MIÐBÆR SELFOSS - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

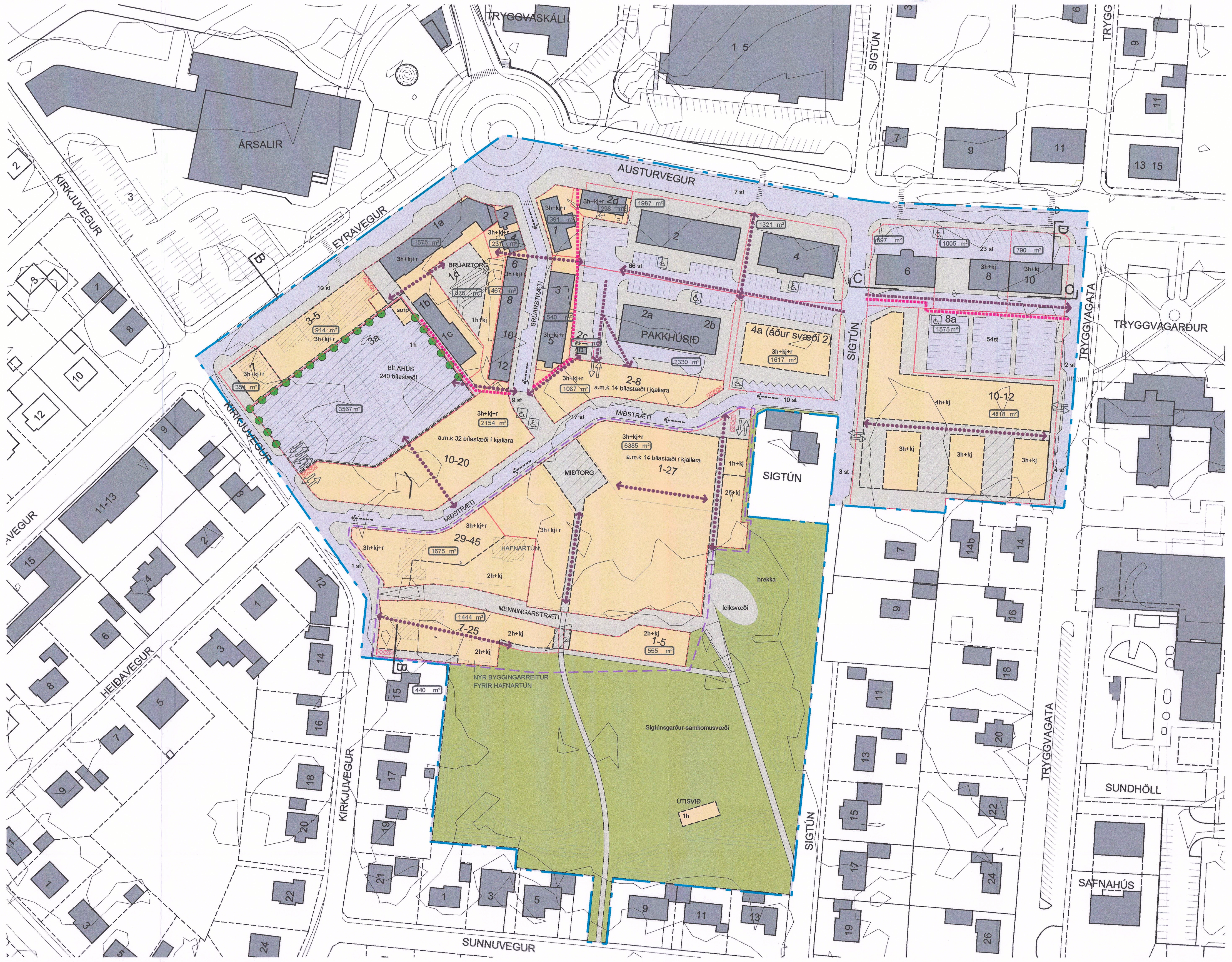
Sveitarfélagið ÁRBORG

FYRIR

GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT 29.06.2023 OG AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 28.07.2023.

MKV. 1:1000

EFTIR



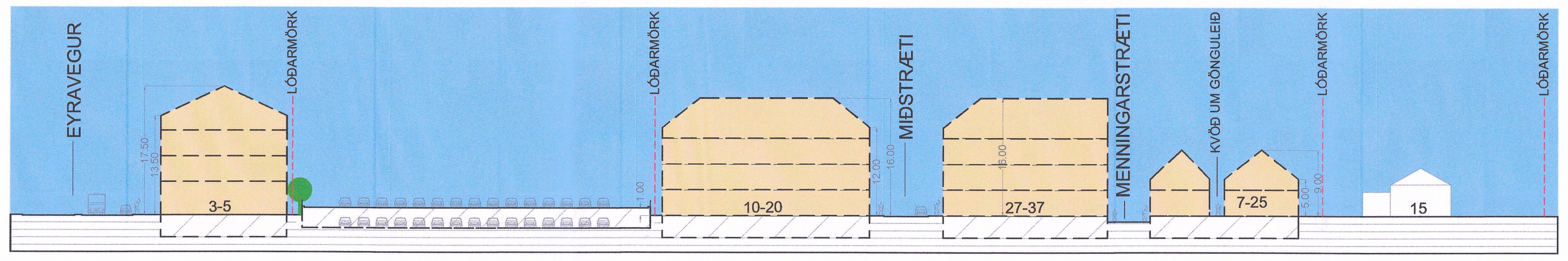
DEILISKIPULAG EFTIR BREYTINGU

MKV. 1:1000

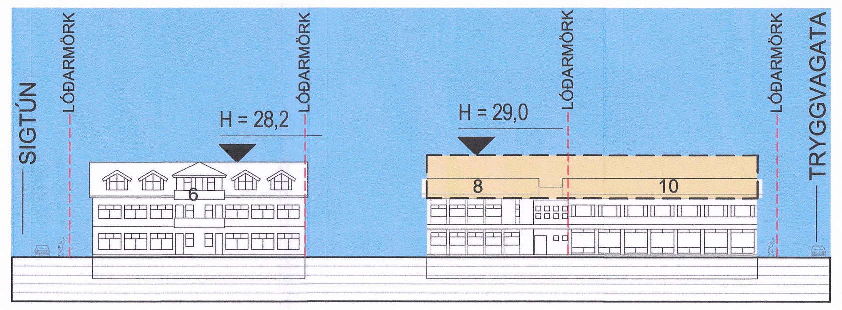
Árborg aðalskipulag 2020-2036, úr þéttbýlisuppdrætti fyrir Selfoss

SKÝRINGAR

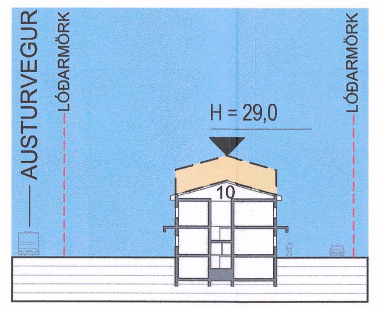
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA ÚR GILDI
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI BYGGÐ
- BYGGINGAR SEM MEIGA VÍKJA
- TORGSVÆÐI, STÍGAR OG LÓÐIR
- GARÐSVÆÐI
- KVÖÐ UM TRJÁGRÓÐUR
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- KVÖÐ UM AÐKOMU BÍLA
- KVÖÐ UM LAGNALEIÐ
- KVÖÐ UM TENGINGU VIÐ BÆJARGARÐ
- SKRÁÐAR FORNMINJAR
- GATA
- EINSTEFNUGATA
- D — DREIFISTÖÐ
- 741m² Nh 1,20 — HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR (NÝTINGARHLUTFALL)
- 3h + kj + r — FJÖLDI HÆÐA (3 hæðir, kjallari og rishæð)
- INN- OG ÚTKEYRSLA BÍLAKJALLARA (leiðbeinandi)
- BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFIHAMLAÐA
- SORP (leiðbeinandi)



SNEIÐING B-B, MKV. 1:500



SNEIÐING C-C, MKV. 1:500



SNEIÐING D-D, MKV. 1:500

Greinargerð.

Í gildi er deiliskipulag fyrir miðbæ Selfoss samþykkt 29.06.2023 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 28.07.2023.

Breytingar sem gerðar eru á deiliskipulagsuppdrætti og greinargerð eru eftirfarandi:

1. Nafni og skilgreiningu á göngugötunni Garðatröð er breytt í torgarsvæðið Menningarstræti.
2. Lóðarmörkum milli Eyravegar 1 og Eyravegar 3-5 er breytt og við það færast fermetrar í kjallara á milli lóðanna.
3. Lóðirnar Miðstræti 1-27 (áður 1-25) og 29-45 (áður 25-37) eru stækkaðar lítillega við það að "tota" út úr Menningarstræti er færð undir lóðirnar.
4. Lóðin Kirkjuvegur 13 er sameinuð lóð sem áður var Garðatröð 5-11 nú Menningarstræti 7-25. Heimilt verður að rífa núverandi hús á Kirkjuvegi 13 og nýr byggingarreitur er sýndur þar. Kvöð er um gönguleið í gegnum lóðina en mörk göngustígs eru nú óbundin.
5. Lóðin Menningarstræti 1-5, áður 1-3 er stækkuð lítillega til vesturs.
6. Gerð er krafa um a.m.k. 14 bílastæði í kjallara Miðstrætis 2-8, en á móti minnkar krafa um stæði í Miðstræti 1-25 í a.m.k. 46 bílastæði.
7. Gerð er krafa um a.m.k. 30 bílastæði í kjallara Miðstrætis 10-20. Til að uppfylla þá kröfu er hámarksbyggingarmagn í kjallara aukið úr 1000m² í 1500 m².
8. Gerð er leiðrétting á töflum í kafla 2.2 á bls. 14 í greinargerð sjá hér til hliðar. Gerðar er tilfærslur á heimiluðu hámarksbyggingarmagni á milli nokkurra lóða á vestursvæði, en heildarbyggingarmagn er óbreytt bæði ofanjarðar og í kjöllurum að undanskildri lóðinni Miðstræti 10-20 sbr. lið 7 hér að framan. Á austursvæði er heimilað að byggja þriðju hæðina ofan á Austurveg 8 og 10, sjá nýja sneiðingu C-C á uppdrætti, og eykst því byggingarmagn í töflum í kafla 2.2. um þá viðbótarhæð.
9. Gerð er kvöð um akstur bíla í gegnum lóðirnar Austurvegur 4 og 4a. Einnig í gegnum lóðirnar Austurvegur 2 og 2a, niður í bílakjallara og vöruaðkomu undir Miðstræti 2-8 og að lóð dreifistöðvar (D). Bílastæði á ofangreindum lóðum verða áfram eingöngu fyrir þær lóðir og nær akstursheimildin eingöngu til bílastæða í kjallara Miðstrætis 2-8 sem tilheyra íbúum þeirrar lóðar. Sjá kafla 2.3.1.
10. Lóð dreifistöðvar (D) Austurvegur 2c er stækkuð og verður 73m². Sjá kafla 2.3.1. Til að tryggja óheft aðgengi til athafna í og við lóðina, er sett kvöð um lagnaleið, kvöð um gönguleið og kvöð um aðkomu þjónustubifreiða HS veitna að lóðinni.
11. Gerðar eru textabreyting í köflum 2.4, 2.6.2, 2.6.4, 2.7, 3.6, 3.13, 3.15 og 4.2.
12. Bætt er við setningu í greinargerð aftast í kafla 3.2 Byggingarreitir: "Ef byggingarheimild ofanjarðar er ekki nýtt er heimilt að bæta henni við í kjallara sömu lóðar svo fremi að stærð byggingarreits heimili það."
13. Texta um torg er breytt og hluti er felldur út aftast í kafla 4.9.
14. Heimild fyrir turni á Brúartorgi er felld út og kafli 3.10 Kennileiti - útsýnisturn í greinargerð fellur út.
15. Bætt er við kvöðum um lagnaleið í gegnum lóðina Miðstræti 2-8. Einnig í gegnum lóðirnar Austurvegur 6 og 8b.
16. Bætt er við kvöð um akstur í gegnum lóðirnar Austurvegur 6, 8 og 10.
17. "Torgarsvæði" í vistgötum er aukið með frekari möguleikum fyrir innréttingar og gróður í göturýminu, en við það er bílastæðum fækkað lítillega meðfram vistgötum.

Breytingar eftir agreiðslu í bæjarstjórn Árborgar 5.3.2025:

Á uppdrætti:

Við Miðstræti 10-20 stendur núna: "a.m.k 32 bílastæði í kjallara" og við Miðstræti 1-27: "a.m.k 14 bílastæði í kjallara".

Breytingar á töflum.

Hætt er við að fjölga fermetrum í kjöllurum. Í töflum er sú breyting frá auglýstri tillögu að fermetrum er fækkað í Miðstræti 1-21 og 29-45 en aukið um 200fm í Miðstræti 10-20.

Sú 30 bílastæða aukning í kjöllurum vestursvæðis sem var í auglýstri tillögu er því tekin út.

	Vestursvæði	Austursvæði	samtals
Afmörkuð skipulagssvæði á mynd 3	39.000 m²	9.600 m²	48.600 m²
Samanlögð stærð lóða	29.746 m²	9.085 m²	38.831 m²
Fjöldi hæða	hámark 3 h + rishæð + kj	hámark 4 h + kj	
Áætlað byggingarmagn	52.913 m²	15.694 m²	68.606 m²
Bílastæðafjöldi ofanjarðar	252 st	86 st	338 st
Bílastæðafjöldi neðanjarðar	180 st	90 st	270 st
Bílastæðafjöldi samtals	432 st	176 st	608 st

Lóð	lóðarstærð m²	hámarks-byggingarmagn kjallara	hámarks-byggingarmagn ofnajarðar	hámarks-nýtingarhlutfall ofanjarðar	hámarks-byggingarmagn	hámarks-nýtingarhlutfall
Eyravegur 7	354		700	2,0	700	2,0
Eyravegur 3-5	1.054	500	2.700	2,6	3.200	3,0
Eyravegur 3a	3.567	3.462		0,0	3.462	1,0
Eyravegur 1a-c	1.432		2300	1,6	2.300	1,6
Eyravegur 1d	875		-	0,0	-	0,0
Brúarstræti 1	391		500	1,3	500	1,3
Brúarstræti 2-4	231		350	1,5	350	1,5
Brúarstræti 3-5	540		700	1,3	700	1,3
Brúarstræti 6-12	467		1.200	2,6	1.200	2,6
Austurvegur 2	1.987		1890	1,0	1.890	1,0
Austurvegur 2a-b	2.404		1.700	0,7	1.700	0,7
Austurvegur 2d	298		300	1,0	300	1,0
Austurvegur 4	1.320		1.368	1,0	1.368	1,0
Austurvegur 4a	1.511		1.058	0,7	1.058	0,7
Austurvegur 6	897		943	1,1	943	1,1
Austurvegur 8	1.005		559	0,6	559	0,6
Austurvegur 8a	1.575	-	-	0,0	-	0,0
Austurvegur 10	790		692	0,9	692	0,9
Miðstræti 1-21	5.697	5.500	8.500	1,5	14.000	2,5
Miðstræti 2-8	1.087	800	2.500	2,3	3.300	3,0
Miðstræti 10-20	2.154	1.000	4.300	2,0	5.300	2,5
Miðstræti 23-37	2.272	2.000	4.500	2,0	6.500	2,9
Garðatröð 1-3	535	535	500	0,9	1.035	1,9
Garðatröð 5-11	1.130	1.000	1.700	1,5	2.700	2,4
Kirkjuvegur 13	440		200	0,5	200	0,5
Tryggvagata 10-12	4.818	3.864	9.636	2,0	13.500	2,8
samtals	38.831	18.661	48.795	1,3	67.456	1,7

TÖFLUR Í KAFLA 2.2 Í GREINARGERÐ FYRIR BREYTINGU

	Vestursvæði	Austursvæði	samtals
Afmörkuð skipulagssvæði á mynd 3	39.000 m²	9.600 m²	48.600 m²
Samanlögð stærð lóða	29.767 m²	9.085 m²	38.852 m²
Fjöldi hæða	hámark 3 h + rishæð + kj	hámark 4 h + kj	
Áætlað byggingarmagn	51.763 m²	16.153 m²	67.915 m²
Bílastæðafjöldi ofanjarðar	240 st	86 st	326 st
Bílastæðafjöldi neðanjarðar	180 st	90 st	270 st
Bílastæðafjöldi samtals	420 st	176 st	596 st

Lóð	lóðarstærð m²	hámarks-byggingarmagn kjallara	hámarks-byggingarmagn ofnajarðar	hámarks-nýtingarhlutfall ofanjarðar	hámarks-byggingarmagn	hámarks-nýtingarhlutfall
Eyravegur 7	354		700	2,0	700	2,0
Eyravegur 3-5	914	360	2.200	2,4	2.560	2,8
Eyravegur 3a	3.567	3.462		0,0	3.462	1,0
Eyravegur 1a-c	1.575	140	2.300	1,5	2.440	1,5
Eyravegur 1d	875		-	0,0	-	0,0
Brúarstræti 1	391		500	1,3	500	1,3
Brúarstræti 2-4	231		350	1,5	350	1,5
Brúarstræti 3-5	540		700	1,3	700	1,3
Brúarstræti 6-12	467		1.200	2,6	1.200	2,6
Austurvegur 2	1.987		1.890	1,0	1.890	1,0
Austurvegur 2a-b	2.330		1.700	0,7	1.700	0,7
Austurvegur 2d	298		300	1,0	300	1,0
Austurvegur 4	1.321		1.368	1,0	1.368	1,0
Austurvegur 4a	1.617		1.058	0,7	1.058	0,7
Austurvegur 6	897		943	1,1	943	1,1
Austurvegur 8	1.005		760	0,8	760	0,8
Austurvegur 8a	1.575	-	-	0,0	-	0,0
Austurvegur 10	790		950	1,2	950	1,2
Miðstræti 1-27	6.385	5.500	10.000	1,6	15.500	2,4
Miðstræti 2-8	1.087	800	2.500	2,3	3.300	3,0
Miðstræti 10-20	2.154	1.700	5.200	2,4	6.900	3,2
Miðstræti 29-45	1.675	1.300	2.800	1,7	4.100	2,4
Menningarstræti 1-5	555	535	500	0,9	1.035	1,9
Menningarstræti 7-25	1.444	1.000	1.700	1,2	2.700	1,9
Tryggvagata 10-12	4.818	3.864	9.636	2,0	13.500	2,8
samtals	38.852	18.661	49.254	1,3	67.915	1,7

TÖFLUR Í KAFLA 2.2 Í GREINARGERÐ EFTIR BREYTINGU

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í skipulagsnefnd þann 26.2 2025 og

í bæjarstjórn þann 5.3. 2025

Tillagan var auglýst frá 13.3. 2025

með athugasemdafresti til 30.4. 2025

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann 8.5. 2025

Útgáfa / Dagsetning / Teiknari / Breyting

9.5. 2025
Skipulagsfulltrúi
Sveitafélagið Árborg

Sigtún þróunarfélag
VERKKAUPI / EIGANDI

Deiliskipulag
TEGUND VERKS

Miðbær Selfoss
GATA/STAÐSETNING

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

MKV.: 1:1000
BLAÐSTÆRÐ: A0
ÚTGÁFA DAGS: 07.01.2025
TEIKNAÐ: SE
YFIRFARIÐ: HS

1502-A — VERKNR.
01 — RAÐNR.
– — ÚTGÁFA

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Sigurður Einarsson FAÍ
kt: 110457-2789
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Tölvuskrá: V:\2015\1502-Selfoss_Sogubaer\1502-A-skipulag\MODEL\1502-deiliskipulag-breyting-3.dwg