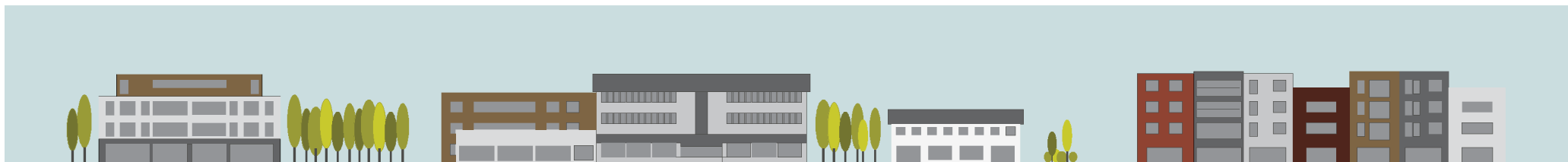


AUSTURVEGUR 52-60A,
SELFOSSI

Greinargerð deiliskipulagstillögu

15.11.2019



ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Anne B. Hansen / María Bjarnadóttir	08.02.18				
02	Vígfús P. Hróbjartsson	07.08.19				

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Árborg vinnur að gerð deiliskipulags á lóðum Austurvegar 52-60A innan þéttbýlis á Selfossi. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði í aðalskipulagi. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag frá árinu 1993 sem tekur til lóða 52-54. Við gildistöku nýs skipulags munu eldra skipulag falla úr gildi.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur eru unnin á grundvelli mæli- og kortagagna frá EFLU verkfræðistofu. Öll kortagögn eru í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:500
- Hluti úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500
- Skýringamynd ekki í kvarða
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum

1.2 Aðstæður á skipulagssvæðinu og afmörkun svæðis

Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Hrísholti í suðri, Rauðholti í vestri og Austurvegi í norðri. Í austri er afmörkunin við Merkiland og göngustíg á milli Austurvegar og Merkilands. Byggð innan svæðisins samanstendur að mestu leyti af 1-3 hæða iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði.

1.3 Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að þróa nánar götummynd við Austurveg og nágrenni, skapa aukið umferðaröryggi, skilgreina afmörkun lóða á svæðinu miðað við breyttar forsendur, skilgreina byggingarheimildir innan lóða og uppfæra gildandi skipulag fyrir lóðir 52-54. Á því tímabili hafa skipulagsforsendur aðalskipulags tekið nokkrum breytingum og því talið nauðsynlegt að uppfæra skipulagið í takt við núgildandi aðalskipulag og önnur viðmiða sem snúa að umferðaröryggi og aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarenda. Deiliskipulagið er hluti af stærri heildar sem skapar götummynd Austurvegar og nágrennis.

1.4 Samráð

Lýsing vegna skipulagsáforma á svæðinu var kynnt 2017 og var í kjölfarið unnið deiliskipulag fyrir svæðið og það auglýst og kynnt. Skipulagið kláraðist ekki í ferli og tók því ekki gildi með birtingu auglýsingar um gildistöku í B-deild stjórnartíðinda. Þar sem svo langur tími er nú liðin síðan skipulagið var auglýst og aðstæður hafa breyst innan skipulagssvæðis var ákveðið að taka skipulagið til endurskoðunar og auglýsa á nýjan leik. Öllum skráðum eigendum fasteigna á svæðinu var send beiðni um samráð vegna skipulagstillögu þar sem breytingar á skipulagstillögunni voru kynntar sérstaklega dags. 24.6.2019. Umsagnir bárust frá húseigendum Austurvegar 55-58, eiganda og leigutaka húsnæðis Austurvegar 52. Innan umsagna voru gerðar athugasemdir við tengingar við Austurveg.

2 FORSENDUR

Svæðið sem um ræðir er skilgreint sem miðsvæði innan aðalskipulags Árborgar. Innan þess er matsölustaður, dekkjaverkstæði, verkstæði smíðaverktaka, verslanir og

skrifstofur. Sunnan og norðan svæðisins eru íbúðarbyggðir, sunnan Hrísmýrar og norðan Austurvegar. Vestan við svæðið eru verslanir og austan þess er autt opið svæði og skrifstofur. Svæðið er uppbyggt að hluta til en með skipulagi þessu er ætlunin að skilgreina frekari byggingarheimildir fyrir lóðir svæðisins.

Svæðið er afmarkað að hluta til með gróðurbelti til suðurs en er að öðru leiti fremur gróður snautt. Malbikað plan er umhverfis allar byggingar svæðisins þar sem gert er ráð fyrir góðu aðgengi bíla og annarra tækja í samræmi við notkun svæðisins.

3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Deiliskipulag

Samkvæmt Skipulagslögum nr. 123/2010 er deiliskipulag skilgreint sem skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess (I. Kafli 2.gr.).

Í gildi er deiliskipulag fyrir Austurveg 52, 52a og 54 samþ. 13. Okt. 1993 (nr. 1983). Fyrirhugað deiliskipulag mun leysa það skipulag af hólmi og ná auk þess austar með

Austurveginum eða til og með lóð 60a, sem er lóð undir spennistöð.

Í næsta nágrenni skipulagssvæðisins eru eftirtalin svæði deiliskipulögð:

- Nr. 13227 – Deiliskipulag Mjólkurbúshverfis norðan Austurvegar sem afmarkast af Austurvegi í suðri, Grænumörk í vestri, Árvegi í norðri og lóð Mjólkurbús í austri, samþ. 11. Maí 2016.
- Deiliskipulagsbreyting fyrir Austurveg 64, samþ. 6. Des. 2005.

3.2 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030 er skipulagssvæðið skilgreint sem miðsvæði. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir styrkingu miðbæjar Selfoss sem aðal þjónustusvæðis alls sveitarfélagsins með miðstöð stjórnslu, verslunar, skrifstofum, þjónustu- og menningarstofnunum, veitingarekstri auk nokkurrar íbúðabyggðar (bls. 44). Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir göngu- og hjólastígum við Austurveg og Rauðholt í samræmi við aðalskipulag.

Gróðurbelti liggur með Hrísholti og Merkilandi, sem er einnig í samræmi við aðalskipulagsupprátt.

Starfsemi slökkviliðs og slysavarnafélags hefur verið flutt og á sú merking því ekki við fyrir þetta svæði (s19 og s21).

3.3 Fornminjar

Engar skráðar fornminjar eru innan skipulagssvæðis

4 DEILISKIPULAG

4.1 Umferðarmannvirki

Skipulagið tengist Austurvegi á þremur stöðum gengt Austurvegi 54-56 og Austurvegi 56-58 en aðkoma að Austurvegur 52 er frá Austurvegur um Rauðholt og Hrísholt. Samsíða Austurvegi er gert ráð fyrir aðgreindri gangstétt og hjólastíg í samræmi við aðalskipulag Árborgar.

4.2 Umhverfisáhrif

Fyrirhugaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa

umtalsverð áhrif á umhverfið sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Deiliskipulagið mun því ekki falla undir lög um umhverfismat áætlana.

4.3 Bílastæði og athafnasvæði

Heildarfjöldi bílastæða og stærð athafnasvæða skulu vera í samræmi við eðli starfsemi á lóð.

Til grundvallar við ákvörðun á fjölda bílastæða á lóðum eru reglur um fjölda bíla- og

hjólstæða sem unnar voru fyrir

Reykjavíkurborg af EFLU verkfræðistofu.

Lóðarhafar skulu sýna fram á fullnægjandi

fjölda bílastæða innan sinnar lóðar. Innan

fjölbýlis er gert ráð fyrir 1 stæði á íbúð en að

öðru leiti er gert ráð fyrir einu stæði á hverja

50 m² húsnæðis. Möguleiki er á samnýtingu

bílastæða að hluta þar sem notkun blandast

innan lóða í samræmi við töflu 1. Fjöldi

bílastæða í samræmi við nýtingarhlutfall lóðar

er samkvæmt töflu 2.

FJÖLDI STÆÐA			
	Bílastæði		Hjólstæði
Fjölbýli	1 á íbúð		2 á íbúð
Skrifstofubyggingar og iðnaður	1 á 50m ²		1 á 50m ²
Verslun	1 á 50m ²		1 á 50m ²
Hótel	0,75 á herbergi		1 á 50m ²

Tímabil	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*	50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Matvöruverslanir	30%	100%	40%	100%	10%
Verslanir**	30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur	100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaður/vöruhús	100%	100%	5%	5%	0%
Hótel	25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús	30%	60%	90%	70%	100%

DÆMI, VIRKIR DAGAR					
Tegund húsnæðis		bílastæði	Morgun	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir, fjöldi	12		50%	60%	100%
fjöldi bílastæða		12	6	7,2	12
Íbúðir - gestastæði			0%	50%	50%
fjöldi		1,2	0	0,6	0,6
Verslunarhúsnæði í m ²	550		30%	75%	5%
fjöldi bílastæða		11	3,3	8,25	0,55
Fjöldi bílastæða, samtals		24,20	9,3	16,1	13,2

DÆMI, LAUGARDAGAR					
Tegund húsnæðis		bílastæði		Síðdegi	Kvöld
Íbúðir, fjöldi	12			60%	100%
fjöldi bílastæða		12		7,2	12
Íbúðir - gestastæði				100%	50%
fjöldi		1,2		1,2	0,6
Verslunarhúsnæði í m ²	550			100%	5%
fjöldi bílastæða		11		11	0,55
Fjöldi bílastæða, samtals		24,20		19,4	13,2

Tafla 1

LÓÐ	STÆRÐ	NÝTINGARHLUTFALL	BYGGINGARMAGN	FJÖLDI STÆÐA
Austurvegur 52	3007	1,2	3608,4	72
Austurvegur 54	1531,5	1,2	1837,8	37
Austurvegur 56-58	4682,4	1,2	5618,88	112
Austurvegur 60	1463,5	1,2	1756,2	35

4.4 Lóðir og lóðarblöð

Lóðirnar Austurvegur 60 og 60b eru sameinaðar í eina lóð, sem ber heitið Austurvegur 60. Lóð nr. 60 var áður 1091.8 m² og lóð nr. 60b var 370.5 m². Eftir samrunann er lóðin Austurvegur 60 1462.3 m² eins og sést á uppdrætti deiliskipulagsins. Bílskúr við Austurveg 60 er víkjandi.

Á deiliskipulagsuppdrætti eru lóðir afmarkaðar í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins. Lóðablöð sýna stærð lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa og staðsetningu bílastæða. Lóðablöð sýna einnig hæðir á lóðum við lóðamörk og hæðatölur fyrir gólfhæðir húsa. Áskilinn er réttur til að gera minniháttar breytingar á deiliskipulagsuppdrætti við gerð lóðarblaða.

Byggingarnar, sem standa syðst á lóðamörkum Austurvegar 54 og 56 og eru eign sveitarfélagsins, eru víkjandi og verða því rifnar.

5 BYGGINGARSKILMÁLAR:

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem lóðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð

og aðrar reglugerðir segja til um. Byggingarnar skulu falla vel að umhverfi og taka mið af annarri byggð í hverfinu.

Gert er ráð verslun- og þjónustu á jarðhæð bygginga, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. Heimilt er að hafa íbúðir á jarðhæð til suðurs og á efri hæðum bygginga.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar, svo sem þakskegg, svalir og skyggni mega skaga út fyrir byggingarreit. Einnig mega byggingarhlutar eins og reykháfar, loftræsibúnaður og lyftuhús ná upp fyrir hámarkshæð þaks. Þakform er frjálst. Svalalokun og þaksvalir eru heimilaðar.

Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitán samfelldan vegg. Brjóta skal upp langa, samfellda veggfleti í smærri fleti og ná þannig fjölbreytni í útliti. Uppbroti má ná fram með stöllum eða notkun ólíkra byggingarefna.

Mögulegt byggingarmagn á hverri lóð ræðst af nýtingarhlutfalli lóðar, byggingarreit, hámarkshæð húsa og fjöldi bílastæða.

Byggingar innan skipulagssvæðisins skulu vera í samræmi við Byggingarreglugerð 112/2012.

Vakin er athygli á eftirfarandi þáttum innan reglugerðarinnar:

Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að þau henti vel til fyrirhugaðra nota. Við ákvörðun á útliti þeirra, efnisvali, litavali og gerð skulu gæði byggingarlistar höfð að leiðarljósi. (6.1.1. gr.)

Þess skal gætt að byggingar hafi eðlilega tengingu við lóð og annað umhverfi. (6.1.1. gr.)

Stærð dvalar- og leiksvæðis á lóðum skal vera í viðeigandi samræmi við gerð og stærð byggingar eða þann fólksfjölda sem gera má ráð fyrir innan viðkomandi svæðis. (7.1.6. gr.)

Byggingu skal staðsetja og fella að landi innan byggingarreits þannig að góð tenging sé milli umhverfis, útisvæðis byggingarinnar og byggingarinnar sjálfar. (6.2.1. gr.)

Bil milli bygginga skal vera nægjanlega mikið til að ekki sé hættá á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra. (9.7.5. gr.)

5.2 Helstu stærðir og skilmálar

LÓÐ	STÆRÐ	NÚV.BYGGMAGN	BYGG ÁR	BYGG EFNI	NH	MÖGUL.BYGGMAGN m ²	HÆÐIR	HÁMARKS ÞAKH.
Austurvegur 52	3007	481	1956/76	Steypa	1,7	5112	4	13
<i>NH ofanjarðar</i>					1,2	3609		
<i>NH neðanjarðar</i>					0,5	1504		
Austurvegur 54	1531,5	377	1994	Stál	1,7	2603	4	13
<i>NH ofanjarðar</i>					1,2	1837		
<i>NH neðanjarðar</i>					0,5	766		
Austurvegur 56-58	4682,4	1691	1959/87	Steypa	1,7	7905	4/3	13 / 11
<i>NH ofanjarðar</i>					1,2	5580		
<i>NH neðanjarðar</i>					0,5	2325		
Austurvegur 60	1463,5	0			1,7	2485	4	13
<i>NH ofanjarðar</i>					1,2	1754		
<i>NH neðanjarðar</i>					0,5	731		
Austurvegur 60A	93	24	1956	Steypa	0,4	37	1	6

5.3 Frágangur lóða

Lóðarhafa er skylt að ganga frá húsi að utan, bílastæðum, réttum hæðum á lóð og girðingu að götu eigi síðar en tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

5.4 Kvaðir

Kvöð er um sameiginlega aðkomu að lóðum nr. 54-58 á lóðarmörkum milli sömu lóða. Einnig er kvöð um sameiginlega aðkomu að lóð nr.60 um lóð 56/58. Gagnkvæm kvöð er á öllum lóðum innan skipulagssvæðisins vegna aðgengis að lögnum.

Kvöð er um afnotarétt lóðarhafa Austurvegs 56-58 af þremum bílastæðum á lóð Austurvegs 60.

6 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“¹. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum.

TAFLA 1. Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa.

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERIFSPÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur engin áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>

6.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

¹ (Skipulagsstofnun 2007).

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Gróður og dýralíf	Hefur stefnan áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr.
Ásýnd og landslag	Hefur stefnan áhrif á byggðamynstur? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæða?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur stefnan áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur stefnan áhrif á notkun svæða til útivistar? Er stefnan líkleg til að stuðla að fjölgun íbúa?	Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur stefnan áhrif á samgöngur/gatnakerfið? Styður stefnan við skilvirkar göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Fornleifaskráning. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og loftgæði? Er hætta á mengun vegna stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007.

6.2 Samanburður valkosta

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

Breytt skipulag. Tengingum frá Austurvegi er fækkað um eina, veittar eru auknar byggingarheimildir innan lóða á svæðinu

Núll kostur – gildandi skipulag.

Óbreytt ástand.

Samanburður

Stefnan er talin hafa **óveruleg** áhrif, umfram gildandi skipulag, hvað varðar áhrif á jarðmyndanir og gróður. Ekki er gengið á gróður á svæðinu enda er það raskað að mestu leiti nú þegar. Almennu eru settar kröfur um að dvalarrými utandyra séu í samræmi við notkun og stærð húsa innan svæðisins. Það gæti því orðið til þess að aukning verði á gróðri og líffræðilegum fjölbreytinguleika á svæðinu. Talið er að stefnan hafi fremur **jákvæð** áhrif á gróður og jarðmyndanir umfram óbreytt ástand.

Áhrif stefnunnar á ásjón og landslag verður töluvert þar sem byggingarmagn á svæðinu er að aukast nokkuð. Ekki er þó talið að aukið byggingarmagn og skilmálar varðandi betri nýtingu á þegar röskuðu byggingarlandi hafi umtalsverð áhrif innan svæðisins frá því sem

nú þegar er. Er því talið að stefnan hafi **óveruleg áhrif** umfram óbreytt ástand.

Talið er að stefnan hefur **jákvæð** áhrif á samfélag umfram óbreytt ástand því hún styrkir tekjustofna sveitarfélagsins og getur stuðlað að fjölgun íbúa og atvinnusköpun.

Talið er að stefnan hafi fremur **jákvæð** áhrif á samgöngur þar sem vegtengingum við Austurveg fækkar um eina og verður sameiginleg tenging á milli lóða 56-60, við það batnar umferðaröryggi. Skilgreindur er hjólastígur og gangstétt sem eykur að sama skapi umferðaröryggi.

Stefnan hefur **engin** áhrif á minjar

Ekki talið að stefnan hafi áhrif á öryggi.

6.2.1 Niðurstaða

	JARÐ MYN DANI R	GR ÓÐ UR OG DÝ RA LÍF	ÁSY ND OG LA ND SLA G	SA MF ÉLA G	SAM GÖN GUR	MI NJ AR	Ö RY G GI
Íbúð arby ggð	0	+	-	+	+	0	-
óbr eytt	0	0	0	-	-	0	-