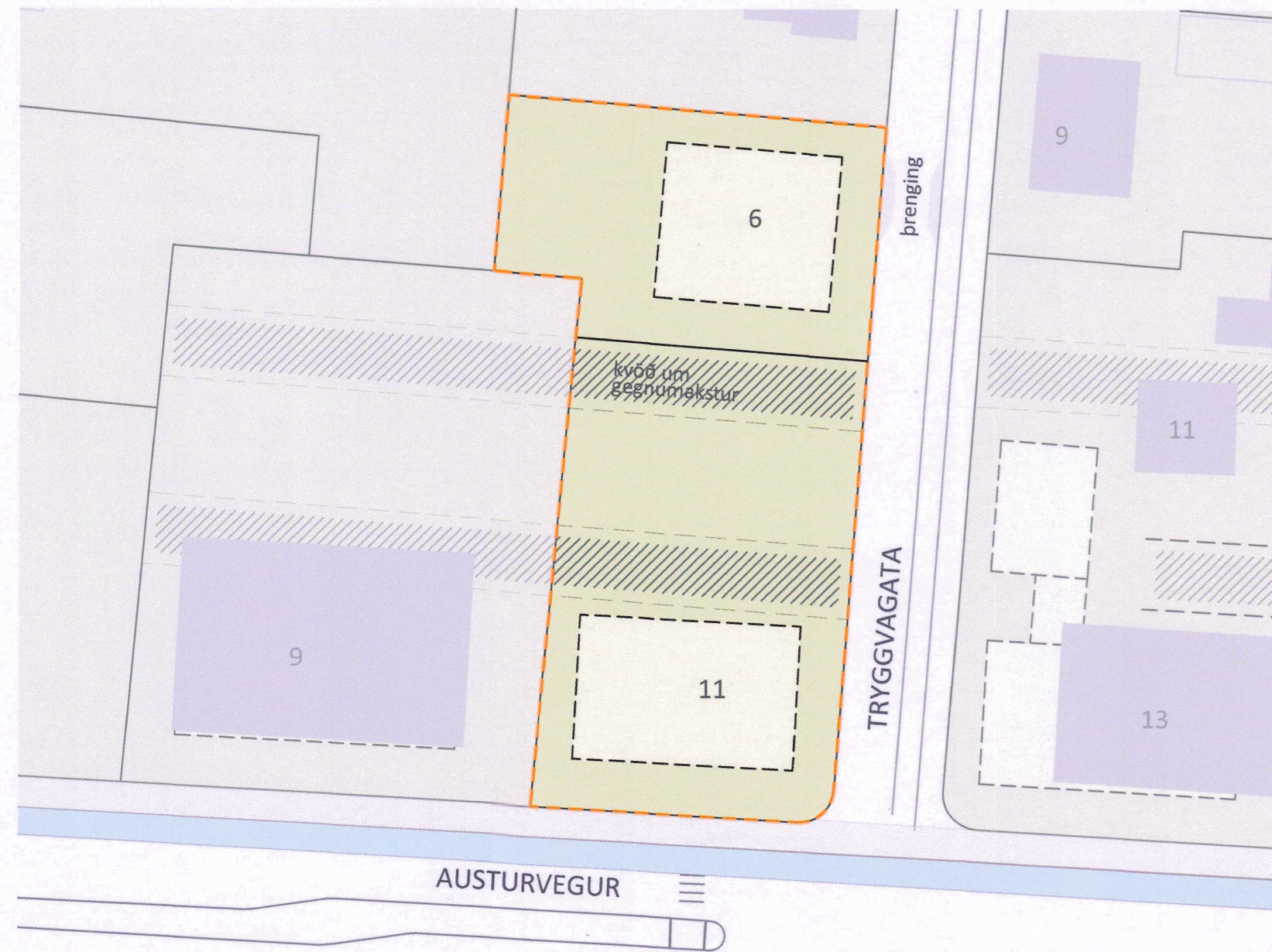


Deiliskipulagsbreyting - Austurvegur 11 og Tryggvagata 8



DEILISKIPULAG Í GILDI 1:500

GREINARGERÐ

1 Inngangur

Sett er fram breyting á deiliskipulagi við Austurveg (milli Sigtúns og Fagurgerðis) sem staðfest var í sveitarstjórn 28. júní 1989, með síðari breytingum. Deiliskipulagsbreytingin nær til tveggja lóða, Tryggvagötu 8 (áður Tryggvagata 6) og Austurvegar 11 þar sem breyting er gerð á byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og byggingarskilmálum. Breytingin er unnin skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 Forsendur

Markmið breytingarinnar er að heimila uppbyggingu í samræmi við stefnu og ákvæði sem sett eru fram í nýju Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036. Frá því að gildandi deiliskipulag var tekið í gildi hefur mikil uppbygging átt sér stað á Selfossi og er miðbæjarsvæði bæjarinnar í miklum vexti. Mikil eftirspurn er eftir verslunar- og þjónusturýmum á svæðinu en einnig eftir íbúðum þar sem íbúafjöldi hefur stóruaukið á undanföllum árum. Austurvegur er mikilvæg miðja verslunar, þjónustu og stjórnsýslu í sveitarfélaginu og er lögð áhersla á að meðfram Austurveginum byggist upp aðlaðandi og lífligt bæjarumhverfi.

Austurvegur 11 (1132 m²) er þegar byggð, þar stendur hús á einni hæð sem er nýtt undir verslunarstarfsemi. Núverandi nýtingarhlutfall lóðar er 0,6. Tryggvagata 8 (486 m²) er óbyggð lóð og með breytingunni er byggingarreitir lóðar felldur út. Heimilt verður að hafa bílastæði innan lóðar og er gert ráð fyrir aðkomu um lóð Austurvegar 11.

Breytingin er unnin í samræmi við stefnu aðalskipulags.

Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Í Aðalskipulagi Árborgar 2020 – 2036 er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem miðsvæði (M4). Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir verslunum, skrifstofum og léttari athafnastarfsemi í bland við íbúðir. Heimilt er að vera með veitingarekstur og mögulegt er að vera með íbúðir á efri hæðum bygginga. Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 1,0 – 2,5 og skulu ný mannvirki að jafnaði vera á 3-6 hæðum, en þó skal taka mið af nálægri byggð.

3 Breytingar

Breyting á uppdrætti.

Tryggvagata 8 (var áður Tryggvagata 6) – Byggingarreitir er felldur út, heimilt er að hafa bílastæði innan lóðar.

Austurvegur 11 – Byggingarreitir stækkar til norðurs og vesturs. Nýtingarhlutfall lóðar verður 2,0.

Eftirfarandi bætist við í kafla Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæði við Austurveg í greinargerð:

Austurvegur 11 - sérákvæði

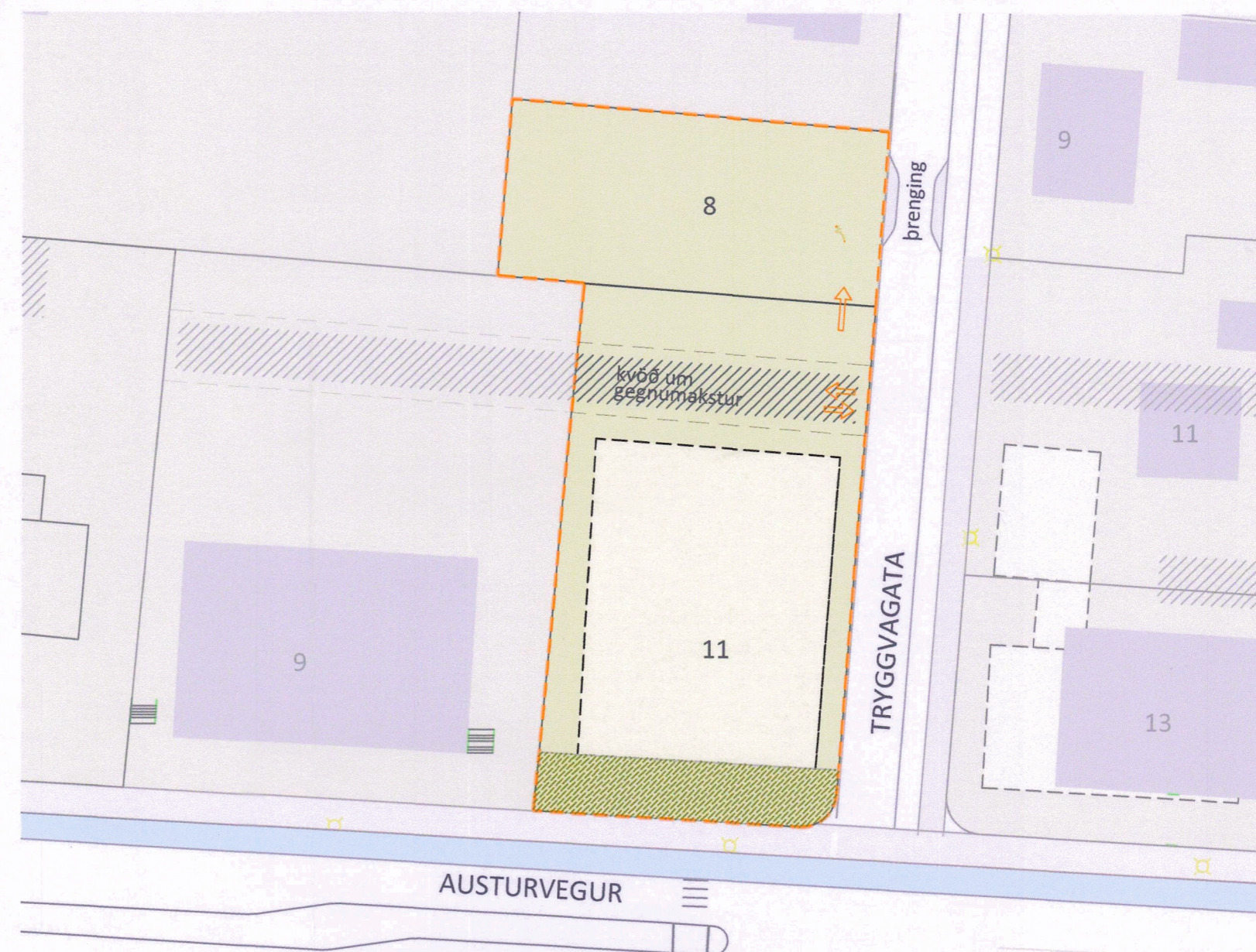
Heimilt er að byggja á allt að 4 hæðum og vera með verslanir, veitingasölu, skrifstofur og ýmis konar þjónustu á neðri hæðum bygginga. Á efri hæðum er heimilt að vera með íbúðir eða gistingu. Heimiluhúð er gístistarfsemi í 90 daga á ári, skv. flokki I. í reglugerð nr. 1277/2017 um veitingastaði, gístistæði og skemmtanahald. Ef aðstæður leyfa er heimild fyrir bílakjallara og/eða annars konar kjallarárymi. Byggingarreitir neðanjarðar skal ekki ná út fyrir lóðarmörk og er óheimilt að raska landi annarra.

Gert er ráð fyrir 5 m breiðu svæði fyrir bæjargötu sem liggur á milli umferðagötu við Austurveg og byggingarreita innan deiliskipulagsins.

Innan bæjargötunnar er gert ráð virkum götuhliðum þar sem æskilegt er að lóðhafar nýti sitt séreignarými milli lóðarmarka og byggingarreits til að efla sína starfsemi, s.s. með útveitingum, uppstillingum á vörum o.s.fv.

Á jarðhæðum nýbygginga sem reistar eru við götuhliðar meðfram Austurvegi er kvæð á verslunar- og þjónusturýmum þar sem eftirfarandi á við:

- Öll starfsemi verslunar- og þjónusturýma skal vera opin og aðgengileg almenningi.
- Mælt er til þess að auka þéttleika á inngöngum og gluggum við götuhlið. Ekki er heimild að hylja glugga við jarðhæð, t.d. með filmu.
- Forðast skal langa lokaðar veggliðar án nokkurskonar inngrips til að koma í veg fyrir flata og óaðlaðandi ásýnd.



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:500

- Mælt er til þess að jarðhæðir séu með háa lofthæð sem eykur möguleika til fjölbreyttra nota, eykur birtu og opnar jarðhæð gagnvart göturými.

- Mælt er til þess að sérafnotareitir frá lóðarmörku að byggingarreit séu nýttir til að skapa tengiflöt milli göturýmis og starfseminnar sem fer fram innandyra.

- Ekki er heimild að breyta verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæð í íbúðarhúsnæði.

Bæjargata og kvaðir um virka götuhlið eru til þess ætlaðar að skapa aðlaðandi og samfellt verslunar- og þjónustusvæði fyrir íbúa og gesti. Lóðhafar eru hvattir til að halda úti fjölbreyttri starfsemi, s.s. verslun, veitingasölu, kaffihúsum og álíkrí starfsemi sem opin er almenningi og stuðlar að mannlífi í bæjarrýminu.

Nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar er 2,0. Nýtingarhlutfall neðanjarðar er 1,0. Hámarksmanishæð er 13 m og skal fjórða hæðin vera inndregin. Kvæð er á lóð um aðkomu að Tryggvagötu 8. Bil milli húsa skal vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra.

Í samræmi við gildandi aðalskipulag og stefnu um þróun á miðsvæði bæjarinnar er gert ráð fyrir talsverðri aukningu á hámarks byggingarmagni lóða í breyttu deiliskipulagi. Við það skapast viðbótar byggingarréttur sem reiknast út frá mismunni á byggingarheimildum skv. eldra deiliskipulagi frá 1989 og hámarks byggingarmagni lóða skv. nýju deiliskipulagi.

Heildarfjöldi bílastæða og stærð athafnasvæða skulu vera í samræmi við eðli starfsemi á lóð. Til viðmiðunar er gert ráð fyrir einu stæði á íbúð en að öðru leyti er gert ráð fyrir einu stæði á hverja 75m² húsnæðis.

Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, en nánari upplýsingar um lóðarmörk, málsetningu lóðar, byggingarreit og lóðastærð eru á mæliblaði lóðar. Ef misræmi er gildir mæliblað.

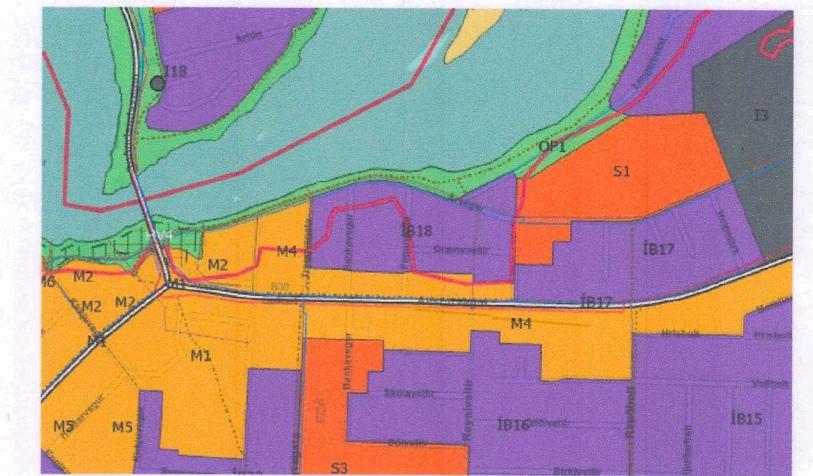
4 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Áhrif á samfélag eru jákvæð þar sem verið er að heimila uppbyggingu á vannýttu svæði með blandaðri byggð sem fjölgar atvinnutækifærum og framboði af íbúðum á miðsvæði. Íbúum og gestum á svæðinu fjölgar og við það styrkist tekjustofn og útsvar til sveitarfélagsins. Áhrif á umhverfi byggðar eru metin jákvæð þar sem núverandi bygging er ekki í samræmi við hús í kring og er verið að leitast eftir að byggja upp heildsteypta götumynd meðfram Austurveginum til að skapa aðlaðandi bæjarrými. Áhrif á aðra umhverfisþætti s.s. menningarmínjar, mengun og öryggi eru metin óveruleg.

Sveitarfélagið metur að heildaráhrif breytingarinnar séu jákvæð og telur að með henni sé hægt að efla samkeppnishæfni bæjarinnar og styrkja atvinnu- og mannlíf og gera búsetu á Selfossi eftirsóknarverða.

Að undanskildum breytingum sem fjallað hefur verið um gilda ákvæði gildandi skipulags.



AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020-2036

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Lóð
- 10 Lóðarnúmer
- Byggingareitir húsa
- Bæjargata/ virk götuhlið
- Aðkoma að lóð
- Gangstétt til skýringar
- Hjólástigur til skýringar
- Kvæð um gegnumakstur
- Núverandi byggingar

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43.gr

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í skipulagsnefnd þann 6.12.2023

og í bæjarstjórn Árborgar þann 13.12.2023

Tillagan var auglýst frá 21.12.2023 -

með athugasemdafrest til 31.1.2024

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar

Skipulagsfulltrúi
Sveitarfélagið Árborg

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 9.4.2024



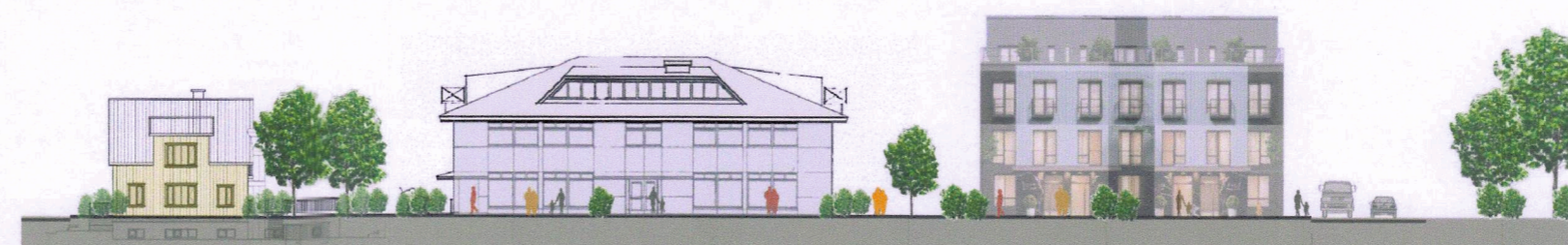
Austurvegur 11 og Tryggvagata 8

Sveitarfélagið Árborg

Deiliskipulagsbreyting

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNID:	RÝNT:
2839-109	A2	BRE/ABH	ABH/BRE
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:1000	05.12.2023	---	

SAMPYKKT: ABH



SKÝRINGARMYND