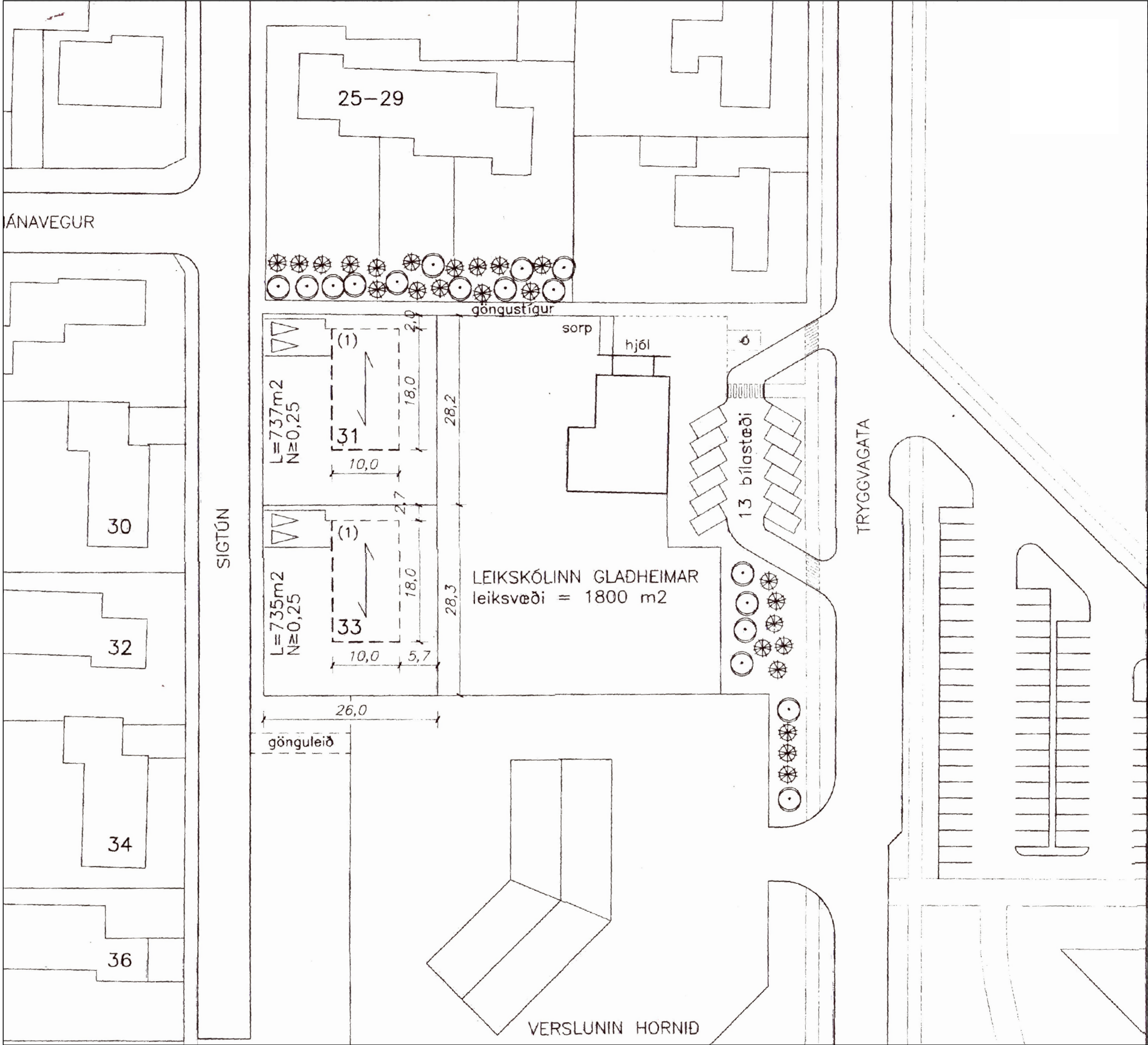


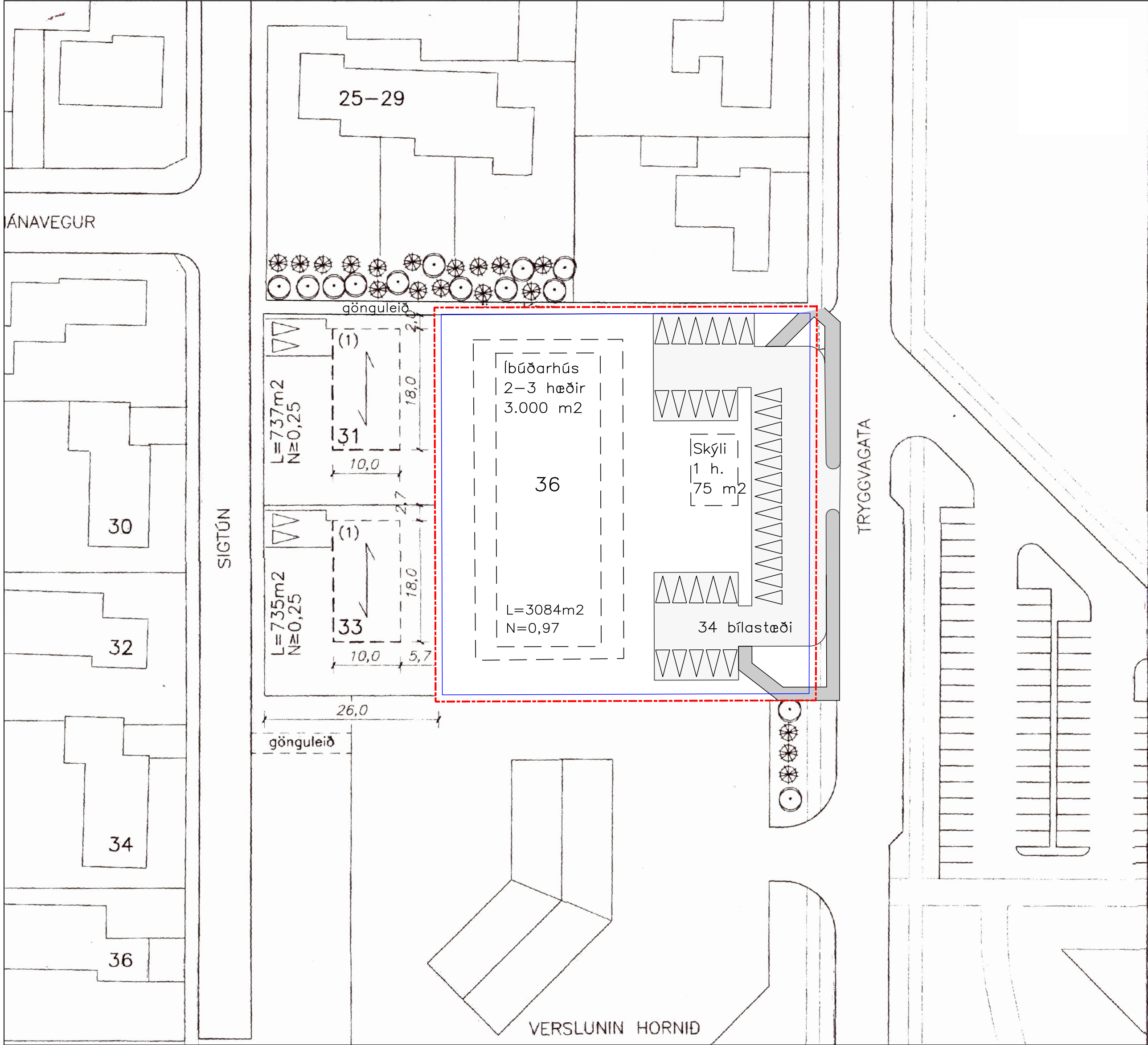
BREYTING Á DEILISKIPULAGI VIÐ TRYGGVAGÖTU OG FOSSHEIÐI - ÁRBORG

Íbúðir í stað leiksskóla að Tryggvagötu nr. 36



Gildandi deiliskipulag, m.s.br.

1:500



Breyting á deiliskipulagi

1:500

Greinargerð

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

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

Samræmi við aðalskipulag

Leikskólinn er ekki lengur nýttur sem slíkur og samkvæmt gildandi aðalskipulagi tilheyrir lóðin 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 vanýtttra svæða og eflingu nærsamfélags,
- að íbúðarbyggð sé í góðum tengslum við atvinnu og þjónustu,
- að leitast verði við að þétta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum.

Skilmálar fyrir Tryggvagötu 36

Byggingar og íbúðir

Tveir byggingareitir eru á lóðinni. Byggingar skulu standa innan byggingareita. Gæta skal að skuggavarp.

Gert er ráð fyrir einu 3ja hæða íbúðarhúsi ásamt skýli fyrir hjóla- og sorpgemylsu á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir kjallara undir húsum.

Þrjú hæð íbúðarhússins skal vera innan inndregin a.m.k. um 3 m á langhlið og 2 m á skammhliðar. Heildarfjöldi íbúða í húsinu geta orðið allt að 40.

Halda skal rými sorpgemylsu aðskildu frá hjólagemylsu til að gæta hreinlæts.

Heildarbyggingarmagn er að hámarki 3.000 m² og nýtingarhlutfall er um 0,97.

Svalir

Svalir og séraafnotareitir mega standa allt að 1,5 m út fyrir byggingareit á fyrstu og annarri hæð. Svalir og dvalarsvæði fyrir þrjú hæð skulu vera innan byggingareits annarrar hæðar.

Ekki er leyft að byggja yfir eða loka svölum.

Aðkoma og frágangur á lóð

Aðkoma lóðar er óbreytt frá Tryggvagötu. Gert er ráð fyrir inn- og útkeyrslu á einum og sama stað við gotuna. Leggja skal nýjan göngustíg innan lóðar og tengja við aðliggjandi stiga.

Lóðin skal vera snyrtilega frágengin, lógð yfirborðsefnum sem eru ekki fokgjörn og berast ekki út fyrir lóðarmörk. Innihaldi lóðar skal miðast við almennt heimilisbald. Óheimilt er að geyma óskræð okuteki innan eða utan lóða án sérstaks stóðuleyfis. Hafa skal í huga að útlit og yfirbragð lóðarinnar er hluti af heildarásynd hverfisins.

Bílastæði

Bílastæði skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 34 bílastæði á lóðinni, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Gera skal ráðstafanir fyrir tengibúnað vegna hleðslu rafbíla við öll staði.

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 Rarik. Selfossveitur þjónusta svæðið með frárennsli, hitaveitu og neysluvatn. Farið skal eflir ákvæðum þeim sem veituaðilar hafa sett um veitumál varðandi byggingar á lóðum.

Sorpmál

A uppdætti er skilgreindur byggingareitur fyrir hjóla- og sorpgemylsu. Mikilvægt er að halda sorpgemylsunni aðskildri frá hjólagemylsu til að tryggja viðunandi hreinlæti.

Sorpgemysla eða sorperði skal hönnuð á snyrtilegan og öruggan hátt, með góðu aðgengi fyrir sorpbíla. Gera skal ráð fyrir flokkum sorps í samræmi við reglur og kröfur viðkomandi sveitarfélags. Að öðru leyti skal sorpgemylsan uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og taka mið af nauðsynlegri nýmisþörf vegna sorpflokkunar.

Formleifar og minjar

Ekki er talið að minjar verði fyrir raski en svæðið er þegar byggt. Ef formminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd á 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 lóð að Tryggvagötu nr. 36 (Glaðheima) úr leikskóla í íbúðarhúsnæði. Er það í samræmi við stefnu í aðalskipulagi um að skipulag byggðar stuðli að sjálfbærni þróun með þétti, samfelldri byggð, endurskipulagningu vanýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Með því að nýta betur og byggja á vinnuþýttum lóðum innan þéttbýlis er verið að þjóa upp á nýjar íbúðir í góðum tengslum við atvinnu og þjónustu, í stað þess að þróa upp nýtt land í þjári 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 lagnir, eru nýttir áfram. Þá dregur þéttning byggðar almennt úr akstursþörf.

Eykur tillagan bindingu gróðurhúsa-lofttegunda (GHL)?

Á lóðinni í dag er gras og lágur 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 ásynd og valda óverulegu jarðrösk.

Mun tillagan hafa áhrif á ásynd svæðis?

Uppbygging íbúðarhúsnæðis í þegar byggðu hverfi er talin hafa óveruleg áhrif á ásynd. Settir eru skilmálar um inndregna efstu hæð til að draga úr áhrifum skuggavarps á aðliggjandi lóðir.

Eykur tillagan jarðrask?

Uppbyggingin mun leiða til rasks á þegar byggðri lóð 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 þétta núverandi byggð og gæti nýst framhaldsskólanum við Fjölbautaskóla Suðurlands sem er staðsettur á móti. Aukin fjöldi íbúa og íbúðagerða, í þegar byggðum hverfi, er talin styrkja og auka fjölbreytileika í samfélaginu.

Skuggavarp á aðliggjandi byggð mun aukast lítillega yfir vetrarmánuðina en með þrjú hæðina inndregna er um óveruleg áhrif að ræða.

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

Hefur tillagan áhrif á þjónustu við íbúa?

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

Efnahagur

Mun tillagan hafa áhrif á atvinnulífið?

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

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 niðurstæða

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.

Niðurstæða umhverfismats er að ekki þurfi að grípa til frekari mótvæðisáðgerða.



Skýringarmyndir, mögulegt útlit.



Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

SKÝRINGAR

- Afmörkun breytinga
- Lóðamörk
- Byggingareitir
- Bilaplan
- Nýr göngustígur
- Mænisstefna
- (1) Ein hæð
- L= Stærð lóðar
- N= 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 15/09/2025	TEIKNING 1/2
----------------------	--------------------------	----------------------	-----------------

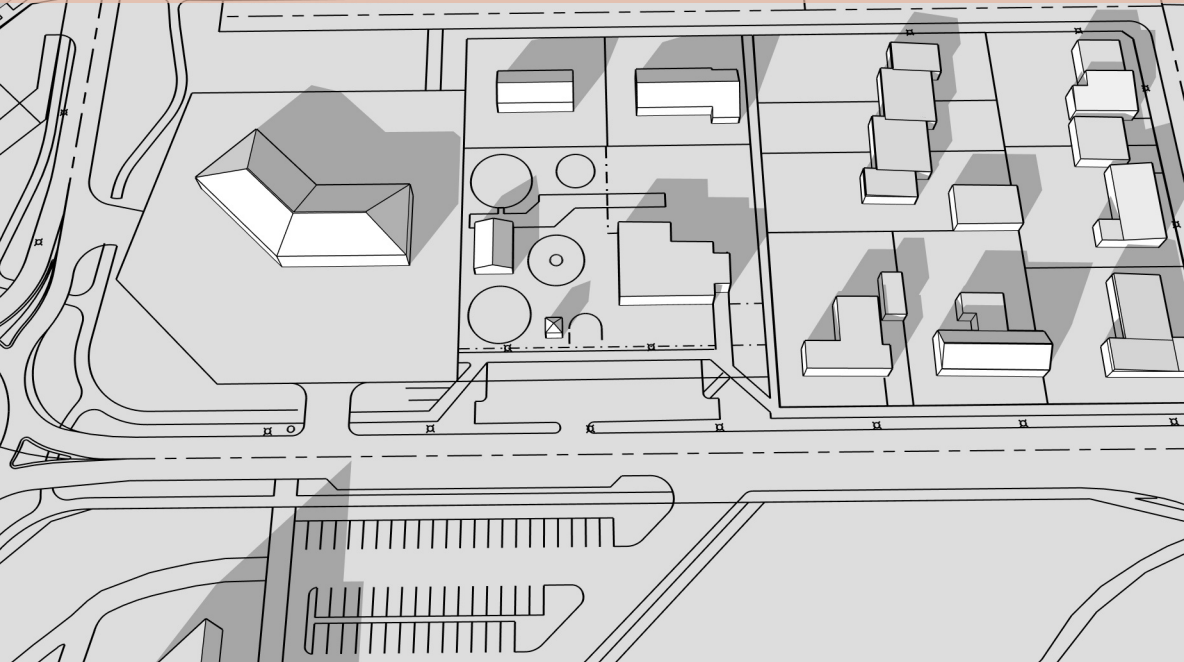
	VERK NR.	V318
	TEIKNAD	GÁ/YKS
	RÝNI	SBE

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VIÐ TRYGGVAGÖTU OG FOSSHEIÐI

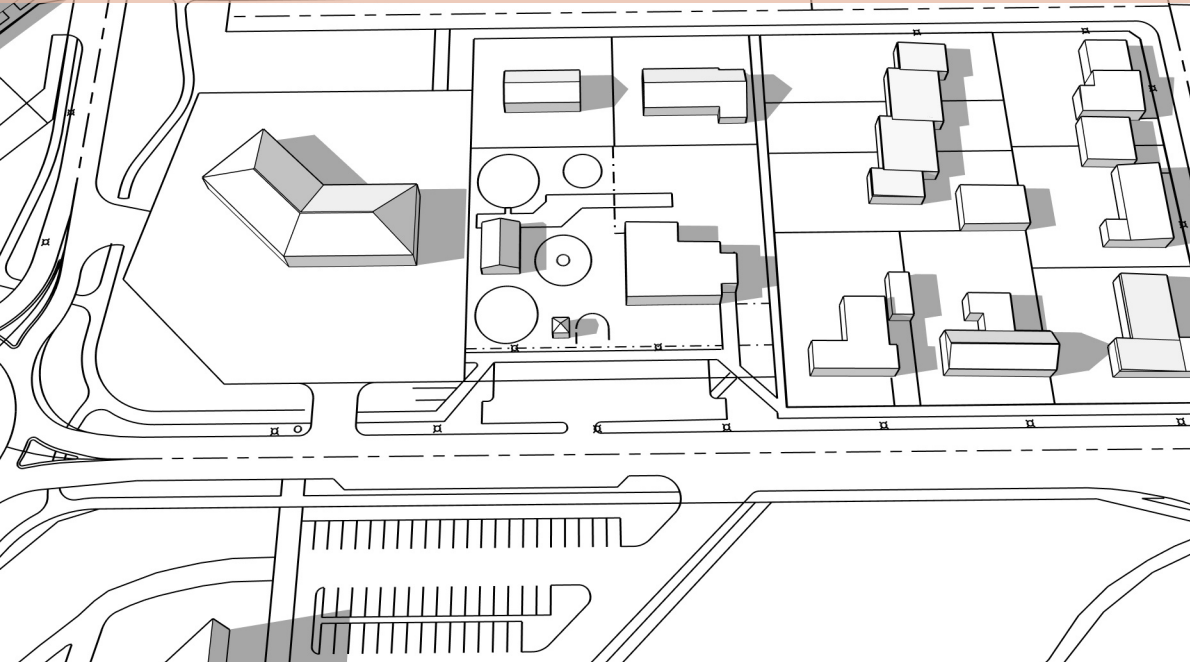
Íbúðir í stað leiksskóla að Tryggvagötu nr. 36

SKUGGAVARP
Jafndægur - 21. mars

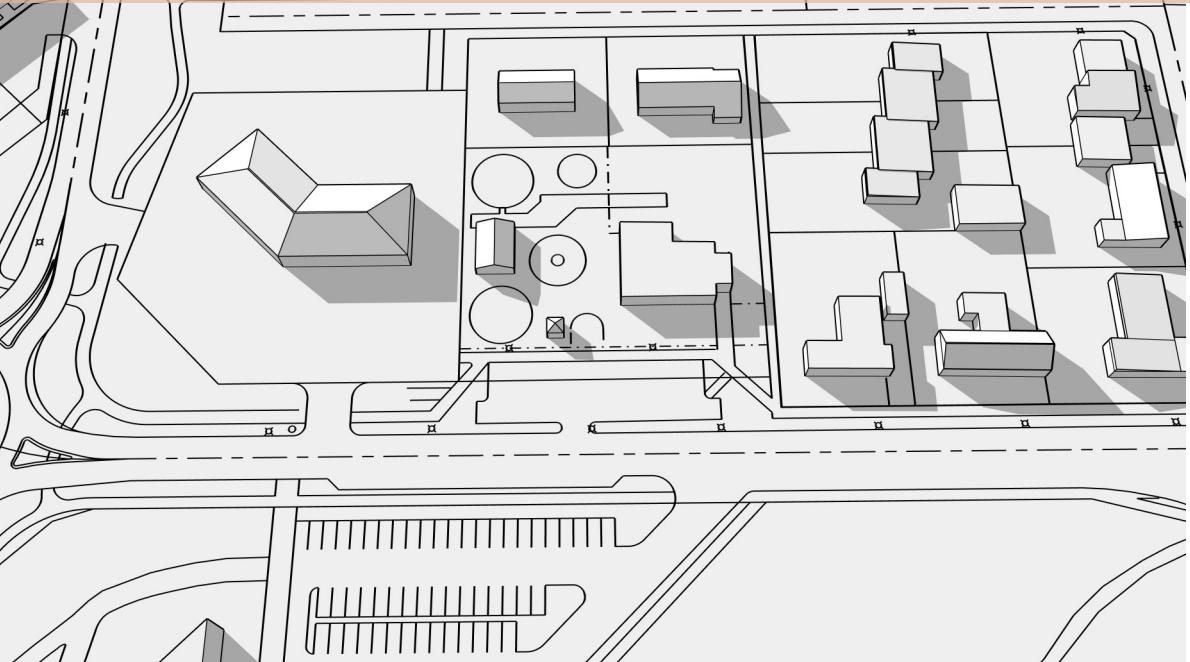
FYRIR BREYTINGU



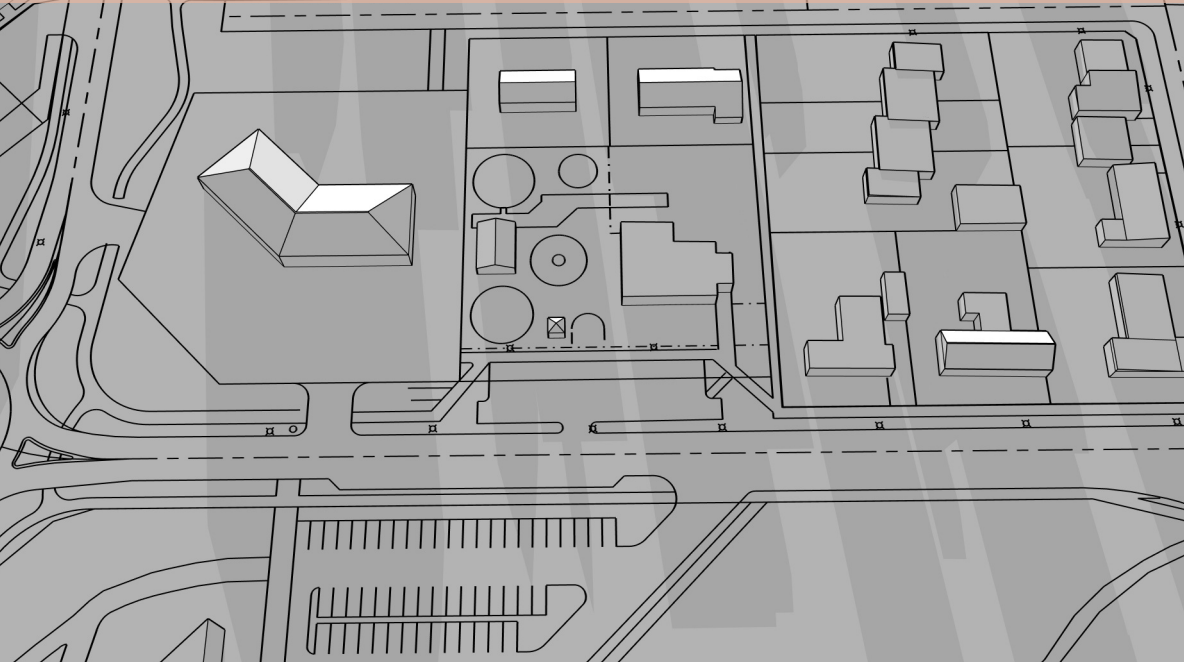
kl.10:00



kl.13:00

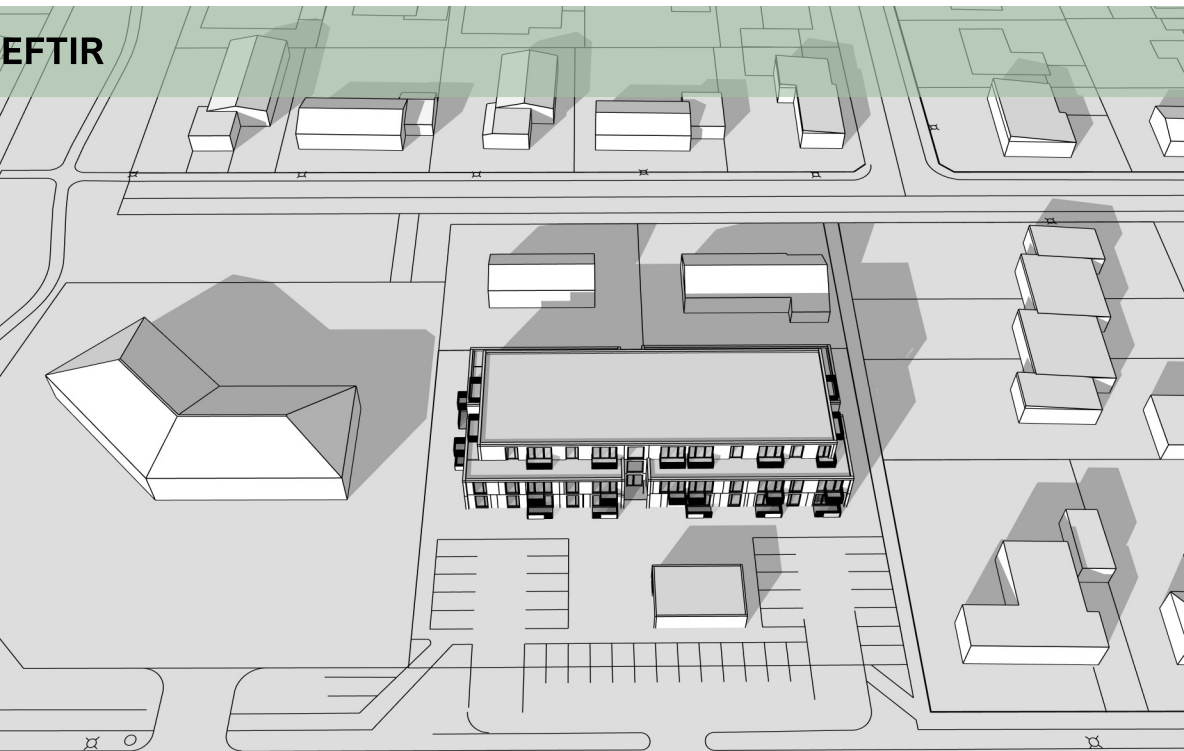


kl.16:00

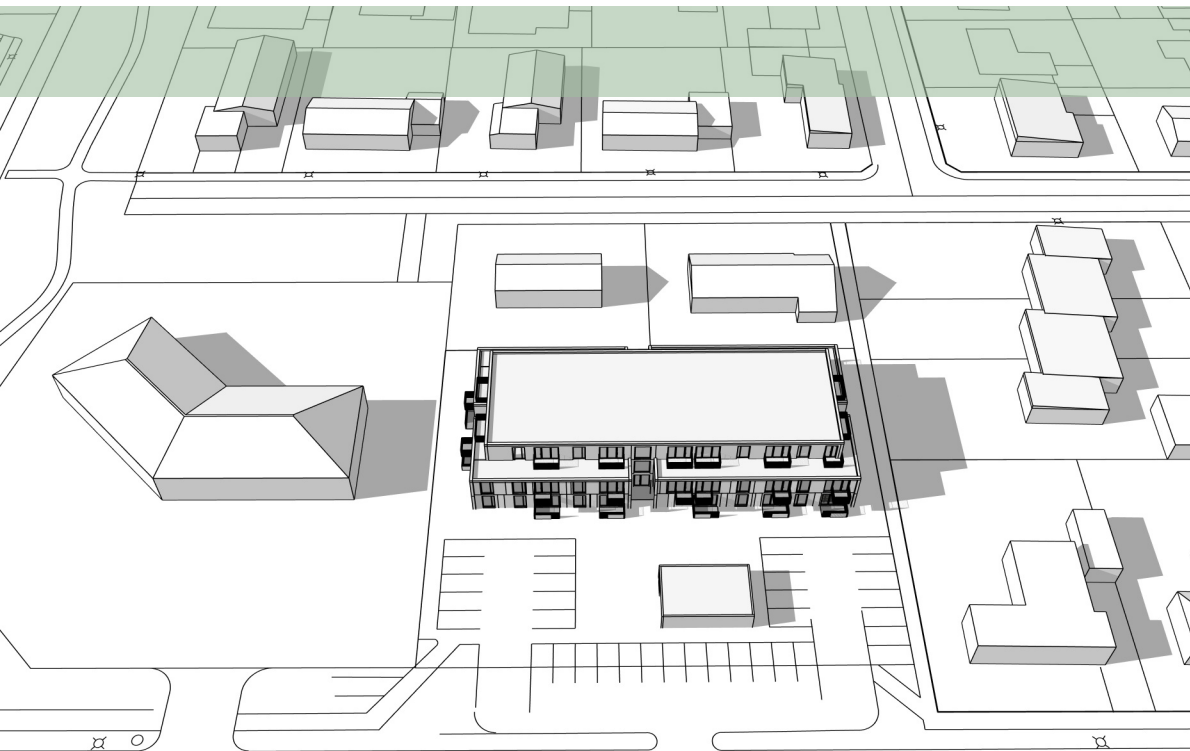


kl.19:00

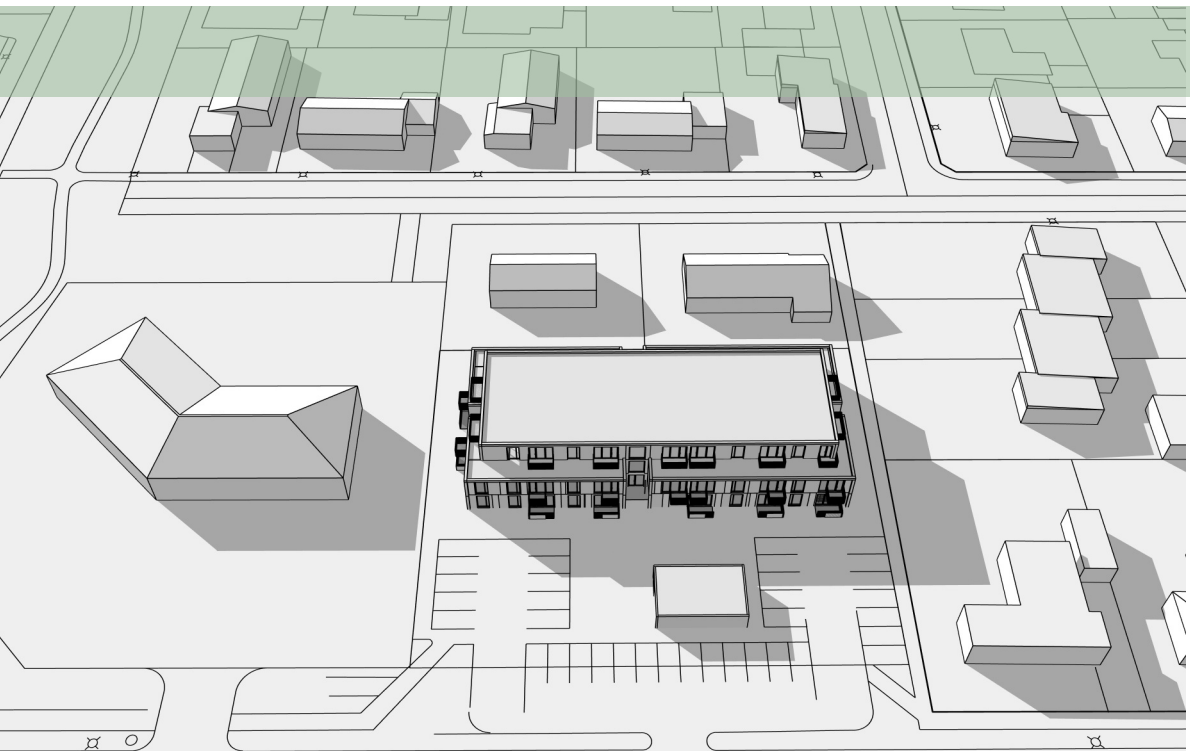
EFTIR



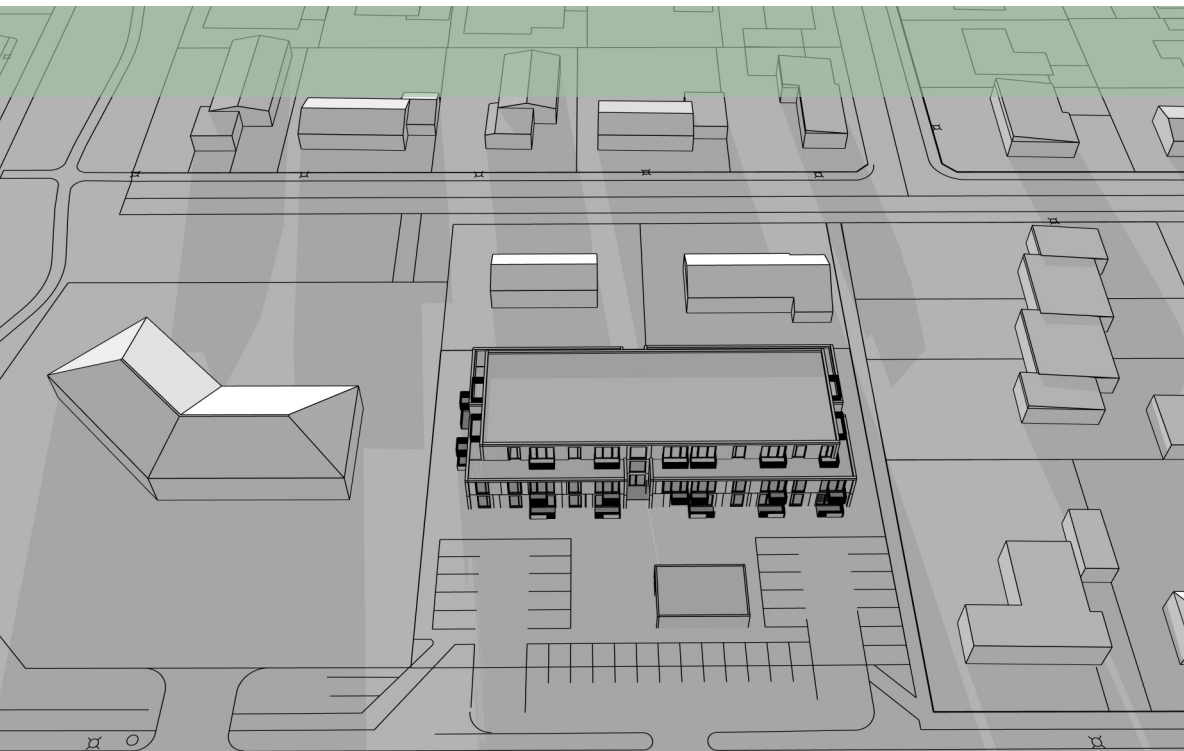
kl.10:00



kl.13:00



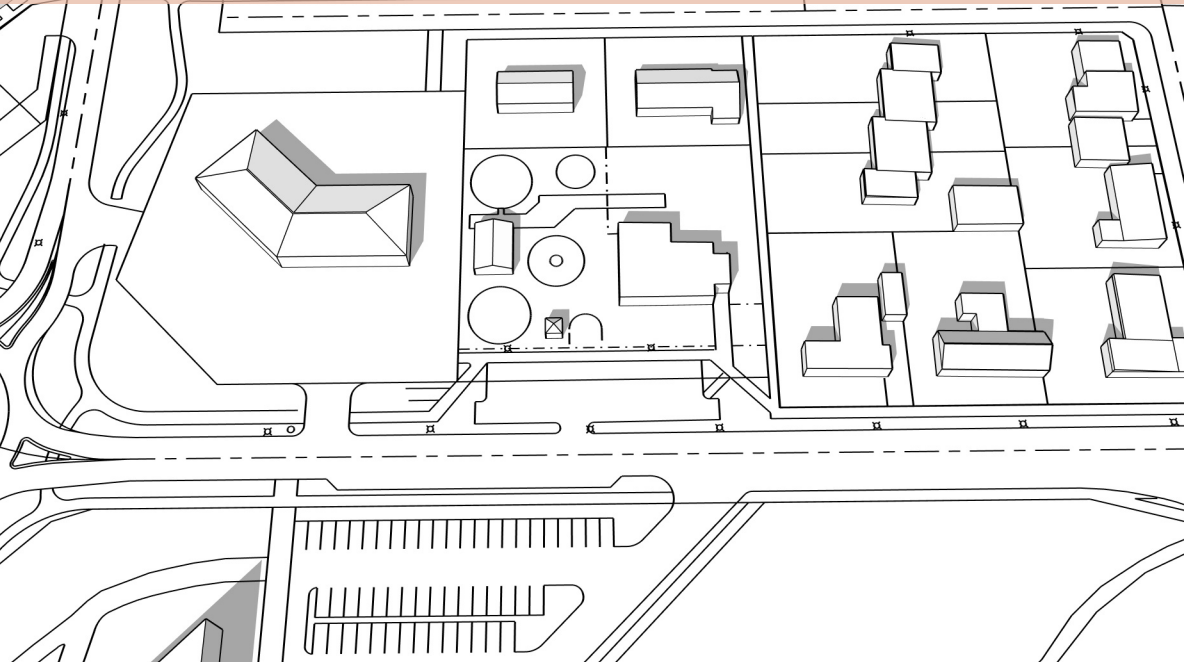
kl.16:00



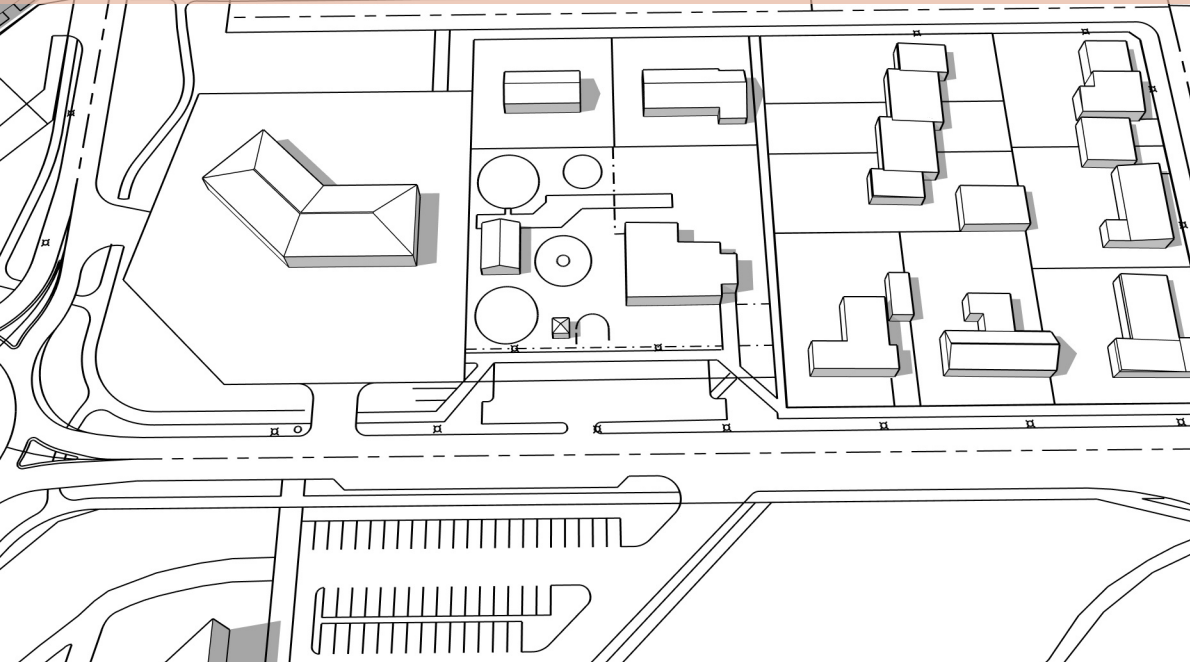
kl.19:00

SKUGGAVARP
Sumarsólstöður - 21. júní

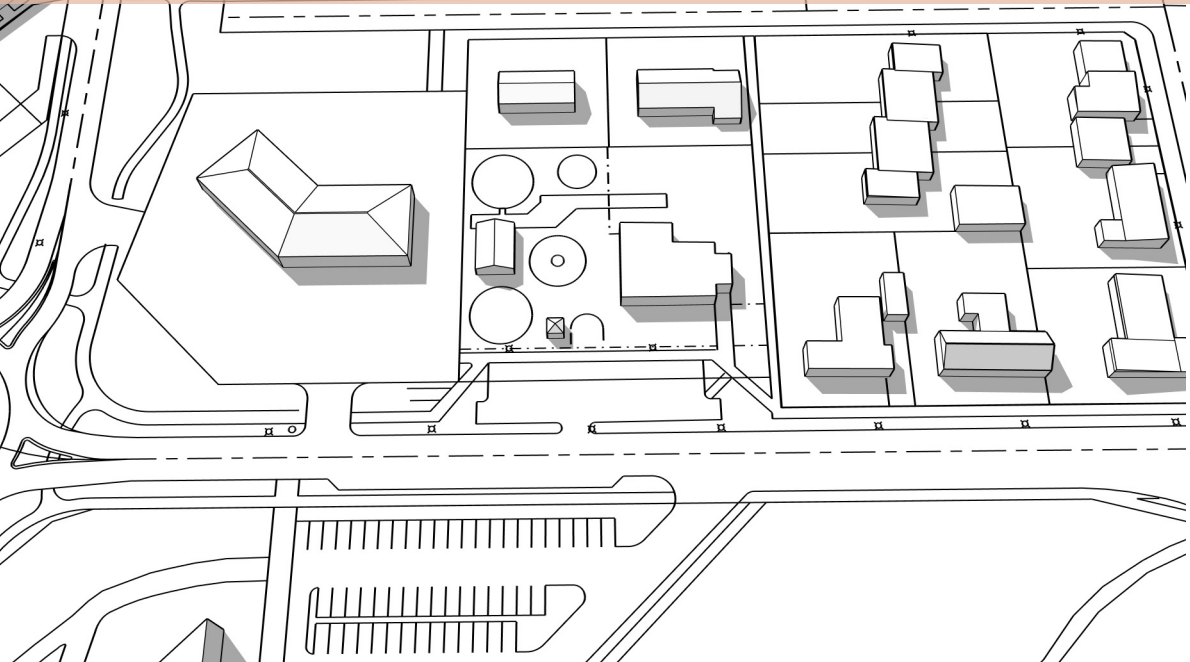
FYRIR BREYTINGU



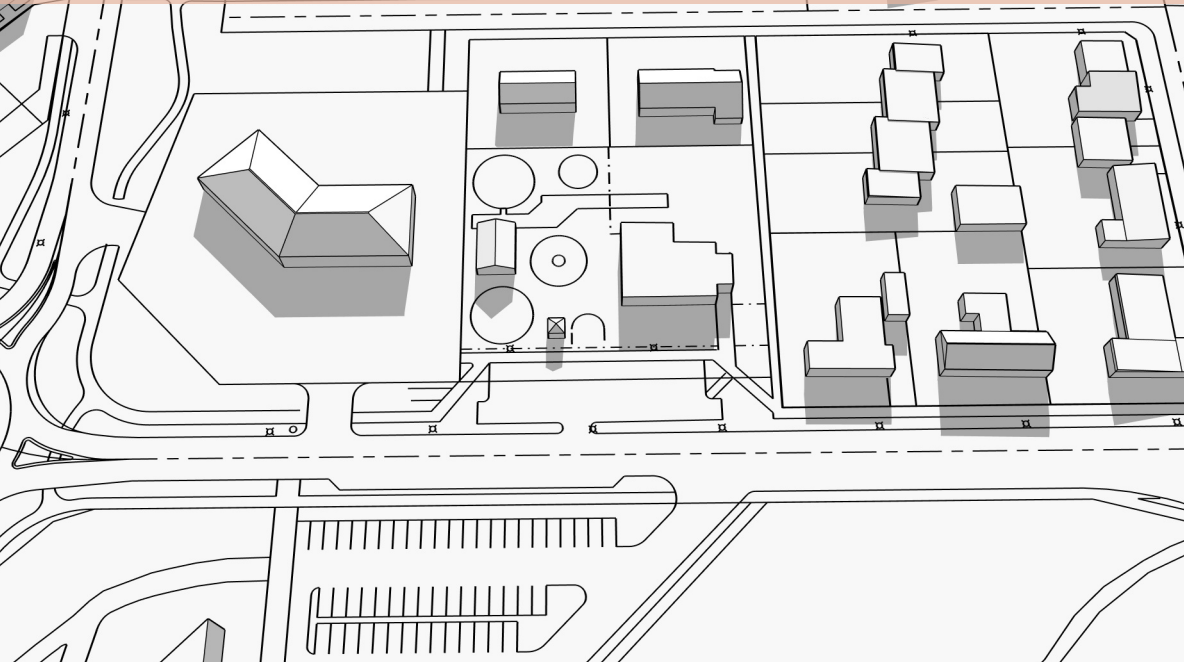
kl.10:00



kl.13:00

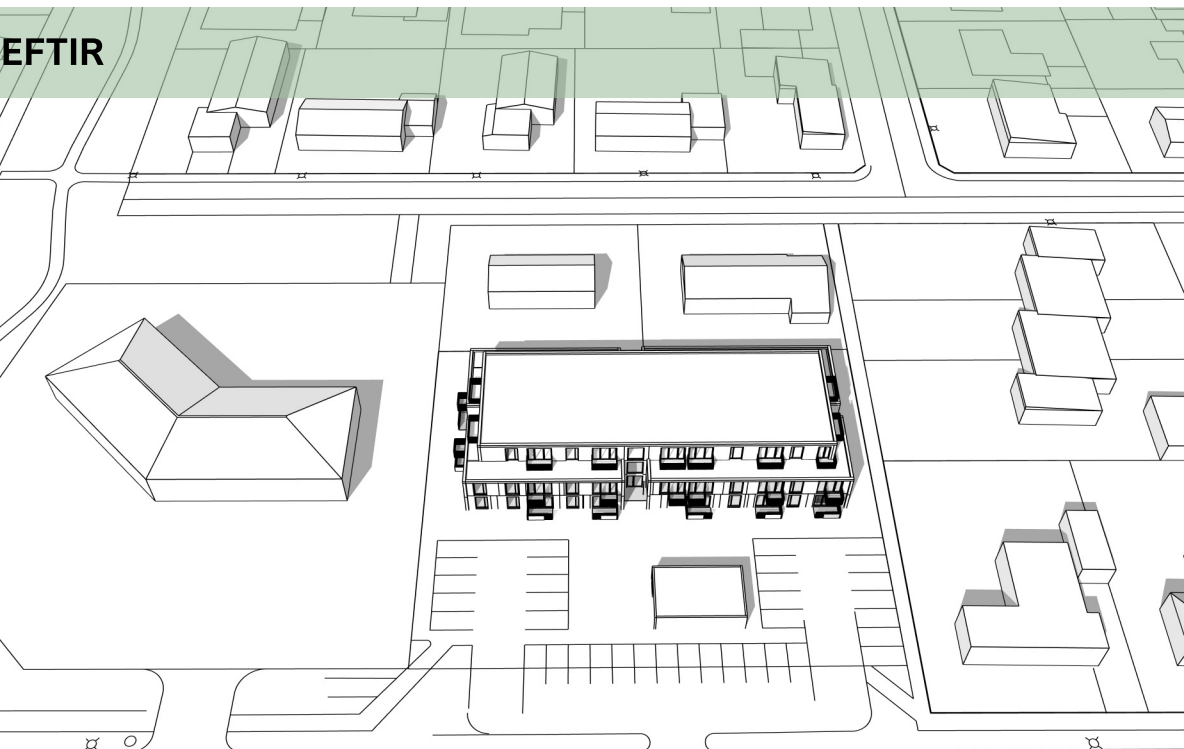


kl.16:00

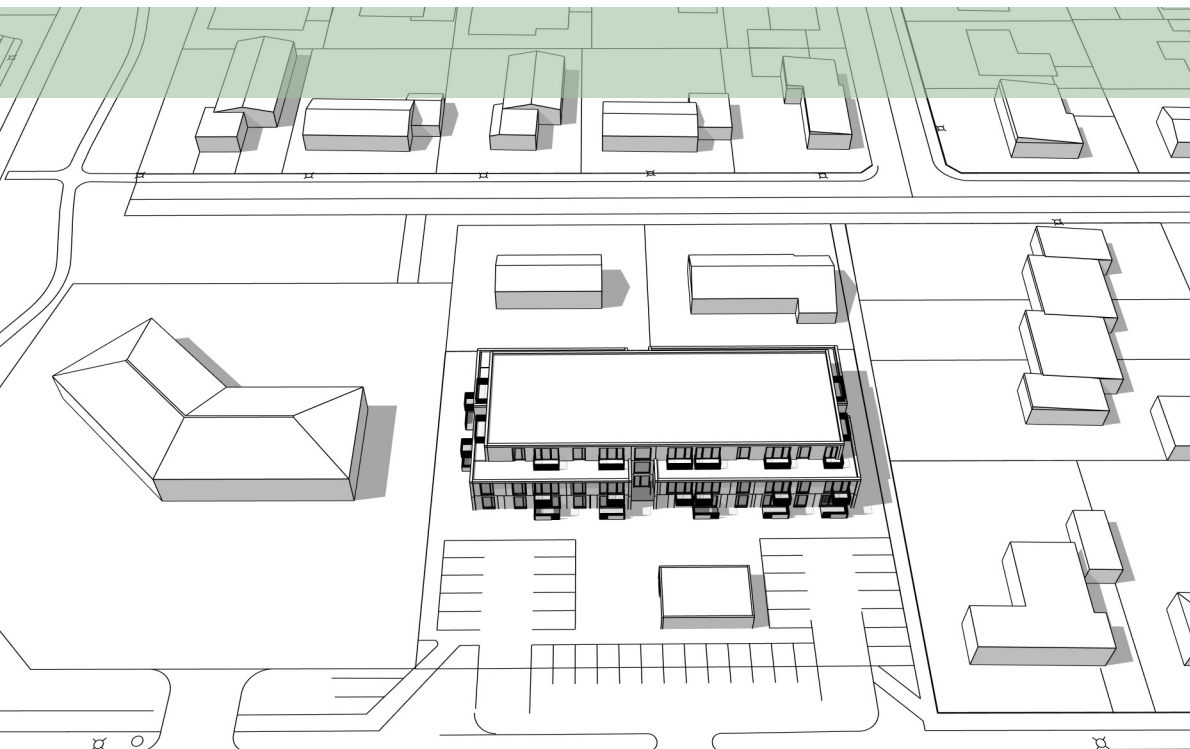


kl.19:00

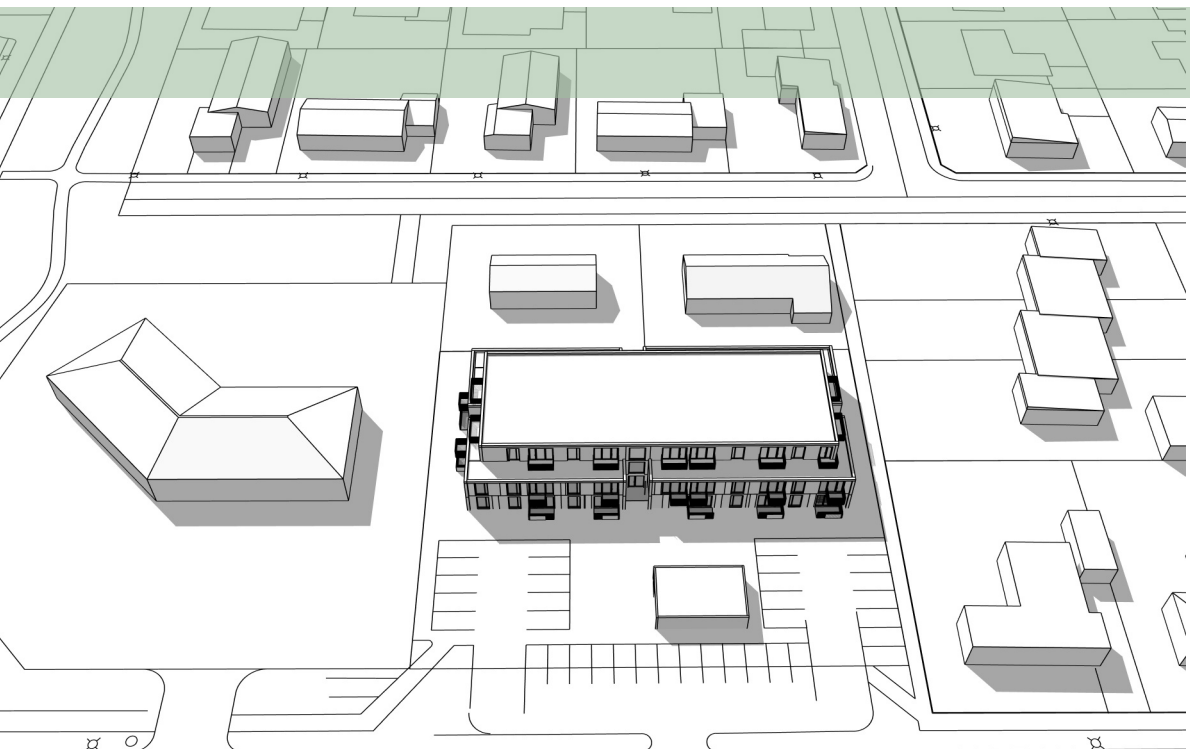
EFTIR



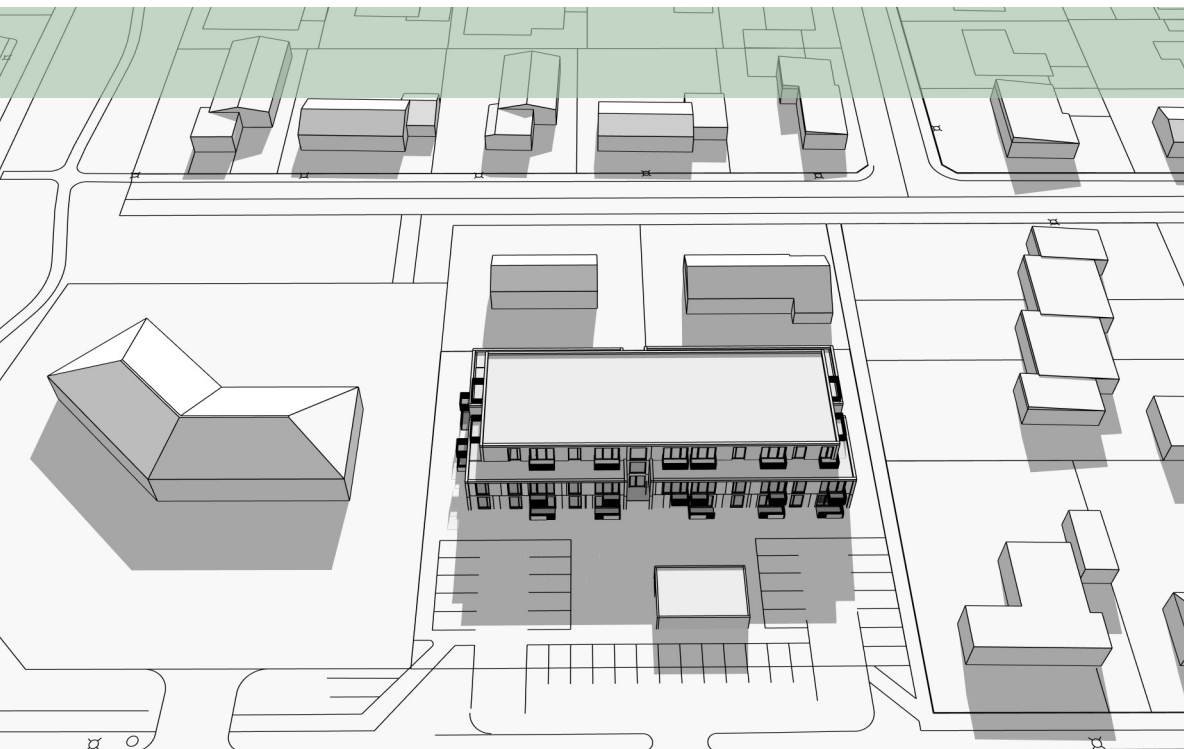
kl.10:00



kl.13:00



kl.16:00



kl.19:00



Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Skýringarmyndir - Skuggavarp

KVARÐI	DAGSETNING 24/06/2025	ÚTGÁFA 15/09/2025	TEIKNING 2/2
--------	--------------------------	----------------------	-----------------