

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Árborg vinnur að gerð deiliskipulags á lóðum Austurvegar 52-60a innan þéttbýlis á Selfossi. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði í aðalskipulagi. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag frá árinu 1993 sem tekur til lóða 52-54. Við gildistöku nýs skipulags mun eldra skipulag falla úr gildi.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unninn á grundvelli mæli- og kortagagna frá EFLU verkfræðistofu. Öll kortagögn eru í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:500
- Hluti úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500
- Skýringarmynd, ekki í kvarða
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum

1.2 Aðstæður á skipulagssvæðinu og afmörkun svæðis

Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Hrísholti í suðri, Rauðholti í vestri og Austurvegi í norðri. Í austri er afmörkunin við Merkiland

og göngustíg á milli Austurvegar og Merkilands. Byggð innan svæðisins samanstendur að mestu leyti af 1-3 hæða iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði.

1.3 Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að þróa nánar götummynd við Austurveg og nágrenni, skapa aukið umferðaröryggi, skilgreina afmörkun lóða á svæðinu miðað við breyttar forsendur, skilgreina byggingarheimildir innan lóða og uppfæra gildandi skipulag fyrir lóðir 52-54. Á því tímabili hafa skipulagsforsendur aðalskipulags tekið nokkrum breytingum og því talið nauðsynlegt að uppfæra skipulagið í takt við núgildandi aðalskipulag og önnur viðmið sem snúa að umferðaröryggi og aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Deiliskipulagið er hluti af stærri heild sem skapar götummynd Austurvegar og nágrennis.

1.4 Samráð

Lýsing vegna skipulagsáforma á svæðinu var kynnt 2017 og var í kjölfarið unnið deiliskipulag fyrir svæðið og það auglýst og kynnt. Skipulagið kláraðist ekki í ferli og tók því ekki gildi með birtingu auglýsingar um gildistöku í B-deild stjórnartíðinda. Þar sem svo langur tími er nú liðinn síðan skipulagið var auglýst og aðstæður hafa breyst innan skipulagssvæðis var ákveðið að taka skipulagið til endurskoðunar og auglýsa

á nýjan leik. Öllum skráðum eigendum fasteigna á svæðinu var send beiðni um samráð vegna skipulagstillögu þar sem breytingar á skipulagstillögunni voru kynntar sérstaklega dags. 24.6.2019. Umsagnir bárust frá húseigendum Austurvegar 55-58, eiganda og leigutaka húsnæðis Austurvegar 52. Í umsögnum voru gerðar athugasemdir við tengingar við Austurveg.

2 FORSENDUR

Svæðið sem um ræðir er skilgreint sem miðsvæði í aðalskipulagi Árborgar. Innan þess er matsölustaður, dekkjaverkstæði, verkstæði smíðaverktaka, verslanir og skrifstofur. Sunnan og norðan svæðisins eru íbúðarbyggðir, sunnan Hrísmýrar og norðan Austurvegar. Vestan við svæðið eru verslanir og austan þess er autt opið svæði og skrifstofur. Svæðið er uppbyggt að hluta til en með skipulagi þessu er ætlunin að skilgreina frekari byggingarheimildir fyrir lóðir svæðisins.

Svæðið er afmarkað að hluta til með gróðurbelti til suðurs en er að öðru leyti fremur gróðurnautt. Malbikað plan er umhverfis allar byggingar svæðisins þar sem gert er ráð fyrir góðu aðgengi bíla og annarra tækja í samræmi við notkun svæðisins.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Deiliskipulag

Samkvæmt Skipulagslögum nr. 123/2010 er deiliskipulag skilgreint sem skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess (l. Kafli 2.gr.).

Í gildi er deiliskipulag fyrir Austurveg 52, 52a og 54 samþ. 13. okt. 1993 (nr. 1983). Fyrirhugað deiliskipulag mun leysa það skipulag af hólmum og ná auk þess austar með Austurveginum eða til og með lóð 60a, sem er lóð undir spennistöð.

Í næsta nágrenni skipulagssvæðisins eru eftirtalin svæði deiliskipulögð:

- Nr. 13227 – Deiliskipulag Mjólkurbúshverfis norðan Austurvegar sem afmarkast af Austurvegi í suðri, Grænumörk í vestri, Árvegi í norðri og lóð Mjólkurbús í austri, samþ. 11. maí 2016.
- Deiliskipulagsbreyting fyrir Austurveg 64, samþ. 6. des. 2005.

3.2 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030 er skipulagssvæðið skilgreint sem miðsvæði. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir styrkingu miðbæjar Selfoss sem aðal þjónustusvæðis alls sveitarfélagsins með miðstöð stjórnsýslu, verslunar, skrifstofum, þjónustu- og menningarstofnunum, veitingarekstri auk nokkurrar íbúðabyggðar (bls. 44). Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir göngu- og hjólastígum við Austurveg og Rauðholt í samræmi við aðalskipulag.

Gróðurbelti liggur með Hrísholti og Merkilandi, sem er einnig í samræmi við aðalskipulagsupprátt.

Starfsemi slökkviliðs og slysavarnafélags hefur verið flutt og á sú merking því ekki við fyrir þetta svæði (s19 og s21).

3.3 Fornminjar

Engar skráðar fornminjar eru innan skipulagssvæðis.

4 DEILISKIPULAG

4.1 Umferðarmannvirki

Skipulagið tengist Austurvegi á tveimur stöðum; gegnt Austurvegi 54 -56 og Austurvegi 56-60 en aðkoma að Austurvegi 52 er frá Austurvegi um Rauðholt og Hrísholt. Samsíða Austurvegi er gert ráð fyrir aðgreindri gangstétt og hjólastíg í samræmi við aðalskipulag Árborgar.

Tengingar skulu vera hannaðar fyrir vöru- og flutningabifreið (hönnunarökutæki VB skv. veghönnunarreglum).

4.2 Umhverfisáhrif

Fyrirhugaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa umtalsverð áhrif á umhverfið sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið mun því ekki falla undir lög um umhverfismat áætlana.

4.3 Bílastæði og athafnasvæði

Núverandi fjöldi bílastæða er skilgreindur í gildandi deiliskipulagi, í eignaskiptayfirlýsingu og á byggingarnefndarteikningum:

FJÖLDI NÚVERANDI BÍLASTÆÐA		
Austurvegur 52	Skv. skipulagsuppdrætti dags. 29.07.1993	26
Austurvegur 54	Skv. skipulagsuppdrætti dags. 29.07.1993	9
Austurvegur 56 og 58	Skv. eignaskiptayfirlýsingu dags. júní 1999	27
Austurvegur 56, 2. og 3	Skv. eignaskiptayfirlýsingu dags. júní 1999	15
Austurvegur 60	Skv. byggingarnefndarteikningu dags. 01.10.1994	1
Samtals		78

TAFLA 1.

Heildarfjöldi bílastæða og stærð athafnasvæða skulu vera í samræmi við eðli starfsemi á lóð. Til viðmiðunar er gert ráð fyrir 1 stæði á íbúð en að öðru leyti er gert ráð fyrir einu stæði á hverja 50 m² húsnæðis.:

FJÖLDI STÆÐA		
	Bílastæði	Hjólstæði
Fjölbyli	1 á íbúð	2 á íbúð
Skrifstofubyggingar og iðnaður	1 á 50m ²	1 á 50m ²
Verslun	1 á 50m ²	1 á 50m ²
Hótel	0,75 á herbergi	1 á 50m ²

TAFLA 2.

Fjöldi bílastæða getur lækkað eða hækkað frá viðmiðinu eftir því hvaða forsendur eru fyrir hendi s.s. staðsetning, tækifæri til samnýtingar bílastæða, umferðaraðstæður, fyrirhugaðar samgönguaðgerðir og kvöð um afnotarétt á bílastæðum. Lóðarhafar skulu sýna fram á fullnægjandi fjölda bílastæða innan sinnar lóðar á aðaluppdrætti og í byggingarlýsingu. Sérstaklega skal gera grein fyrir bílastæðum hreyfihamlaðra. Rökstyðja þarf frávík frá viðmiðunargildi.

Dæmi um áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði (Heimild: Reglur um fjölda bíla- og hjólstæða í Reykjavík)

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR		
	Tímabil	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*		50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir		0%	50%	50%	100%	50%
Matvöruverslanir		30%	100%	40%	100%	10%
Verslanir**		30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur		100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaður/vöruhús		100%	100%	5%	5%	0%
Hótel		25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús		30%	60%	90%	70%	100%

TAFLA 3.

4.4 Lóðir og lóðarblöð

Lóðirnar Austurvegur 60 og 60b eru sameinaðar í eina lóð, sem ber heitið Austurvegur 60. Lóð nr. 60 var áður 1091.8 m² og lóð nr. 60b var 370.5 m². Eftir samrunann er lóðin Austurvegur 60 1462.3 m² eins og sést á uppdrætti deiliskipulagsins. Bílskúr við Austurveg 60 er víkjandi.

Á deiliskipulagsuppdrætti eru lóðir afmarkaðar í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Lóðablöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa og staðsetningu bílastæða. Lóðablöð sýna einnig hæðir á lóðum við lóðamörk og hæðatölur fyrir gólfhæðir húsa. Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsuppdrætti við gerð lóðablaða.

Byggingarnar, sem standa syðst á lóðamörkum Austurvegar 54 og 56 og eru eign sveitarfélagsins, eru víkjandi og verða því rifnar.

5 BYGGINGARSKILMÁLAR:

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem lóðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Byggingarnar skulu falla vel að umhverfi og taka mið af annarri byggð í hverfinu.

Gert er ráð verslun- og þjónustu á jarðhæð bygginga, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. Heimilt er að hafa íbúðir á jarðhæð til suðurs og á efri hæðum bygginga.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar, svo sem þakskegg, svalir og skyggni mega skaga út fyrir byggingarreit. Einnig mega byggingarhlutar eins og reykháfar, loftræsibúnaður og lyftuhús ná upp fyrir hámarkshæð þaks. Þakform er frjálst. Svalalokun og þaksvalir eru heimilaðar.

Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg. Brjóta skal upp langa, samfellda veggfleti í smærri fleti og ná þannig fjölbreytni í útliti. Uppbroti má ná fram með stöllum eða notkun ólíkra byggingarefna.

Mögulegt byggingarmagn á hverri lóð ræðst af nýtingarhlutfalli lóðar, byggingarreit, hámarkshæð húsa og fjöldi bílastæða.

Byggingar innan skipulagssvæðisins skulu vera í samræmi við Byggingarreglugerð 112/2012. Vakin er athygli á eftirfarandi þáttum innan reglugerðarinnar:

Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að þau henti vel til fyrirhugaðra nota. Við ákvörðun á útliti þeirra, efnisvali, litavali og gerð skulu gæði byggingarlistar höfð að leiðarljósi. (6.1.1. gr.)

Þess skal gætt að byggingar hafi eðlilega tengingu við lóð og annað umhverfi. (6.1.1. gr.)

Stærð dvalar- og leiksvæðis á lóðum skal vera í viðeigandi samræmi við gerð og stærð byggingar eða þann fólksfjölda sem gera má ráð fyrir innan viðkomandi svæðis. (7.1.6. gr.)

Byggingu skal staðsetja og fella að landi innan byggingarreits þannig að góð tenging sé milli umhverfis, útisvæðis byggingarinnar og byggingarinnar sjálfrar. (6.2.1. gr.)

Bil milli bygginga skal vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætta á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra. (9.7.5. gr.)

5.2 Helstu stærðir og skilmálar

LÓÐ	STÆRÐ Í M ²	NÚVERANDI BYGGINGARMAGN Í M ²	BYGG. ÁR	BYGG. EFSNI	NÝTINGAR- HLUTFALL	MÖGULEGT BYGGINGARMAGN Í M ²	HÆÐIR	HÁMARKS ÞAKHÆÐ Í M
Austurvegur 52	3007	481	1956/76	Steypa	1,7	5112	4	13,0
Nýtingarhlutfall ofanjarðar					1,2	3609		
Nýtingarhlutfall neðanjarðar					0,5	1504		
Austurvegur 54	1531	377	1994	Stál	1,7	2603	4	13,0
Nýtingarhlutfall ofanjarðar					1,2	1837		
Nýtingarhlutfall neðanjarðar					0,5	766		
Austurvegur 56/58	4650	1691	1959/87	Steypa	1,7	7905	1/3/4	6,0/11,0/13,0
Nýtingarhlutfall ofanjarðar					1,2	5580		
Nýtingarhlutfall neðanjarðar					0,5	2325		
Austurvegur 60	1462	0			1,7	2485	4	13,0
Nýtingarhlutfall ofanjarðar					1,2	1754		
Nýtingarhlutfall neðanjarðar					0,5	731		
Austurvegur 60a	93	24	1956	Steypa	0,4	37	1	6,0

TAFLA 4.

5.3 Frágangur lóða

Lóðarhafa er skylt að ganga frá húsi að utan, bílastæðum, réttum hæðum á lóð og girðingu að götu eigi síðar en tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

5.4 Kvaðir

Kvöð er um sameiginlega aðkomu að lóðum nr. 54-58 á lóðarmörkum milli sömu lóða. Gagnkvæm kvöð er á öllum lóðum innan skipulagssvæðisins vegna aðgengis að lögnum.

6 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl.

umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

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. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“¹. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum.

TAFLA 5. Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa.

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERIFSPÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur engin áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>

¹ (Skipulagsstofnun 2007).

TAFLA 6. Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Gróður og dýralíf	Hefur stefnan áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr.
Ásýnd og landslag	Hefur stefnan áhrif á byggðamynstur? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæða?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur stefnan áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur stefnan áhrif á notkun svæða til útivistar? Er stefnan líkleg til að stuðla að fjölgun íbúa?	Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur stefnan áhrif á samgöngur/gatnakerfið? Styður stefnan við skilvirkar göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Fornleifaskráning. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og loftgæði? Er hættu á mengun vegna stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007.

6.2 Samanburður valkosta

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

Breytt skipulag. Tengingum frá Austurvegi er fækkað um eina, veittar eru auknar byggingarheimildir innan lóða á svæðinu

Núll kostur – gildandi skipulag.

Óbreytt ástand.

Samanburður

Stefnan er talin hafa **óveruleg** áhrif, umfram gildandi skipulag, hvað varðar jarðmyndanir og gróður. Ekki er gengið á gróður á svæðinu enda er það raskað að mestu leyti nú þegar. Almennt eru settar kröfur um að dvalarrými utandyra séu í samræmi við notkun og stærð húsa innan svæðisins. Það gæti því orðið til þess að aukning verði á gróðri og líffræðilegum fjölbreytileika á svæðinu. Talið er að stefnan hafi fremur **jákvæð** áhrif á gróður og jarðmyndanir umfram óbreytt ástand.

Áhrif stefnunnar á áskýnd og landslag verða töluverð þar sem byggingarmagn á svæðinu eykst nokkuð. Ekki er þó talið að aukið byggingarmagn og skilmálar varðandi betri nýtingu á þegar röskuðu byggingarlandi hafi umtalsverð áhrif innan svæðisins frá því sem nú er. Er því talið að stefnan hafi **óveruleg áhrif** umfram óbreytt ástand.

Talið er að stefnan hafi jákvæð áhrif á samfélag umfram óbreytt ástand því hún styrkir

tekjustofna sveitarfélagsins og getur stuðlað að fjölgun íbúa og atvinnusköpun.

Talið er að stefnan hafi fremur **jákvæð** áhrif á samgöngur þar sem vegtengingum við Austurveg fækkar um eina og verður sameiginleg tenging á milli lóða 56-60, við það batnar umferðaröryggi. Skilgreindur er hjólastígur og gangstétt sem eykur að sama skapi umferðaröryggi.

Stefnan hefur **engin** áhrif á minjar

Ekki talið að stefnan hafi áhrif á öryggi.

TAFLA 7. Niðurstaða

	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSKÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Íbúðarbyggð	0	+	-	+	+	0	-
Óbreytt	0	0	0	-	-	0	-