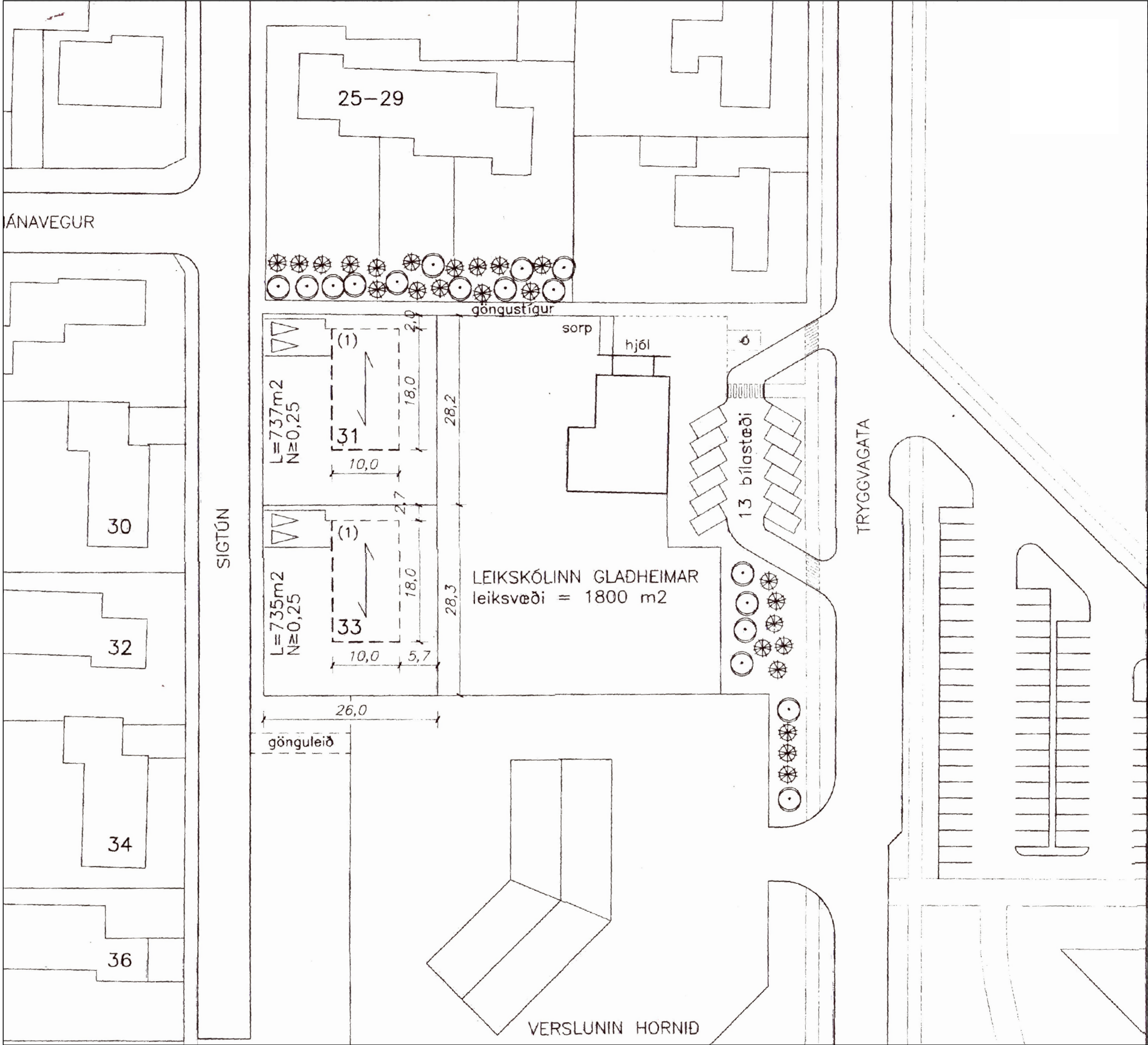


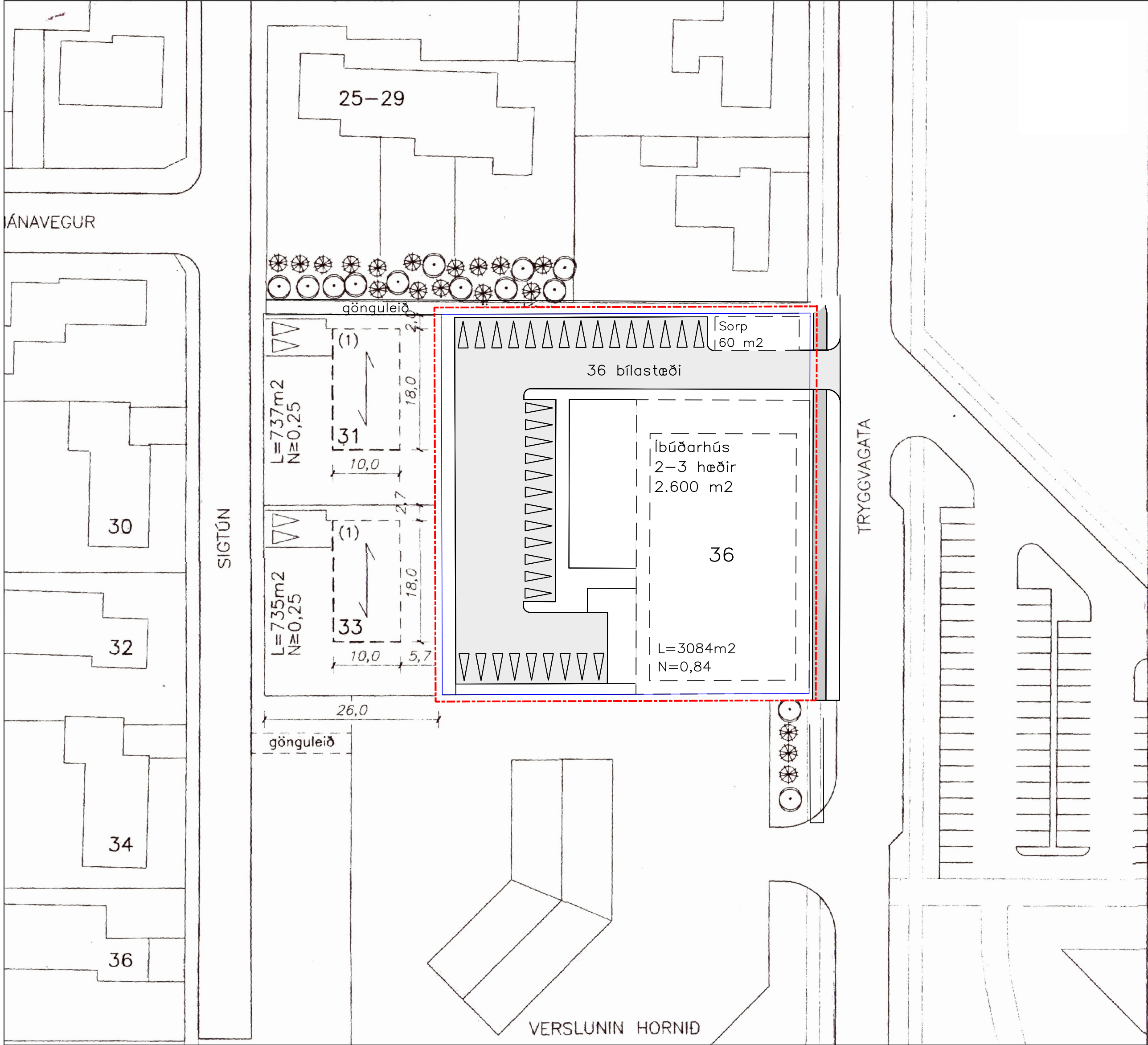
BREYTING Á DEILISKIPULAGI VIÐ TRYGGVAGÖTU OG FOSSHEIÐI - ÁRBORG

Íbúðir í stað leiksskóla að Tryggvagötu nr. 36



Gildandi deiliskipulag, m.s.br.

1:500



Breyting á deiliskipulagi

1:500

Greinargerð

Löð er fram breytingartillaga á deiliskipulagi við Tryggvagötu og Fossheiði á Selfossi, vegna breytinga á löðinni að Tryggvagötu nr. 36, sem samþykkt var 22. mars 1989. Áður hefur verið gerð ein breyting á deiliskipulaginu sem náði einnig til þessarar löðar, samþykkt 19. desember 1997.

Breytingin felst í því að breyta notkun á löð að Tryggvagötu nr. 36 (Glaðheima) úr leiksskóla í íbúðarhúsnæði. Skilgreindir eru byggingareitir, hæðir húsa, hámarksbyggingarmark, svæði undir bílastæði á löð og nýr göngustígur sem liggur með fram löðinni. Lóðamörk eru óbreytt.

Samræmi við aðalskipulag

Leikskólinn er ekki lengur nýttur sem slíkur og samkvæmt gildandi aðalskipulagi tilheyrir löðin reitnum M10, „Tryggvagata 40“, þar sem ger er ráð fyrir íbúðum ásamt verslunum og þjónustu á jarðhæðum. Þá kemur fram í aðalskipulaginu að vöntun er á minni íbúðum.

Þessi breyting á deiliskipulagi eru í samræmi við stefnu í aðalskipulaginu um:

- að skipulag byggðar stuðli að sjálfbærni þróun með þétti, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtrra svæða og eflingu nærsamfélags,
- að íbúðarbyggð sé í góðum tengslum við atvinnu og þjónustu,
- að leitast verði við að þetta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum.

Skilmálar fyrir Tryggvagötu 36

Byggingar og íbúðir

Gert er ráð fyrir einu 3ja hæða íbúðarhúsi ásamt sorpskily á löðinni. Ekki er gert ráð fyrir kjallara.

Þriðja hæð íbúðarhússins skal vera inndregin, a.m.k. 5 m á norðurhlíð og a.m.k. 2 m á aðrar hliðar.

Heildarfjöldi íbúða í húsinu geta orðið allt að 36.

Byggingar skulu standa innan byggingareita.

Heildarbyggingarmagn er að hámarki 2.600 m² og nýtingarhlutfall er um 0,84.

Svalir

Svalir skulu vera innan byggingareits.

Ekki er leyft að byggja yfir eða loka svölum.

Aðkoma og frágangur á löð
Aðkoma löðar er óbreytt frá Tryggvagötu. Gert er ráð fyrir inn- og útkeyrslu á einum og sama stað við götuna. Leggia skal nýjan göngustíg innan löðar og tengja við aðliggjandi stiga.

Löðin skal vera snyrtilega frágengin, lögð yfirborðsefnum sem eru ekki fókjóm og berast ekki út fyrir löðarmörk. Innihald löðar skal miðast við almennt heimilishald. Öheimilt er að geyma óskræð okutæki innan eða utan löða án sérstaks stóðuleysis. Hafa skal í huga að útlit og yfirbragð löðarinnar er hluti af heildarámynd hverfisins.

Bílastæði

Bílastæði skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 36 bílastæði á löðinni, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Gera skal ráðstafanir fyrir tengibúnað vegna hleðslu rafbila við öll stæði.

Brunavarnir

Tryggja skal greiða aðkomu neyðarbíla frá Tryggvagötu og meðfram byggingum. Brunavarnir skulu vera unnar í samræmi við byggingarreglugerð.

Veitur

Skipulagssvæðið er í þegar byggðu hverfi þar sem allar tengingar eru til staðar. Selfoss tilheyrir rafmagnsþjónustusvæði Rarík. Selfossveitur þjónusta svæðið með fránensli, hitaveitu og neysluvatn. Farið skal eflir ákvæðum þeim sem veituaðilar hafa sett um veitumál varðandi byggingar og löðum.

Sorpmál

A upprætti er skilgreindur byggingareitur fyrir sorpgeymslu. Sorpgeymsla eða sorperði skal hönnuð á snyrtilegan og öruggan hátt, með góðu aðgengi fyrir sorpbíla. Gera skal ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við reglur og kröfur sveitarfélagsins. Að öðru leyti skal sorpgeymslan uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og taka mið af nauðsynlegri rýmsþörf vegna sorpflokkunar.

Formleifar og minjar

Ekki er talið að minjar verði fyrir raski en svæðið er þegar byggt. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands.

Umhverfismat deiliskipulags

Umhverfismat skipulagsins var unnið samhliða vinnu við skipulagstillögu í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Í deiliskipulaginu er ekki opnað á framkvæmdir sem eru háðar umhverfismati í samræmi við 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Skipulagsbreytingin er innan þéttbýlismarka Selfoss og felst í því að breyta notkun á löð að Tryggvagötu nr. 36 (Glaðheima) úr leiksskóla í íbúðarhúsnæði. Er það í samræmi við stefnu í aðalskipulagi um að skipulag byggðar stuðli að sjálfbærni þróun með þétti, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtrra svæða og eflingu nærsamfélags. Með því að nýta betur og byggja á vinnutým lóðum innan þéttbýlis er verið að bjóða upp á nýjar íbúðir í góðum tengslum við atvinnu og þjónustu, í stað þess að brjóta upp nýtt land í jaðri byggðar er fyrir utan hana.

Loftslagsáhrif

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á loftslag þar sem það mun ekki draga úr losun né auka bindingu gróðurhúsa-lofttegunda.

Dregur tillagan úr losun gróðurhúsa-lofttegunda (GHL)?

Nýting óbyggðra svæða í þegar byggðu hverfi kallar á minni framkvæmdir og rask þar sem núverandi innviðir, svo sem götur og lagirn, eru nýttir áfram. Þá dregur þétting byggðar almennt úr akstursþörf.

Eykur tillagan bindingu gróðurhúsa-lofttegunda (GHL)?

Á löðinni í dag er gras og lagur trjágróður. Uppbygging í kjölfar breytingar á deiliskipulagi mun minnka grasþekju að litlu leyti. Áhrifin eru talin vera óveruleg, ólíklegt er að binding GHL muni aukast né minnka af nokkru ráði.

Landgæði

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á landgæði þar sem það mun ekki hafa áhrif á ásjúnd og valda óverulegu jarðraski.

Mun tillagan hafa áhrif á ásjúnd svæðis?

Uppbygging íbúðarhúsnæðis í þegar byggðu hverfi er talin hafa óveruleg áhrif á ásjúnd. Byggingarreitir tekur mið að núverandi byggingarlínu við Tryggvagötu sem er talið styrkja götumyndina.

Eykur tillagan jarðrask?

Uppbyggingin mun leiða til rasks á þegar byggðri löð í rötgrónu hverfi.

Minjar

Er tillagan líkleg til að hafa áhrif á menningarminjar?

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á minjar þar sem að engar minjar eru taldar verða fyrir raski en svæðið er þegar byggt. Settir eru skilmálar og varnaglar varðandi minjar sem geta leynst undir yfirborðinu.

Íbúar

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á íbúa þar sem það ýtir undir aukin gæði byggðar og styrkir samfélagið.

Hefur tillagan áhrif á gæði byggðar og búsetu?

Skipulagstillagan mun styrkja og þetta núverandi byggð og gæti nýst framhaldsskólanemum við Fjölbrotaskóla Suðurlands sem er staðsettur á móti. Aukin fjöldi íbúa og íbúðagerða, í þegar byggðum hverfi, er talin styrkja og auka fjölbreytileika í samfélaginu.

Byggingarreitir er staðsettur með tilliti til skuggavarps á aðliggjandi löðir. Settir eru skilmálar um inndregna efstu hæð til að draga frekar úr áhrifum skuggavarps. Meirihluti skuggavarps lendir innan löðar. Áhrif skuggavarps eru talin verða óveruleg á aðliggjandi löðir.

Áhrif á umferð er talin verða óveruleg með aðkoma löðar um Tryggvabratu, þar sem umferð er ekki komin að pólmörkum.

Hefur tillagan áhrif á þjónustu við íbúa?

Þétting byggðar hefur almennt jákvæð áhrif á þjónustu þar sem aukning í íbúafjölda ýtir undir staðbundna þjónustu.

Efnahagur

Mun tillagan hafa áhrif á atvinnulíf?

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á efnahag þar sem það styður við uppbyggingu atvinnulífs. Aukinn fjöldi íbúða er talinn styðja við frekari uppbyggingu atvinnulífs þar sem framboð atvinnu og húsnæðis þarf að haldast í hendur.

Hefur tillagan áhrif á efnahag og verðmæti?

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á efnahag og verðmæti þar sem verið er að nýta núverandi innviði betur. Mögulega þarf að gera ráðstafanir vegna aukinna vatns- og rafmagnsnotkunar en það yrði minni fjárfesting en að ráðast í nýtt kerfi.

Samantekt áhrifa og niðurstaða

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á loftslag, landgæði og minjar. Ólíklegt er að áhrifin verði neikvæð, þá er skipulagið talið hafa jákvæð áhrif á íbúa og efnahag.

Niðurstaða umhverfismats er að ekki þurfi að gripa til frekari mótvægisáðgerða.



Skýringarmyndir, mögulegt útlit.



Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

SKÝRINGAR

- Afmörkun breytinga
- Lóðamörk
- Byggingareitir
- Bilaplan
- Nýr göngustígur
- Mænisstefna
- Ein hæð
- Stærð lóðar
- Nýting lóðar
- Bílastæði

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

þann _____ 20__ og í

_____ þann

_____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

KVARÐI 1:500 (A1)	DAGSETNING 24/06/2025	ÚTGÁFA 25/11/2025	TEIKNING 1/2
----------------------	--------------------------	----------------------	-----------------



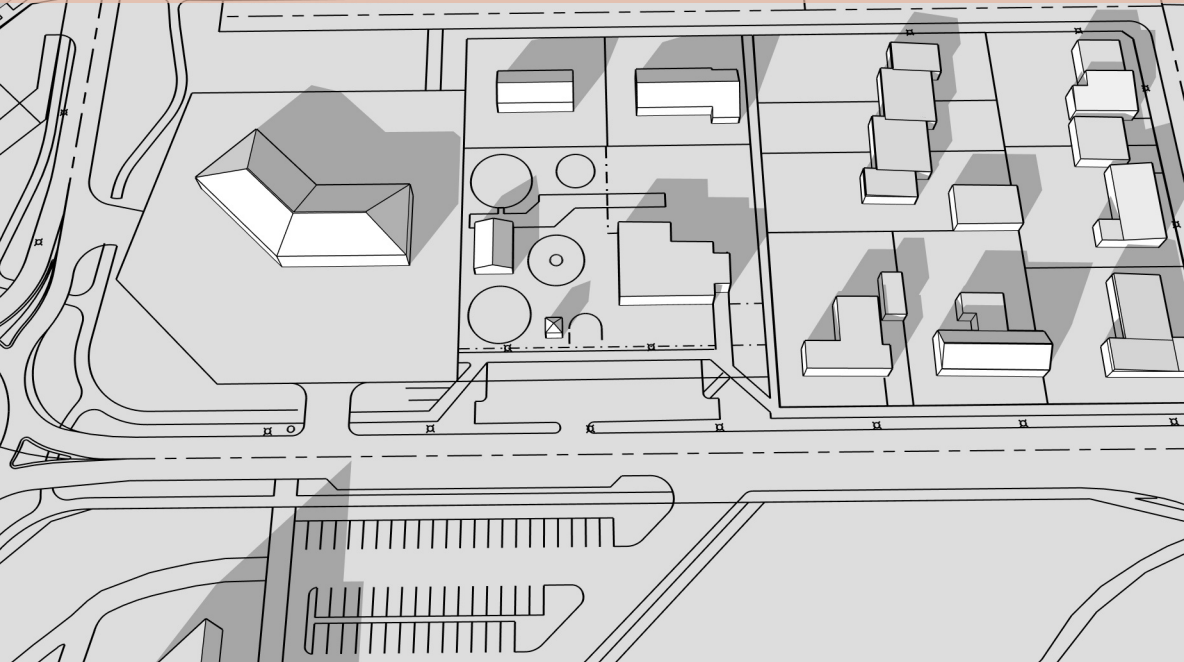
VERK NR. V318
TEIKNAD GÁ/EKÞ
RÝNI SBE

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VIÐ TRYGGVAGÖTU OG FOSSHEIÐI

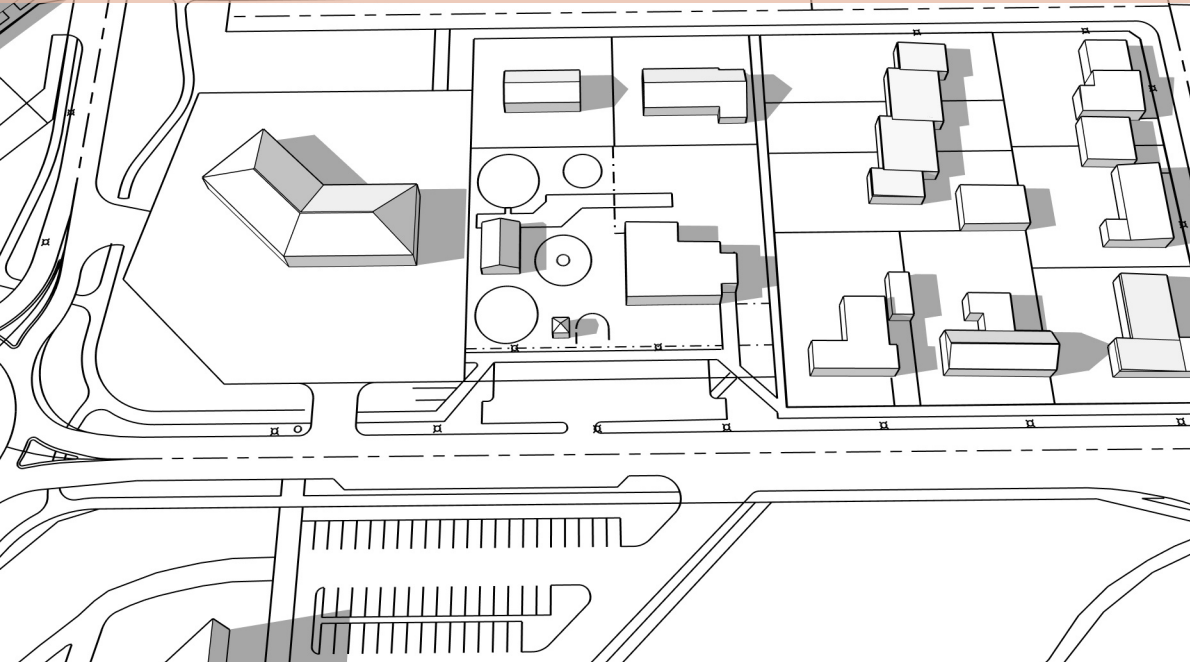
Íbúðir í stað leiksskóla að Tryggvagötu nr. 36

SKUGGAVARP
Jafndægur - 21. mars

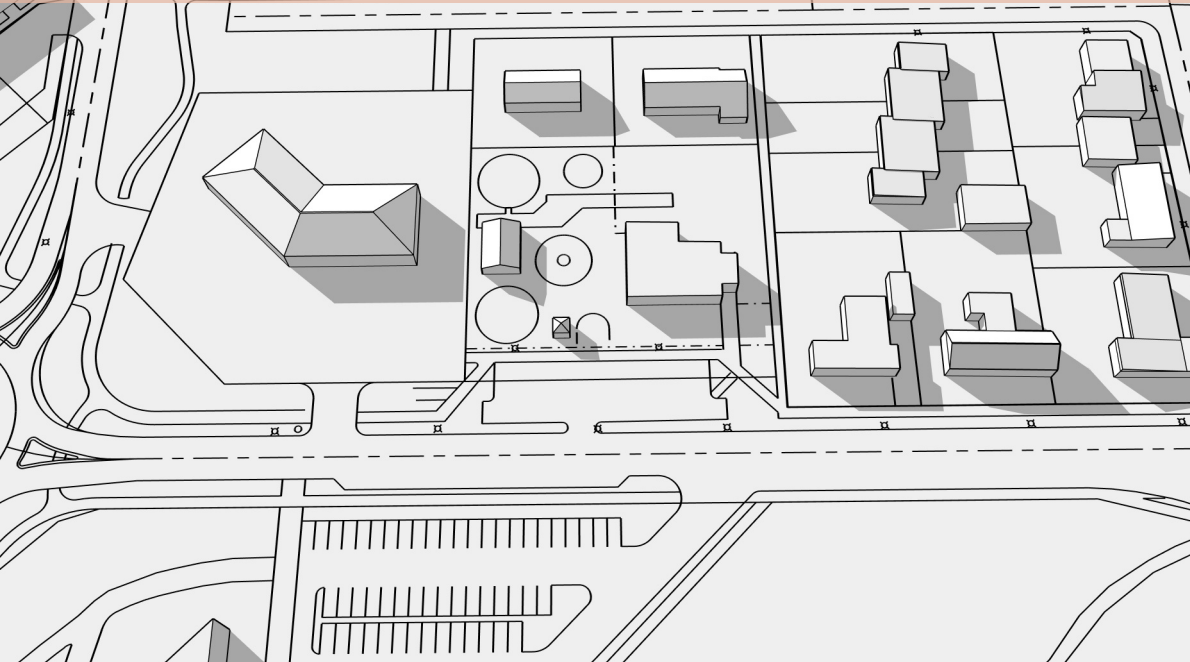
FYRIR BREYTINGU



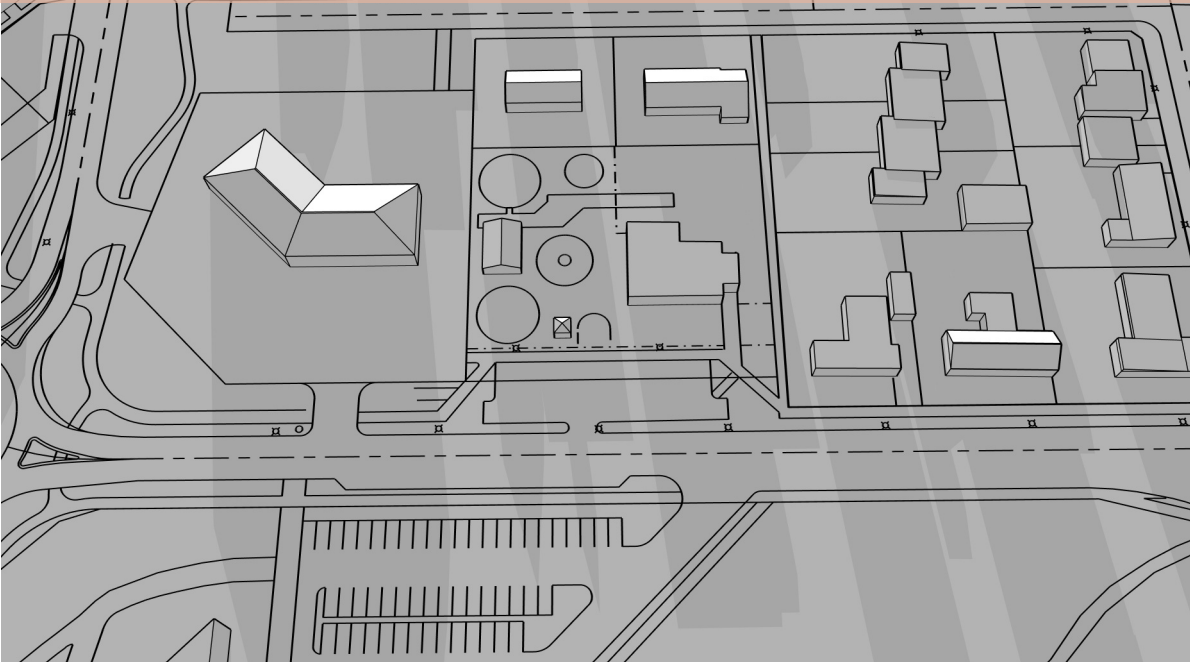
kl.10:00



kl.13:00

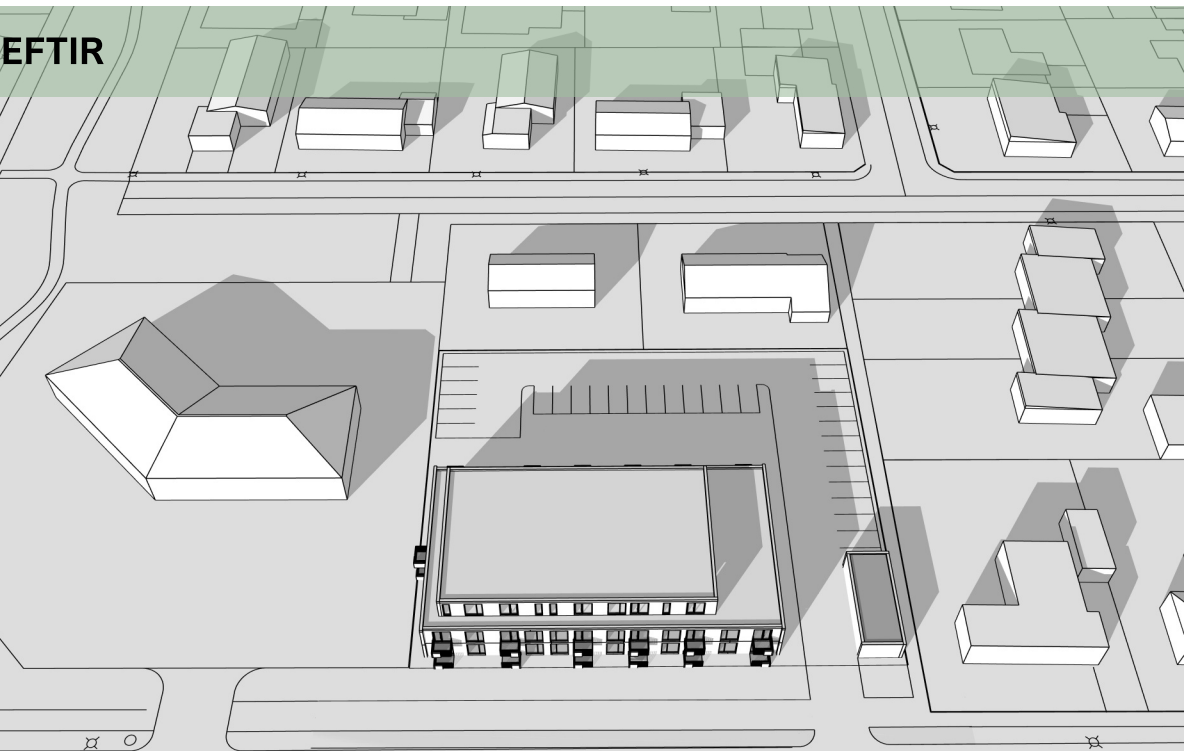


kl.16:00

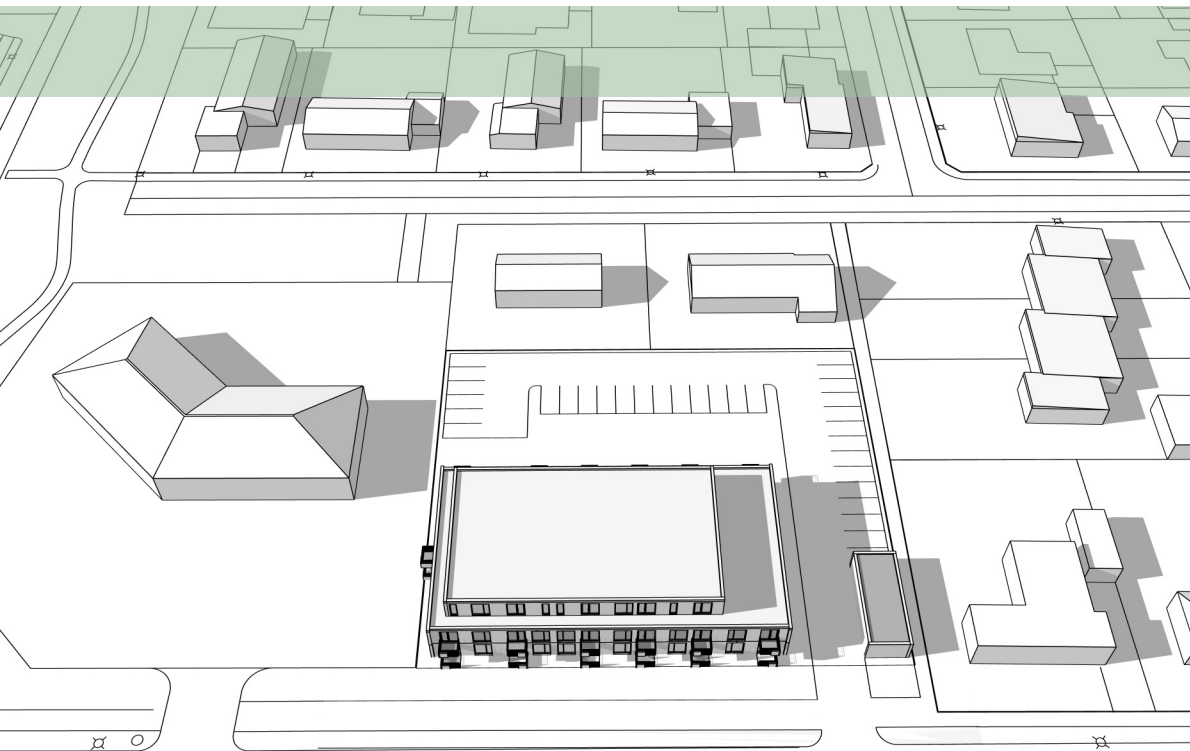


kl.19:00

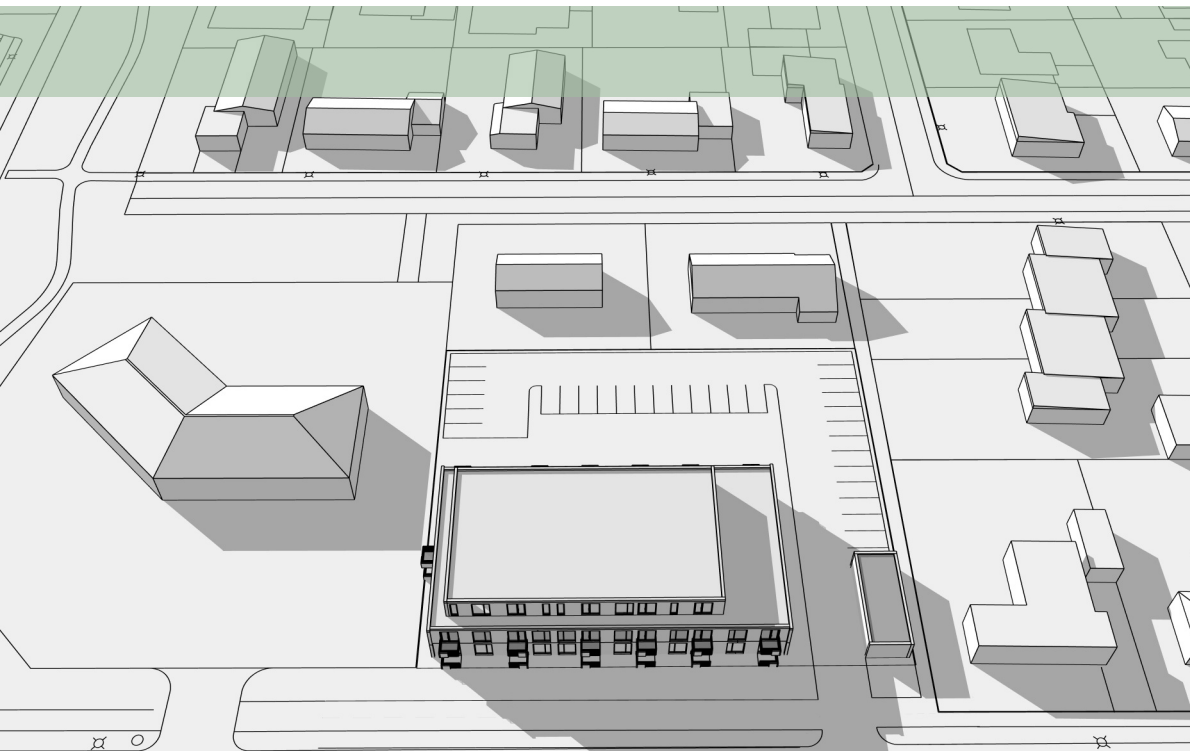
EFTIR



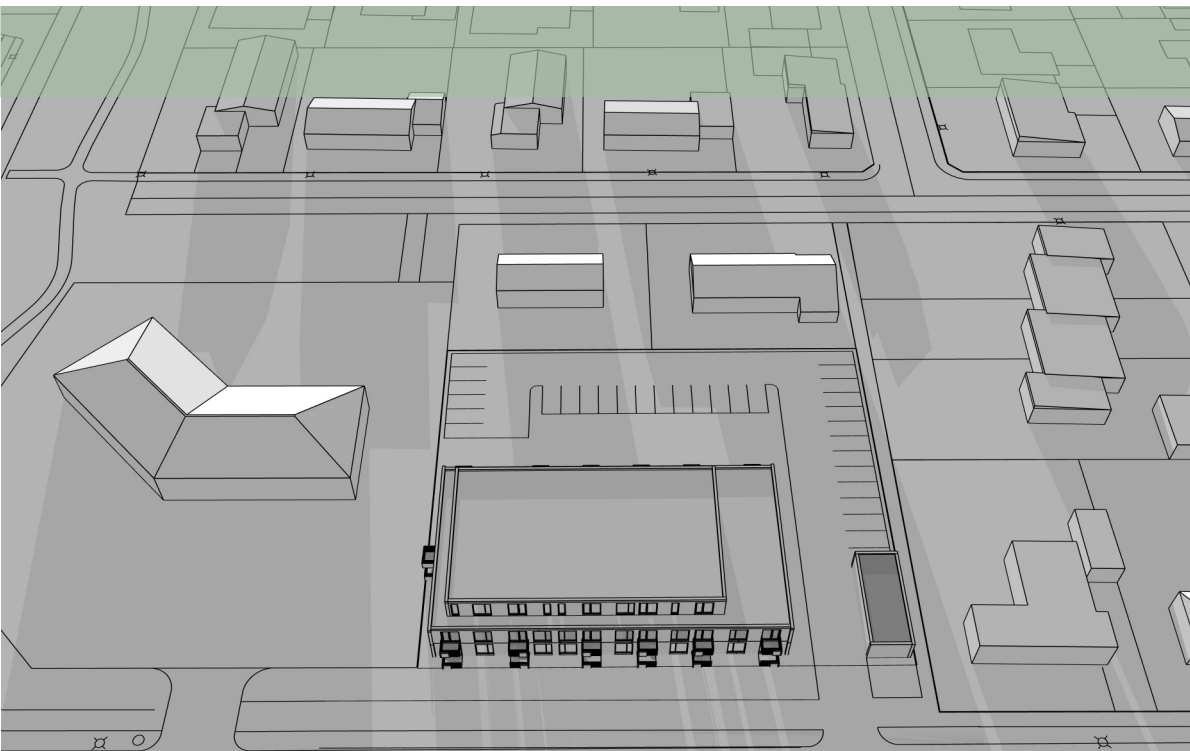
kl.10:00



kl.13:00



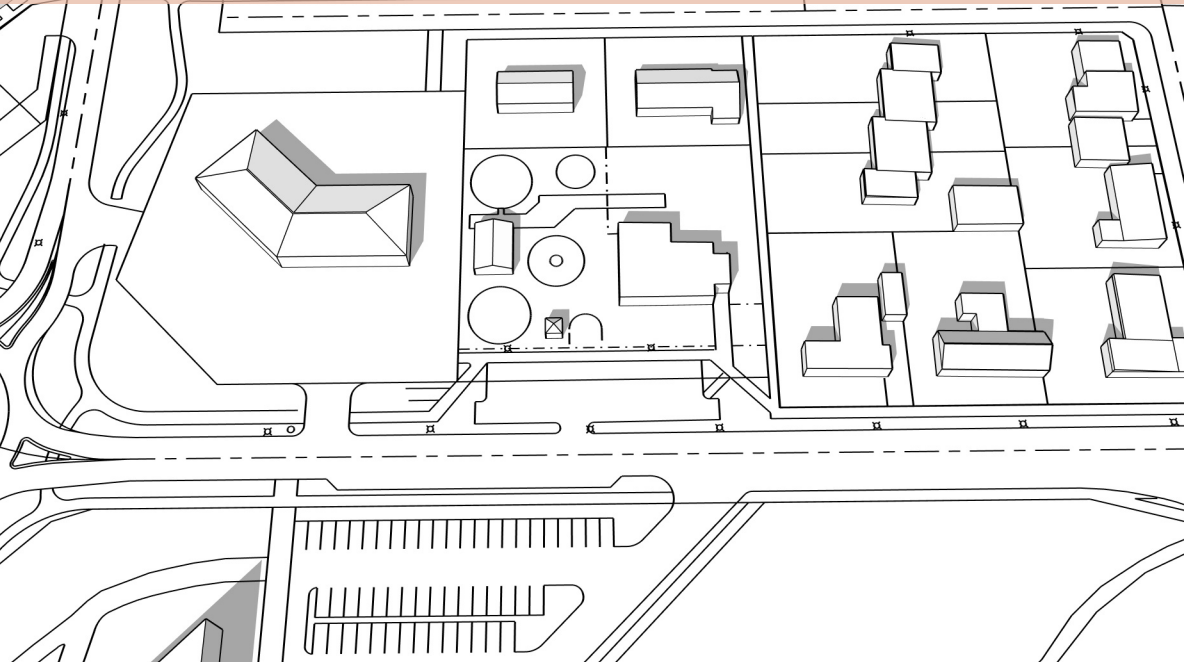
kl.16:00



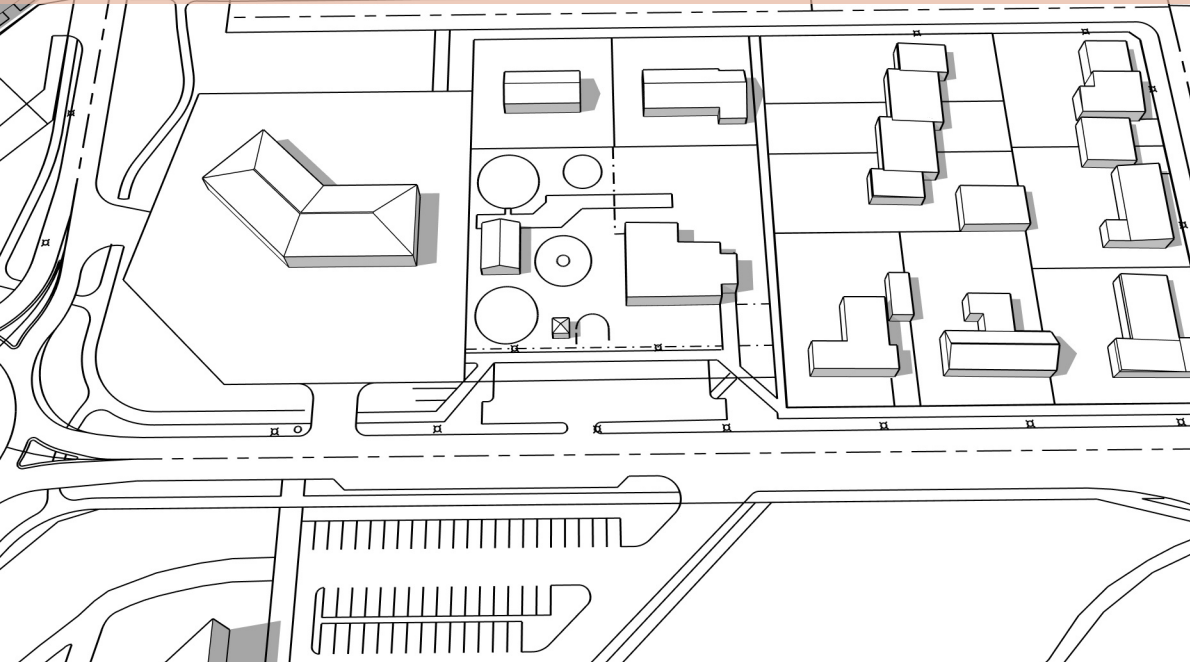
kl.19:00

SKUGGAVARP
Sumarsólstöður - 21. júní

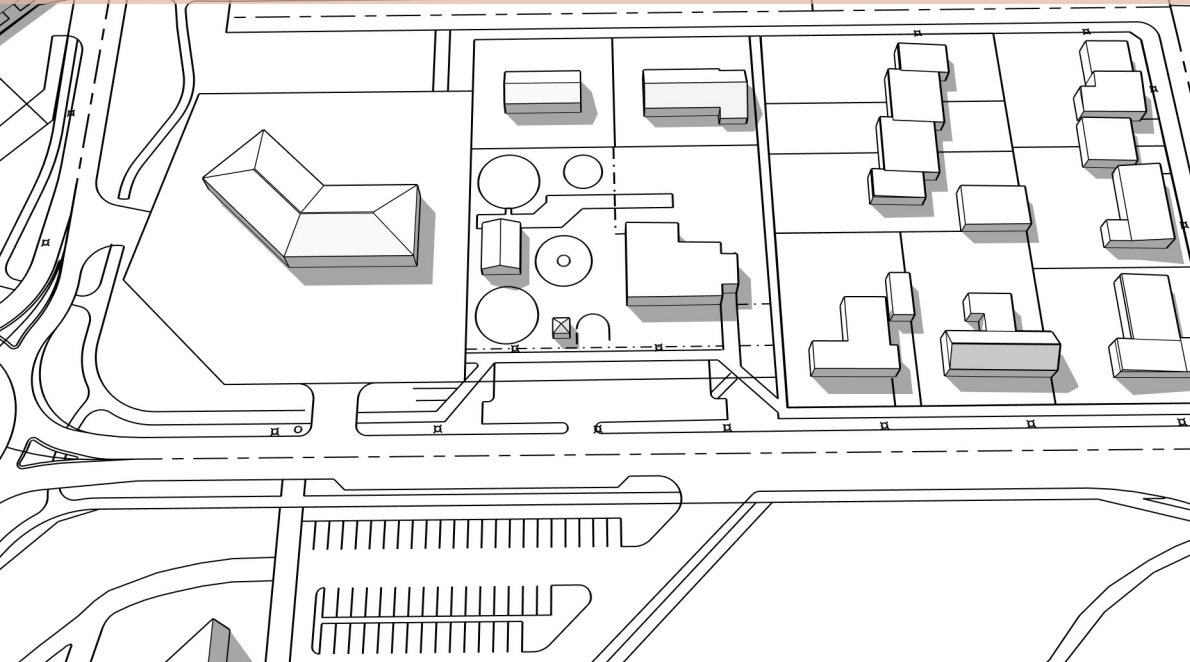
FYRIR BREYTINGU



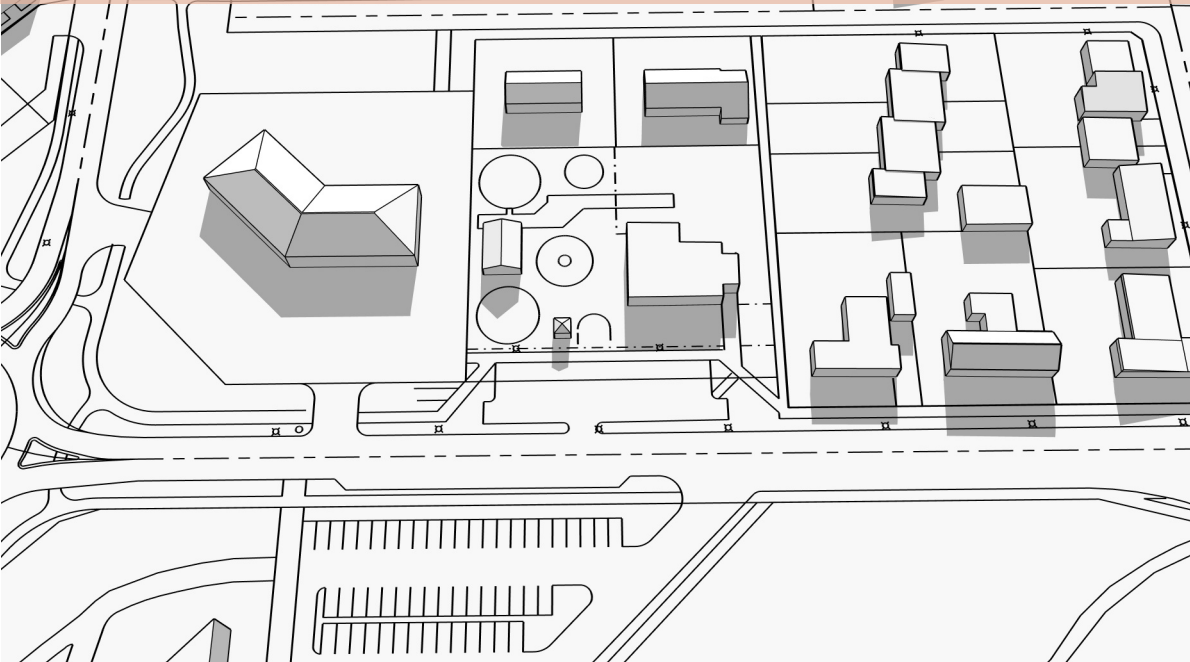
kl.10:00



kl.13:00

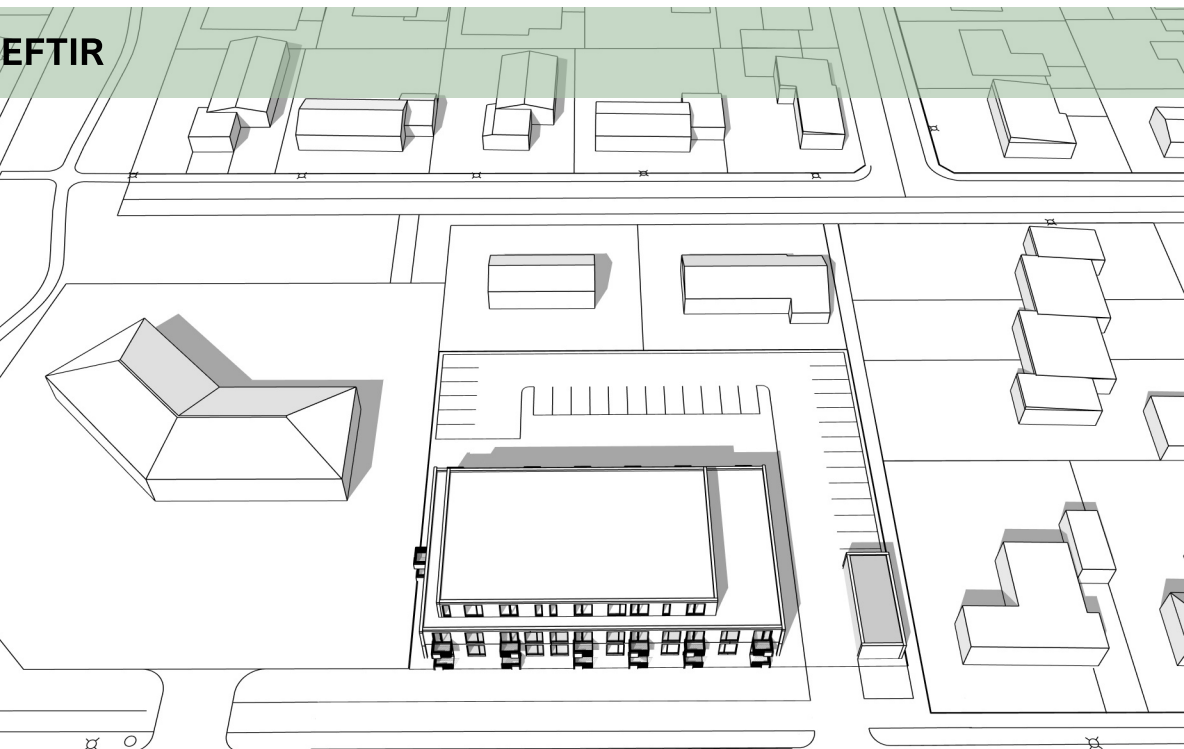


kl.16:00

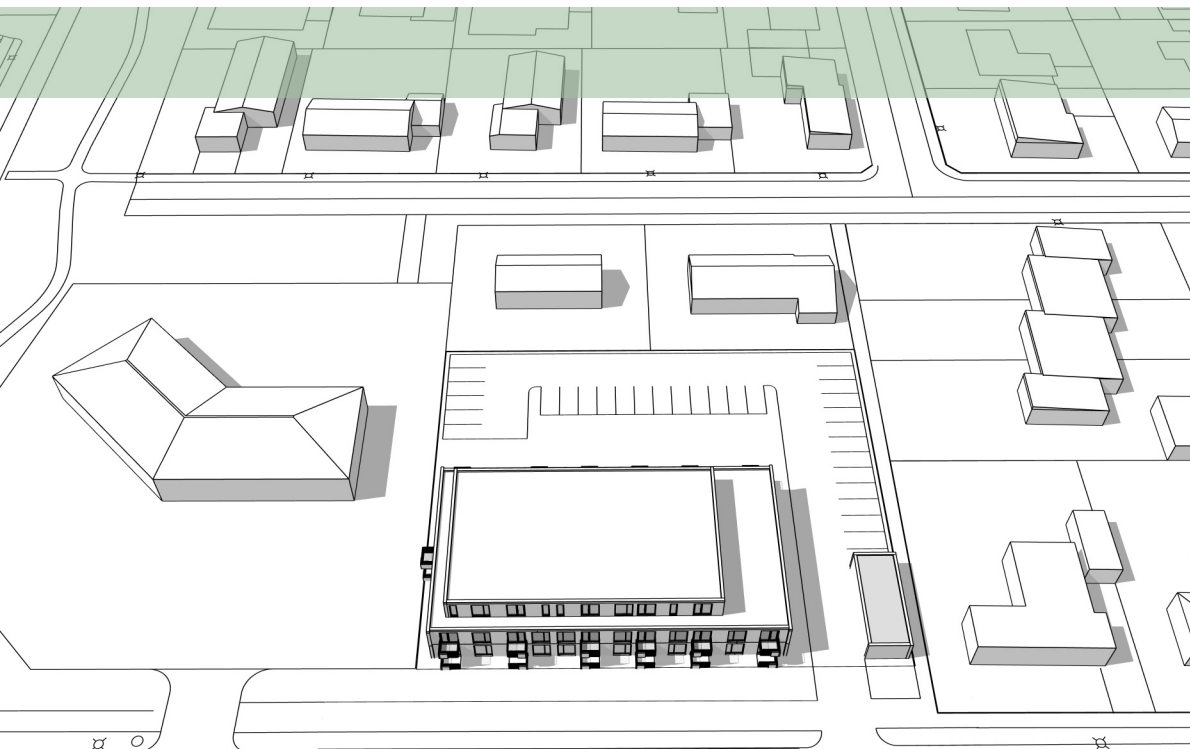


kl.19:00

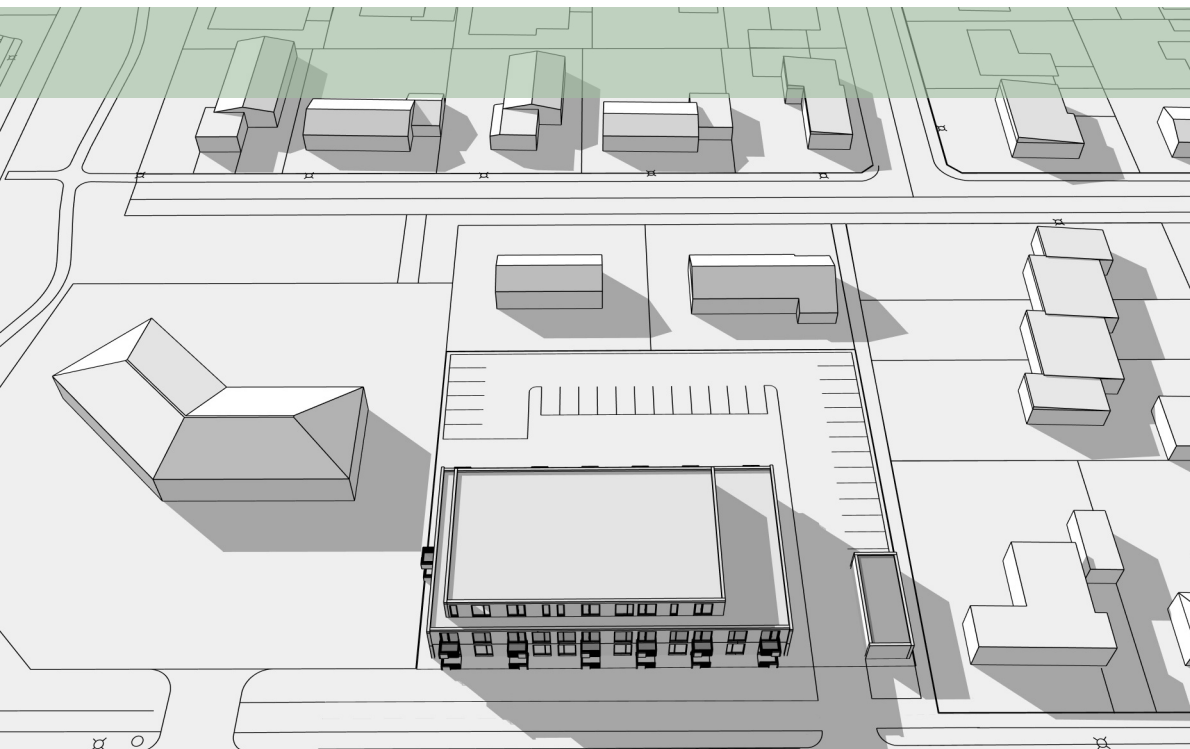
EFTIR



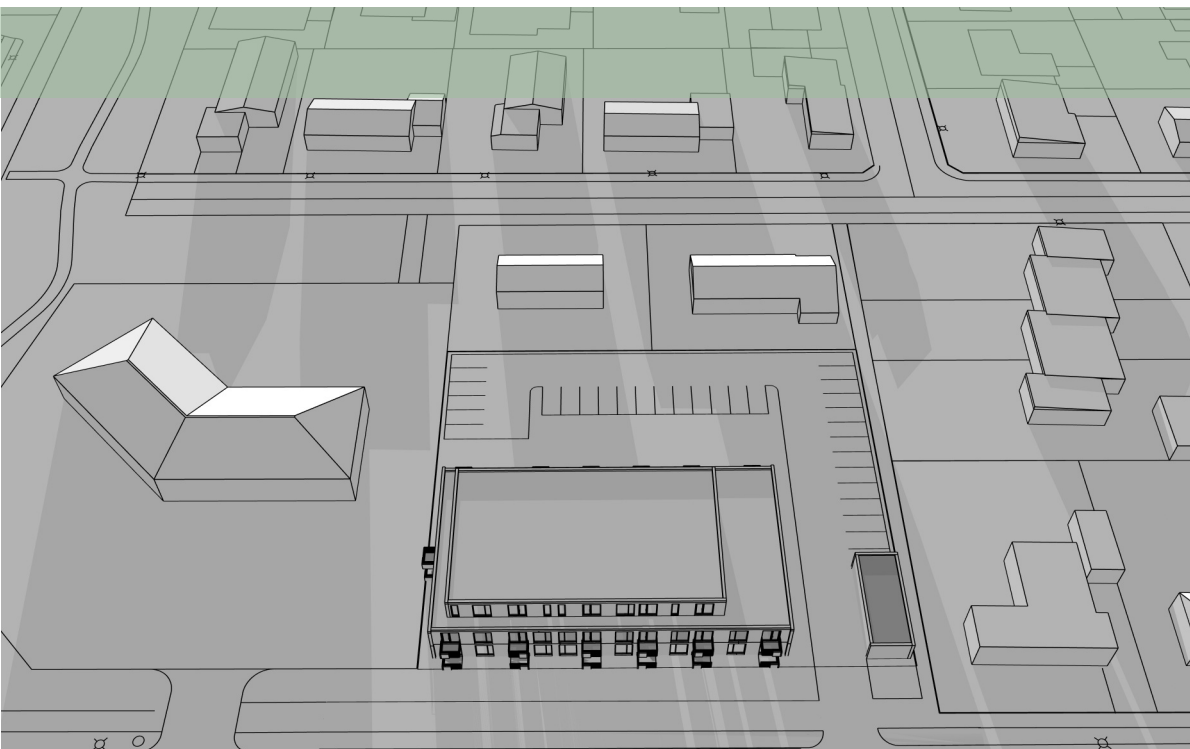
kl.10:00



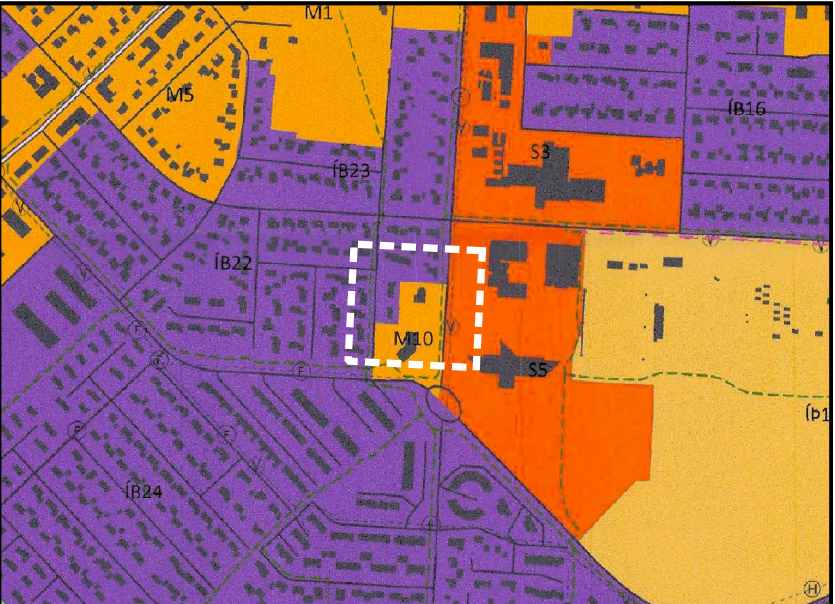
kl.13:00



kl.16:00



kl.19:00



Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Skýringarmyndir - Skuggavarp

KVARDI	DAGSETNING	ÚTGÁFA	TEIKNING
	24/06/2025	25/11/2025	2/2