



SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG

SELFOSS MIÐBÆR

DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ, SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.3

16.01.2023

EFNISYFIRLIT

Efnisyfirlit	2
Myndir 3	
Samþykktir	4
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:	4
Breytingar á greinargerð:	5
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:	5
Breytingar á greinargerð:	6
1 Forsendur	7
1.1 Almennar upplýsingar	7
1.2 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð	7
1.3 Áður unnið deiliskipulag og meginmarkmið	7
1.4 Núverandi aðstæður	8
1.5 Skipulagsleg staða	9
1.6 Húsakönnun	10
1.7 Varðveislugildi húsa.....	10
1.8 Minjar	10
1.9 Jarðskjálftasprungur og mannvirkjagerð	11
1.10 Vistvottun skipulagsins.....	11
1.11 Gögn deiliskipulagsins	12
2 Deiliskipulag.....	13
2.1 Áherslur deiliskipulagsins	13
2.2 Reitaskipting skipulagssvæðisins.....	13
2.3 Byggð	14
2.4 Umhverfi.....	15
2.5 Veðurfar.....	17
2.6 Samgöngur	18
2.7 Veitur og sorp.....	20
3 Almennir skilmálar.....	21
3.1 Almennt	21
3.2 Byggingarreitir	21
3.3 Lóðir	21
3.4 Yfirbragð byggðar	21
3.5 Smáhýsi og viðbyggingar	21
3.6 Girðingar, verandir og tröppur.....	21

3.7	Nýtingarhlutfall.....	21
3.8	Hönnun og uppdrættir	21
3.9	Mæli- og hæðarblöð.....	22
3.10	Brunavarnir.....	22
3.11	Sorpgeymslur og sorpgámar	22
3.12	Frágangur lóða	22
3.13	Lýsing.....	22
3.14	Hljóðvist.....	23
3.15	Aðgengi slökkviliðs	23
4	Sérákvæði	24
4.1	Almennt.....	24
4.2	Núverandi íbúðarlóðir og byggingar	24
4.3	Nýbyggingar, hámark 3 hæðir.....	24
4.4	Nýbyggingar, hámark 4 hæðir auk kjallara	24
4.5	Nýbyggingar, hámark 3 hæðir og rishæð.....	25
4.6	Nýbyggingar, hámark 2 hæðir auk kjallara	25
4.7	Bílahús	26
4.8	Torg og göngugata	26
4.9	Kennileiti - útsýnisturn	26
4.10	Tenging við bæjargarð.....	26
5	Umhverfisáhrif.....	27

MYNDIR

Mynd 1.	Afmörkun skipulagssvæðisins.	7
Mynd 2.	Hluti aðalskipulags Sveitarfélagsins Árborgar, Selfoss, 2020-2036, þar sem skipulagssvæðið er merkt inn.	9
Mynd 3.	Svæðaskipting deiliskipulags.....	13
Mynd 4.	Teikning af yfirbragði byggðar og tengslum hennar við Sigtúnsgarð, gerð af Batteríinu Arkitektum.....	16
Mynd 5.	Teikning af Brúartorgi gerð af Batteríinu Arkitektum.	16
Mynd 6.	Vindrósir frá Flugunesi og Uppsólum.....	18
Mynd 7.	Tvær nýjar vistgötur liggja um skipulagssvæðið og ein göngugata.....	19

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Sveitarfélagsins Árborg þann

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. Skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborg þann

Bæjarstjóri sveitarfélagsins Árborgar

Deiliskipulag þetta öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

Útgáfa 0.1

1. Upplýsingar um núverandi byggingar leiðréttar og lóðarstærðum bætt við í kafla 1.4.5.
2. Í kafla 1.6 húsaskrá er bætt við að húsið að Eyravegi 3 er einnig steinsteypt.
3. Í kafla 1.8 Minjar er bætt við texta um fornleifaskráningu samkvæmt bréfi Minjastofnunar Íslands: Reykjavík 3. ágúst 2017, MÍ201708-0005/6.09/KM.
4. Mynd 3 svæðaskipting deiliskipulags er endurskoðuð, m.a. er lóðum bætt við og byggingarmagn aukið á lóðunum 5, 5a og 7 við Eyraveg. Byggingarmagn er minnkað á lóðinni C-gata 1 enda var lóðin minnkuð.
5. Stærðum í töflu í kafla 2.2 hefur verið breytt lítillega.
6. Í kafla 2.5.4 er bætt við textanum: „Einnig eru sýnd bílastæði fyrir hreyfihamlaða á deiliskipulagsuppdrætti.“ Þar er einnig bætt við texta um að sérlóð fyrir bílastæði milli Sigtúns og Tryggvagötu þjóni fyrst og fremst lóðunum Austurvegur 2, 4 og 6.
7. Í kafla 2.6.5 er gerð smávægileg textabreyting, þ.e. tekinn út texti aftast í 1. málsgrein: „...ef sótt er um breytingar á húsnum.“
8. Í kafla 3.6 er gerð textabreyting þannig að tekið er út að heimilt sé að reisa girðingar og þess vegna einnig tekin út setningin um samráð um framkvæmdir. Þess í stað er bætt við texta um að ekki sé heimilt að reisa girðingar
9. Í kafla 4.2 eru upplýsingar um stærðir lóða felldar út, en vísað í kafla 1.4.5.
10. Í kafla 4.3 og 4.4 er bætt við texta um bílakjallara og tiltekið að stærð þeirra kemur til viðbótar uppgefnu nýtingarhlutfalli lóðanna sem kemur fram í töflu í kafla 2.2.
11. Í kafla 4.5 er bætt við texta: „Heimilt er að byggja einn turn sem hluta af byggingu og má hann að hámarki vera 2x2m að grunnfleti og ná að hámarki 25m frá gólfkóta jarðhæðar.“
12. Í kafla 4.6 er smávægileg viðbót í texta: bætt er við: „hluta úr degi“ í aðra setningu kaflans.
13. Kafli 4.8 er nýr kafli sem ber heitið „Tenging við bæjargarð“ og er eftirfarandi: „Þær 3 lóðir sem standa næst bæjargarðinum, B-gata 2, 4 og 6, munu tengjast garðinum beint og lóðirnar þannig fléttast og opna sig að honum. Grunnflötur bygginga á þessum lóðum mun ekki fylla nema u.þ.b. helming byggingarreitsins. Stærstur hluti þess svæðis sem eftir stendur mun verða hannaður sem hluti eða bein framlenging á því almenningsrými sem bæjargarðurinn er. Sett

er inn sú kvöð á lóðirnar að a.m.k. þriðjungur byggingarreitsins sunnan megin við byggingar verði samtengdur bæjargarðinum og hannaður sem hluti af garðinum.“

14. Forsíðmynd af skýringaruppdrætti og aðrar myndir sem unnar eru ofan á skýringaruppdrátt eru uppfærðar, en mynd 5 er felld út.

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ:

Útgáfa 0.2

1. Upplýsingar í kafla 1.4.5 eru felldar út og vísað í nýja húsakönnun sem gerð hefur verið fyrir svæðið sem sjálfstæður hluti gagna deiliskipulagsins.
2. Í kafla 1.5 eru upplýsingar um stöðu skipulags á svæðinu uppfærðar miðað við staðfest aðal- og deiliskipulag fyrir svæðið.
3. Heiti kafla 1.6 breytist úr „Húsaskrá“ í „Húsakönnun“. Allar upplýsingar eru teknar út úr kaflanum – en þar vísað í nýja húsakönnun.
4. Bætt er við texta í kafla 1.8 Minjar.
5. Bætt er við Húsakönnun í upptalningu í kafla 1.10 Gögn deiliskipulagsins.
6. Mynd 3 er breytt
7. Töflum í kafla 2.2 er breytt. Bílakjallarar eru nú reiknaðir með í nýtingarhlutfall í töflu.
8. Í kafla 2.3 Byggð, er nú talað um „a.m.k 100 íbúðir“ í staða „allt að 100 íbúðir“ áður.
9. Í kafla 2.3.1 er bætt við texta um sjálfbærni gróðurs innan skipulagsins.
10. A-götu er breytt í Brúarstræti og B-götu er breytt í Miðstræti. C-gata fellur út í deiliskipulaginu.
11. Mynd 4 – ein mynd af þremur fellur út.
12. Í kafla 3.2 er bætt við „loftræstitúður“ fyrir þá hluti sem meiga vera utan byggingarreits.
13. Kafli 4.3 Nýbyggingar hámark 2 hæðir og ris, -fellur út og færast aðrir kaflar því fram.
14. Breytingar eru gerðar á köflum 4.3 og 4.4 (áður 4.4 og 4.5).
15. Bætt er við nýjum kafla 4.5 bílahús.
16. Bætt er við texta í kafla 4.7 Torg.

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

Útgáfa 0.2

1. Bætt er við texta í kafla 1.4 um mengun í jarðvegi á svæðinu.
2. Bætt er við nýjum kafla 1.10 Umhverfissvottun skipulagsins.
3. Í kafla 2.3 Byggð, er bætt við setningu um 250 íbúðir sem hámarksfjölda á skipulagssvæðinu.
4. Í kafla 2.3.1 er setningu um Austurveg 4a breytt.
5. Í kafla 2.4 Umhverfi, er bætt við texta og skýringarmyndum um bæjargarðinn og torgin.
6. Bætt er við nýjum kafla 2.5 Veðurfar.
7. Bætt er við nýjum kafla, 3.13 Lýsing.
8. Bætt er við nýjum kafla, 3.14 Hljóðvist.
9. Í kafla 2.4 Umhverfi, er bætt við texta m.a. um trjágróður torgin og vistgöturnar.
10. Liður nr. 13 hér að framan undir breytingar á greinargerð útgáfa 02 fellur út þar sem hætt er við að fella út úr greinargerðinni kafla 4.3. Kafla 4.3 er breytt í nokkrum atriðum m.a. er bætt við hámarksfjölda íbúða á lóð og kvöð um fjölda bílastæða.
11. Kafla 4.4 er breytt í nokkrum atriðum m.a. er bætt við hámarksfjölda íbúða á lóð og kvöð um fjölda bílastæða.
12. Í kafla 4.6 Bílahús, er hámarkshæð efri hæðar bílahúss lækkuð úr 1,5m í 1m. Í kaflanum er kveðið á um þessa hámarkshæð svo og um gerð handriðs. Einnig er sorpgerði breytt í

sorpgæymslu og spennistöð. Hámarkshæð þeirra bygginga er 1 hæð. Bætt er við kvöð um trjágróður.

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ:

Útgáfa 0.3

1. Breytingar á deiliskipulagi taka einungis til vestur hluta deiliskipulagssvæðisins skv. skilgreiningu í kafla 2.2.
2. Í kafla 1.2 kemur fram skilgreining svæðis í aðalskipulagi 2020-2036 og stækkun á skipulagssvæðinu.
3. Í kafla 1.5.2 kemur frram nýtt gildandi deiliskipulag.
4. Í kafla 1.10 kemur fram að skipulagssvæðið hafi núþegar öðlast vottun skv. BREEAM.
5. Stærðartöflum í kafla 2.2 er breytt.
6. Í kafla 2.3 er bætt við rífi á bílskúr að Kirkjuvegi 13.
7. Í kafla 2.4 er bæjargarður nefndur Sigtúnsgarður. Þar er grein um nýja göngugötu og stíg til austurs frá Kirkjuvegi. Einnig fjallað um gróður á götum og almenningsrýmum.
8. Í kafla 2.6.1 er fjallað um nýja göngugötu.
9. Kafli 4.6 Nýbyggingar hámark 2 hæðir auk kjallara – er nýr kafli.
10. Kafli sem var númer 4.7 Menningarhús fellur út.
11. Í kafla 4.7 er lóðarnúmeri bílahúss breytt, er nú Eyravegur 3a.
12. Í kafla 4.8 er bætt við göngugötu.
13. Kafla 4.10 er breytt.
14. Breytingar eru gerðar á skýringarmyndum til samræmis við uppdrætti, forsíðumynd og myndir 1,2, 3, 4 og 7.
15. Bætt er við nýjum kafla: 3.15 Aðgengi slökkviliðs.

1 FORSENDUR

1.1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Greinargerð þessi og skilmálar hennar gilda fyrir skipulagssvæðið sem nær til miðbæjar Selfoss.

1.2 AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐISINS OG STÆRÐ

Skipulagsreiturinn nær til svæðis sem skilgreint eru í aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 sem miðsvæði og einnar lóðar, Kirkjuvegs 13 sem skilgreint er sem íbúðarsvæði. Með síðari breytingu aðalskipulags hefur lóðin Kirkjuvegur 13 verið minnkuð. Svæðið afmarkast af Eyravegi og Austurvegi til norðurs og aðliggjandi íbúðarlóðum við Tryggvagötu til austurs, Sunnuvegi til suðurs og Kirkjuvegi til vesturs.

Skipulagssvæðið er alls um 6,6 ha að flatarmáli. Stækkunin nemur lóðinni Kirkjuvegur 13, en svæðið var fyrir breytingu um 6,5ha.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

1.3 ÁÐUR UNNIÐ DEILISKIPULAG OG MEGINMARKMIÐ

Núverandi miðbær Selfoss er helsta miðstöð verslunar og þjónustu á Suðurlandi. Byggingar þær sem hýsa miðbæjarstarfsemi liggja að meginu til við Austurveg og Eyraveg en starfsemi sem þar má finna er t.d. ýmis verslun og þjónusta, stjórnýsla og bókasafn.

Meginmarkmið deiliskipulagstillögunnar er að stuðla að frekari eflingu miðbæjarsvæðisins með blandaðri byggð verslunar, þjónustu og íbúða sem nýtist jafn heimamönnum sem gestum. Þar verður lögð áhersla á alhliða miðbæjarstarfsemi og ferðaþjónustu, samhliða því styrkja miðbæjargarð með bættum tengingum við garðinn. Stefnit er að því að miðbærinn geti orðið fjölsóttur áningarstaður fyrir ferðamenn og sumarhúsagesti ásamt því að vera samkomustaður fyrir bæjarbúa. Lögð er áhersla á að skapa fjölbreytt umhverfi í manneskjulegum kvarða þar sem dvalar- og göngusvæði njóta skjóls gagnvart ríkjandi vindáttum og snúi móti sól.

Undanfarna áratugi hafa komið fram nokkrar tillögur að skipulagi miðbæjar Selfoss m.a. í gegnum skipulagssamkeppnir. Í forsenduhluta þessarar tillögu verður að einhverju leyti stuðst við greinargerðir þær er fylgdu deiliskipulagstillögum ASK arkitekta ehf. frá árinu 2007 og ARKþing og Landslags árið 2013.

Meginmarkmið fyrrgreindra deiliskipulagsáætlana, sem einnig eru meginmarkmið þessa deiliskipulags eru að miðbær Selfoss:

- Verði miðbær Suðurlands, með öflugri verslun og þjónustu á sem flestum sviðum sem geti þjónað öllu Suðurlandi.
- Verði vettvangur iðandi mannlífs sem laði að íbúa og ferðamenn og bjóði jafnframt upp á aðstöðu fyrir fjölmennar samkomur.
- Sameini manneskjuvænt og hlýlegt umhverfi, með skilvirkum samgöngum og hagkvæmni fyrir rekstraraðila sem þar eru.
- Verði miðkjarni Selfoss, þar sem gott mannlíf þrífst.
- Verði byggður upp á þeim forsendum sem fyrir eru, út frá legu, tengingum innan og utan bæjar, atvinnustarfsemi innan hans og þörfum hvers og eins fyrir þjónustu og afþreyingu.
- Bjóði upp á heilbrigðan og umhverfisvænan lífsstíl.
- Verði hagkvæmur í uppbyggingu.

1.4 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

Skipulagssvæðið skiptist í 4 hluta hvað sögu, núverandi landnotkun og skipulagsstöðu varðar; Sigtúnsreit, Kaupfélagsreit, Hafnarreit og bæjargarð. Mengun í jarðvegi á reitnum frá starfsemi sem þar var áður, verður hreinsuð í samræmi við niðurstöður mengunarrannókna.

1.4.1 Sigtúnsreit

Innan deiliskipulagsins eru skrifstofubyggingar á lóðum nr. 6, 8 og 10 við Austurveg en annars er þessi reitur að mestu óbyggðar lóðir. Sigtúnsreit afmarkast af Tryggvagötu í austri, Sigtúni í vestri, Tryggvagötu 14, 14b og Sigtúni 7 í suðri og Austurvegi 6, Austurvegi 8 og Austurvegi 10 í norðri.

1.4.2 Kaupfélagsreit

Reiturinn er í aðalatriðum fyrrum svæði Kaupfélags Árnesinga og nær til lóða nr. 2, 2a og 4 við Austurveg og nr. 2 við Sigtún (er utan nýs deiliskipulagssvæðis). Þar er m.a. ráðhús sveitarfélagsins, Rannsóknarmiðstöð Háskóla Íslands í jarðskjálftaverkfræði og skrifstofubygging. Bílastæði eru sameiginleg fyrir aðliggjandi lóðir.

1.4.3 Hafnarreit

Reiturinn er í aðalatriðum athafnasvæði Hafnar/Þríhyrnings frá fyrri tíð og innan þess eru íbúðar-, verslunar- og skrifstofubyggingar við Eyraveg, Kirkjuveg og Hafnartún. Byggingar á reitnum eru í misgóðu ástandi og búið er að fjarlægja megnið af þeim byggingum sem tilheyrðu starfsemi Hafnar/Þríhyrnings og verslana sem komu í kjölfar hennar.

1.4.4 Bæjargarður

Garðurinn hefur að hluta til verið byggður á grundvelli deiliskipulags sem var gert fyrir u.þ.b. 20 árum, svo sem manir, stígar, grasflatir og trjágróður.

1.4.5 Núverandi byggingar

Innan skipulagssvæðisins eru 12 byggingar. Upplýsingar um þær koma fram í Húsakönnun sem er hluti gagna deiliskipulagsins.

1.5 SKIPULAGSLEG STAÐA

1.5.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Árborgar 2010-2030. Breyting aðalskipulags fyrir Miðbæ Selfoss var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar 22.08.2018 og staðfest af Skipulagsstofnun og auglýst í B. deild Stjórnartíðinda 27.08.2018.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er að mestu skilgreint sem *miðsvæði* í gildandi aðalskipulagi en þó er hluti þess skilgreindur sem blönduð landnotkun, *opin svæði til sérstakra nota* og *svæði fyrir þjónustustofnanir* (núverandi bæjargarður).

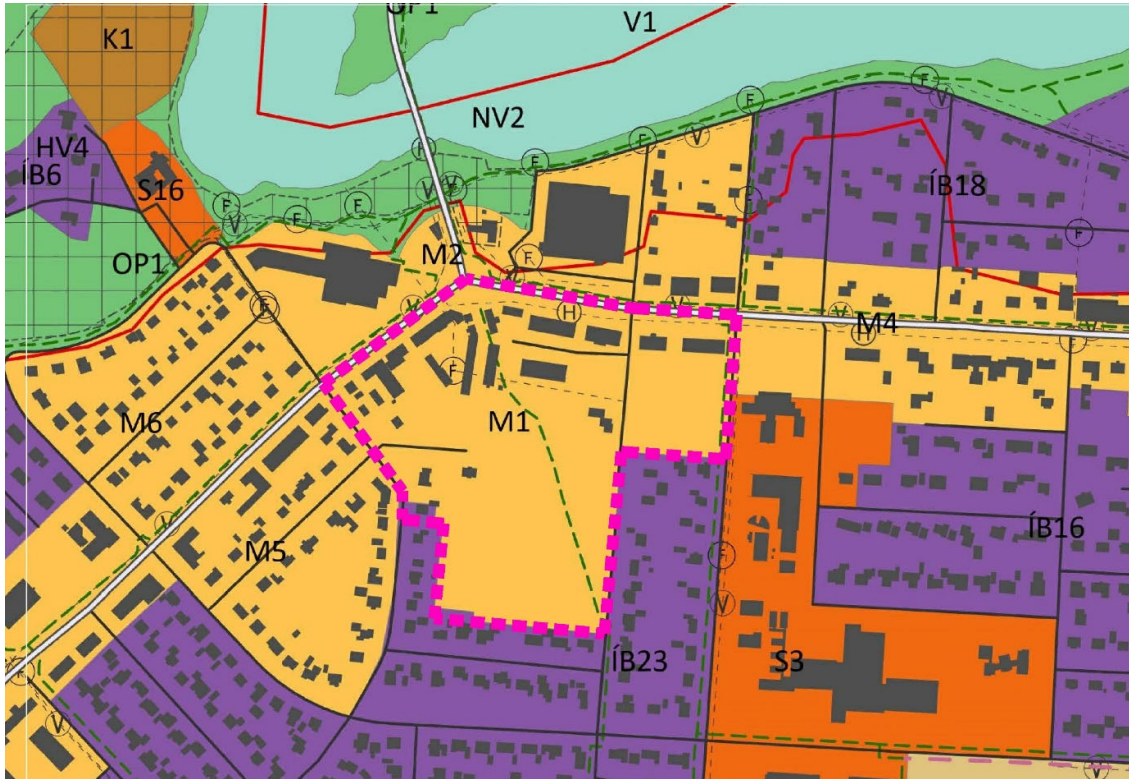
Í aðalskipulagi Árborgar segir um miðsvæði í kafla 4.10.

Í miðbæ Selfoss, meðfram aðalgötu bæjarins, Austurvegi, eru nú blönduð svæði verslunar, þjónustu, stofnana og íbúða. Nýtt aðalskipulag gerir ráð fyrir styrkingu miðbæjar Selfoss sem aðal þjónustusvæðis alls sveitarfélagsins með miðstöð stjórnsýslu, verslunar, skrifstofum, þjónustu- og menningarstofnunum, veitingarekstri, ásamt nokkurri íbúðabygging. Miðsvæðið er í góðum tengslum við önnur verslunar- og athafnasvæði við Eyraveg svo og önnur helstu atvinnusvæði sbr. kafla 4.13.

Á miðsvæði er reiknað með nýtingarhlutfalli á bilinu 1.0-2.0.

Nýtt deiliskipulag miðbæjarins er í samræmi við ákvæði miðsvæða í gildandi aðalskipulagi.

Skilgreindur er göngu- og hjólastígur í gegnum svæðið.



Mynd 2. Hluti aðalskipulags Sveitarfélagsins Árborgar, Selfoss, 2020-2036, þar sem skipulagssvæðið er merkt inn.

1.5.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir miðbæjarsvæðið sem var samþykkt 08.07.2021 og auglýst í B. Deild Stjórnartíðinda 30.08.2021.

Breytingar á samþykktu deiliskipulagi eru settar fram á deiliskipulagsupprætti, skýringarupprætti og greinargerð þessari.

1.6 HÚSAKÖNNUN

Gerð hefur verið húsakönnun fyrir svæðið í samráði við Minjastofnun, Miðbær Selfoss – húsakönnun janúar 2021 unnin af Batteríinu Arkitektum, og er hún hluti þessa deiliskipulas.

1.7 VARÐVEISLUGILDI HÚSA

Þau hús sem heimilt er að fjarlægja í skipulagi þessu eru hús sem teljast ekki hafa mikið varðveislugildi. Húsin við Eyraveg eru ósamstæð, mynda ekki fallega heildstæða götumynd, eru byggð á mismunandi tímum og eru í slæmu ásigkomulagi. Húsið við Kirkjuveg 11 skemmdist tölvuvert í jarðskjálftanum 2008 og telst ekki hafa varðveislugildi. Aðrar byggingar eru taldar hafa varðveislugildi.

1.8 MINJAR

Fornleifaskráning hefur farið fram samkvæmt bréfi frá Minjastofnun Íslands, en þar segir:

Árið 2002 kom út skýrsla Fornleifastofnunar Íslands ses, *Fornleifakönnun. Deiliskipulagsreitir á Selfossi*. Í skýrslunni er gerð grein fyrir skráningu fornleifa á fimm svæðum í landi Selfoss. Eitt þessara svæða var svokölluð Miðja. Nær sú skráning yfir mestan hluta þess svæðis sem hér er til umfjöllunar. Einar fornleifar voru skráðar innan svæðisins, ÁR-217:046. Í skýrslu Fornleifastofnunar er eftirfarandi lýsing á fornleifum: *Húsið Ingólfur er við Tryggvatorg suðvestanvert, vestan við verslunina Krónuna. Sunnan Ingólfs er garður með háum reyniviðartrjám. Að austanverðu afmarkast garðurinn með torfhlöðnum vegg og eru það líklega leifar kálgarðs. Austan garðsins er gamalt sláturhús sem stendur til að rífa en norðan hans óbyggt svæði, fyrrum hagi sláturdýra. Garðhleðslan er um 10 m löng, 0,8 m há og rúmlega 1 m breið. Hún er regluleg, algróin og lítið sem ekkert farin að síga. Hún liggur norður-suður.*

Til að uppfylla skilyrði Minjastofnunar áður en framkvæmdir hófust, hafði framkvæmdaraðili samband við Margréti Hrönn Hallmundsdóttur fornleifafræðing hjá fornleifadeild Náttúrustofu Vestfjarða. Minjastofnun Íslands hefur borist greinargerð Margrétar frá 21.11.2018. „*Garðurinn var mældur upp með GPS tæki. Hann reyndist vera 7m langur og um 0,6m á hæð og mjög illa farinn. Í greinargerðinni segir: „Á gömlum ljósmyndum sést þessi garður vel og hefur staðið aftan við húsið og mögulega verið matjurtagarður við húsið Ingólf en göngustígur virðist vera öðu megin við garðinn og gæti hann líka hafa markað lóð hússins Ingólfs. Hægt er að fullyrða að garðurinn er ekki fornleif í skilningi laga. Engar heimildir eru um neinar eldri minjar á þessu svæði enda voru Selfossbær í töluverðri fjarlægð frá svæðinu. Ljóst er að garðurinn hefur tilheyrt húsinu Ingólfi sem var byggt þarna á þriðja áratug síðustu aldar og telst því ekki fornleif.*

Þetta kemur fram í bréfi frá Minjastofnun dags. 26. nóvember 2018. (MÍ201811-0040 / 6.10 / KM). Þar segir í niðurlagi bréfsins: „*Í ljósi þessara upplýsinga telur Minjastofnun Íslands að ekki þurfi að grafa könnunarskurð í garðinn (ÁR-217:046). Með vísan í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) veitir stofnunin hér með leyfi til þess að garður (ÁR-217:046) verði fjarlægður án frrekari rannsókna.*

Við deiliskipulag frá árinu 2007 sem náði til sama svæðis gerði Fornleifavernd ríkisins (nú Minjastofnun Íslands) ekki athugasemd við deiliskipulagið en benti á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar. Það sama á við nú og því er minnt á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

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. 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.

1.9 JARÐSKJÁLFTASPRUNGUR OG MANNVIRKJAGERÐ

Sjá greinargerð unna af Páli Imsland jarðfræðingi í mars 2007 um jarðskjálftasprungur á skipulagssvæðinu „MIÐBÆRINN NÝI Á SELFOSSI – athugasemdir vegna jarðskjálftasprungna á skipulagssvæðinu“.

Í aðalskipulagsgreinargerð kafla 4.3.2 í um jarðskjálfta og sprungusvæði eru þekktar sprungur sýndar á þemakorti en auk þess er tekið fram að á deiliskipulagsferli skuli skorið úr um tilvist sprungna á viðkomandi svæði og tillit tekið til þeirra reynist þær til staðar.

Við mannvirkjagerð í Árborg þarf að taka tillit til evrópska staðalsins „Eurocode 8: Design provisions for Earthquake resistance of structures“, ásamt tilheyrandi þjóðarskjölum. Í þjóðarskjölinu „FS ENV 1990-1-1:1994“ er mynd sem sýnir skiptingu Íslands í hönnunarhröðunarsvæði miðað við 500 ára meðalendurkomutíma og tafla 1 sem tilgreinir við hvaða hönnunarhröðun skal miða í þéttbýliskjörnum. Árborgarsvæðið er allt á hönnunarhröðunarsvæði í efsta þrepi, grunngildi 0,4g.

Auk þess hefur Eysteinn Einarsson hjá Línuhönnun unnið skýrslurnar „Mat á jarðskjálftaáhættu fyrirhugaðra mannvirkja í Miðjunni á Selfossi“ og „Jarðvegskönnun vegna fyrirhugaðra mannvirkja í Miðjunni á Selfossi“. Taka skal tillit til þeirra atriða sem þar koma fram við hönnun bygginga á svæðinu.

Fyrirvari er um uppbyggingu á jarðsprungusvæði, skv. 4. mgr. 5.3.2.18 gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, að ef til vandræða við uppbyggingu komi eða sprungur komi í ljós við framkvæmdir geti þurft að gera breytingu á deiliskipulagi.

1.10 VISTVOTTUN SKIPULAGSINS

Gildandi deiliakipulag hefur hlotið umhverfsvottun samkvæmt alþjóðlega vottunarkerfinu Breeam Communities. Með umhverfsvottun skipulags er tryggt að umhverfisáhrif skipulags sem og samflot þess við nærliggjandi umhverfiseinkenni sé í forgangi. Er það gert með því að fylgja eftir kröfum sem settar eru fram í vottunarkerfi af þriðja aðila. Skilmálar og hönnun svæðis taka því mið af því að uppfylla fyrir fram skilgreindar kröfur út frá sjálfbærnisviðmiðum.

Markmið Breeam Communities er að ýta undir sjálfbærari samfélög. Það er gert með því að fylgja félagslegum, umhverfislegum og efnahagslegum viðmiðum við skipulagsvinnuna skv. leiðbeiningum Breeam Communities. Þar eru yfir 40 efnisatriði í 5 efnisflokkum sem öll miða að því að meta og bæta skipulagið þannig að samfélagið verði sjálfbærara en ella.

Innan BREEAM vottunarkerfisins eru efnisflokkarnir 5 eftirfarandi:

- Samráð og stjórnun: Stuðlar að þátttöku samfélagsins í ákvarðanatöku sem hefur áhrif á hönnun, uppbyggingu, framkvæmd og viðhald framkvæmda til framtíðar.

- Félagsleg og efnahagsleg velferð: Áhersla er lögð á að efla þá samfélags- og efnahagsþætti sem hafa áhrif á heilsu og lífsskilyrði fólks eins og fullnægjandi húsnæði og aðgang að atvinnu.
- Auðlindir og orka: Fjallar um sjálfbærni auðlinda og hvernig hægt er að draga úr kolefnislosun.
- Landnotkun og vistfræði: Hvetur til sjálfbærrar landnotkunar, aðlögunar að loftlagsbreytingum og eflingu vistkerfa.
- Samgöngur og aðgengi: Áhersla er lögð á hönnun lausna fyrir samgöngur og samgönguinnviði sem hvetja til notkunar vistvænna samgöngumáta.

Allar nýbyggingar við Eyraveg, Brúarstræti og Miðstræti verða eftir aðstæðum vottaðar skv. Umhverfismerkinu Svaninum eða ef starfsemi bygginganna fellur ekki undir þann möguleika verða byggingarnar byggðar samkvæmt þeim kröfum sem Svanurinn gerir.

1.11 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag miðbæjar á Selfossi samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum.
- Miðbær Selfoss - húsakönnun
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A0.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.

2 DEILISKIPULAG

2.1 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSINS

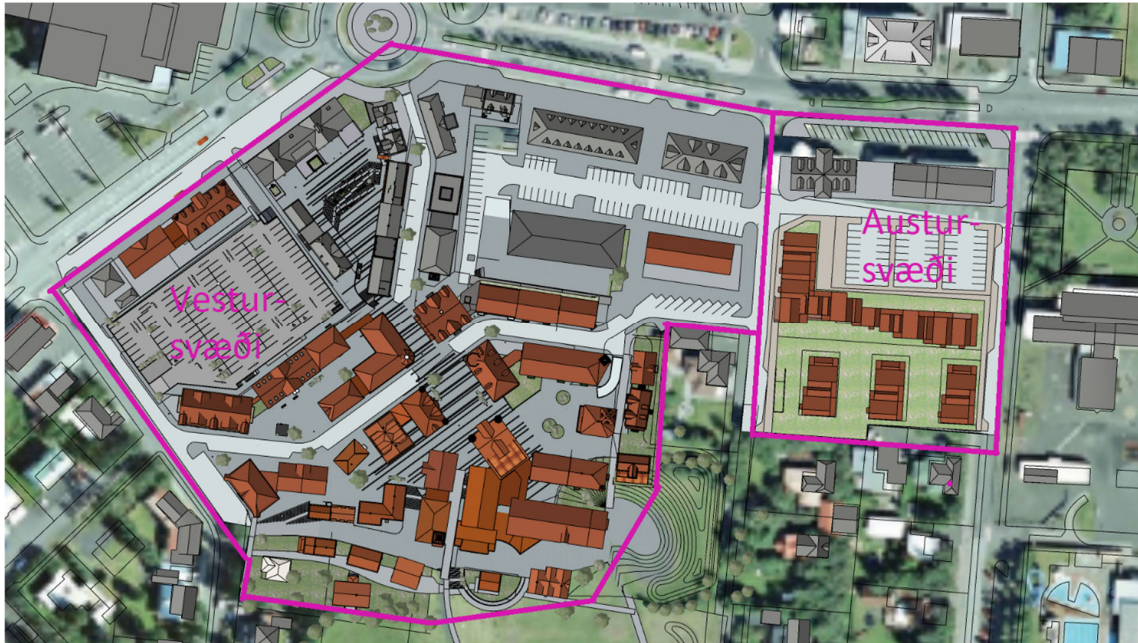
Meginmarkmið skipulagsins er að styrkja miðbæ Selfoss með fjölbreyttri uppbyggingu þar sem tekið er tillit til manneskjulegs umhverfis svo unnt sé að skapa lifandi miðbæjarkjarna þar sem gott mannlíf þrífst til samræmis við áherslur aðalskipulags Árborgar. Stefnt er að því að styrkja enn frekar stöðu Selfoss sem miðstöð verslunar og þjónustu á Suðurlandi með uppbyggingu þjónustumannvirkja í lifandi miðbæ í bland við aukna íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir að slík uppbygging muni auka við fjölbreytta atvinnuhætti innan bæjarfélagsins m.a. með aukinni verslun og þjónustu fyrir ferðamenn, heimamenn og sumarhúsagesti.

Megináherslur:

- Styrkja miðbæ með aukinni uppbyggingu
- Efla ferðaþjónustu, m.a. með aukna uppbyggingu á þjónustumannvirkjum
- Hafa mælikvarða skipulagsins manneskjulegan
- Hafa fjölbreytni og sveigjanleika í uppbyggingu
- Skapa skjólgóð og sólrík rými
- Skapa virka og lifandi tengingu við miðbæjargarð
- Skapa fjölbreytt atvinnutækifæri

2.2 REITASKIPTING SKIPULAGSSVÆÐISINS

Skipulagssvæðið er alls um 6,6 ha. Skipulagssvæðinu er skipt í vestur og austur byggingarsvæði og má sjá svæðaskiptinguna á uppdrætti hér að neðan. Gert er ráð fyrir að hvort svæði um sig byggist upp sem heild.



Mynd 3. Svæðaskipting deiliskipulags

	Vestursvæði	Austursvæði	Samtals
Afmörkuð skipulagssvæði á mynd 3	39.000 m ²	9.600 m ²	48.600 m ²
Samanlögð stærð lóða	29.746 m ²	9.085 m ²	38.831 m ²
Fjöldi hæða	hámark 3 h + rishæð + kj	hámark 4 h + kj	
Áætlað byggingarmagn	52.913 m ²	15.694 m ²	68.606 m ²
Bílastæðafjöldi ofanjarðar	252 st	86 st	338 st
Bílastæðafjöldi neðanjarðar	180 st	90 st	270 st
Bílastæðafjöldi samtals	432 st	176 st	608 st

Lóð	lóðarstærð m ²	hámarks- byggingarmagn kjallara	hámarks- byggingarmagn ofnjarðar	hámarks- nýtingarhlutfall ofanjarðar	hámarks- byggingarmagn	hámarks- nýtingarhlutfall
Eyravegur 7	354		700	2,0	700	2,0
Eyravegur 3-5	1.054	500	2.700	2,6	3.200	3,0
Eyravegur 3a	3.567	3.462		0,0	3.462	1,0
Eyravegur 1a-c	1.432		2300	1,6	2.300	1,6
Eyravegur 1d	875		-	0,0	-	0,0
Brúarstræti 1	391		500	1,3	500	1,3
Brúarstræti 2-4	231		350	1,5	350	1,5
Brúarstræti 3-5	540		700	1,3	700	1,3
Brúarstræti 6-12	467		1.200	2,6	1.200	2,6
Austurvegur 2	1.987		1890	1,0	1.890	1,0
Austurvegur 2a-b	2.404		1.700	0,7	1.700	0,7
Austurvegur 2d	298		300	1,0	300	1,0
Austurvegur 4	1.320		1.368	1,0	1.368	1,0
Austurvegur 4a	1.511		1.058	0,7	1.058	0,7
Austurvegur 6	897		943	1,1	943	1,1
Austurvegur 8	1.005		559	0,6	559	0,6
Austurvegur 8a	1.575	-	-	0,0	-	0,0
Austurvegur 10	790		692	0,9	692	0,9
Miðstræti 1-21	5.697	5.500	8.500	1,5	14.000	2,5
Miðstræti 2-8	1.087	800	2.500	2,3	3.300	3,0
Miðstræti 10-20	2.154	1.000	4.300	2,0	5.300	2,5
Miðstræti 23-37	2.272	2.000	4.500	2,0	6.500	2,9
Garðatröð 1-3	535	535	500	0,9	1.035	1,9
Garðatröð 5-11	1.130	1.000	1.700	1,5	2.700	2,4
Kirkjuvegur 13	440		200	0,5	200	0,5
Tryggvagata 10-12	4.818	3.864	9.636	2,0	13.500	2,8
Samtals	38.831	18.661	48.795	1,3	67.456	1,7

2.3 BYGGÐ

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að sunnan Tryggvatorgs verði fjölbreytt lágreist byggð 1-3 hæða húsa með rishæð. Gert er ráð fyrir blandaðri miðbæjarstarfsemi á svæðinu eins og tilgreint er í aðalskipulagi, þ.e. fjölbreyttri verslun og þjónustu ásamt íbúðum. Reiknað er með a.m.k. 100 nýjum íbúðum á skipulagssvæðinu, flestar á austursvæði. Hámarksfjöldi íbúða á skipulagssvæðinu skal þó ekki fara yfir 250.

Bæjargarðurinn mun áfram gegna mikilvægu hlutverki sem útivistar og samkomustaður bæjarins þar sem unnt er að halda fjölmennar bæjarhátíðir og aðra menningarviðburði.

Samkvæmt fráfarandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að húsin við Eyraveg 3, 5 og 7 víki. Í þessu deiliskipulagi er einnig gert ráð fyrir því að þau hús geti vikið með tímanum, sem og húsið við Kirkjuveg 11 auk bílskúrs við Kirkjuveg 13 og að í stað þeirra geti risið nýjar byggingar sem falla að nýju skipulagi.

Aðrar byggingar munu standa í óbreyttri mynd.

2.3.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa. Hámarkshæðir húsa eru skilyrtar í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðablöðum.

Breytingar verða sumstaðar á lóðamörkum og eru ný lóðarmörk sýnd á meðfylgjandi deiliskipulagsupprætti.

Kvöð er á lóð við Austurveg 4 um að opin gönguleið liggir um hana á milli húsa nr. 2 og 4, ekki er gerð breyting þar á.

Á lóð sunnan við Tryggvatorg er kvöð um að gönguleið liggir um frá Tryggvatorgi í átt að bæjargarðinum, skipulagið tekur mið af þeirri kvöð.

Lögun og stærð lóðarinnar Austurvegur 4a, sem hét áður Austurvegur 4 svæði 2 er óbreytt, en fyrirkomulag bílastæða breytist vegna breytinga á einstefnuakstri.

Í deiliskipulaginu er miðað við að allur gróður á deiliskipulagssvæðinu, þar með talið bæjargarðurinn, sé sjálfbær, þ.e. þurfi ekki vökvun umfram úrkomu.

2.3.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Sjá nánari skilmála undir kafla 3, almennir skilmálar.

2.4 UMHVERFI

Syðst á skipulagssvæðinu er Sigtúnsgarður og gerir deiliskipulagið ráð fyrir að garðurinn verði áfram útivistarsvæði og samkomustaður bæjarins.

Í bæjargarðinum mun verða talsverð gróðursetning mismunandi trjá- og runnategunda sem auka mun líffræðilegan fjölbreytileika. Í garðinum verður gerð tjörn og einhverskonar lækjarfarvegur, sem einnig mun auka fjölbreytileika og skapa skilyrði fyrir fuglalíf o.fl. Markmiðið með uppfærslu garðsins verður fyrst og fremst að búa til heillandi almenningsgarð fyrir bæjarbúa og gesti – áherslan verður á notalegan fjölskyldu- og lystigarð.

Í götum og öllum almennisgrýmum er gert ráð fyrir trjágróðri í einhverju mæli. Trjágróður er ekki skilgreindur á upprætti nema í kringum bílahús, en í samstarfi framkvæðaraðila og sveitarfélagsins verður nánar tekið á staðsetningu, magni og tegundavali trjágróðurs á ofangreindum svæðum við nánari hönnun svæðanna.

Forðast skal notkun á þyrnóttum og eitruðum gróðri/plöntum á almenningsvæðum/leiksvæðum auk þess sem þar skal velja plöntur sem frjóvgast með skordýrafrjóvgun í stað vindfrjóvgandi plantna. Miðað skal plöntuval við tegundir sem ekki þurfa aðra vökvun en náttúrulega úrkomu.



Mynd 4. Teikning af yfirbragði byggðar og tengslum hennar við Sigtúnsgarð, gerð af Batteríinu Arkitektum.

Gert er ráð fyrir tveimur nýjum torgum á skipulagssvæðinu og eru þau staðsett þannig að þau snúi vel við sól og njóti skjóls.

Annað torgið sem kallað hefur verið Brúartorg verður á tveimur pöllum, efra og neðra torg, með stórrí tröppu og rampa sem tengir pallana saman. Stórt reyniviðartré sem gróðursett var á fyrri hluta síðustu aldar fær veglegan sess á efra torginu. Frekari gróðri verður komið fyrir í beðum eða kerjum á torginu, auk ýmissa götugagna eins og bekkja og polla.



Mynd 5. Teikning af Brúartorgi gerð af Batteríinu Arkitektum.

Hitt torgið verður út frá Miðstræti og er í einu plani. Eins og á Brúartorgi er fyrirhugað að koma megi þar fyrir ýmsum sölubásum eða tjöldum eftir ástæðum og eftirspurn.

Vistgöturnar sem liggja um miðbæjarsvæðið eru útfærðar þannig að sá hluti sem er fyrir bílaakstur og bílastæði er markaður frá gangstéttum í mynstri en hæðarlega götu og gangstéttar verður nánast sú sama. Plantað verður trjám í göturými til að gefa þeim umhverfisvænt yfirbragð.

Þá er hæð bygginga og þéttleika þeirra ætlað að skapa aðlaðandi göturými þar sem ánægjulegt er fyrir gangandi vegfarendur að fara um og dvelja.

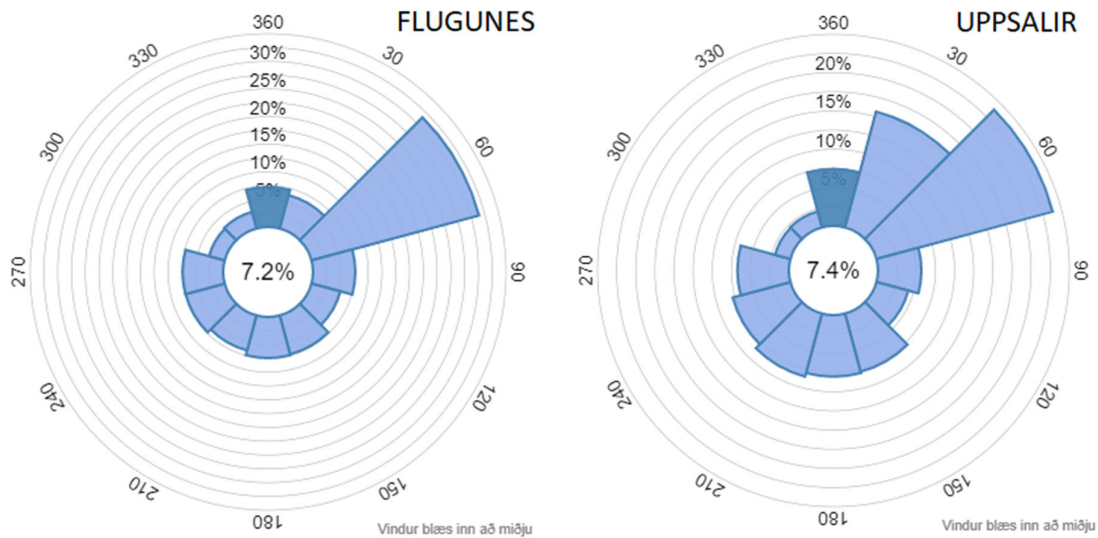
Ný göngugata, Garðatröð, er skipulögð syðst á svæðinu í tengslum við Sigtúnsgarð. Göngugatan verður niðurgráfin um eina hæð til þess að byggingar meðfram henni valdi sem minnstum neikvæðum áhrifum á svæðið. Þannig er einnig reiknað með að gatan verði skjólbetri. Hægt verður að aka þjónustubílum niður á götuna um rampa og einnig verður rampi sem uppfyllir aðgengi hjólastólástóla niður á göngugötuna. Stígur sem liggur miðsvæðis frá Sigtúnsgarði og að Brúarstræti mun þvera göngugötuna á brú.

Nýr stígur mun liggja frá Kirkjuvegi sunnan við Garðatröð og tengjast ofangreindum stíg í Sigtúnsgarði.

2.5 VEÐURFAR

Vindafar er sá þáttur í veðurfari sem hefur mest áhrif á gæði og nýtingu útisvæða. Vindafar í miðbæ Selfoss hefur verið greint á grundvelli vindrósa frá nærliggjandi veðurstöðvum, annars vegar vestan Selfoss við Ölfusá á Flugunesi og hinsvegar austan Selfoss við Suðurlandsveg á mótis við Uppsali. Vindrósir eru fengnar á vefnum: <http://vindatlas.vedur.is/>.





Mynd 6. Vindrósir frá Flugunesi og Uppsölum.

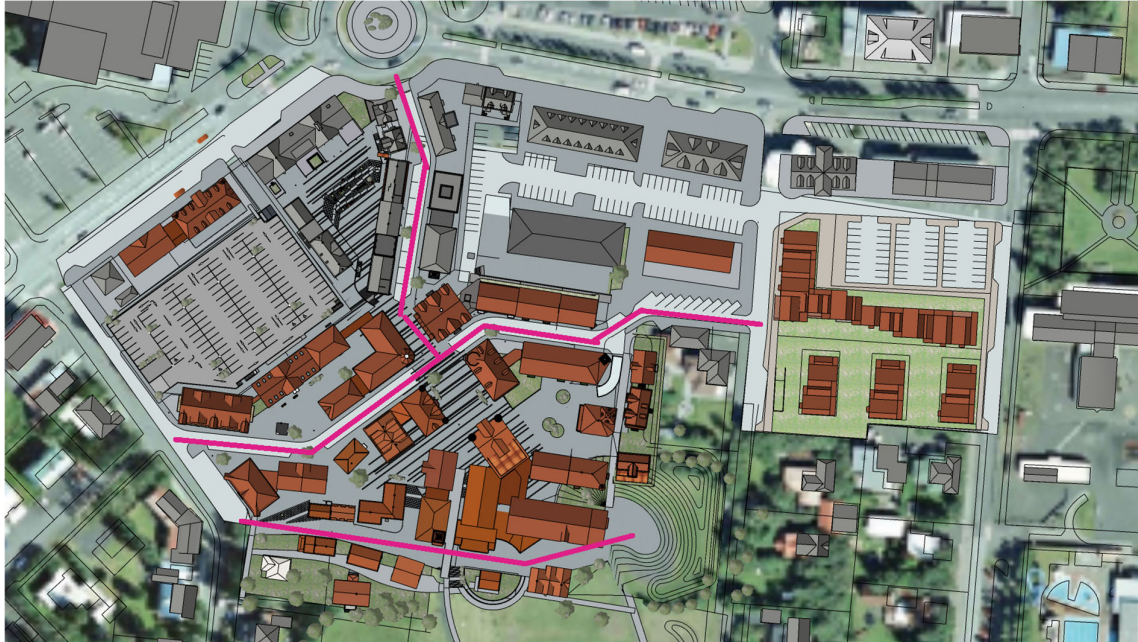
Austan og norð-austan áttir eru ríkjandi vindáttir á þessum mælistöðum. Í deiliskipulaginu er lögð megináhersla á að lega gatna og uppröðun bygginga verði með þeim hætti að sem mest skjól náist á útisvæðum fyrir ofangreindum vindáttum, einkum á þeim stöðum sem fyrirhugað er að nýta til útveitinga og viðburða. Sveigur á Brúarstræti og uppbrotnar húshliðar styðja enn frekar við þessi markmið deiliskipulagsins um skjólmyndun. Til þess að auðvelda umferð gangandi og hjólandi og almenna útiveru á vetrarmánuðum verða torgsvæði og gangstéttar með snjóbræðslu.

2.6 SAMGÖNGUR

2.6.1 Gatnakerfi

Að vestanverðu er komið inn í bæinn eftir Þjóðvegi 1 um Ölfusárbrú og beint af henni inn á hringtorg/Tryggvatorg. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir því að bætt verði við fjórðu tengingunni, úr hringtorginu, til suðurs svo unnt sé að aka beint inn á nýtt miðbæjarsvæði.

Aðkoma að byggingum við Austurveg og Eyraveg er í dag meðfram götunum og mun svo vera áfram. Lagt er til að tvær nýjar vistgötur verði lagðar um skipulagssvæðið, nefndar Brúarstræti og Miðstræti á skipulagsupprætti. Brúarstræti frá Tryggvatorgi til suðurs að Miðstræti. Miðstræti milli Sigtúns og Kirkjuvegjar. Ein göngugata, nefnd Garðatröð, mun liggja syðst í byggðinni og tengjast stígum í Sigtúnsgarði.



Mynd 7. Tvær nýjar vistgötur liggja um skipulagssvæðið og ein göngugata.

2.6.2 Vistgötur

Vistgötur eru einungis ætlaðar fyrir hæga umferð með forgang fyrir gangandi vegfarendur. Í slíku göturými skal hafa í huga að skapa þægilegt, öruggt og ánægjulegt umhverfi fyrir gangandi vegfarendur. Við hönnun vistgatna skal leggja áherslu á viðeigandi yfirborðsefni og götugögn eins og setbekki, gróður og lýsingu. Þannig er unnt að hvetja til aukins mannlífs á götum úti og stuðla um leið að líflegri miðbæ og eflingu verslunar og þjónustu á svæðinu. Við sérstök tilefni verður hægt að loka vistgötum fyrir umferð vélknúinna ökutækja.

2.6.3 Stígakerfi

Í aðalskipulagi er hvatt til vistvænni ferðamáta með aukinni áherslu á göngu- og hjólréiðar til þess að unnt sé að draga úr bílaumferð. Í aðalskipulagi er skilgreindur göngu- og hjólastígur um skipulagssvæðið frá norðri til suðurs og gerir deiliskipulagið ráð fyrir því að hann sé hluti af nýju göturými í gegnum skipulagssvæðið.

2.6.4 Bílastæði

Í aðalskipulagi Árborgar er kveðið á um að bílastæðaflæmi verði ekki mótandi umhverfispáttur.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir einhverri samnýtingu bílastæða þar sem gera má ráð fyrir að íbúar noti bílastæði frekar á kvöldin og um helgar þegar minni þörf er á bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og öfugt. Um helgar má gera ráð fyrir töluverðri umferð tengdri ferðaþjónustu en um leið má gera ráð fyrir minni umferð tengdri skrifstofum og annarri þjónustu.

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílajakjöllurum.

Gert er ráð fyrir takmörkuðum fjölda samsíða bílastæða í nýjum vistgötum.

Fjöldi bílastæða á hverju svæði má sjá á deiliskipulagsupprætti. Einnig eru sýnd bílastæði fyrir hreyfihamlaða á deiliskipulagsupprætti.

Sérlóð fyrir bílastæði milli Sigtúns og Tryggvagötu þjónar fyrst og fremst lóðunum Austurvegi 6, 8 og 10.

2.7 VEITUR OG SORP

Samráð skal haft við Sveitarfélagið Árborg og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

2.7.1 Hitaveita

Stofnlögn hitaveitu liggur í gangstéttarreit Austurvegar að sunnanverðu. Frá þessum stofni verða lagnir inn á áætluð byggingarsvæði innan skipulagssvæðisins.

Gert er ráð fyrir hefðbundnum frágangi lagna, t.d. í gangstéttarreitum á um 70 cm dýpi.

2.7.2 Vatnsveita

Stofnlögn vatnsveitu er í Eyravegi en frá þeim stofni verða lagnir inn á áætluð byggingarsvæði innan skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir því að vatnsveitulagnir liggi í sama lagnastæði og hitaveitulögn þar sem því er við komið á um 1.3 m dýpi.

Við hönnun lagna verður hugað sérstaklega að brunatæknilegum atriðum.

2.7.3 Rafveita

Spennistöð er á miðbæjarsvæðinu norðan bæjargarðs. Heimilt er að flytja hana til innan skipulagssvæðisins gerist þess þörf. Skv. upplýsingum frá HS veitum getur ný stöð verið minni í umfangi en sú eldri. Sjá nánari mögulega staðsetningu á skipulagsupprætti.

2.7.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Selfoss. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Gert er ráð fyrir tveimur tengingum fráveitu, önnur frá Tryggvagötu niður að sniðræsi í Árvegi og hin frá ræsi í Kirkjuvegi að sniðræsi við Þóristún. Gert er ráð fyrir tvöföldu kerfi með stofnlögn og að frá henni verði lagnir inn á áætluð byggingarsvæði innan skipulagssvæðisins.

2.7.5 Sorp og aðföng

Huga skal að aðkomu sorpbíla að hverju húsi. Sorpgeymslur skulu vera niðurgrafnar, yfirbyggðar eða innbyggðar og innan lóðamarka. Heimilt er að sameinast um sorpgeymslu á lóð. Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir flokkun sorps í meira mæli en nú eru gerðar kröfur um. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum. Á upprætti er gert ráð fyrir tveimur stöðum þar sem koma má fyrir djúpgámum.

Tryggja skal gott aðgengi með aðföng að verslunum og þjónustu.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 ALMENNT

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta nema annað sé tekið fram í sérákvæðum.

3.2 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, loftræstitúður, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar, göturýma og aðliggjandi húsa.

3.3 LÓÐIR

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsupprætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir ný lóðarmörk. Ganga skal frá eignaskiptasamningi sem taki á öllum matshlutum hvernar lóðar.

3.4 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Nýbyggingar á svæðinu verða áberandi dráttur í bæjarmynd Selfoss og marka jaðar miðbæjarins. Lögð er áhersla á vandaðar byggingar og fjölbreytt yfirbragð byggðar, s.s. fjölbreytt form, lögun, fjölbreyttar hæðir bygginga og fjölbreytt efnisval.

3.5 SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Öll smáhýsi og allar viðbyggingar eru umsóknarskyld og skal sækja sérstaklega um byggingarleyfi fyrir slíkri framkvæmd. Skilyrði fyrir byggingu smáhýsa og viðbygginga eru því þrengri en getur um í byggingarreglugerð (112/2012).

3.6 GIRÐINGAR, VERANDIR OG TRÖPPUR

Ekki er heimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum skv. byggingarreglugerð (112/2012). Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum.

3.7 NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð í töflu í kafla 2.2, en horft er á svæðið sem heild gagnvart stefnumótun í aðalskipulagi um nýtingarhlutfall svæðisins. Þar segir að hutfallið skuli vera á bilinu 1,0 – 2,0. Heildarnýtingarhlutfall lóða á deiliskipulagssvæðinu er 1,6.

3.8 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Gert er ráð fyrir fjölbreyttu formi bygginga á nýju miðbæjarsvæði. Byggingar skulu vera vandaðar í útliti.

Nýbyggingar skulu virða megindrætti umhverfisins m.a. varðandi stærð og hlutföll og aðlaga sig vel t.a.m. að gróðri og opnu svæði við bæjargarð.

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

3.9 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einni lóðarhæð á þessum mörkum.

3.10 BRUNAVARNIR

Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi byggingarreglugerðar (112/2012).

3.11 SORPGEYMSLUR OG SORPGÁMAR

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingarreglugerð (112/2012) í hverju tilviki. Sjá einnig kafla 2.7.5.

3.12 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

3.13 LÝSING

Auk götu- og veglýsingar verða stígar og leiksvæði búin vandaðri lýsingu.

Lýsing verður hönnuð út frá gildandi kröfum Götu- og veglýsingar sem styðist við evrópsku CEN skýrsluna CR 13201-1 : 2014 og staðala ÍST EN 13201-2-3-4 og 5:2015 (Evrópustaðall)

Gert er ráð fyrir að samræma útlit lampa og staura fyrir þennan nýja hluta miðbæjarins. Búnaður sem lágmarkar glýju skal valin og nýttur verði vandaður lampabúnaður með góða litarendurgjöf og hámarksnýtni / 100% high efficiency Lighting. Tröppur og rampar við torgið verða lýst upp með LED-borða undir handlistum meðfram þeim, sem gefa jafna og góða lýsingu á þessi mikilvægu svæði.

Lýsingarflokkar P: Götulýsing fyrir bílaumferð, P4 (Em) lúx rekstrargildi 5,0 Lux að lágmarki 1.

Bílastæðasvæði auk stíga ætlaðum gangandi og hjólaumferð P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6.

3.14 HLJÓÐVIST

Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsala fyrir skipulagið, gerð af Mannvit 31.03.2021. Í samantekt í þeirri skýrslu segir eftirfarandi:

Hljóðstig reiknast yfir viðmiðunarmörkum fyrir utan eina húshlið sem snýr að hringtorgi milli Eyrarvegs og Austurvegs. Tryggja þarf að íbúðir þar hafi hávaðaminni hlið. Utan við önnur hús á svæðinu reiknast hljóðstig innan skilgreindra marka reglugerðar um hávaða. Hljóðstig utan við húshliðar reiknast víða um eða yfir 60 dB(A), Huga þarf sérstaklega að því hvernig kröfur um hljóðstig innanhúss eru uppfylltar í þessum húsum. Skulu hönnuðir gera grein fyrir því hvernig það er gert. Hljóðstig á afmörkuðum samkomu- og útivistarsvæðum reiknast einnig innan skilgreindra marka reglugerðar fyrir hljóðstig á dvalarsvæðum.

3.15 AÐGENGI SLÖKKVILIÐS

Á deiliskipulagssvæðinu skal tryggja aðgengi slökkviliðs vegna slökkvi- og stigabíla. Burðarhæfi plötu í bílahúsum og kjöllum skal miðuð við álagskröfur sem uppfylla álag vegna þyngd þessara tækja. Stígar skulu vera nægilega breiðir og með burðargetu til að þessi tæki geti ekið eftir þeim. Í göngugötu skal tryggja með römpum og greiðri akstursleið aðgengi ofangreindra tækja, bæði að vestanverðu frá Kirkjuvegi að göngubré sem og að austanverðu frá göngustíg í gegnum Sigtúnsgarð að göngubré.

4 SÉRÁKVÆÐI

4.1 ALMENNT

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þá húsagerð sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 NÚVERANDI ÍBÚÐARLÓÐIR OG BYGGINGAR

Upplýsingar um stærðir lóða innan skipulagssvæðisins skv. deiliskipulagi þessu ásamt birtri stærð húsa skv. Þjóðskrá Íslands eru tíunduð í kafla 1.4.5.

Gert er ráð fyrir að öll hús sem þegar standa á skipulagssvæðinu standi þar áfram fyrir utan Eyraveg 3, 5 og 7, Kirkjuveg 11 og spennistöð, gert er ráð fyrir að þau hús geti vikið af skipulagssvæðinu með tímanum. Heimilt er að flytja Hafnartún innan vesturhluta skipulagssvæðisins.

Heimilt er að endurbyggja núverandi hús að hluta eða öllu leiti innan núverandi byggingarlínu. Hámarks byggingarmagn og hæð húsa skal vera í samræmi við núverandi hús. Við breytingar og endurbætur á þessum húsum og/eða endurbyggingu þeirra skal upphaflega gerð þeirra virt s.s. byggingarstíll og hlutföll.

Vanda skal til útlitshönnunar allra bygginga. Skipulags- og byggingarnefnd sveitarfélagsins skal meta útlitshönnun bygginga hvað varðar form, hlutföll, efni, liti o.fl.

4.3 NÝBYGGINGAR, HÁMARK 3 HÆÐIR.

Innan syðri byggingarreitanna þriggja við Tryggvagötu 10-12 er heimilt að reisa byggingu á að hámarki þremur hæðum með eða án kvista. Gerð er krafa um bílakjallara.

Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 12 m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum. Meginhluti þakkants skal ekki fara yfir 8 m frá gólfkóta jarðhæðar.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða, að hámarki 12 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þakform er frjálst.

Hámarks nýtingarhlutfall hvorrar lóðar má sjá í töflu í kafla 2.2.

Staðsetning innan byggingarreits er frjálst.

Kvöð erum gönguleið fyrir almenning í gegnum lóðina frá Sigtúni að Tryggvagötu.

Að lágmarki 1 bílastæði á íbúð skal koma fyrir í bílakjallara. Hámarksíbúðarfjöldi á lóðinni eru 80 íbúðir. Sjá einnig kafla 4.4.

4.4 NÝBYGGINGAR, HÁMARK 4 HÆÐIR AUK KJALLARA

Innan norður byggingarreits Tryggvagötu 10-12 er heimilt að reisa byggingu á að hámarki fjórum hæðum. Gerð er krafa um bílakjallara.

Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 16 m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum. Meginhluti þakkants skal ekki fara yfir 12 m frá gólfkóta jarðhæðar.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða, að hámarki 12 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þakform er frjálst.

Hámarks nýtingarhlutfall hvernar lóðar má sjá í töflu í kafla 2.2.

Staðsetning innan byggingarreits er frjálst.

Kvöð erum gönguleið fyrir almenning í gegnum lóðina frá Sigtúni að Tryggvagötu.

Að lágmarki 1 bílastæði á íbúð skal koma fyrir í bílakjallara. Hámarksíbúðarfjöldi á lóðinni eru 80 íbúðir. Sjá einnig kafla 4.3.

4.5 NÝBYGGINGAR, HÁMARK 3 HÆÐIR OG RISHÆÐ

Innan hvers byggingarreits er heimilit að reisa byggingu á þremur hæðum ásamt rishæð með eða án kvista. Heimilt er að hafa kjallara.

Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 16 m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum. meginhluti þakkants skal ekki fara yfir 12 m frá gólfkóta jarðhæðar. Á Eyravegi 3-7 skal jarðhæð vera hærrí en aðrar hæðir, a.m.k 0,5 m og allt að 1,5m. Heimilt er að hækka hámarkshæðir sem því nemur í mænishæð 17,5 m og veggshæð 13,5 m.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þakform er frjálst.

Hámarks nýtingarhlutfall hvernar lóðar má sjá í töflu í kafla 2.2.

Staðsetning innan byggingarreits er frjálst.

Bílakjallari er með í uppgefnu nýtingarhlutfalli lóðarinnar.

Sú kvöð fylgir lóðinni Brúarstræti 2 vestan megin götunnar að gönguleið sé a.m.k. á einum stað frá Brúarstræti 2 að Brúartorgi, nánari staðsetning er frjálst. Eins skal tryggja a.m.k. eina gönguleið frá bílastæðum aftan við Eyraveg að Miðstræti. Sjá nánar á skýringarmynd hér á eftir.

4.6 NÝBYGGINGAR, HÁMARK 2 HÆÐIR AUK KJALLARA

Innan hvers byggingarreits er heimilit að reisa byggingu á tveimur hæðum. Ef bygging er ein hæð má vera á henni rishæð með eða án kvista. Heimilt er að hafa kjallara.

Hámarkshæð bygginga skal ekki fara yfir 9 m frá gólfkóta jarðhæðar. Gólfkóti jarðhæðar má að hámarki fara 1 m upp fyrir uppgefinn viðmiðunarkóta jarðhæða skv. hæðarblöðum. meginhluti þakkants skal ekki fara yfir 7 m frá gólfkóta jarðhæðar.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þakform er frjálst.

Hámarks nýtingarhlutfall hvernar lóðar má sjá í töflu í kafla 2.2.

Staðsetning innan byggingarreits er frjálst.

Kjallari er með í uppgefnu nýtingarhlutfalli lóðarinnar.

4.7 BÍLAHÚS

Skilmálar eiga við lóðina Eyravegur 3a.

Lóðin hefur aðkomu frá Kirkjuvegi. Sjá deiliskipulagsupprátt.

Óupphitað bílahús fyrir a.m.k. 240 bíla, þar sem heimilt er að gera bílastæði í kjallara og á þaki hans sem er allt að hálfri hæð eða 1m, ofan við götuplan. Kvöð er um almenna umferð og notkun bílastæðanna. Bílastæðin má ekki merkja sérstökum notanda og skulu vera opin öllum til notkunar. Heimilt er að koma fyrir sérmerktum stæðum fyrir deilibíla í eða ofan á húsinu. Sérstakur byggingarreitur er fyrir sorpgeymslu og spennistöð til að þjóna fyrirtækjum á nærliggjandi lóðum. Aðkoma frá Eyravegi er eingöngu fyrir neyðarbíla, sorpbíla og ökutæki með með vöruflytninga að og frá nærliggjandi lóðum.

Byggingareitir

- stærstur hluti lóðar er einn byggingarreitur.

Byggingin er 1 hæð í kjallara. Uppgefinn aðkomukóti á hæðarblaði er kóti á upphafi aðkeyrslurampa í götuplani. Kóti á þaki fyrir efra bílastæði má vera í plani við uppgefinn aðkomukóta á hæðarblaði en má að hámarki ná 1m upp fyrir þann kóta. Handrið á efra plani skal vera gegnsætt fyrir ofan eðlilega kantsteinshæð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppráttum.

Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls.

Sorpgeymsla og spennistöð eru að hámarki 1 hæð. Handrið við efra plan skal vera gegnsætt.

Kvöð er um trjágróður að vestan, norðan og austanverðu við bílahúsið, sjá deiliskipulagsupprátt.

4.8 TORG OG GÖNGUGATA

Tvö stór torg auk göngugötu eru innan skipulagssvæðisins. Takmörkuð umferð ökutækja s.s. þjónustubifreiða er heimil á ákveðnum tímum hluta úr degi. Torgunum er ætlað að vera samkomustaður og dvalarsvæði fyrir bæjarbúa og gesti. Vandað skal til hönnunar þeirra bæði hvað varðar efnisval og götugögn s.s. bekki, lýsingu og fl. Gert er ráð fyrir að á torgunum megi tímabundið koma fyrir ýmsum búnaði í tengslum við viðhafnir og útisamkomur svo sem sviði, sölutjöldum og þess háttar. Fleiri örtorg eða dvalarsvæði verða hönnuð milli bygginga innan lóða m.a. Austurvegar 2d og Brúarstrætis 1 þar sem reiknað er með að koma fyrir stytta eða álíka staðartákni fyrir bæinn. Einnig milli Brúarstrætis 3-5 og Miðstrætis 3 auk þess að á lóð Austurvegar 2a og b er reiknað með yfirbyggðu torgi.

4.9 KENNILEITI - ÚTSÝNISTURN

Skipulagið gerir ráð fyrir allt að 35 m háum útsýnisturn nyrst á skipulagssvæðinu sunnan Tryggvatorgs er honum m.a. ætla að vera kennileiti fyrir bæinn og gera svæðið þekktanlegt.

4.10 TENGING VIÐ BÆJARGARÐ

Garðatröð, ný göngugata verður hluti af virku almenningsrými sem Sigtúnsgarðurinn er. Þessu til viðbótar verður kvöð á á þeim 5 lóðum sem standa næst Sigtúnsgarði sunnan Miðstrætis og við Garðatröð, að a.m.k. 20% af heildarlóðarstærð þessara lóða verði hluti af almenningsrymum miðbæjarins.

5 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag miðbæjar Selfoss felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð deiliskipulagsins fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisaðstæðna og er því ætlað að efla og styrkja miðbæ Selfoss sem aðal þjónustusvæðis sveitarfélagsins í samræmi við stefnu sveitarfélagsins.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi eru byggingar vegna miðbæjarstarfsemi ásamt uppbyggingu aðlaðandi götummyndar og bættra tenginga um miðbæ við bæjargarð.

Umhverfisáhrif af aukinni bílaumferð um miðbæinn, eru ekki talin jákvæð. Með mótvægisáðgerðum er hins vegar hægt að lágmarka þau áhrif og er það m.a. gert með því að nýjar götur um skipulagssvæðið eru skilgreindar vistgötur þar sem gert er ráð fyrir hægri umferð og forgang fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Hægt verður að loka fyrir umferð um vistgötur við ákveðin tilefni.

Takmarkaður fjöldi samsíða bílastæða er í vistgötum en annars er fjöldi bílastæða á hverjum stað þannig að þau verði ekki ráðandi þáttur í umhverfinu og falli vel að því. Skipulag byggðar og gróðurs er einnig nýtt til þess að lágmarka neikvæð umhverfisáhrif af aukinni bílaumferð. Síðar með tilkomu nýrrar hjáleidar norðan við bæinn má gera ráð fyrir að umferð sem ekki á beint erindi á miðbæjarsvæðið minnki.

Fyrirhugað er að ný bygging nyrst við bæjargarðinn verði nýtt kennileiti fyrir miðbæinn um leið og hún býr til myndsyn og gerir staðinn þekktanlegan. Kennileiti og myndsyn eru mikilvægur þáttur í að skapa sterkan staðaranda sem styður við lifandi mannlíf. Tilkoma slíkrar byggingar telst því jákvæð fyrir uppbyggingu lifandi miðbæjarsvæðis.

Uppbygging miðbæjarsvæðisins er talin hafa jákvæð áhrif á verslun- og þjónustu bæði á Selfossi og í sveitarfélaginu öllu m.a. með aukinni umferð ferðamanna, bættri þjónustu við sumarhúsabyggð og auknum atvinnuskapandi tækifærum bæði við uppbyggingu og verslun og þjónustu. Aukin uppbygging verslunar- og þjónustusvæðis er líkleg til þess að skila auknum fjárhagslegum tekjum og auknum atvinnutækifærum fyrir heimamenn sem leiðir af sér jákvæð áhrif á efnahags- og atvinnulíf.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar- og þjónustu, með blöndun byggðar er stuðlað að auknu mannlífi á ólíkum tímum sólarhringsins sem styður við lifandi samfélag. Lifandi samfélag er líklegt til að hvetja fólk til aukinnar hreyfingar og félagslegra samskipta sem er talið til heilsubóta. Má því telja að skipulagstillagan hafi jákvæð samfélagslegáhrif.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif og að áhrifin verði jákvæð á ofantalda umhverfisþætti.