í miðkjarna bæjarins. Ráðgert er að bjóða upp á heggvæmar íbúðir, bæði litlar einstaklingsíbúðir á lóð 26 en einnig stærri íbúðir sem henta fjölskyldufólki á lóð 28-30. Byggingarreitur fyrir lóðirnar er samtengdur þannig að möguleiki skapast á að hafa húsin sambyggt og auka þar með nýtingu lóðanna. Ætlunin er að byggja tvær hæðir til viðbótar ofan á núverandi húsi á nr. 26 og er efsta hæðin innregin. Með þeirri framkvæmd mun íbúðum í húsinu fjölga um u.þ.b. 16 íbúðir og verða þá samtals 51 eftir breytingu. Á lóð nr. 26 er verið að byggja vagna- og

hjólageymslu á bak við húsið sem að hluta til verður niðurgráfin og með grasi á þakinu. Lóð 28-30 er öbyggð og þar er gert ráð fyrir að muni rísa fjölbýlishús á 4 hæðum með allt að 54 íbúðum, þar sem efsta hæðin er innregin. Heimild verður fyrir kjallara sem að hluta til verður nýttur fyrir geymslur og hjólageymslur, en þar verður einnig heimild fyrir verslunar- og þjónusturými.

Aðkoma
 Eftir umsögn Vegagerðar er innkeyrsla að Eyravegi 26 felld út og tengingum þannig fækkað um eina. Vestari aðkoman við Eyraveg er sameiginleg með lóð nr. 32 og verður kvöð um aðgengi að lóð nr. 26. Einnig er tenging inn á lóðina frá Þórstúni.

Fornleifar
 Fornleifaskráning á þessu svæði var gerð haustið 1999 og ber heitið Fornleifakönnun, Fossland við Selfoss, Fornleifastofnun Íslands, FS098-99161. Engar fornleifar eru skráðar á þeim lóðum sem hér er ræðir og ekki er gerð krafa um húsaskráningu innan reits. Bent skal á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 sem hljóðar svo: *Ef formínjar 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. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldia og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

SKILMÁLAR

- Lóðir og íbúðir**
 Um er að ræða 2 samliggjandi lóðir með samliggjandi byggingarreit. Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 105 íbúðareiningar, auk verslunar- og þjónusturýmis í kjallara á lóð 28-30. Lóðarmörk breytast lítillega frá því sem nú er, bæði útmörk og einnig mörk milli lóða, sjá nánar skilmálatöflu.
- Byggingarreitir**
 Byggingarreitir koma fram á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og skulu byggingarstanda innan byggingarreits en einstaka byggingarhlutar, s.s. þakskegg, skyggni, svalir og flóttastigar mega skaga út fyrir hámarksbyggingarreit. Byggingarreitir fyrir kjallara undir nr. 28-30 og hálfniðurgarfnar geymslur á nr. 26 eru auðkennir sérstaklega.
- Hönnun mannvirkja og uppdrættir**
 Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir og staðlar segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðunum. Fjölbýlishús skulu hönnuð með tilliti til þess að landsvæðið getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta.

4. Byggingarheimild
 Hús mega vera 4 hæðir þar sem efsta hæðin er innregin að hluta eða í heild og þar má gera ráð fyrir vernd ofan á 3. hæð. Hámarks hæð húsa, mæld frá botni jarðhæðar í mæni, er 13,10m. Þakhalli og þakform er frjálst að uppfylltum ákvæðum byggingareglugerðar og skilmálum um hámarkshæð húsa.

Á lóð 26 er heimild fyrir stakri byggingu fyrir sérgeymslur og sameiginlega geymslu barnavagna og hjóla. Byggingin er að hluta til niðurgráfin og þak hennar nýtt sem dvalarsvæði. Útbygging á húshorni til austurs á aðalbyggingu er á einni hæð. Á lóð 28-30 er heimild fyrir kjallara undir húsi, sem að hluta til nýst fyrir geymslur og að hluta til fyrir verslun og þjónustu, með aðgengi úr innirgötu og lyftuhúsum.

Nýtingarhlutfall er gefið upp í skilmálatöflu og er nýtingarhlutfall kjallara á lóð 28-30 og geymsluna á nr. 26 gefið upp sérstaklega.

5. Bílastæði og hjólstæði
 Gera skal ráð fyrir að lágmarki 0,95 bílastæðum á hverja íbúð, miðað við heildarreittinn. Kvöð er um samnýtingu bílastæða og akstur milli lóða. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfingamagnaðar skal vera skv. töflu 6.01 í byggingareglugerð. Gera skal ráð rafhloðslu-stæðum innan lóðar og einnig hjólstæðum á báðum lóðum og hjólageymslum eins og við verður komið. Bílastæði vestan við hús eru svokölluð B-stæði þar sem baksvæði þeirra er 5,5m og eru stæðin því höfð 3m á breidd. Önnur stæði eru A-stæði og skal útfærsla bílastæða og hjólstæða koma fram á aðaluppdrætti.

6. Frágangur lóða
 Vanda skal frágang lóða og tryggja aðlöðandi dvalarsvæði á báðum lóðum með grasi og gróðri. Undir dvalarsvæði á lóð nr. 26 verður geymsla í kjallara.

7. Séránotareitir íbúða
 Heimilt er að afmarka lóðahluta fjölbýlishúsa sem séránotarétt til einkanota við íbúðir á jarðhæðum í allt að 3m frá húsvegg. Séránotaréitir skulu sýndir og afmarkaðir sérstaklega á grunnmyndum aðaluppdrætti.

8. Sorpgeymsla
 Gera skal ráð fyrir sorpgeymslum og skal sýna staðsetningu þeirra á bygginganfærðateikningum. Sorpflokkun skal vera skv. reglum sveitarfélagsins þar um.

9. Kvæðir
 Kvæð er um akstur milli bílastæða á lóðarmörkum og kvöð um sameiginlega innkeyrslu með Eyravegi 32. Kvæð er um grindverk eða sambærilega hindrun við bílastæði norðan við hús, til að tryggja óheft aðgengi um almennan stíg meðfram lóðarmörkum. Kvæð er um undirgöng / gegnumgang á lóðarmörkum milli húsansa.

SKILMÁLATAFLA	Núv. stærð lóðar	Núv. stærð húss	Ný stærð lóðar	Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar	Leyflegt byggingarmagn ofanjarðar	Nýtt nýtingarhlutfall kjallara	Leyflegt byggingarmagn kjallara	Samtals leyflegt byggingarmagn á lóð	Fjöldi hæða
Eyravegur 26	2.901	1.490	2.783	0,87	2421,21	0,06	167	2.588	4+kj
Eyravegur 28-30	2.863	0	3.232	1,14	3684,48	0,32	1.034	4.719	4+kj



Yfirlitsmynd - mkv. 1:2.000



Hluti úr aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030

Breyt. dags. 14.12.2021. Innkeyrslum fækkað í samræmi við umsögn Vegagerðar.

HEIT VERKS
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
 EYRARVEGUR 26, 28 og 30

HEIT TERNINGAR
DEILISKIPULAG
 UPÐRÁTTUR OG GREINARGERÐ

VERND:	MO:	TERNING NR:
218-051	1:500 A1	S-01
TERND AF:	HAUND AF:	DAGD. TERN:
sg	ohlg	29. sept. 2021
YFIRLESTUR / UNDRSkrift:	TERND. BREYTT:	
	14. des. 2021	