

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG

SELFLOSS - MIÐBÆR

DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ OG SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

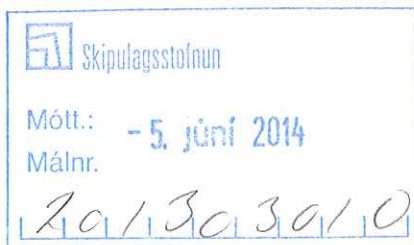
ÚTGÁFA 0.1

10.05.2013

25.04.2014

BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

UNNIÐ FYRIR SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG



Samþykktir.....	3
1 Forsendur.....	4
1.1 Almennar upplýsingar.....	4
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og stærð.....	4
1.3 Áður unnið deiliskipulag og meginmarkmið.....	5
1.4 Núverandi aðstæður.....	6
1.5 Skipulagsleg staða.....	7
1.5.1 Aðalskipulag.....	7
1.5.2 Deiliskipulag.....	8
1.6 Húsaskrá.....	8
1.7 Varðveislugildi húsa.....	9
1.8 Minjar.....	10
1.9 Jarðskjálftasprungur og mannvirkjagerð.....	11
1.10 Gögn deiliskipulags.....	11
2 Deiliskipulag.....	12
2.1 Áherslur í deiliskipulagi.....	12
2.2 Reitaskipting skipulagssvæðisins.....	12
2.3 Áherslur deiliskipulagsins.....	13
2.4 Byggð.....	15
2.4.1 Lóðir.....	16
2.4.2 Byggingarreitir.....	16
2.5 Umhverfi.....	16
2.6 Samgöngur.....	17
2.6.1 Gatnakerfi.....	17
2.6.2 Vistgata.....	18
2.6.3 Stígakerfi.....	19
2.6.4 Bílastæði.....	19
2.7 Veitur og sorp.....	19
2.7.1 Hitaveita.....	19
2.7.2 Vatnsveita.....	20

2.7.3	Rafveita.....	20
2.7.4	Fráveita.....	20
2.7.5	Sorp og aðföng	20
3	Almennir skilmálar	21
3.1	Almennt	21
3.2	Byggingarlist	21
3.3	Samhengi við eldri byggð.....	21
3.4	Hönnun og uppdrættir.....	21
3.5	Mæliblöð.....	21
3.6	Sorpgeymslur og sorpgámar.....	21
3.7	Frágangur lóða.....	22
4	Sérákvæði.....	23
4.1	Almennt	23
4.2	Núverandi íbúðarlóðir og byggingar.....	23
4.3	Nýbyggingar A, 3 hæðir og ris.....	23
4.4	Nýbyggingar B, 3 hæðir	24
4.5	Nýbyggingar C, 2 hæðir	24
4.6	Nýbyggingar D, skýli/svið, 1 hæð.....	24
4.7	Bílgeymsla og spennistöð	24
5	Umhverfisáhrif	26

25.04.2014. Breytingar eftir auglýsingar- og kynningartíma

Eftir að tillaga að deiliskipulagi Miðbæjar Selfoss var tekin til afgreiðslu í bæjarráði þann 1. ágúst 2013, en áður en skipulagsgögn voru send Skipulagsstofnun voru lögð fram gögn sem sýndu að tillagan náði að hluta inn á lóð Hafnartúns. Fundað var með eigendum þeirra lóðar og komist að samkomulagi um breytingar á afmörkun lóðar Hafnartúns ásamt því að aðeins verði byggt eitt hús á lóð norðan Hafnartúns (svæði 2 í svæðisskiptingu deiliskipulagsins, sjá bls. 12). Þá var málið tekið fyrir á ný í bæjarstjórn og fyrri svör bæjarráðs við framkomnum athugasemdum eigenda Hafnartúns lagfærð að teknu tilliti til framangreindra atriða.

Samþykktir

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

16. júlí 2013

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í

bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborg þann

30. apríl 2014.


Sveitarfélagið
ARBORG

Bæjarstjóri Sveitarfélagsins Árborgar

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

1 Forsendur

1.1 Almennar upplýsingar

Greinargerð þessir og skilmálar gilda fyrir skipulagssvæðið sem nær til miðbæjar Selfoss (sjá nánar í kafla 1.2).

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Verði breytingar á skilmálum þessum, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og stærð

Skipulagsreiturrinn nær til samliggjandi svæða sem skilgreind eru í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030 sem *miðsvæði* og *blönduð landnotkun, opið svæði til sérstakra nota* og *svæði fyrir þjónustustofnanir*. Svæðið afmarkast af Eyrarvegi og Austurvegi til norðurs og aðliggjandi íbúðarlóðum við Tryggvagötu til austurs, Sunnuveg til suðurs og Kirkjuveg til vesturs. Aðliggjandi svæði einkennast af miðbæjarstarfsemi til norðurs ásamt lágreistri íbúðarbyggð til suðurs.

Skipulagssvæðið er alls um 5,72 ha að flatarmáli.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

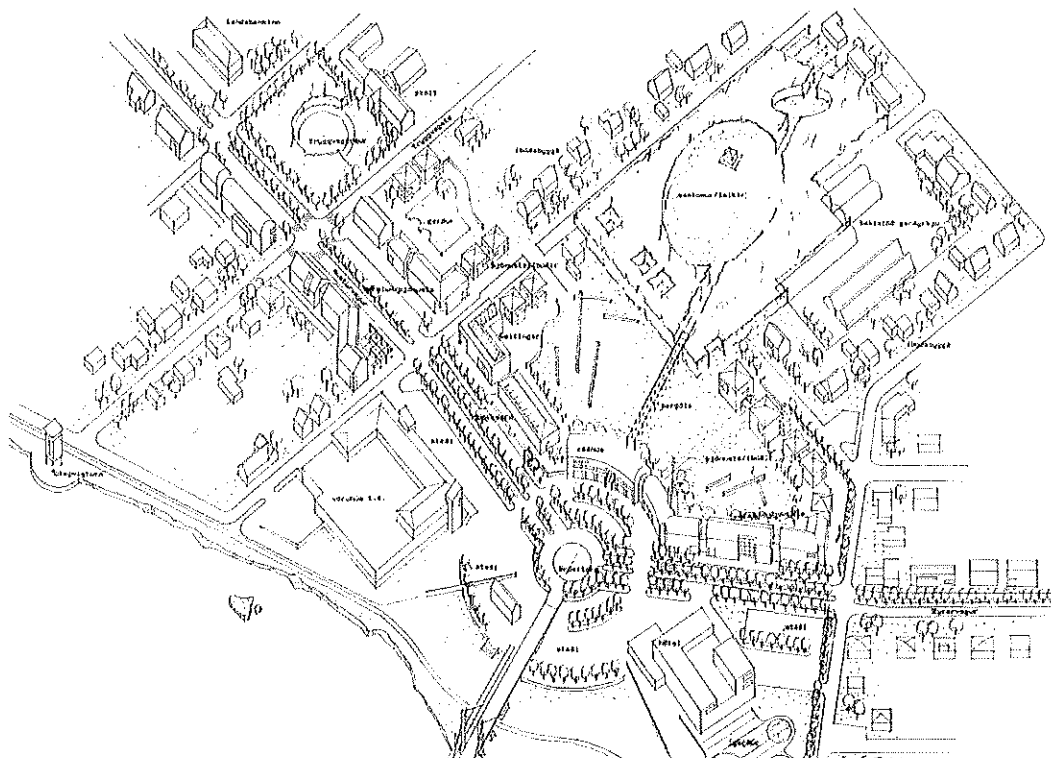
1.3 Áður unnið deiliskipulag og meginmarkmið

Núverandi miðbær Selfoss er helsta miðstöð verslunar og þjónustu á Suðurlandi. Byggingar þær sem hýsa miðbæjarstarfsemi liggja að megninu til við Austurveg og Eyraveg.

Í miðbæ þarf að vera hæfilega blanda af verslunum, þjónustu, stofnunum og íbúðum. Miðbær einkennist af lífi en til að svo geti orðið þarf í miðbæ að vera starfsemi sem laðar fólk að og glæðir miðbæinn lífi og íbúðir til að gefa miðbænum líf á kvöldin og um helgar. Einnig þurfa dvalar- og göngusvæði miðbæjar að vera í skjóli gagnvart ríkjandi vindáttum og liggja vel við sól.

Gera þarf ráð fyrir að hægt sé að vera með ýmsar uppákomur í miðbænum s.s. 17. júní hátíðahöld, markaði, tónleika, útileikhús og miðbær þarf að geta verið samkomustaður þegar veður er gott og fólk hefur þörf fyrir að sýna sig og sjá aðra. Miðbærinn á Selfossi getur auk þess verið áningarstaður fyrir alla þá ferðamenn sem eiga leið um suðurland og alla þá sumarhúsagesti sem eiga leið um Selfoss.

Gerðar hafa verið nokkrar atlögur að skipulagi miðbæjar Selfoss á tveimur síðastliðnum áratugum. Árið 1990 var haldin samkeppni um skipulag miðbæjar og var unnið deiliskipulag fyrir Tryggvatorg / Árbakkasvæði og fyrir Sigtúnsreit á grundvelli 1. verðlaunatillögunnar sem unnin var af Landslagi ehf. og Arkþingi ehf.



Mynd 2. Vinningstillaga í samkeppni 1990

Fyrir rúmlega áratug voru lagðar fram hugmyndir og tillögur sem gerðu ráð fyrir mun meira byggingarmagni og hærri byggingum á svæðinu sunnan Austurvegar og Eyrarvegar. Ekki náðist samstaða um þær tillögur var því efnt til nýrrar samkeppni árið 2006 og unnið deiliskipulag á grundvelli 1. verðlaunatillögu í þeirri keppni af ASK arkitektum ehf. Þar var enn um mikið byggingarmagn að ræða en deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 20. desember 2007. Það deiliskipulag hefur nú verið fellt úr gildi og er það vilji bæjarstjórnar að vinna nýtt deiliskipulag með meginmarkmið eldri verðlaunatillögunnar að leiðarljósi. Í forsenduhluta þessa deiliskipulags er stuðst við greinargerð deiliskipulags ASK arkitekta ehf. frá árinu 2007 þar sem það á við.

Meginmarkmið deiliskipulagsins frá 2007, 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, sem eigi ríkan þátt í að styrkja sjálfsímynd bæjarins og bæjarbúa.
- Verði byggður upp á þeim forsendum sem fyrir eru, út frá legu, tengingum innan og utanbæjar, atvinnustarfsemi innan hans og þörfum hvers og eins fyrir þjónustu og afþreyingu.
- Bjóði upp á heilbrigðan og umhverfisvænan lífsstíl.
- Verði hagkvæmur í uppbyggingu m.t.t. mögulegrar áfangaskiptingar og mismunandi eignarhaldslóða.

1.4 Núverandi aðstæður

Skipulagssvæðið skiptist í 4 hluta hvað sögu, núverandi landnotkun og skipulagsstöðu varðar; Sigtúnsreit, Kaupfélagsreit, Hafnarreit og bæjargarð.

Sigtúnsreit

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sigtúnsreit á norðausturhluta svæðisins. Innan deiliskipulagsins eru skrifstofubyggingar á lóðum nr. 6, 8 og 10 við Austurveg. Sunnan þeirra er gert ráð fyrir íbúðarlóðum og voru bílastæði byggð á grundvelli þess skipulags fyrir u.þ.b. 2 áratugum.

Kaupfélagsreit

Reiturinn er í aðalatriðum fyrrum svæði Kaupfélags Árnesinga og nær til lóðana nr. 2, 2a og 4 við Austurveg og nr. 2 við Sigtún. Þar er m.a. ráðhús sveitarfélagsins, Rannsóknamiðstöð HÍ í jarðskjálftaverkfræði og skrifstofubygging. Bílastæði eru sameiginleg fyrir aðliggjandi lóðir.

Hafnarreitir

Reiturinn er í aðalatriðum athafnasvæði Hafnar / Þríhyrnings frá fyrri tíð og innan þess eru íbúðar-, verslunar- og skrifstofubyggingar við Eyrarveg, 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.

Bæjargarður

Deiliskipulag er í gildi fyrir bæjargarðinn en það var gert fyrir u.þ.b. 20 árum. Garðurinn hefur að hluta til verið byggður á grundvelli deiliskipulagsins, svo sem manir, stígar, grasflatir og trjágróður.

Núverandi byggingar

Innan skipulagssvæðisins eru 10 lóðir og byggingar.

Upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. Þjóðskrá Íslands:

- Austurvegur 2, byggt árið 1945. Birt stærð hússins er 1890,2 m²
- Austurvegur 2a, byggt árið 1940. Birt stærð hússins er 1219,4 m²
- Austurvegur 2b, byggt árið 1974. Birt stærð hússins er 18,5 m²
- Austurvegur 4, byggt árið 1996. Birt stærð hússins er 1367,5 m²
- Austurvegur 6, byggt árið 2000 Birt stærð hússins er 942,7 m²
- Austurvegur 8, byggt árið 1998. Birt stærð hússins er 558,6 m²
- Austurvegur 10, byggt árið 1981. Birt stærð hússins er 692,3m²
- Eyravegur 3, byggt árið 1945. Birt stærð hússins er 428,4 m²
- Eyravegur 5, byggt árið 1938, byggð við síðar. Birt stærð hússins er 1650,0 m²
- Eyravegur 7, byggt árið 1945. Birt stærð hússins er 198,0 m²

Gert er ráð fyrir að hús nr. 3, 5 og 7 við Eyraveg muni víkja í deiliskipulaginu.

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 þjónustustofnarnir* (núverandi bæjargarður). Þá er í gildandi aðalskipulagi skilgreindur *göngu- og hjólastígur* í gegnum svæðið.

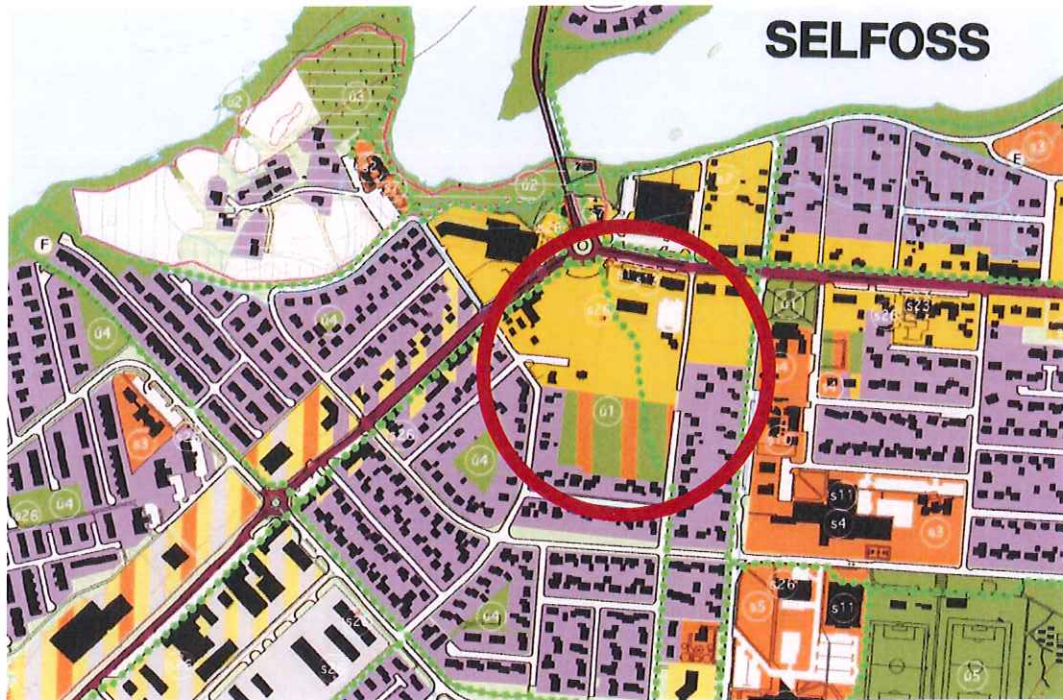
Eftirfarandi er umfjöllun um miðsvæðið í gildandi aðalskipulagi:

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.

Á miðsvæði er reiknað með nýtingarlutfalli á bilinu 1.0–2.0.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag miðbæjarins verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.



Mynd 3. Hluti aðalskipulags Sveitarfélagsins Árborgar, Selfoss, 2010-2030

1.5.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sigtúnsreit í norðausturhluta skipulagssvæðisins frá árinu 1993. Jafnframt er í gildi deiliskipulag fyrir bæjargarðinn frá árinu 1996.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag fyrir bæði þessi svæði verði felld úr gildi með gildistöku 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. Elsta húsið sem stóð innan skipulagssvæðisins var við Eyraveg 1 (Ingólfur), en húsið var byggt árið 1926. Húsið hefur þegar verið flutt og var það sett niður að Sigtúnum, norðan Austurvegar, þar sem það yrði hluti af götumynd eldri bárujárnklæddra timburhúsa. Nokkur hús hafa þegar verið rifin og það eru m.a. hús sem stóðu við Tryggvagötu 8 og 12. Eftirfarandi tafla sýnir

helstu upplýsingar um hús innan skipulagssvæðisins og hvernig farið verður með þau í deiliskipulagstillögunni. Fram kemur hvaða hús muni víkja og hvaða hús muni standa.

Engin hverfisvernd er innan reitsins.

Gata / húsnr.	Stærð	Staða í skipulagi	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	Mun víkja	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 ris
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	Mun víkja	1945	Íbúð og verslun	Timburhús, tvær hæðir
Eyravegur 5	1650,0	Mun víkja	1938	Íbúðir og verslun	Tvö hús, timburhús á tveimur hæðum + ris og steinsteypt á einni hæð
Eyravegur 7	198,0	Mun víkja	1945	Íbúð og verslun	Hlaðið hús, tvær hæðir og bílskúr

1.7 Varðveislugildi húsa

Þau hús sem heimilt er að fjarlægja í skipulagi þessu eru hús sem eftir stutta yfirferð teljast ekki hafa mikið varðveislugildi. Húsin við Eyraveg eru ósamstæð, mynda ekki fallega heildstæða götummynd, eru byggð á mismunandi tímum og í slæmu ásigkomulagi. Elsta húsið sem þar stóð var ákveðið að varðveita en það er Eyravegur 1. Húsið hefur þegar verið flutt og var það sett niður að Sigtúnum, norðan Austurvegar, þar sem það yrði hluti af götummynd eldri bárujárnsklæddra timburhúsa.

Austurvegur 2

“Kaupfélagshúsið” var teiknað af Þóri Baldvinssyni arkitekt og byggt árið 1945. Húsið hefur ótvírætt varðveislugildi bæði vegna þess hve sterkt það tengist sögu Kaupfélagsins á Selfossi, sem hluti af heildstæðri götummynd, góðrar byggingarlistar, ástands og upprunalegs útlits. Kaupfélagshúsið er sterkt kennileiti í ásýnd Selfoss og blasir við þegar ekið er yfir Ölfusárbrú til austurs. Húsið er nýtt sem ráðhús og bókasafn í dag.

Austurvegur 2a

“Pakkhúsið” var upphaflega byggt árið 1941 sem pakkhús Kaupfélags Árnesinga og hefur sögulegt gildi vegna þess. Húsið var einnig teiknað af Þóri Baldvinssyni arkitekt og voru Pakkhúsið og Kaupfélagshúsið hugsað sem heild – verslun og pakkhús. Bæði þessi hús hafa algerlega skipt um hlutverk. 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.

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, en það eru allt töluvert yngri hús eða byggð á árunum 1981-2000.

1.8 Minjar

Fornleifaskráning hefur ekki farið fram á skipulagssvæðinu. 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 er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

Áður ókunnar fornminjar

“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.”

Minjastofnun Íslands mun fá tillögu að deiliskipulagi til umsagnar.

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 þjóðarskjalinu 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 verið unnin "Mat á jarðskjálftaáhrættu fyrirhugaðra mannvirkja í Miðjunni á Selfossi, Október 2002" og "Jarðvegskönnun vegna fyrirhugaðra mannvirkja í Miðjunni á Selfossi" unnar af Eysteini Einarssyni verkfræðingi hjá Línuhönnun. Tekið skal tillit til þeirra atriða sem þar koma fram við hönnun bygginga á svæðinu.

1.10 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag miðbæjar Selfoss samanstendur af eftirtöldum gögnum:

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

2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sigtúnsreit í norðausturhluta skipulagssvæðisins frá árinu 1993. Jafnframt er í gildi deiliskipulag fyrir bæjargarðinn frá árinu 1996.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag fyrir bæði þessi svæði verði felld úr gildi með gildistöku deiliskipulags fyrir miðbæ Selfoss.

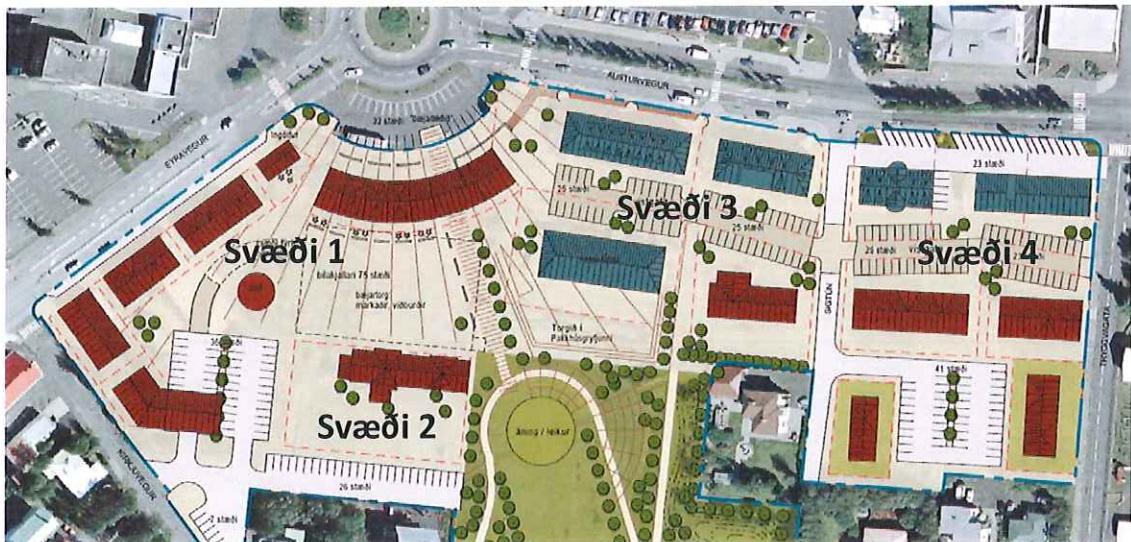
2.1 Áherslur í deiliskipulagi

- Styrkja bæjaryfirbragð
- Skapa lífvænlegan miðbæ
- Skapa skjólgóð og sólrík rými
- Hafa skala skipulagsins manneskjulegan
- Hafa sveigjanleika í uppbyggingu
- Skapa tengingu við Tryggvagarð
- Skapa tengingu við bæjargarð

2.2 Reitaskipting skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið er alls um 5,72 ha að flatarmáli og afmarkast af Eyrarvegi og Austurvegi til norðurs og aðliggjandi íbúðarlóðum við Tryggvagötu til austurs, Sunnuveg til suðurs og Kirkjuveg til vesturs.

Skipulagssvæðinu er skipt upp í fjögur byggingarsvæði og má sjá svæðaskiptinguna á uppdrætti hér að neðan.



Mynd 4. Svæðaskipting deiliskipulagsins

Hér að neðan má sjá töflu um núverandi og áætlað byggingarmagn innan hvers reits ásamt upplýsingum um fjölda bílastæða og nýtingarhlutfall.

	Svæði 1	Svæði 2	Svæði 3	Svæði 4
Fjöldi hæða	3 hæðir	2 hæðir	2 hæðir	2 hæðir
Áætlað byggingarmagn (m ²)	6796	1961	716	2610
Núverandi byggingarmagn (m ²)	0	0	6569	2902
Byggingarmagn samtals	6796	1961	7285	5512
Bílastæðafjöldi	143	26	50	113
Stæði / flatarmál	1 pr. 38 m ²	1 pr. 65 m ²	1 pr. 146 m ²	1 pr. 49 m ²
Nýtingarhlutfall	2,03	0,99	1,06	0,89

Heildarnýtingarhlutfall allra lóða svæðisins er 1,17 og eitt bílastæði er fyrir á hverja 65 m².

2.3 Áherslur deiliskipulagsins

Meginmarkmið skipulagsins er að styrkja miðbæ Selfoss með heilsteyptu skipulagi en skipulagið opnar á möguleika fyrir fjölbreytta miðbæjarstarfsemi í vistlegu umhverfi. Með deiliskipulaginu er lögð áhersla á að draga jákvæða umhverfisþætti inn í bæjarmyndina þannig að bærinn njóti góðs af sérkennum sínum.

Í Tryggvartorgi eru skurðpunktar þriggja megin umferðarása bæjarins; Austurvegar, Eyravegar og Suðurlandsvegar um Ölfusárbrú. Verslun og þjónusta bæjarins hefur safnast saman meðfram Austurvegi og Eyravegi en ekki er um ákveðinn miðbæjarkjarna að ræða. Sundurleitt yfirbragð bygginga meðfram Eyravegi gerir bæjarmyndina nokkuð óljósa en meðfram Austurvegi sunnanverðum er götummyndin fastmótaðri með myndarlegum byggingum sem gefur tóninn fyrir þróun í átt að heilsteyptari götummynd umhverfis Tryggvatorg.



Mynd 5. Horft yfir Austurveg að ráðhúsi og nýbyggingu



Mynd 6. Aðkoma frá Selfossbú

2.4 Byggð

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að sunnan Tryggvatorgs og meðfram Eyravegi sunnaverðum safnist saman þriggja hæða byggingar með miðbæjarstarfsemi sem er í samræmi við þær byggingar sem eru meðfram Austurvegi í hæð og umfangi. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að íbúðir verði á efri hæðum nýrra bygginga við Eyraveg. Handan fyrirhugaðra bygginga er gert ráð fyrir skjólgóðu „bæjartorgi“ sem snýr vel við sól og skapa þessar byggingar fallegan ramma utan um torgið.

Byggingar við Kirkjuveg og Sigtún eru í smærri einingum, á tveimur hæðum og eru þær því samræmi við aðliggjandi íbúðarbyggð til suðurs. Þá eru fyrirhugaðar byggingar handan húsa meðfram Austurvegi á tveimur hæðum en gert er ráð fyrir að þessi hús geti hýst margskonar miðbæjarstarfsemi með möguleika á íbúðum á efri hæðum. Þó er gert ráð fyrir að eingöngu verði íbúðir í þeim tveimur húsum við Sigtún sem syðst eru, næst íbúðabyggð í suðri.

Pakkhúsið er staðsett handan Austurvegar 2 og í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að hlutverk þess verði mikilvægt. Aðkoma að húsinu sunnanverðu er um rampa og því er hæðarmunur nokkur frá húsinu og að bæjargarðinum. Lögð er áhersla á að tengja húsið betur bæjargarðinum til suðurs og gæti suðurhliðin opnast betur út í garðinn og hæðarmunur nýttur. Með þessu er hægt að skapa torg í Pakkhúsgrýfjunni sem skapar möguleika fyrir ýmsar upptakomur.



Mynd 7. Suðurhlið Pakkhússins

2.4.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

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

Upplýsingar um stærðir núverandi lóða innan skipulagssvæðisins skv. Þjóðskrá Íslands:

- Austurvegur 2, stærð lóðar = 2244,0 m²
- Austurvegur 2a, stærð lóðar = 2404,0 m²
- Austurvegur 2b, stærð lóðar = 52,6 m²
- Austurvegur 4, stærð lóðar = 1321,0 m²
- Austurvegur 6, stærð lóðar = 897,0 m²
- Austurvegur 8, stærð lóðar = 1005,0 m²
- Austurvegur 10, stærð lóðar = 1000,0 m²
- Eyravegur 3, stærð lóðar = 1132,5 m²
- Eyravegur 5, stærð lóðar = 1650,0 m²
- Eyravegur 7, stærð lóðar = 540,0 m²

Stærðum lóða skv. Þjóðskrá Íslands ber ekki saman við raunstærðir lóða í öllum tilfellum. Breytingar verða á lóðamörkum margra núverandi lóða en leitast verður við að breytingar verði sem minnstar og rýri sem minnst núverandi eignalóðir. Stærðir núverandi lóða og lóðarmörk eru skilgreind að nýju á deiliskipulagsupprætti.

Þá er nýjar lóðir einnig skilgreindar á deiliskipulagsupprætti.

Sú kvöð er á lóðinni við Austurveg 4 að opin gönguleið liggir um hana á milli húsa nr. 2 og nr. 4.

Þá er kvöð á þeirri lóð sem staðsett er sunnan Tryggvatorgs að opin gönguleið liggir um hana, frá Tryggvatorgi og í átt að bæjargarðinum.

2.4.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

Þó mega svalir, stigar og stigapallar, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 metra út fyrir húshlið og 2,0 metra út fyrir byggingarreit.

2.5 Umhverfi

Bæjargarðurinn er grænt lunga miðsvæðis á Selfossi, syðst á skipulagssvæðinu. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að bæjargarðurinn verði nýttur mun meira en hann er í dag og að garðurinn verði hluti af miðbæ Selfoss. Gert er ráð fyrir að bætt verði við þann trjágróður sem þegar umlykur garðinn og

með því styrkist umgjörð hans og umhverfi. Í garðinum er stór fjölnota grasflöt sem nýtist til leikja og samkomuhalds. Hliðarrými eru við stóru grasflötina sem nýtast sem leikja- og dvalarsvæði. Gert er ráð fyrir útisviði syðst í bæjargarðinum en með því kemur til með að skapast góð aðstaða til samkomuhalds í garðinum.



Mynd 8. Bæjargarðurinn

Gert er ráð fyrir „bæjartorgi“ vestan Pakkhússins og sunnan fyrirhugaðrar byggingar sunnan Tryggvatorgs. Á „bæjartorginu“ skapast aðstaða fyrir markaði og ýmiskonar viðburði sem tengjast þeirri miðbæjarstarfsemi sem verið er að reyna að skapa með deiliskipulaginu. Gert er ráð fyrir útisviði vestan „bæjartorgsins“ sem mun styrkja svæðið enn frekar sem miðsvæði og auka möguleika á samkomuhaldi á svæðinu. Gert er ráð fyrir að bílgeymsla á einni hæð verði neðanjarðar undir bæjartorginu og verður aðkoma að og frá henni um rampa frá bílastæðum við Kirkjuveg.

2.6 Samgöngur

2.6.1 Gatnakerfi

Að vestanverðu er komið inn á Selfoss um Ölfusárbrúna og beint af henni inn á hringtorg / Brúartorg. Frá Brúartorgi greinist umferðin í dag í tvær áttir, annars vegar inn á Eyraveg sem liggur til suðvesturhluta Selfoss og áfram að Eyrabakka, og hins vegar inn á Austurveg sem liggur í gegnum bæinn og áfram til austurs.

Ölfusárbrúin, Brúartorgið og Austurvegur eru hluti af hringvegi 1 og fer öll þjóðvegaumferð, sem á leið austur fyrir Selfoss, í gegnum Selfoss og er umferðin þar mjög mikil á köflum. Í gildandi

aðalskipulagi er gert ráð fyrir færslu á Þjóðvegi 1 og nýrri brú yfir Ölfusá norðan við Selfoss. Við þessa færslu er gert ráð fyrir að umferð um núverandi brú muni minnka og þá sérstaklega umferð þungaflutninga.

Aðkoma að byggingum við Austurveg og Eyraveg er meðfram götunum. Að fyrirhuguðum byggingum við Kirkjuveg er ekið inn á bílastæði og að bílgeymslu frá Kirkjuvegi. Gatan Sigtún liggur í gegnum skipulagssvæðið til suðurs frá Austurvegi, á milli húsa nr. 4 og 6. Gert er ráð fyrir að aðkoma inn á bílastæði fyrirhugaðra íbúðarbygginga á milli Sigtúns og Tryggvagötu verði frá Sigtúni.

2.6.2 Vistgata

Gert er ráð fyrir vistgötu á milli núverandi húsa meðfram Austurvegi og fyrirhugaðra bygginga og Pakkhússins til suðurs með aðkomu frá Sigtúni og Tryggvagötu. Vistgata er gata þar sem gangandi umferð hefur forgang í notalegu umhverfi og er umferð torvelduð með yfirborðsfrágangangi og gróðri. Gata þessi er þegar til staðar og mun hún eftir sem áður þjóna sem akstursleið að bílastæðum á milli núverandi og fyrirhugaðra húsa. Gert er ráð fyrir að götunni verði hliðrað um nokkra metra til suðurs handan húsa nr. 4, 6 og 10 til að skapa betra rými sunnan við núverandi hús við Austurveg. Með þessari færslu skapast pláss fyrir breiðar gagnstéttar við suðurhliðar áðurnefndra húsa þar sem er sólríkt og hægt að skapa skemmtilega miðbæjarstemmingu með tengingu inn á jarðhæðir húsanna. Þá skapast góð tenging frá vistgötunni til austurs yfir Tryggvagötu og inn í Tryggvagarð. Tryggvagarður fær þar með aukið vægi með góðri tengingu í hjarta miðbæjarins.



Mynd 9. Vistgata með breiðum gangstéttum við suðurhliðar bygginganna (núverandi aðstæður á mynd)

2.6.3 Stígakerfi

Í aðalskipulagi er lögð áhersla á að gerðir verði göngu- og hjólastígar til að stuðla að minni bílaumferð og hvetja til vistvænni ferðamáta. Samkvæmt aðalskipulagi er skilgreindur hjóla- og göngustígur í gegnum skipulagssvæðið.

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að núverandi stígakerfi frá bílastæði sunnan Tryggvatorgs við Austurveg / Eyraveg og til suðurs í gegnum bæjargarðinn haldi sér að mestu. Þó er gert ráð fyrir að lega á núverandi stíg frá „bæjarhliðinu“ og í gegnum „bæjartorgið“ hliðrist lítillaga til vesturs og að stígurinn verði mun breiðari en núverandi stígur. Stígur þessi tengir Tryggvatorg við bæjargarðinn og virkar sem gönguás í gegnum miðbæjarsvæðið. Gert er ráð fyrir að göngustígurinn liggja í gegnum þá byggingu sem gert er ráð fyrir við Tryggvatorg og verði með því „bæjarhlið“ inn að „bæjartorginu“ og inn í bæjargarðinn.

Sú kvöð er á þeirri lóð sem „bæjarhliðið“ liggur um að opin gönguleið liggja um hana.

2.6.4 Bílastæði

Í Aðalskipulagi Árborgar segir:

“Deiliskipulag kveður nánar um bílastæðafjölda, staðsetningu stæða og útfærslu þeirra. Gert er ráð fyrir að stór bílastæðaflæmi verði ekki mótandi umhverfisþáttur.”

Deiliskipulagið gerir ráð nokkurri samnýtingu bílastæða þar sem gera má ráð fyrir að íbúar noti bílastæðin mest á kvöldin og um helgar þegar minna er um bílastæðaþörf vegna verslunar og þjónustu og öfugt. Um helgar má þó reikna með að einhverjar verslanir séu opnar en skrifstofur og þjónusta að mestu lokuð.

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir 332 bílastæðum sem eru um 1 bílastæði á hverja 65 m² af áætluðu byggingarmagni innan skipulagssvæðisins. Af þessum bílastæðum er gert ráð fyrir að 257 bílastæði verði ofanjarðar innan eða í nánd við núverandi og fyrirhugaðar lóðir. Þess utan er gert ráð fyrir bílgeymslu fyrir 75 bílastæði undir „bæjartorginu“.

Fjölda stæða á hverju svæði má sjá á deiliskipulagsupprætti.

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 sunnaverðu. Frá þessum stofni verða lagnir inn á áætluð byggingarsvæði innan skipulagssvæðisins.

Ger 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 og gert er ráð fyrir að spennistöð verði áfram á svæðinu. Þar sem spennistöðin er staðsett á þeim stað sem gert er ráð fyrir aðalgönguás í gegnum bæjartorgið er þörf á að færa hana. Gert er ráð fyrir að spennistöðin verði sambyggð fyrirhuguðum bílakjallara undir bæjartorginu og verður hún því staðsett undir yfirborði bæjargarðsins, en aðeins í um 10 m fjarlægð frá núverandi staðsetningu.

Tryggja þarf greiða aðkomu að og frá stöðinni í bílakjallaranum.

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 frá stofni verða lagnir inn á áætluð byggingarsvæði innan skipulagssvæðisins.

2.7.5 Sorp og aðföng

Huga skal að aðkomu sorpbíla að hverju húsi. Sorpgeymslur skulu snúa að bakrými þ.e. ekki að götu eða torgi. Yfirbyggðar eða innbyggðar sorpgeymslur skulu vera við hvert hús 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. Aðgengi að sorpgeymslum skal vera auðvelt og staðsetning þannig að sorpgeymslan sé ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum ef sótt er um breytingar á húsum.

Tryggja skal gott aðgengi með aðföng að verslunum og þjónustu frá baklóð.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Byggingarlist

Nýbyggingar á skipulagssvæðinu verða áberandi dráttur í bæjarmynd Selfoss og marka jaðar miðbæjarins. Lögð er áhersla á vandaða hönnun bygginga bæði hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem fléttast saman notagildi, tæknileg gæði, hagkvæmni, vandað útlit og formfegurð.

3.3 Samhengi við eldri byggð

Nýbyggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðarinnar sem fyrir er á skipulagssvæðinu hvað snertir stærðir og hlutföll, form og efnisval eftir því sem við á hvort sem um verður að ræða nútímalega byggingarlist eða byggingar í gömlum stíl. Nýbyggingar skulu virða megindrætti umhverfisins og falla vel inn í heildarmyndina.

3.4 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir skulu taka mið af þerri byggð sem fyrir er á svæðinu en að öðru leyti skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

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).

3.5 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, 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 einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

3.6 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12. byggingareglugerðar (112/2012) í hverju tilviki.

3.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær 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 Almenn

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:

- Austurvegur 2, stærð lóðar = 2244,0 m². Birt stærð hússins er 1890,2 m²
- Austurvegur 2a, stærð lóðar = 2404,0 m². Birt stærð hússins er 1219,4 m²
- Austurvegur 2b, stærð lóðar = 52,6 m². Birt stærð hússins er 18,5 m²
- Austurvegur 4, stærð lóðar = 1321,0 m². Birt stærð hússins er 1367,5 m²
- Austurvegur 6, stærð lóðar = 897,0 m². Birt stærð hússins er 942,7 m²
- Austurvegur 8, stærð lóðar = 1005,0 m². Birt stærð hússins er 558,6 m²
- Austurvegur 10, stærð lóðar = 1000,0 m². Birt stærð hússins er 692,3 m²
- Eyravegur 3, stærð lóðar = 1132,5 m². Birt stærð hússins er 428,4 m²
- Eyravegur 5, stærð lóðar = 1650,0 m², byggð of við síðan. Birt stærð hússins er 1650,0 m²
- Eyravegur 7, stærð lóðar = 540,0 m². Birt stærð hússins er 198,0 m²

Gert er ráð fyrir að öll hús sem þegar standa á skipulagssvæðinu standi þar áfram fyrir utan Eyraveg 3, 5 og 7 en gert er ráð fyrir að þau hús víki af skipulagssvæðinu.

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 upphafleg gerð þeirra virt, 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 A, 3 hæðir og ris

Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á þremur hæðum ásamt rishæð með kvistum. Heimilt er að hafa kjallara þar sem aðstæður leyfa að gefnu samþykki byggingarfulltrúa.

Leiðbeinandi þakform er mænispak og skal hámarkshæð bygginga vera 12,5 m frá gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð kjallara er 3,2 m frá gólfkóta.

Hámarks nýtingarhlutfall hvernar lóðar má sjá deiliskipulagsuppdraetti.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Sniðmynd til skýringar má sjá á deiliskipulagsuppdraetti.

4.4 Nýbyggingar B, 3 hæðir

Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á þremur hæðum. Heimilt er að hafa kjallara þar sem aðstæður leyfa að gefnu samþykki byggingarfulltrúa.

Leiðbeinandi þakform er mænisþak og skal hámarkshæð bygginga vera 10,7 m frá gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð kjallara er 3,2 m frá gólfkóta.

Hámarks nýtingarhlutfall hvernar lóðar má sjá deiliskipulagsupprætti.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Sniðmynd til skýringar má sjá á deiliskipulagsupprætti.

4.5 Nýbyggingar C, 2 hæðir

Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á tveimur hæðum.

Leiðbeinandi þakform er mænisþak og skal hámarkshæð bygginga vera 7,8 m frá gólfkóta aðalhæðar.

Hámarks nýtingarhlutfall hvernar lóðar má sjá deiliskipulagsupprætti.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Sniðmynd til skýringar má sjá á deiliskipulagsupprætti.

4.6 Nýbyggingar D, skýli/svið, 1 hæð

Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa skýli eða svið á einni hæð.

Leiðbeinandi þakform er mænisþak og skal hámarkshæð bygginga vera 5,0 m frá gólfkóta.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls en heimilt er að fullbyggja byggingarreitinn.

Sniðmynd til skýringar má sjá á deiliskipulagsupprætti.

4.7 Bílgeymsla og spennistöð

Gert er ráð fyrir bílgeymslu undir fyrirhuguðu „bæjartorgi“ ásamt spennistöð. Innan byggingarreits er heimilt að reisa bílgeymslu á einni hæð undir yfirborð fyrir um 75 bíla ásamt spennistöð í suðausturhorni byggingarreits.

Aðkoma að og frá bílgeymslunni verðu um rampa frá bílastæðum við Kirkjuveg. Snjóbræðslukerfi skal vera í aðkeyrsluskábraut að bílageymslu.

Hámarkshæð bílgeymslu og spennistöðvar er 3,2 m frá gólfkóta. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæli- og hæðarblöðum.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls en heimilt er að fullbyggja byggingarreitinn.

Ganga skal frá þaki bílageymslu á viðeigandi hátt þannig að það nýtist sem samkomusvæði.

Aðgengi að spennistöð skal úr bílgeymslu skal vera hindrunarlaust og þannig að auðvelt verði að komast að og frá henni vegna viðhalds og annarra nauðsynlegra starfa.

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 áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi eru byggingar vegna miðbæjarstarfsemi ásamt íbúðarbyggingum auk uppbyggingu bæjartorgs.

Byggingar sunnan Eyraveggar og Tryggvatorgs verða á þremur hæðum en byggingar handan núverandi lóða sunnan Austurvegar ásamt byggingum austan Kirkjuveggar verða á tveimur hæðum. Hæð bygginga á hverjum stað er í samræmi við þá byggð sem er umhverfis og gert er ráð fyrir að byggingar verði í svipuðum byggingarstíl og sú byggð sem fyrir er á svæðinu. Vegna þess er ekki talið að sjónræn áhrif vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar verði veruleg.

Uppbygging miðbæjarsvæðisins er talin hafa jákvæð áhrif á verslun- og þjónustustarfsemi þar sem gert er ráð fyrir auknum umsvifum í þessum atvinnugeirum með uppbyggingu skv. deiliskipulagi þessu. Þá eru áhrif á efnahags- og atvinnulíf talin jákvæð þar sem uppbygging miðbæjarsvæðisins skapar störf í sveitarfélaginu til framtíðar.

Þá eru áhrif á samfélag talin jákvæð þar sem íbúðarbyggð er samtvinnuð miðbæjarstarfsemi. Með því eru möguleikar á að skapa miðbæ sem iðar af lífi frá morgni til kvölds, en ekki aðeins á opnunartíma verslana eins og víða er.

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