

## GREINARGERÐ

Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu *Míðbær Selfoss, Tryggvatorg og Árbakkasvæði*. Deiliskipulagið var samþykkt 24. febrúar 1993 og hafa síðan verið gerðar tvær breytingar á því. Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Kirkjuvegi í vestri, bökkum Ölfusár í norðri, Sigtúni í austri og Austurvegi og Eyravegi í suðri.

Tildrög breytingarinnar eru fyrirhugaðar framkvæmdir meðfram Selfossvegi, sem lita að frágangi á röskuðu svæði í tengslum við lagfir frá nýri hitaveitudælustöð. Gert er ráð fyrir nýjum útivistarstíg, 3 m breiðum, frá Þóristúni í vestri að núverandi gangstétt norðan við Vöruhúsið í austri og fer stígurinn undir Ölfusárbrú. Meðfram stígnum er gert ráð fyrir áningarstöðum eða litlum torgum, þaðan sem útsýni er að Árbakkanum og Ölfusá.

Nokkrar breytingar verða á einstaka lóðarmörkum en ekki er gert ráð fyrir auknum byggingarheimildum, enda teljast lóðirnar innan reitsins fullbyggðar.

## 1. FORSENDUR

### 1.1. Aðdragandi deiliskipulagsbreytingar

Síðan upphafleg deiliskipulag tók gildi hafa ýmsar forsendur breyst og tvær deiliskipulagsbreytingar verið gerðar. Nýlega var gerð deiliskipulagsbreyting við dæluhús, rétt sunnan við Hótel Selfoss.

Við lagningu hitaveitulaagna að og frá nýju dæluhúsi, varð mikið rask á hluta þess svæðis sem deiliskipulagsbreytingin nær til. Þórf er á göngustígum meðfram Árbakkanum, þar sem bílaumferð á Selfossvegi er stundum mikil, þó um vistgötu sé að ræða. Einnig er þörf á áningarstöðum með borði og bekkjum við Árbakkann, þar sem fjöldi manns fer um svæðið daglega, í göngutúrum, til og frá vinnu og einnig til og frá veitingastöðum beggja megin við brúarsporðinn.

### 1.2 Skipulagsmörk og núverandi aðstæður

Deiliskipulagsreiturinn nær til svæðis beggja megin Ölfusárbrúar, þaðan sem er megin aðkoma inn í Selfoss. Deiliskipulagsmörk eru þau sömu og upphafleg þar sem þau fylgja Árbakkanum til norðurs, Kirkjuvegi til vesturs, miðu götu við Eyraveg og Austurveg til suðurs og Sigtúni til austurs. Sunnan deiliskipulagsmarka tekur við deiliskipulagsreitur nýja miðbæjarins.

Reiturinn nær yfir Árbakkann, vistgötuna Selfossveg og Árveg, hluta hringtorgsins og tvær stórar verslunar- og þjónustulóðir, Hótel Selfoss vestan megin við Ölfusárbrú og fyrrum Vöruhús KÁ austan megin. Við brúarsporðinn má finna Tryggvaskála og pulsuvagninn, sem hvor um sig vitna um sögu bæjarins og menningu.

Innan reits er þungamiða umferðarinnar um bæinn en jafnframt áhugavert útivistarsvæði meðfram ánni.

## 1.2 Gildandi skipulagsáætlanir

### 1.1.1 Gildandi aðalskipulag og verndarsvæði

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Árborgar 2020-2036. Þrjár landnotkunarflokkar ná yfir deiliskipulagsreitinn. OP1, opið svæði til almennrar útivistar. M2, miðsvæði fyrir Hótel Selfoss, veitingastaði og ýmis konar verslanir og þjónustu. I23, iðnaðarsvæði fyrir borhólu.

Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem opið svæði sem nýtt skal til útivistar með aðstöðu fyrir hjólandi, gangandi og sem leiksvæði fyrir börn. Á aðalskipulagsupprætti eru sýndar stofnlagnir helstu veitna innan deiliskipulagsreitsins.

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem náttúruvæðing vegna flóðahættu. Taka skal tillit til flóða við hönnun og grundun mannvirka innan þekktra flóðasvæða.

### 1.1.2 Deiliskipulagsáætlanir

Í deiliskipulagi frá 1993 var gert ráð fyrir stækkun hótels og óðrum þeim mannvirkjum sem nú eru kringum brúarsporðinn. Þar var áhersla lögð á hringlaga form umhverfis hringtorgið og á útivistarsvæðinu var gert ráð fyrir grasmön, grjóttegg og útsýnispalli vestan megin við núverandi brú. Í breytingu frá 2006 var hringtorgið stækkað og nýleg deiliskipulagsbreyting frá 2024 heimilaði dæluhús fyrir hitaveitu, norðan við hótellið.

## 1.3 Vernd

1.3.1 Náttúruminjasráð  
Núgildandi náttúruminjasráð er frá árinu 1996. Náttúrufræðistofnun Íslands vinnur að endurskoðun á verndargildi svæða á náttúruminjasráð. Svæði nr. 748, er skilgreint sem aðrar náttúruminjar og segir þar: *Hraunbollar, Selfossi. (1) Bollar í Þjórsárrauni við eystri sporð Ölfusárbrúar. (2) Sérkennilegir bollar í hrauni frá nútíma. Náttúruminjasráð skiptist nú í þrjá hluta, A, B og C-hluta. Svæðið tilheyrir C-hluta, sem er skrá yfir náttúruminjar sem ástæða þykir til að fríólýsa eða fríða en sem ekki eru komnar á framkvæmdaáætlun, þ.e. B-hluta.*

### 1.3.2 Hverfisvernd

Á opna svæðinu ríkir hverfisvernd HV4 sem fjallar um hraunbolla og elstu byggð á Selfossi. Ákvæði hverfisverndarsvæðis HV4 - Hraunbollar og elsta byggð á Selfossi, eru: *Selfossbærinn og næsta nágrenni hans, Tryggvaskáli. Við viðhald mannvirka og nýbyggingar skal gæta þess að halda í núverandi yfirbragð byggðar á svæðinu. Hraunbollar í Þjórsárrauni við eystri sporð Ölfusárbrúar, sem eru sérstæðar jarðmyndanir í hrauni frá nútíma. Svæðið er á náttúruminjasráð nr. 748.*

### 1.3.3 Fornleifar

Einar skráðar fornminjar eru innan deiliskipulagsreits, Tryggvaskáli, sem er gamalt fríólýst timburhús frá 1890. Tryggvaskáli var reistur í tengslum við byggingu Ölfusárbrúar. Leifar af stöpli fyrstu Ölfusárbrúarinnar, sem vígð var í september 1891 og hrundi árið 1944, er að finna rétt vestan við núverandi brúarsporð.

### 1.3.4 Náttúruvá

Ölfusá er vatnsmesta á landsins með meðalrennsli um 384 m<sup>3</sup>/s. Í Ölfusá koma gjarnan flóð sem farvegurinn ber ekki og flæðir þá yfir austurbakkann, sem er töluvert lægri en vesturbakkinn og er flóðahætta því sérstaklega mikil þar. Hluti deiliskipulagsreitsins er innan skilgreinds hættusvæðis vegna flóða og skal huga vel að undirlagi bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðahæð. Gólfkóði húsa skal almennt vera 1 m yfir hæð lands umhverfis hús. Við hönnun annarra mannvirka, s.s. gatna, stíga, torga o.fl. þarf að hafa flóðahættuna í huga.

## 2. DEILISKIPULAG

### 2.1 Markmið

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að bæta útivistargildi á svæðinu meðfram Árbakkanum, lagfæra lóðarmörk og bæta samgöngur gangandi og hjólandi meðfram Eyravegi og Austurvegi, þar sem götumar lenda innan deiliskipulagsmarka.

Mikilvægt er að innkoma í bæinn sé aðlaðandi og gildir það bæði land og lóðir sveitarfélagsins sem og þjónustulóðirnar og frágangur við þær. Frágangur á bilastæðum, stígum, dvalarsvæðum o.fl. ásamt efnisvali og gróðri gegnir þar lykilhlutverki.

## 2.2 Skilmálar

### 2.2.1 Lóðir

Ekki er gert ráð fyrir nýjum lóðum innan skipulagsreitsins og eru þær lóðir sem eru innan reitsins taldar fullbyggðar. Lítils háttar breytingar verða á lóðarmörkum við Hótel Selfoss og tilsvandandi lóð sveitarfélagsins.

### 2.2.2 Byggingarheimildir

Þær lóðir sem hafa byggingarheimildir eru nú þegar byggðar og er ekki gert ráð fyrir frekari byggingarheimildum í breytingu þessarar.

### 2.2.3 Akandi umferð og bilastæði

Með nýrri brú yfir Ölfusá mun Austurvegur ekki lengur þjóðvegur og gefst tækifæri til breytinga. Austurvegur og hringtorg verður þrengt til að rýma fyrir hjólastígum.

Selfossvegur og Árvegur eru vistgötur. Vestast við Selfossveg, beggja megin við dælustöð er heimilt að koma fyrir bilastæðum, sem nýlast gestum útivistarsvæðisins, Selfosskirkju og hótelinu.

Bilastæði innan lóða skulu vera skv. upprætti. Staðsetja skal bilastæði fatlaðra í tengslum við aðalinnnganga.

### 2.2.4 Hjólastæði

Tryggja skal hjólastæði við helstu þjónustubyggingar í nálægð við aðalinnnganga. Einnig skal gera ráð fyrir hjólastæðum við áningarstaði meðfram útivistarstíg.

### 2.2.5 Stígar

Gangstéttar eru sýndar á upprætti og er lágmarksbreidd þeirra 2 m. Hjólastígar eru sýndir meðfram Eyravegi og Austurvegi. Æskilegt er að gangstéttar séu hellulagaðar og hjólastígar malbikaðir.

Útivistarstígur á Árbakkasvæðinu, er blandaður göngu- og hjólastígur og skal vera 3m á breidd og malbikaður.

### 2.2.6 Torg og áningarstaðir

Þrjár áningarstaðir meðfram útivistarstíg eru sýndir á upprættinum og er heimilt að útfæra hluta þeirra eða alla. Stígar og torg skulu vera í plani með aðliggjandi landi. Við val á efni útfærslu stíga og torga, skal hafa í huga flóðahættu. Yfirborðsvatn af stígum og torgum skal leitt í blágrænar ofanvatnslausnir.

Efnisval og útfærsla torganna skal falla vel að umhverfinu og stilla skal lýsingu í hóf. Uppsetning fræðsluskilta er heimil og skal vanda og samræma staðarval og útfærslu þeirra, sjá ennfremur gr. 2.2.10.

### 2.2.7 Árbakkinn

Stór hluti Árbakkans er óhreyft land og er mikilvægt að raska því ekki frekar en orðið er. Á upprætti má sjá skil þess svæðis sem markar óhreyft land og þar eru m.a. hraunbollar og villtur gróður.

### 2.2.8 Gróður

Mikilvægt er að gera ráð fyrir trjágróðri í götmyndinni, við bilastæði og við byggingar innan lóða hótelsins og Vöruhússins. Ekki er lengur lögð áhersla á að trjágróður myndi bogadregin form norðan við hringtorgið, heldur er lögð áhersla á trjálundi við torg og á opnum svæðum og trjáróðir við bilastæði og götur. Trjágróður næst Árbakkanum skal vera með náttúrulegu yfirbragði.

### 2.2.9 Veitur

Lagnalaðir helstu veitna liggja undir og meðfram vistgötu og útivistarstíg. Kvöld er um graftarleyfi og aðgengi að helstu stofnlögnum.

### 2.2.10 Skilti

Heimilt er að setja upp fræðsluskilti við merka staði á Árbakkanum s.s. við hraunbolla, Ölfusárbrú o.fl. Vanda skal frágang skiltanna og samræma útlit þeirra. Skiltin skulu ekki vera sjálfýsandi eða áberandi.

Heimilt er að setja skilti á þjónustubyggingar og innan lóða þeirra sem vísa til þeirrar þjónustu sem varðar rektorinn. Ekki er heimilt að staðsetja flettskilti né önnur auglýsingaskilti innan lóða eða á húsum.

### 2.3 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Hér er gerð grein fyrir áhrifum skipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Helstu framkvæmdir eru frágangur svæða, stíga og áningarstaða, auk breytinga á götum meðfram Eyravegi og Austurvegi.

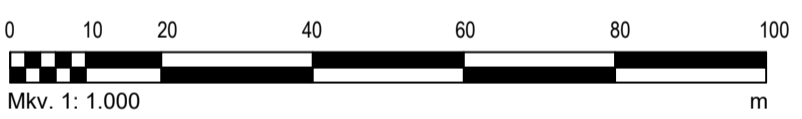
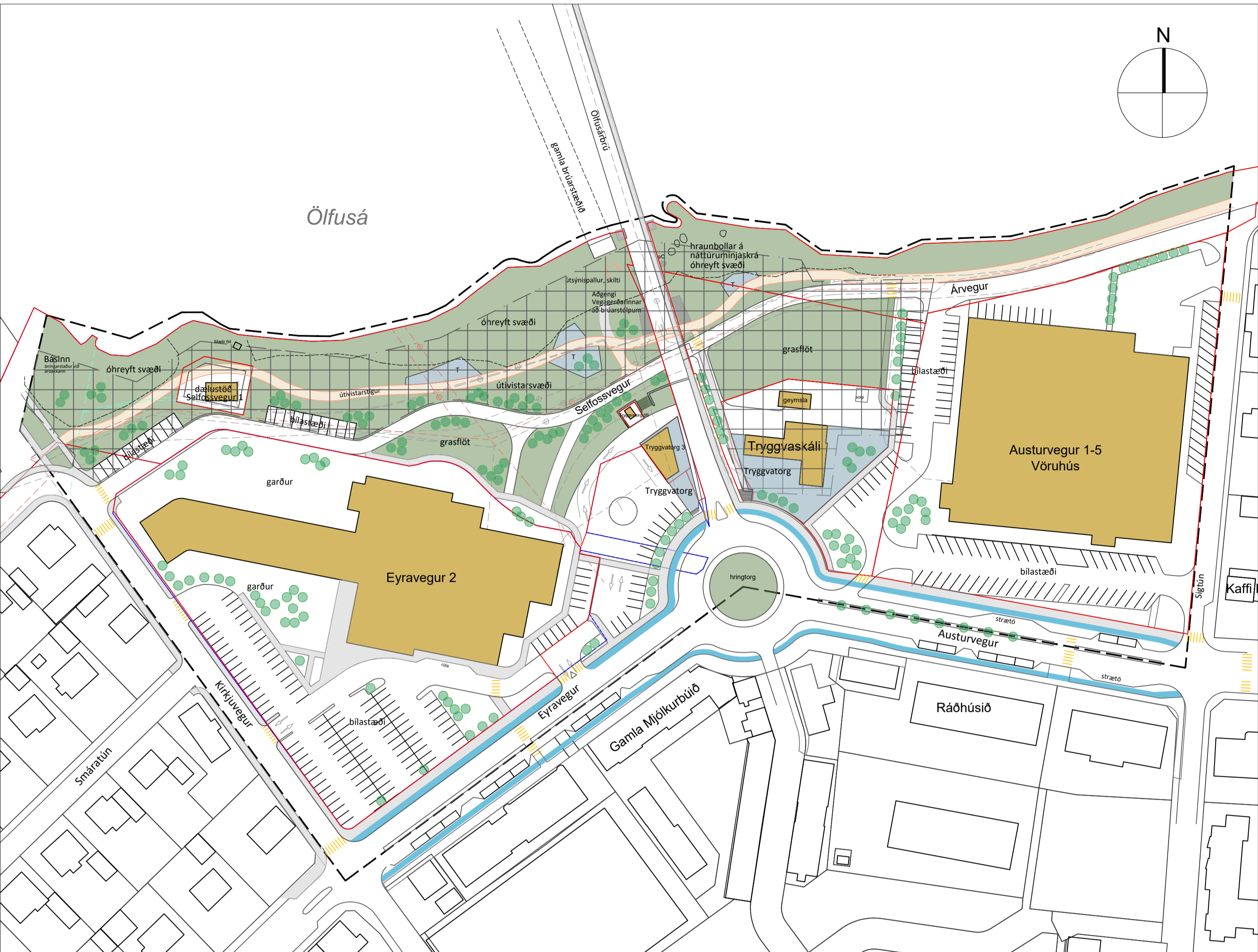
Raskað land: Um er að ræða göngustíg og áningarstaði / lítil torg, sem koma á nú þegar raskað land og er áhersla lögð á að vernda núverandi bakkagróður og raska ekki svæði næst ánni.

Ásýnd: Áhrif á ásýnd svæðisins eru talin jákvæð, þar sem gengið er frá röskuðu svæði og ekki er um byggingar að ræða sem draga úr útsýni eða hafa áhrif á ásýnd að svæðinu. Mikilvægt er frágangur innan lóða sé til fyrirmyndar þar sem um er að ræða aðkoma að bænum.

Vernd: Skipulagsáætlunin tekur fullt tillit til hraunbolla, hverfisverndar og minja.

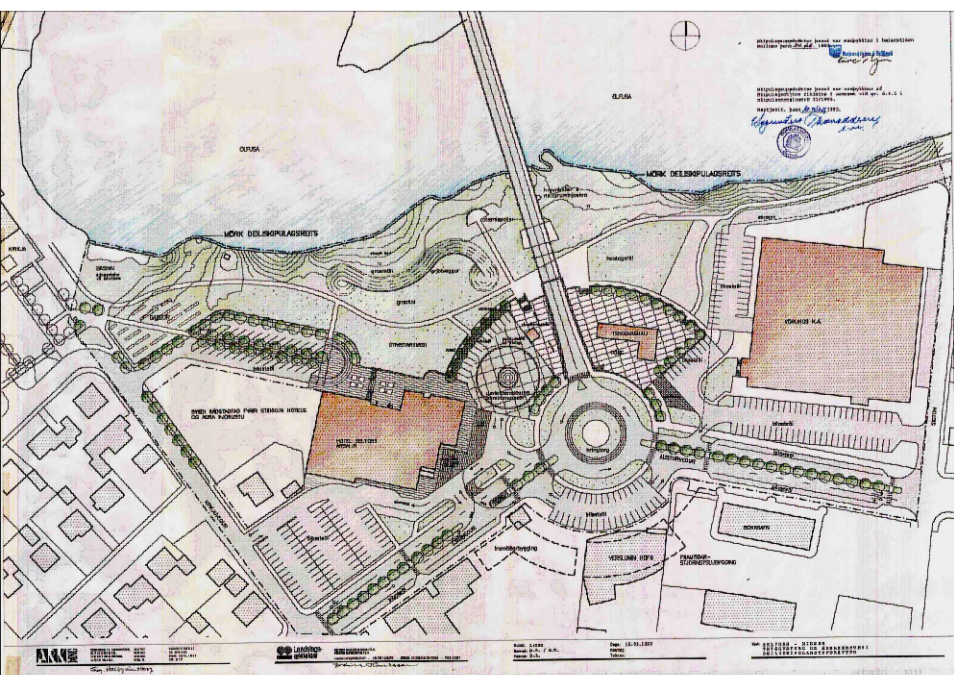
Umferð og öryggi: Með aðskildum hjóla- og göngustígum meðfram Eyravegi og Austurvegi er talið að umferðaröryggi allra vegfarenda aukist. Hætta á eyðileggingu mannvirka vegna flóða er ekki talin aukast við framfylgd deiliskipulagsins. Blágrænar ofanvatnslausnir geta virkað sem mótvægisáðgerðir ef þær eru útfærðar rétt.

Framfylgd deiliskipulagsins er ekki talin hafa neikvæð áhrif á umhverfið.

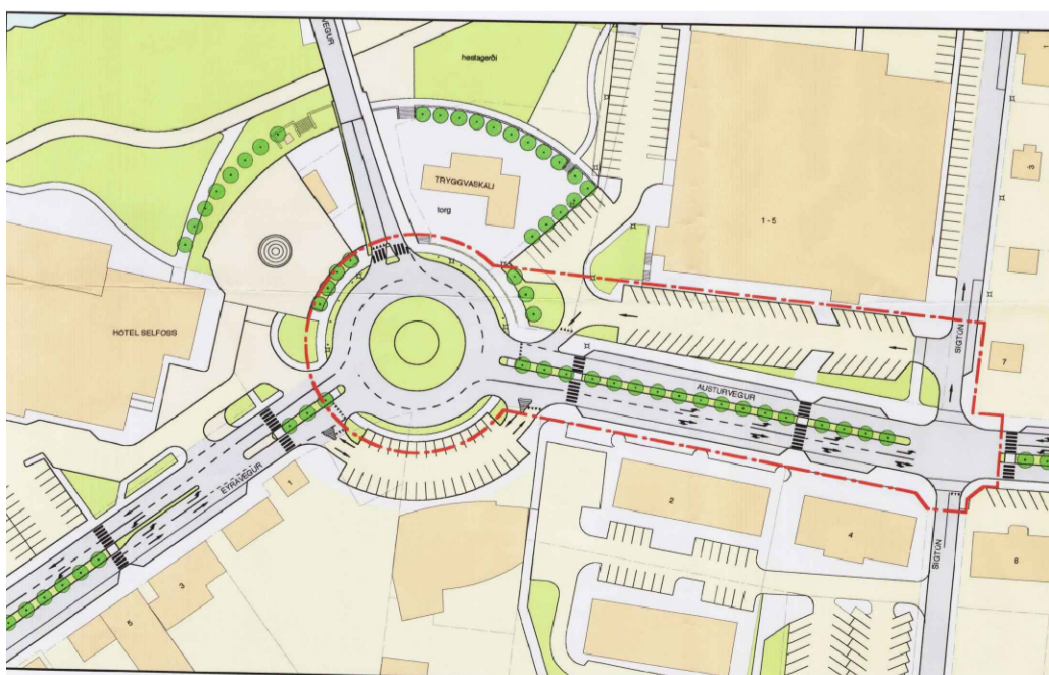


Skilmálatafla

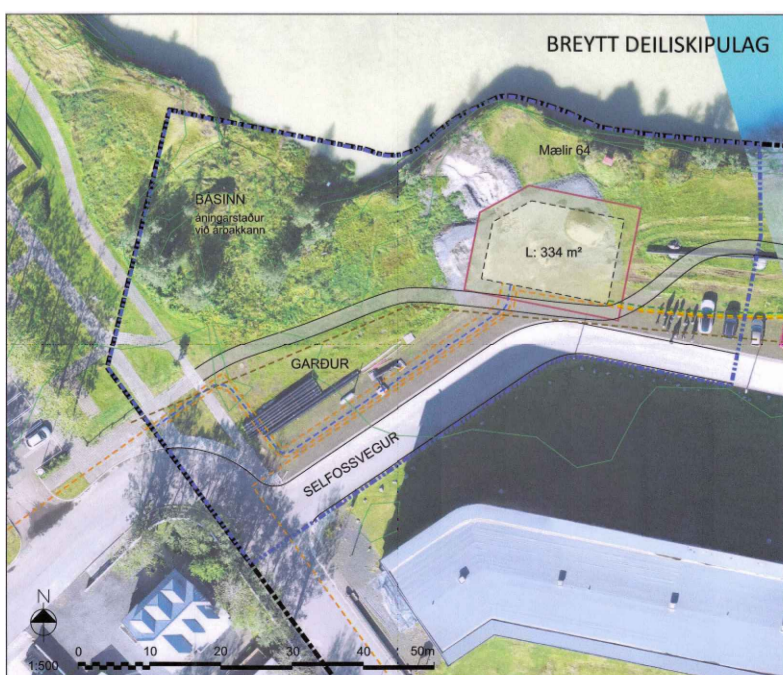
Núverandi aðstæður				Skilmálar				
Landnúmer	Heiti lóðar	Stærð skv. fmr	Stærð skv. teikningunni sveitarfélagsins.	Núv. stærð bygginga	Notkun	Ný lóðarstærð	Byggingarheimild	Ánnið
L161981	Eyravegur 2	11.889,0	11.889,0	11.183,0	7 matshlutar, Hótel Selfoss.	11.667,8	Fullbyggð	
L239286	Selfossvegur 1	337,0	337,0	59,9	Dæluhús, fullbyggð lóð. Lóð fyrir veitingasölu, Pulsuvagninn.	337,0	65,0	Hverfisvernd. Kvöld um stíg
L174119	Tryggvatorg 3	188,4	188,4	80,3	Spennistöð	188,4	Fullbyggð	
L237388	Tryggvatorg 3B	36,0	36,0	óskráð	Lóð fyrir Tryggvaskála og geymslu.	36,0	Fullbyggð	
L162973	Tryggvaskáli	1.752,0	1.752,0	333,7	Óbyggð lóð norðan við Tryggvaskála.	1.752,0	Fullbyggð	Hverfisvernd.
L205085	Tryggvaskáli lóð	3.103,2	3.101,4	Engar byggingar	Verslanir og skrifstofur, áður Vöruhús KÁ 6 matshlutar.	3.101,4	Engin	Hverfisvernd.
L161837	Austurvegur 1-5	10.457,0	10.455,0	7.230,6	Lóð sveitarfélagsins meðfram Árbakkanum.	10.455,0	Fullbyggð	Hverfisvernd. Hraunbollar á náttúruminjasráð.
L237144	Árvegur, opið svæði	23.921,8	23.941,0	Engar byggingar		23.710,0	Engin	



Deiliskipulag frá 1993 - ekki í kvarða



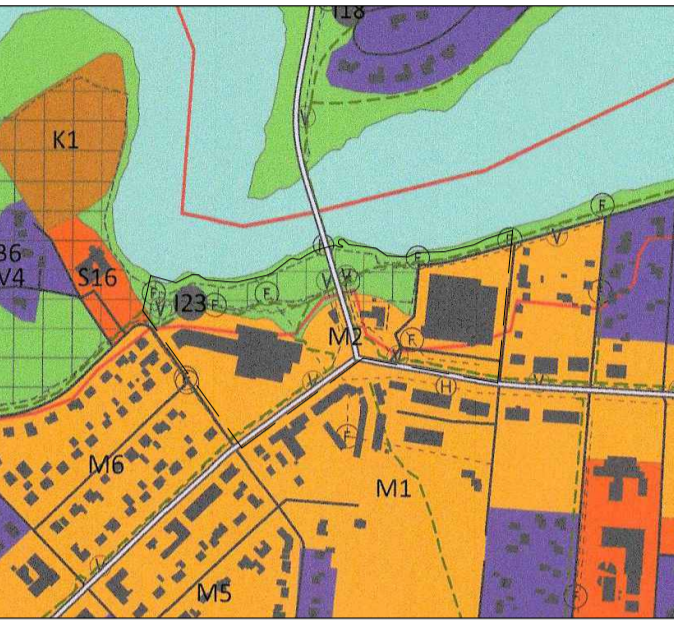
Deiliskipulag frá 2006 - ekki í kvarða



Deiliskipulag frá 2024 - ekki í kvarða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Úr aðalskipulagi Árborgar 2020-2036

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagsbreytingar
	Lóðarmörk
	Lóðarmörk, vikjandi
	Byggingarreitur
	Núverandi byggingar
	Hverfisvernd
	Gata
	Útivistarstígur
	Gangstétt
	Hjólastígur
	Gangbraut
	Opin svæði
	Áningarstaður / torg
	Trjágróður, núverandi og til skýringar
	Gamla brúarsvæði
	Fráveitugagnir
	Ljósleiðari
	Hitaveitugagnir
	Kaldvatnslagagnir
	Raflagnir

  
Sveitarfélagið  
**ÁRBORG**

HEITI VERKS:  
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG  
SELFOSS MIÐBÆR, TRYGGVATORG OG ÁRBAKKASVÆÐI

HEITI TEIKNINGAR:  
Deiliskipulagsbreyting  
Uppdráttur og greinargerð

VERNRN:	MKV:	TEIKNING NR:
226-002	1:1000 í A1	1/1
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAÐS, TEIKN:
sg	sg	29. apríl 2026

YFIRLEIÐING / UNDRSKRIFT: \_\_\_\_\_ TEIKN. Breytt: \_\_\_\_\_

  
LANDFORM  
LANDSLAGSARKITEKTAR

Austurvegi 6 - 800 Selfoss  
s. 482 4000  
net: landform@landform.is