**VALDÍS** OG **GUNNAR** VINNUSTOFA, ÞVERÁ, LAUFÁSVEGI 36, 101 REYKJAVÍK, SÍMI 14060
VALDÍS BJARNADÓTTIR ARKITEKT FAÍ GUNNAR INGI RAGNARSSON VERKFR. FVFÍ

SKIPULAG RÍKISINS
Deiliskipulag
Samþ. sveitarstj.: 28.06.89
Samþ. skipulagsstj.: 11.08.89

# SELFOSS

## deiliskipulag norðan Austurvegar, milli Sigtúns og Fagurgerðis.

VERSLUNAR- SKRIFSTOFU- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI
VIÐ AUSTURVEG.

ÍBÚÐARHÚSNÆÐI
VIÐ SIGTÚN, TRYGGVAGÖTU, BANKAVEG OG FAGURGERÐI.

Apríl 1989

Samþykkt í byggingar- og skipulagsnefnd 30. maí 1989
Samþykkt í bæjarstjórn 28. júní 1989

Bæjarstjórinn á Selfossi

**VERSLUNAR- SKRIFSTOFU- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI VIÐ AUSTURVEG.**

## Núverandi byggð.

Austurvegur götumynd.

Austurvegur er breiður þjóðvegur í þéttbýli með allmikla gegnumumferð.
Ein yfirbreið akrein er í hvora átt, miðeyjar eru á stöku stað, aðallega við gatnamót.
Bílastæði eru að hluta til samsíða götu, og að hluta þvert á götu.
Hús sunnan götu eru svo til í sömu fjarlægð frá götu, þó er bílastæðum komið fyrir með mismunandi hætti framan við hús.
Hús norðan við götu standa mjög mislangt frá götu, en bílastæði eru flest meðfram götukanti.

Byggðin frá Ölfusárbrú að Hörðuvöllum.

Byggðin er mjög mismunandi, og standa hróplegar andstæður hlið við hlið.
Þarna eru steinsteypt hús, bárujárnklædd timburhús, timburklædd hús, plötuklædd hús, o.s frv.
Húsahæðir eru allt frá einnar hæða húsum með flötu þaki, 3,5 m á hæð, upp í 11.5 m mænishæð, til dæmis Landsbankinn og Vöruhús KÁ.
Stærstu og minnstu húsin standa oft hlið við hlið eða á móti hvort öðru.
Hæstu húsin eru þó aðeins tveggja hæða, með háum sökkli eða kjallara.
Þök húsa eru flest með valmaþaki eða tvíhalla, mænisás samsíða götu.
Nokkur hús eru með flötu þaki eða skúrþaki.

## Skipulagsforsendur og skipulagsmarkmið:

Varla er hægt að tala um neitt ákveðið bæjaryfirbragð á aðalgötu Selfoss, Austurvegi, nema ef kalla mætti andstæðurnar viss einkenni.
Nokkur elstu húsin, svo sem Landsbankahúsið, gamla Kaupfélagshúsið og nokkur timburhús, t. d. Austurvegur 21 og gamli Landsbankinn, eru mjög falleg og eftirtektarverð og sjálfsagt í hugum flestra, sem um Selfoss fara, nokkurs konar ímynd staðarins, ásamt Tryggvaskála, Mjólkurbúi Flóamanna, Vöruhúsi KÁ og svo að sjálfsögðu legu bæjarins, sem er einstök. Má segja, að Ölfusá sé höfuðprýði bæjarins, og þyrfti sem mest að styrkja áhrif árinnar á bæjarlífið.

Segja má að Ölfusá gegni hvorki ýkja miklu atvinnulegu né skipulagslegu hlutverki fyrir Selfoss að öðru leiti en því að Ölfusárbrú beini umferð um bæinn. Einnig er nokkur stangaveiði í ánni.

Á tímum aukinnar útivistar og vaxandi skilnings á mikilvægi náttúru og umhverfis á daglegt líf, mætti með réttu stuðla að betri tengslum bæjarins við ána. Skokkbrautir, hjólabrautir, reiðstíga og göngubrautir meðfram ánni mætti gera, en gæta verður þess að skemma ekki náttúrulegt umhverfi árinnar með ofhönnun.

Stefnt er að því að ná meira jafnvægi í byggðinni, með staðsetningu húsa, stærð, formi og efnisvali.

**Skipulagstillagan:**

Gamla Landsbankahúsið, Austurvegi 21, er látið gefa tóninn í nýbyggingun., hvað varðar byggingarlínu við götu, vegghæð og mænishæð. Þar sem meirihluti húsa í nágrenninu er með valmaþökum, er það þakform valið á öll húsin, nema þau, sem eru móti Tryggvagarði. Þau eru án valma, eins og gamla Landsbankahúsið.

Bílastæðum er komið fyrir á baklóðum norðan húsa.
Ástæður þessa eru nokkrar:

- Reynt er að takmarka fjarlægð milli húsa norðan og sunnan götu, svo göngutengsl og sjónræn tengsl haldist eins og kostur er.
- Bílastæði er unnt að fela bak við húsin, og fá þar með fegurra göturými.
- Bílastæði nýtast mun betur og verða ódýrari, séu þau öll sömu megin byggingar.
- Aðkoma að bílastæðum er frá þegar gerðum þvergötum.
  Göngusvæði framan bygginga geta því orðið heilleg og skemmtileg, þar sem þau eru ekki rofin af bílastæðum eða gegnumkeyrslum.
- Langsum bílastæði meðfram götukanti nýtast vel, þar sem þau eru ekki bútuð sundur af bílastæðainnkeyrslum.
- Unnt er að koma fyrir gróðri milli húsa og framan þeirra.
- Ökumenn um Austurveg eiga hægara með að sjá útstilltan varning verslana (window shopping).

Æskilegt er að bílastæði verði strax samnýtt, þ.e. að unnt verði að aka af einni lóð á aðra. Kvöð verður sett um mögulega samnýtingu stæða síðar, hafi lóðareigendur ekki áhuga á samnýtingu strax.

Mikil áhersla er lögð á fegurð og gæði þessara húsa, svo og gróður og fallegan frágang alls umhverfis þeirra, þar sem þau standa við aðalgötu Selfossbæjar, við hlið nokkurra tignarlegra nágranna, og mynda ásamt þeim ímynd bæjarins.

## VERSLUNAR- SKRIFSTOFU- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI VIÐ AUSTURVEG.

### Skipulags- og byggingarskilmálar.

ALMENNT.
Skilmálar þessir gilda fyrir 6 hús norðan Austurvegar, húsnúmer 9, 11, 13-15, 17,19 og 23.

Hús.
Notkun húsa verði samkvæmt aðalskipulagi, þ.e. blönduð notkun fyrir verslun, skrifstofur og þjónustu.
Hús skulu vera steinsteypt en mega vera klædd öðrum efnum, uppfylli þau kröfur brunamálareglugerðar.

Byggingar skulu staðsettar innan þess byggingarreits og skv. þeim byggingarlínum, sem sýndar eru á skipulagsuppdrætti.

Aðalinngangur húsa skal snúa að Austurvegi.

Framhlið húsa, að Austurvegi, verði í bundinni byggingarlínu.
Vegghæð að Austurvegi skal vera 6.40 m yfir uppgefinni gólfhæð.
Mænishæð skal vera 10.20 m yfir uppgefinni gólfhæð, og skal mænir vera samsíða Austurvegi.
Hús skulu vera með valmaþaki, nema hús nr. 13-15 og 17, sem eru gegnt Tryggvagarði. Þau skulu vera með tvíhalla þaki, svo og hús nr. 23, sbr. skýringaruppdrátt.

Gangstéttir.
Gangstéttir verði meðfram Austurvegi, alveg upp að húsum, og verði þar aðal sýningargluggar verslana. Til þess að ná fram heildaryfirbragði á þetta göngusvæði mun Selfossbær sjá um samræmingu hönnunar á því, í samvinnu við eigendur lóða. Verður lóðareigendum skylt að fylgja þeirri hönnun svo samræmi náist varðandi t.d. hellustærðir, hellugerðir, notkun annarra efna, frágang og fyrirkomulag gróðurs, útstillingarkassa o.fl.

Bílastæði og gróður.
Fjöldi bílastæða skal vera skv. byggingarreglugerð, a.m.k. eitt stæði fyrir hverja 25 $m^2$ húsnæðis á lóð.
Bílastæði skulu staðsett norðan húsa. Fyrirkomulag bílastæða verði með svipuðu sniði og sýnt er á skýringaruppdrætti, svo samnýting bílastæða verði möguleg.
Gróðri skal komið fyrir á bílastæðum og á lóðarmörkum að íbúðarhúsum, og bílastæði gerð með þeim hætti, að þau verði sem mest aðlaðandi fyrir nágranna.

Frágangur lóða, lóðarmarka og girðinga.
Skipulag og notkun lóðar, svo og fyrirkomulag gróðurs skal sýnt á byggingarnefndarteikningum. Vanda skal sérstaklega til frágangs á hellulögn og gróðri.
Ekki er gert ráð fyrir girðingum milli lóða nema á lóðarmörkum atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis og skulu lóðareigendur koma sér saman um gerð þessara girðinga. Tilgreina skal frágang allra girðinga á byggingarnefndarteikningum.

Vöruaðkoma og sorp.
Vöruaðkoma og sorptæming verði norðan að húsum.

Nýtingarhlutfall.
Nýtingarhlutfall hverrar lóðar skal ekki fara yfir uppgefið nýtingarhlutfall á skipulagsuppdrætti.

Uppdrættir.
Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarnefnd til samþykktar, skal leggja fyrir byggingarnefnd frumdrög að fyrirhuguðum mannvirkjum til fyrirspurnar. Tillaga að skipulagi lóðar skal fylgja fyrirspurn.
Aðaluppdráttur skal sýna heildaruppdrætti af lóð og öllum mannvirkjum á lóðinni, þ.m.t. keyrslufletir, bílastæði, gangstéttar, sorpgeymslur, gróður og allar girðingar. Tiltaka skal efnisval, liti, einangrun o.fl. sem máli skiptir.

Byggingarefni og uppgröftur.
Óheimilt er að nota annað svæði en eigin lóð undir byggingarefni,uppgröft úr húsgrunni og annað, sem að byggingarstarfseminni lýtur. Ef brugðið er út frá þessu, má búast við því, að slík efni verði flutt eða þeim ýtt inn á lóðina á kostnað lóðarhafa.

Umframuppgröftur.
Byggingarfulltrúi getur ákveðið hvert flytja skuli umfram uppgröft af lóðum.

Gatnagerðargjöld.
Rúmmálsgjald vegna gatnagerðar ákveðst samkvæmt gildandi gjaldskrá þegar byggingarleyfi er veitt.

Skilmálar stofnana.
Hlíta skal sérskilmálum veitustofnana svo og Landssíma Íslands.

Lög og reglugerðir.
Hlíta skal gildandi lögum og reglugerðum um skipulags- og byggingarmál í hvívetna.

Undirritaður lóðareigandi lóðarinnar nr. ____ við Austurveg hefur kynnt sér framanskráða skipulags- og byggingarskilmála og samþykkir með greiðslu gatnagerðargjalds að hlíta þeim í hvívetna.

Selfossi, _____

_____

## ÍBÚÐARHÚSNÆÐI
## VIÐ SIGTÚN, TRYGGVAGÖTU, BANKAVEG OG FAGURGERÐI.

### Núverandi byggð:

Núverandi byggð er nokkuð sundurleit að formi, efnisvali og húsastærðum. Húsin eru allt frá 1 hæð og skúrþak, upp í kjallara, 2 hæðir og skúrþak eða kjallara, hæð og hátt ris.
Þakhalli er mismunandi og stefna mænis bæði samsíða götum og þvert á götur. Nokkur hús á svæðinu, aðallega við Tryggvagötu, svo og nálæg hús við Austurveg, Sigtún og Fagurgerði eru með valmaþaki og 1-2 hæðir.

Mikil trjárækt er á svæðinu. Fallegt útsýni er til norðurs og norðvesturs, aðallega þó frá Árvegi, því svæðið er flatt og liggur lágt.

### Skipulagsforsendur og skipulagsmarkmið:

Svæðið er í góðum tengslum við alla nauðsynlega þjónustu, svo sem skóla, sundlaug og útivistarsvæði, svo og alla miðbæjarstarfsemi á Selfossi.
Þar sem útsýni er auk þess fallegt, og mikill gróður bendir til góðs skjóls, ætti hér að vera um vinsælt íbúðahverfi að ræða.

Samfara aukinni verslun við Austurveg er nokkur hætta á auknum gegnumakstri um hverfið, og þarf því að gera ráðstafanir þar að lútandi.

### Skipulagstillagan:

Stefnt er að því að megineinkenni hverfisins, meðalstór íbúðarhús í gróðurmiklum görðum, haldist óbreytt. Hverfið er því látið halda sér sem einbýlishúsahverfi. Með staðsetningu nýju húsanna er reynt að ná fram nokkurri festu í skipulaginu. Þar sem margar lóðir eru í eigu sömu aðila, er reiknað með að auðvelt sé að breyta lóðarmörkum og að samið verði um lóðarmarkabreytingar, sé ekki um sama eignaraðila að ræða.

Reiknað er með meðalstórum lóðum, og einbýlishúsum, sem falli í stærð vel að þeim húsum, sem fyrir eru í hverfinu.

Stefnt er að því að byggðin þéttist töluvert og fái á sig heildaryfirbragð, en haldi því svipmóti, sem fyrir hendi er í hverfinu þar sem byggðin er nú þéttust.

## ÍBÚÐARHÚSNÆÐI
## VIÐ SIGTÚN, TRYGGVAGÖTU, BANKAVEG OG FAGURGERÐI.

### Skipulags- og byggingarskilmálar.

Almennt.
Skilmálar þessir gilda fyrir ný einbýlishús á lóðum við Sigtún, Tryggvagötu, Bankaveg og Fagurgerði.
Á umræddu svæði er gert ráð fyrir samtals 15 einbýlishúsum, eins og sýnt er á deiliskipulags- og skýringaruppdrætti.

Hús.
Notkun húsa verði samkvæmt aðalskipulagi, þ.e. eingöngu verði um íbúðarhúsnæði að ræða. Gert er ráð fyrir einni íbúð í hverju húsi, ásamt bifreiðageymslu. Þó er heimilt að gera tvær íbúðir í húsi, þar sem aðstæður leyfa, og skal þá gert ráð fyrir tveimur bílastæðum aukalega á lóðinni.

Hús mega vera kjallari, hæð og rishæð eða allt að tvær heilar hæðir.
Lágmarksþakhalli skal vera 14°.
Byggingar skulu staðsettar innan þess byggingarreits og skv. þeim byggingarlínum, sem sýndar eru á skipulagsuppdrætti.

Vegghæð húsa má vera allt að 5 m yfir uppgefinni gólfhæð.

Mænishæð má vera allt að 8 m yfir uppgefinni gólfhæð og skal stefna mænis vera eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Hús skulu vera með valmaþaki, nema hús nr.7 við Sigtún. Það hús má hafa vegghæð allt að 5.5 m yfir uppgefinni gólfhæð og mænishæð allt að 9 m yfir uppgefinni gólfhæð. Stefna mænis skal vera þvert á götu og skal hús falla vel að götumynd austan Sigtúns.

Bílageymslur, bílastæði, gestabílastæði.
Bílageymslu skal reisa með hverju húsi, og má hún vera fyrir einn eða tvo bíla. Bílageymsla má vera samtengd eða laustengd húsi.

A.m.k. tvö bílastæði skulu vera á hverri lóð. Mega þau gjarnan vera fleiri, þar sem ekki er rúm fyrir gestabílastæði meðfram gangstéttarköntum.

Frágangur lóða, lóðarmarka og girðinga.
Skipulag og notkun lóðar, svo og fyrirkomulag gróðurs skal í stórum dráttum sýnt á byggingarnefndarteikningum. Vanda skal sérstaklega til frágangs lóða og gróðurs.
Lóðarmörk að götu eða gangstétt skulu afmörkuð með kantsteinum og limgerði og/eða girðingu.
Lóðareigendur skulu koma sér saman um gerð girðinga milli lóða. Tilgreina skal frágang allra girðinga á byggingarnefndarteikningum og eru þær háðar samþykki byggingarfulltrúa.

Nýtingarhlutfall.
Nýtingarhlutfall hverrar einbýlishúsalóðar skal ekki fara yfir 0.3.

Uppdrættir.
Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarnefnd til samþykktar, skal leggja fyrir byggingarnefnd frumdrög að fyrirhuguðum mannvirkjum til fyrirspurnar. Tillaga að skipulagi lóðar skal fylgja fyrirspurn.
Aðaluppdráttur skal sýna heildaruppdrætti af lóð og öllum mannvirkjum á lóðinni, þ.m.t. keyrslufletir, bílastæði, gangstéttar, sorpgeymslur, gróður og allar girðingar. Tiltaka skal efnisval, liti, einangrun o.fl. sem máli skiptir.

Mæliblöð, hæðarblöð.
Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, þann reit, sem byggja má á, kvaðir, ef einhverjar eru, o.s.frv.
Hæðarblöð sýna götuhæðir við lóðarmörk (G tölur) og landhæðir á öðrum lóðarmörkum (L tölur). Ennfremur helstu leiðsögukóta, leiðbeinandi hæðarlegu gólfplötu, staðsetningu og hæð frárennslislagna ásamt kvöðum t.d. veitustofnana.

Tímamörk gjalda og teikninga.
Lóðareigandi skal greiða gatnagerðargjöld samkvæmt þeim reglum Selfossbæjar, sem í gildi eru.
Lóðareigandi skal skila öllum sérteikningum áður en framkvæmdir hefjast.

Tímamörk framkvæmda, fokheldisvottorð.
Lóðareiganda er skylt að hefja framkvæmdir eigi síðar en 10 mánuðum eftir að framkvæmdir eru heimilaðar á lóðinni. Einu ári eftir samþykki aðalteikninga skulu a.m.k. sökkulveggir vera steyptir. Lokið skal við að leggja utanhússlagnir og grófjafna lóð eigi síðar en 18 mánuðum eftir að framkvæmdir eru heimilaðar. Eigi síðar en tveimur árum eftir samþykki aðalteikninga skal hús vera fokhelt og gengið frá því að utan (þ.e. múrað og grunnmálað eða annað tilsvarandi). Ennfremur skal lokið við allar lagnir í lóð, gengið frá bílastæðum, lóð sett í endanlega hæð undir yfirborðslag (t.d. undir gróðurmold eða hellur) og gengið frá mörkum við aðrar lóðir eða land bæjarins.
Hafi þessum framkvæmdum ekki verið lokið fyrir tilskilinn tíma getur bæjarstjórn látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðareiganda. Fokheldisvottorð verður ekki gefið út fyrr en búið er að ganga frá húsi og lóð á fullnægjandi hátt að dómi byggingarfulltrúa og samkvæmt framanskráðu.
Eigi síðar en þremur árum eftir samþykki aðalteikninga skal utanhússframkvæmdum, þ.m.t. frágangi lóðar, að fullu lokið.

Afturköllun byggingarleyfis.
Hafi lóðareigandi ekki byrjað framkvæmdir á lóð sinni innan eins árs frá samþykki aðalteikninga, fellur byggingarleyfi sjálfkrafa úr gildi.

Byggingarefni og uppgröftur.
Óheimilt er að nota annað svæði en eigin lóð undir byggingarefni,uppgröft úr húsgrunni og annað, sem að byggingarstarfseminni lýtur. Ef brugðið er út frá þessu, má búast við því, að slík efni verði flutt eða þeim ýtt inn á lóðina á kostnað lóðarhafa.

Umframuppgröftur.
Byggingarfulltrúi getur ákveðið hvert flytja skuli umfram uppgröft af lóðum.

Gatnagerðargjöld.
Rúmmálsgjald vegna gatnagerðar ákveðst samkvæmt gildandi gjaldskrá þegar byggingarleyfi er veitt.

Skilmálar stofnana.
Hlíta skal sérskilmálum veitustofnana svo og Landssíma Íslands.

Lög og reglugerðir.
Hlíta skal gildandi lögum og reglugerðum um skipulags- og byggingarmál í hvívetna.

Undirritaður lóðareigandi lóðarinnar nr. ____ við _____
hefur kynnt sér framanskráða skipulags- og byggingarskilmála og samþykkir með greiðslu gatnagerðargjalds að hlíta þeim í hvívetna.

Selfossi, _____

_____