



SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG

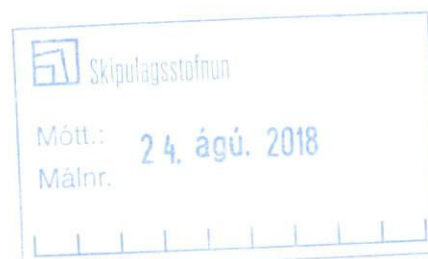
**SELFOSS MIÐBÆR**

DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ, SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.1

08.09.2017



BATTERIÐ | ARKITEKTAR

*D. B. ...*

## EFNISYFIRLIT

Efnisyfirlit .....	2
Myndir 3	
Samþykktir .....	4
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu: .....	4
<b>1 Forsendur .....</b>	<b>6</b>
1.1 Almennar upplýsingar .....	6
1.2 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð .....	6
1.3 Áður unnið deiliskipulag og meginmarkmið .....	6
1.4 Núverandi aðstæður .....	7
1.5 Skipulagsleg staða .....	8
1.6 Húsaskrá .....	9
1.7 Varðveislugildi húsa .....	10
1.8 Minjar .....	11
1.9 Jarðskjálftasprungur og mannvirkjagerð .....	11
1.10 Gögn deiliskipulagsins .....	12
<b>2 Deiliskipulag .....</b>	<b>13</b>
2.1 Áherslur deiliskipulagsins .....	13
2.2 Reitaskipting skipulagssvæðisins .....	13
2.3 Byggð .....	14
2.4 Umhverfi .....	15
2.5 Samgöngur .....	15
2.6 Veitur og sorp .....	16
<b>3 Almennir skilmálar .....</b>	<b>18</b>
3.1 Almennt .....	18
3.2 Byggingarreitir .....	18
3.3 Lóðir .....	18
3.4 Yfirbragð byggðar .....	18
3.5 Smáhýsi og viðbyggingar .....	18
3.6 Girðingar, verandir og tröppur .....	18
3.7 Nýtingarhlutfall .....	18
3.8 Hönnun og uppdrættir .....	18
3.9 Mæli- og hæðarblöð .....	19
3.10 Brunavarnir .....	19
3.11 Sorpgeymslur og sorpgámar .....	19

3.12	Frágangur lóða .....	19
4	Sérákvæði .....	20
4.1	Almennt .....	20
4.2	Núverandi íbúðarlóðir og byggingar .....	20
4.3	Nýbyggingar, hámark 2 hæðir og rishæð .....	20
4.4	Nýbyggingar, hámark 3 hæðir og rishæð .....	20
4.5	Menningarhús .....	21
4.6	Torg .....	21
4.7	Kennileiti - útsýnisturn .....	21
4.8	Tenging við bæjargarð .....	21
5	Umhverfisáhrif .....	22

## MYNDIR

Mynd 1.	Afmörkun skipulagssvæðisins. ....	6
Mynd 2.	Hluti aðalskipulags Sveitarfélagsins Árborgar, Selfoss, 2010-2030 .....	9
Mynd 3.	Svæðaskipting deiliskipulags .....	13
Mynd 4.	Þrjár nýjar vistgötur liggja um skipulagssvæðið .....	16



## 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:

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 deiliskipulagsuppdraetti.“ 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 húsum.“
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. Forsíðumynd af skýringaruppdrætti og aðrar myndir sem unnar eru ofan á skýringaruppdrátt eru uppfærðar, en mynd 5 er felld út.
15. Í kafla 4.2 er bætt við eftirfarandi setningu á eftir upptalningu húsa sem geta vikið: „Heimilt er að endurgera, byggja við og breyta framangreindum húsum innan byggingarreita og skilmála þessa deiliskipulags.“
16. Í kafla 1.8. er bætt við texta um aðgerðir til verndunar garðhleðslu.
17. Í kafla 2.3 er bætt við texta um sveigjanleika í blöndun íbúða og þjónustu á öllum skipulagsreitnum.
18. Í kafla 2.3.1 er settur fyrirvari um stærð lóðar nr. 9 við Kirkjuveg.
19. Í kafla 1.5.1. er bætt við texta vegna umsagnar Vegargerðarinnar um Aðalskipulag Árborgar.

Síðast breytt: 22.08.2018

  
*Júst H. Júlí*

# 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 samliggjandi svæða sem skilgreind eru í aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 sem miðsvæði og blönduð landnotkun, opið svæði til sérstakra nota og svæði fyrir þjónustustofnanir. 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 6,5 ha að flatarmáli.



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 megninu til við Austurveg og Eyraveg en starfsemi sem þar má finna er t.d. ýmis verslun og þjónusta, stjórnsýsla 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. Stefnt 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.

##### 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. Sigtúnsreitur 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 lóðir og byggingar.

Upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. Þjóðskrá Íslands:

- Austurvegur 2, byggð árið 1945. Stærð lóðar 2244 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 1890,3 m<sup>2</sup>.
- Austurvegur 2a, byggt árið 1940. Stærð lóðar 2404 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 1219,4 m<sup>2</sup>.
- Austurvegur 2b, byggð árið 1974. Stærð lóðar 52,6 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 18,5 m<sup>2</sup>.
- Austurvegur 4, byggð árið 1996. Stærð lóðar 1321 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 1367,5 m<sup>2</sup>.
- Austurvegur 6, byggt árið 2000. Stærð lóðar 897 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 942,7 m<sup>2</sup>.
- Austurvegur 8, byggð árið 1998. Stærð lóðar 1005 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 558,6 m<sup>2</sup>.
- Austurvegur 10, byggð árið 1981. Stærð lóðar 1000 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 692,3 m<sup>2</sup>.
- Eyravegur 3, byggð árið 1945. Stærð lóðar 1132,5 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 428,4 m<sup>2</sup>.
- Eyravegur 5, byggt árið 1938, byggt við síðar. Stærð lóðar 1650m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 825,4m<sup>2</sup>.
- Eyravegur 7, byggð árið 1945. Stærð lóðar 540 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 198,0 m<sup>2</sup>.
- Hafnartún, byggt árið 1947. Stærð lóðar 1072,6 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 360,8 m<sup>2</sup>.
- Kirkjuvegur 11, byggð árið 1945. Stærð lóðar 977,8 m<sup>2</sup>. Birt stærð hússins er 176,4 m<sup>2</sup>.

Samkvæmt áður gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að byggingar við Eyraveg 3, 5 og 7 viki, í þessu deiliskipulagi er gert ráð fyrir því að þær geti vikið með tímanum sem og Kirkjuvegur 11.

### 1.5 SKIPULAGSLEG STAÐA

#### 1.5.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Árborgar 2010-2030.

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 íbúðabyggð. 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.

Vegagerðin gerði umsögn um aðalskipulag Árborgar og var henni svarað í aðalskipulaginu með eftirfarandi:

Í samræmi við yfirlýsingu Vegagerðarinnar, Sveitarfélagsins Árborgar og Sigtúns þróunarfélags dagsettri 24.05.2018, verður ný tenging við Tryggvatorg á Selfossi opnuð til reynslu þegar gatnagerð er lokið í A-götu og B-götu. Verði umferðaróhöpp sem rekja má til nýrrar tengingar við Tryggvatorg tíð

eða alvarleg er áskilnaður um að loka tengingunni eða að grípa til annarra aðgerða til að draga úr óhöppum, s.s. að snúa einstefnu við A-götu sem tengist Tryggvatorgi



Mynd 2. Hluti aðalskipulags Sveitarfélagsins Árborgar, Selfoss, 2010-2030.

### 1.5.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir miðbæjarsvæðið sem var samþykkt 30.04.2014.

Gert er ráð fyrir að það deiliskipulag verði fellt úr gildi með gildistöku þessa deiliskipulags fyrir miðbæ Selfoss.

### 1.6 HÚSASKRÁ

Gerð hefur verið húsaskráning fyrir svæðið þar sem fram koma helstu upplýsingar um þau hús sem liggja innan skipulagsreits, sjá skýrslu sem unnin var af Árborg í maí 2007. Engin bygging á svæðinu er byggð fyrir 1918. Eftirfarandi tafla sýnir helstu upplýsingar um hús innan skipulagssvæðisins og hvernig farið verður með þau í deiliskipulagstillögunni.

Engin hverfisvernd er innan reitsins.

Gata / húsnr.	Stærð	Staða skipulagi	í Byggingarár	Núv. notkun	Lýsing
Austurvegur 2	1890,2	Varðveitt	1945	Skrifstofur	Steinsteypt, tvær hæðir og kjallari
Austurvegur 2a	1219,4	Varðveitt	1940	Skrifstofur	Steinsteypt, hæð og kjallari
Austurvegur 2b	18,5	Má færa innan skipulagssvæðis	1974	Spennistöð	Timburhús – bárujárn, ein hæð



Austurvegur 4	1367,5	Varðveitt	1996	Verslun og þjónusta	Steinsteypt, tvær hæðir og kjallari
Austurvegur 6	942,7	Varðveitt	2000	Skrifstofur	Steinsteypt, tvær hæðir, kjallari og rishæð
Austurvegur 8	558,6	Varðveitt	1998	Skrifstofur	Steinsteypt, tvær hæðir og kjallari
Austurvegur 10	692,3	Varðveitt	1981	Skrifstofur	Steinsteypt, tvær hæðir og kjallari
Eyravegur 3	428,4	Getur vikið með tímanum	1945	Íbúð og verslun	Steinsteypt og timburhús, tvær hæðir
Eyravegur 5	1650,0	Getur vikið með tímanum	1938	Íbúðir og verslun	Tvö hús, timburhús á tveimur hæðum + rishæð og steinsteypt á einni hæð
Eyravegur 7	198,0	Getur vikið með tímanum	1945	Íbúð og verslun	Hlaðið hús, tvær hæðir og bílskúr
Hafnartún	360,8	Má færa innan skipulagssvæðis	1947	Íbúð	Timburhús - bárujárn, kjallari, tvær hæðir og rishæð
Kirkjuvegur 11	176,4	Getur vikið með tímanum	1945	Íbúð	Ein hæð og rishæð

## 1.7 VARÐVEISLUGILDI HÚSA

Þau hús sem heimilt er að fjarlægja í skipulagi þessu eru hús sem teljast ekki hafa mikið varðveislugildi. Húsin þrjú 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.

### 1.7.1 Austurvegur 2

„Kaupfélagshúsið“ var teiknað af Þóri Baldvínssyni arkitekt og byggt árið 1945. Húsið hefur ótvírætt varðveislugildi m.a. vegna þess hve sterkt það tengist sögu Kaupfélagsins á Selfossi, þar sem það er hluti af heildstæðri götumynd, sýnir dæmi um góða byggingarlist, er í góðu ástandi og hefur haldið upprunalegu útliti sínu. Kaupfélagshúsið er sterkt kennileiti í ásýnd Selfoss og blasir við þegar ekið er yfir Ölfusárbrú til austurs, það hýsir í dag ráðhús og bókasafn.

### 1.7.2 Austurvegur 2a

„Pakkhúsið“ var upphaflega byggt árið 1941 sem pakkhús Kaupfélags Árnesinga og hefur sögulegt gildi vegna þess. Líkt og Austurvegur 2 var það teiknað af Þóri Baldvínssyni arkitekt og voru Pakkhúsið og

Kaupfélagshúsið hugsað sem heild – verslun og pakkhús. Hafa þau bæði fengið nýtt hlutverk í dag. Pakkhúsið brann árið 1991 og eftir þann bruna var ekkert eftir af húsinu nema útveggir. Húsið hefur fengið nýtt útlit og hefur í dag litla sem enga útlitslega samsvörun við Kaupfélagshúsið. Húsið er allt uppgert í ágætu ástandi og hýsir veitingastað og jarðskjálftamiðstöð HÍ.

### 1.7.3 Ingólfur áður Eyravegur 1

Ákveðið hefur verið að varðveita það hús sem áður stóð við Eyraveg 1, Ingólf, en það hús var byggt árið 1926. Húsið hefur verið flutt af svæðinu en til stendur að flytja það aftur inn á skipulagssvæðið þar sem það mun verða hluti af fyrirhugaðri nýrri byggð á svæðinu.

### 1.7.4 Önnur hús

Önnur hús við Austurveg sem liggja innan skipulagsins hafa varðveislugildi vegna götummyndar og vegna þess að þau taka mið af Kaupfélagshúsinu í hlutföllum, þau eru hins vegar töluvert yngri en Kaupfélagshúsið og voru byggð á árunum 1981-2000.

## 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.*

Áður en framkvæmdir hefjast mun fornleifafræðingur gera nákvæmari könnun á garðinum. Ef niðurstaða Minjastofnunar Íslands verður að varðveita beri garðhleðsluna, verður það gert með lítilsháttar tilfærslu út fyrir byggingarreit, þar sem hann verður endurbyggður sem hluti af frágangi torgsins.

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 menningarmenningar 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, grunnildi 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 vandkvæða við uppbyggingu komi eða sprungur komi í ljós við framkvæmdir geti þurft að gera breytingu á deiliskipulagi.

### 1.10 GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag miðbæjar á Selfossi samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum.
- 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 sumarhúsgæsti.

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 6,5 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	30.800 m <sup>2</sup>	9.600 m <sup>2</sup>	40.400 m <sup>2</sup>
Samanlögð stærð lóða	26.296 m <sup>2</sup>	8.314 m <sup>2</sup>	34.610 m <sup>2</sup>
Fjöldi hæða	hámark 3 h + rishæð + kj	hámark 3 h + rishæð + kj	
Áætlað byggingarmagn	29.705 m <sup>2</sup>	10.194 m <sup>2</sup>	39.899 m <sup>2</sup>
Bílastæðafjöldi ofanjarðar	238 st	86 st	324 st
Bílastæðafjöldi neðanjarðar	96 st	65 st	161 st
Bílastæðafjöldi samtals	334 st	151 st	485 st

Lóð	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Hámarksbyggingarmagn	Hámarksnýtingarhlutfall
E 7 (Eyravegur 7)	354	700,0	2,0
E 5 (Eyravegur 5)	1.453,0	2.180,0	1,5
E 5a (Eyravegur 5a)	456	912,0	2,0
E 3 (Eyravegur 3)	1.132,5	2.278,0	2,0
K 7 (Kirkjuvegur 7)	494	0,0	0,0
K 9 (Kirkjuvegur 9)	829	0,0	0,0
A 2 (Austurvegur 2)	1.987	1.890,3	1,0
A 2a (Pakkhúsið)	2.404	1.219,4	0,5
A 4 (Austurvegur 4)	1.321	1.367,5	1,0
A 4a (Austurvegur 4a)	1.511	1.057,7	0,7
A 6 (Austurvegur 6)	897	942,7	1,1
A 8 (Austurvegur 8)	1.005	558,6	0,6
A 8a (bílastæði)	1.575		0,0
A 10 (Austurvegur 10)	790	692,3	0,9
A-gata 1	1.168	2.050,0	1,8
A-gata 2	3.176	3.500,0	1,1
B-gata 1	1.655	3.000,0	1,8
B-gata 2	2.590	4.200,0	1,6
B-gata 3	1.087	1.950,0	1,8
B-gata 4	3.278	2.000,0	0,6
B-gata 6	1.400	1.400,0	1,0
C-gata 1	1.952	3.900,0	2,0
C-gata 2	2.095	4.100,0	2,0
<b>Samtals</b>	<b>34.610</b>	<b>39.898,5</b>	<b>1,2</b>

### 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 allt að 100 nýjum íbúðum á skipulagssvæðinu, flestar á austursvæði. Reiknað er með að talsverður hluti húsnæðis í skipulaginu verði leiguhúsnæði og til að auka á raunhæfni í uppbyggingu og sveigjanleika í blöndun, er fjöldi íbúða ekki bundinn við lóðir. Svæðið sem heild skal uppfylla ákvæði um íbúðafjölda.

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 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 mælblaði. Þar sem misræmi er gildir mælblað.

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 breytt.

Stærð leigulóðarinnar Kirkjuvegur 9 í deiliskipulaginu er sett fram með fyrirvara um betri rétt leigutaka.

### 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

Sýðst á skipulagssvæðinu er bæjargarðurinn, deiliskipulagið gerir ráð fyrir að garðurinn verði áfram útivistarsvæði og samkomustaður bæjarins.

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

Vistgöturnar þrjár sem liggja um miðbæjarsvæðið eru útfærðar á sama máta. Þá er hæð bygginga og þéttleika þeirra ætlað að skapa aðlaðandi göturými þar sem ánægjulegt er fyrir gangandi vegfarendur að fara um og dvelja.

## 2.5 SAMGÖNGUR

### 2.5.1 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 þrjár nýjar vistgötur verði lagðar um skipulagssvæðið, nefndar A-GATA, B-GATA og C-GATA



á skipulagsupprætti. A-GATA frá Tryggvatorgi til suðurs að B-GÖTU. B-GATA milli Hafnartúns og Sigtúns og C-GATA milli Sigtúns og Tryggvagötu.



Mynd 4. Þrjár nýjar vistgötur liggja um skipulagssvæðið

### 2.5.2 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.

### 2.5.3 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.

### 2.5.4 Bílastæði

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

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 bílakjöllurum.

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.

## 2.6 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.

### 2.6.1 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.

#### 2.6.2 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.

#### 2.6.3 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.

#### 2.6.4 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.

#### 2.6.5 Sorp og aðföng

Huga skal að aðkomu sorpbíla að hverju húsi. Sorpgeymslur skulu vera niðurgrafnar, yfirbyggðar eða innbyggðar og innan lóðamarka. Sorpgeymslur aðrar en niðurgrafnar skulu snúa að bakrými, þ.e. ekki að götu eða torgi. 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.

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, 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 og kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

### 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. Byggingarreitur 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 2.6.5.

### **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.



## 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 endurgera, byggja við og breyta framangreindum húsum innan byggingarreita og skilmála þessa deiliskipulags. 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 2 HÆÐIR OG RISHÆÐ

Innan byggingarreits C-GÖTU 2 er heimilt að reisa byggingu á að hámarki tveimur hæðum ásamt rishæð með eða án kvista. Heimilt er að hafa kjallara.

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.

Hámarks nýtingarhlutfall hvernar lóðar má sjá á deiliskipulagsupprætti.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Bíla kjallari með allt að 25 stæðum kemur til viðbótar uppgefnu nýtingarhlutfalli lóðarinnar.

### 4.4 NÝBYGGINGAR, HÁMARK 3 HÆÐIR OG RISHÆÐ

Innan hvers byggingarreits er heimilt 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.

Hámarks nýtingarhlutfall hvernar lóðar má sjá á deiliskipulagsupprætti.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Bíla kjallarar sem sýndir eru á upprætti með uppgefnum viðmiðunarfjölda stæða koma til viðbótar uppgefnu nýtingarhlutfalli lóðanna.

Sú kvöð fylgir lóðinni A-GÖTU 2 vestan megin við A-GÖTU að gönguleið sé a.m.k. á einum stað frá A-GÖTU og að torginu, nánari staðsetning er frjáls. Eins skal tryggja a.m.k. eina gönguleið frá bílastæðum aftan við Eyraveg að B-GÖTU. Sjá nánar á skýringarmynd hér á eftir.

#### 4.5 MENNINGARHÚS

Heimilt er að byggja á lóðinni menningarhús, byggingunni er ætlað að tengja saman starfsemi á miðbæjarsvæðinu við bæjargarðinn og hvetja til aukins mannlífs á svæðinu.

Hámarkshæð byggingarinnar 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.

Heimilt er að byggja kjallara skv. deiliskipulagsupprætti.

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.

#### 4.6 TORG

Tvö torg 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.

#### 4.7 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 þekkjanlegt.

#### 4.8 TENGING VIÐ BÆJARGARÐ

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.

## 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 þjónustuvæðis 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 myndisýn og gerir staðinn þekkjanlegan. Kennileiti og myndisýn 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 þjónustuvæðis 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.