

AUSTURVEGUR 7-23 Á SELFOSSI

**Skipulagslýsing deiliskipulags fyrir
miðsvæði**

25.05.2023



Með skipulagslýsingu þessari eru íbúar og aðrir hagsmunaaðilar hvattir til að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

Upplýsingar

SKJALALYKILL

2839-109-LYS-001-V02 Austurvegur 7-23

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Anne Bruun Hansen, María Björk Gunnarsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
1.2	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.1.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036	5
2.1.3	Samræmi deiliskipulagstillögu við aðalskipulag	6
2.2	Deiliskipulag	7
2.3	Minjar	7
2.4	Húsakönnun	7
3	DEILISKIPULAG – UMFJÖLLUNAREFNI	7
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
4.1	Matsspurningar, viðmið og valkostir	8
4.1.1	Valkostir	9
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
5.1	Skipulagslýsing	9
5.2	Auglýsing deiliskipulagstillögu	9
5.3	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Unnið verður nýtt deiliskipulag fyrir Austurveg 7-23, þ.e. þær lóðir sem eru norðan Austurvegar milli Sigtúns og Fagurgerðis. Hugmyndir eru um nýjar byggingar á hluta lóða. Gert verður ráð fyrir verslunum og ýmis konar þjónustu á jarðhæð bygginga og heimilt að vera með íbúðir á efri hæðum.

Í deiliskipulaginu verða settir skilmálar fyrir allar lóðir, s.s. hvað varðar hæð bygginga, hámarks byggingarmagn, aðkomu og bílastæði, vistvænar samgöngur, skuggavarp og gæði byggðarinnar.

Deiliskipulagið verður í samræmi við Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036, en þar er svæðið skilgreint sem miðsvæði M4. Skipulagssvæðið er um 1,3 ha.

1.1 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Með skipulagslýsingu þessari eru íbúar og aðrir hagsmunaaðilar hvattir til að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

1.2 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Stuðla að uppbyggingu og eflingar verslunar- og þjónustu við Austurveg og heimila íbúðir á efri hæðum bygginga.

Setja skilmála um hæð bygginga og byggingarmagn, gæði og yfirbragð byggðarinnar, vistvænar samgöngur og aðlaðandi dvalarsvæði sem snúa móti sólu.

Götumyndin sé aðlaðandi og fólki líði vel með að ganga og hjóla með Austurvegi.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Við Austurveg er rótgróin verslunar- og þjónustustarfsemi á öllum lóðum, utan tveggja sem eru óbyggðar. Á hluta lóða eru íbúðir á efri hæð bygginga. Núverandi mannvirki eru á 1-4 hæðum. Á hluta svæðisins er mikill og hávaxinn trjágróður. Bílastæði eru ýmist innan lóða eða meðfram Austurvegi. Á óbyggðum lóðum er ýmist gras eða malarplan.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í 3. kafla landsskipulagsstefnu segir um búsetumynstur og dreifingu byggðar: „Stefna um búsetumynstur og dreifingu byggðar tekur til hins byggða umhverfis, einkum þéttbýlis, og samspili þess við nærliggjandi vinnu-sóknar- og þjónustusvæði. Um er að ræða stefnu sem annars vegar fjallar um búsetumynstur í landinu í heild og hins vegar um innri gerð þéttbýlis og gæði hins byggða umhverfis.“

Í kafla 3.2 um sjálfbært skipulag þéttbýlis segir um vöxt þéttbýlisstaða: „Almennt verði haft að leiðarljósi að þétta byggð og blanda atvinnu-starfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Í kafla 7.0.1 í viðauka við landsskipulagsstefnu er fjallað um skipulag í þágu lýðheilsu: „Leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa“.

Í kafla 7.2.2. í viðauka við landsskipulagsstefnu er fjallað um náttúru í almenningsrýmum. „Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að því að flétta náttúru sem víðast inn í hið byggða umhverfi, í þeim tilgangi að skapa heilsuvænt og fallegt umhverfi og gott nærveðurfar“.

2.1.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036

Innan aðalskipulags er skipulagssvæðið skilgreint sem miðsvæði M4 (mynd 1). Skipulagssvæðið er utan þekktra flóðasvæða.

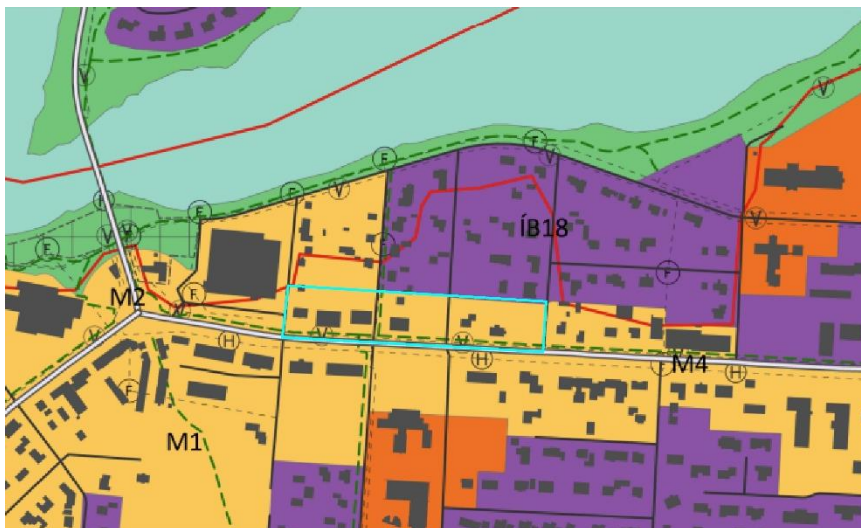
Miðsvæði kafli 3.1.2

Stefna aðalskipulags fyrir miðsvæði er:

- Styrkja miðbæ Selfoss sem aðal þjónustusvæði sveitarfélagsins með miðstöð stjórnslu, verslunar, þjónustu- og menningar. Þar verði einnig veitingarekstur. Möguleiki að vera með íbúðir á efri hæðum bygginga.
- Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5. Nýtingarhlutfall skal skoða fyrir hvert svæði út frá aðstæðum, s.s. aðlögun að nálægri byggð, skuggamyndun, samgöngulausnum fyrir alla ferðamata, veðurfarslegum áhrifum o.fl. Gera skal grein fyrir þessum atriðum í deiliskipulagi.
- Ný mannvirki verði jafnan á 3-6 hæðum, en þó skal taka mið af nálægri byggð.
- Við deiliskipulag svæða við Austurveg skal kortleggja hávaða frá umferð og ef þarf að setja fram aðgerðir til að draga úr hávaða.

TAFLA 1. Skilmálar aðalskipulags fyrir miðsvæðið M4.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
M4	Meðfram Austurvegi að Tryggvagötu	Í gildi eru nokkur deiliskipulög innan reitsins. Gert er ráð fyrir verslunum, skrifstofum og léttri athafnastarfsemi í bland við íbúðir. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið. Fallið er frá þeirri stefnu að þarna verði samgöngumiðstöð. Gólfkóti skal taka mið af mögulegri flóðhæð vegna flóða í Ölfusá.



MYND 1. Aðalskipulag Árborgar 2020-2036. Skipulagssvæðið er innan bláa flákans.

Byggð og atvinnusvæði á Selfossi kafli 3.2

- Á þeim atvinnusvæðum þar sem ljósaskilti eru skal gæta þess að ljós frá skiltum hafi ekki áhrif í íbúðarbyggð, eða skapi slyshættu í umferð. Sett verði viðmið fyrir ljósaskilti í deiliskipulagi.

Samgöngur kafli 5

- Stuðla að vistvænum samgöngum, m.a. auka hlutdeild gangandi og hjólandi umferðar.
- Dregið verði úr umferð og rýmisþörf umferðar.
- Fjöldi hjólastæða skal ákvarðaður í deiliskipulagi og gera skal ráð fyrir plássi fyrir hjólagrindur/hjólastæði.

Rammahluti aðalskipulags kafli 3.1.11

Deiliskipulagssvæðið fellur undir rammahluta aðalskipulags. Þar er gert ráð fyrir að verði blönduð landnotkun miðsvæðis, íbúðarbyggðar og verslunar- og þjónustustarfsemi. Í rammahluta aðalskipulags er heimilt að útfæra nánar stefnu aðalskipulags fyrir afmarkað svæði í þeim tilgangi að gefa ítarlegri leiðsögn fyrir mótun deiliskipulags, þ.m.t. skiptingu svæðisins í deiliskipulagsreiti og áfangaskiptingu þeirra.

2.1.3 Samræmi deiliskipulagstillögu við aðalskipulag

Í deiliskipulagstillögu verður leitast við að styrkja miðsvæði Selfoss með því að auka tækifæri fyrir verslun- og þjónustu, en einnig með blöndun byggðar með því að heimila íbúðir á efri hæðum bygginga. Vistvænum samgöngum verður gert hærra undir höfði til að auka hlutdeild gangandi og hjólandi umferðar, þar með er hægt að draga úr bílaumferð og rýmisþörf umferðar ásamt því að skapa öruggari aðstæður fyrir virka ferðamáta. Skoðað verður hvort þörf er á að setja skilmála til að draga úr hávaða frá umferð um Austurveg.

Sveitarfélagið ákvað að falla frá því að vinna rammahluta aðalskipulags fyrir skipulagssvæðið. Í deiliskipulagstillögunni verður sett fram stefna um blandaða byggð með íbúðum á efri hæðum bygginga. Verið er að vinna nýtt deiliskipulag fyrir svæði sem er að miklu leyti byggt en skilmálar aðlagaðir að nútíma kröfum og stefnu í gildandi aðalskipulagi. Hæð bygginga og nýtingarhlutfall verður í samræmi við aðalskipulag. Skipulagssvæðið er að stærstum hluta byggt, þó hugmyndir séu um nýjar byggingar á hluta lóða. Þess vegna telur sveitarfélagið ekki ástæðu til að áfanga-skipta uppbyggingunni.

2.2 Deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag var staðfest í ágúst 1989, gerðar hafa verið tvær breytingar á því. Nýtt deiliskipulag nær yfir hluta eldra deiliskipulags (mynd 2). Samhliða gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðir við Austurveg verður gerð minniháttar breyting á eldra deiliskipulagi, og sá hluti sem nýtt deiliskipulag nær yfir felldur úr gildi.



MYND 2. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið milli Sigtúns og Fagurgerðis¹. Skipulagssvæðið er innan bláa rammans.

¹ [Deiliskipulag við Austurveg, milli Sigtúns og Fagurgerðis.](#)

² [Fagurgerði á Selfossi – deiliskráning fornleifa.](#)

2.3 Minjar

2.1.4 Fornminjar

Deiliskráning fornminja var gerð fyrir skipulagssvæðið í lok árs 2020². Engar þekktar minjar eru innan þess.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunnar svo fljótt sem auðið er, skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunnar.

2.4 Húsakönnun

Samhliða gerð deiliskipulags verður unnin húsakönnun fyrir svæðið. Í húsakönnun eru settar fram upplýsingar um núverandi byggð og lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga. M.a. er skoðað byggingar- og menningarsögulegt samhengi.

Út frá niðurstöðu húsakönnunar verður skoðað hvort setja þarf skilmála um einstök hús innan skipulagssvæðisins. Til dæmis er húsið við Austurveg 21 aldursfriðað skv. lögum³, en það var byggt árið 1899.

3 DEILISKIPULAG – UMFJÖLLUNAREFNI

Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu⁴. Deiliskipulag skal byggt á stefnu aðalskipulags. „Í

³ [Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 29. gr.](#)

⁴ [Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.1.2.](#)

deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir og settir skilmálar um byggðamynstur, mannvirki, landnotkun og nýtingu, vernd o.fl. eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags⁵.

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir núverandi mannvirkjum og skilgreindar byggingarheimildir fyrir ný mannvirki. Til dæmis hæð mannvirkja, hámarks byggingarmagn á hverri lóð, og hvernig hægt er að stuðla að aðlaðandi ásýnd og yfirbragði svæðisins þannig að fólki líði vel að ganga eða hjóla eftir götunni.

Settir verða skilmálar fyrir samgöngur, bílastæði og umferð gangandi og hjólandi vegfarenda. Vistvænum ferðamáta verður gert hærra undir höfði en er í dag. Gert er ráð fyrir að bílastæði verði aftan við hús.

Settir verða skilmálar um skuggavarp þannig að tryggt sé að íbúar á aðliggjandi lóðum geti notið sólar utandyra í tiltekinn tíma, einkum yfir sumartímann.

Nákvæm afmörkun skipulagssvæðis fer fram við gerð deiliskipulags.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

4.1 Matsspurningar, viðmið og valkostir

Stefna deiliskipulagstillögu og áhrif af henni verða metin út frá þáttum í töflu 2. Mögulega bætast fleiri atriði við í deiliskipulagsvinnunni.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFIS-ÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsa-lofttegunda.	Stefna í aðalskipulagi <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að vistvænum samgöngum og auka hlutdeild gangandi og hjólandi umferðar.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf.	Stefna í aðalskipulagi

⁵ [Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.1.3.](#)

UMHVERFIS-ÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
	Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar.	<ul style="list-style-type: none"> Styrkja miðbæinn fyrir verslun, þjónustu og menningu. Heimila íbúðir á efri hæðum bygginga.
Minjar	Áhrif á minjar.	Húsakönnun <ul style="list-style-type: none"> Varðveislugildi mannvirkja.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Hætta á mengun eða hávaða.	Stefna í aðalskipulagi <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að bættu umferðaröryggi. Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 Viðmið um hávaða.

4.1.1 Valkostir

Líklegir valkostir sem metnir verða í deiliskipulagsvinnunni eru eftirfarandi:

- **Núll-kostur.** Núverandi staða á skipulagssvæðinu. Flestar lóðir eru byggðar, byggingar á 1-4 hæðum. Bílastæði eru ýmist fyrir framan, til hliðar eða aftan við byggingar. Tvær lóðir eru óbyggðar.
- **Valkostur A.** Hámarks byggingarheimildir skv. aðalskipulagi. Heimilt að byggja allt að 6 hæða hús og vera með bílakjallara ef vill. Nýtingarhlutfall allt að 2,5. Byggingar verði aðlagðar að nálægri byggð, skilmálum um skuggamyndun á aðliggjandi lóðum og samgöngulausnum fyrir alla ferðamáta. Á lóðum verði nægilegur fjöldi bílastæða/bíla-kjallari til að anna starfsemi á lóðinni og einnig íbúðum á efri hæðum.
- **Valkostur B.** Hæð bygginga verði í samræmi við núverandi byggð, þ.e. mænishæð 10-11 m (3-4 hæðir). Nýtingarhlutfall verður skoðað fyrir hverja lóð fyrir sig út frá aðstæðum, s.s. aðlögun að nálægri byggð, skilmálum um skuggamyndun á aðliggjandi lóðum og samgöngu-

lausnum fyrir alla ferðamáta. Á lóðum verði nægilegur fjöldi bílastæða/bíla-kjallari til að anna starfsemi á lóðinni og einnig íbúðum á efri hæðum.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

5.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing verður kynnt í a.m.k. tvær vikur og óskað eftir umsögnum og athugasemdum um efni hennar. Íbúar og hagsmunaaðilar eru hvattir til að kynna sér efni skipulagslýsingar og senda inn umsagnir.

Sveitarfélagið hefur fundað með hluta lóðarhafa á skipulagssvæðinu um hugmyndir þeirra. Gert er ráð fyrir að skipulagslýsingin verði send til allra lóðarhafa til kynningar.

Auk þess verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

5.2 Auglýsing deiliskipulagstillögu

Við vinnslu deiliskipulagstillögu verður eftir því sem við á tekið tillit til athugasemda sem berast við skipulagslýsingu.

Íbúar og hagsmunaaðilar eru hvattir til að kynna sér efni deiliskipulags-tillögu á auglýsingatíma hennar og senda inn umsagnir eða athugasemdir um efni hennar.

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum um deiliskipulagstillögu frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

5.3 Skipulagsferli

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

