



AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020-2036

Greinargerð – breyting á miðsvæði M10 á Selfossi

02.07.2025

Breytt 22.08.2025



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036

Aðalskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Árborgar þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

112930-01-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

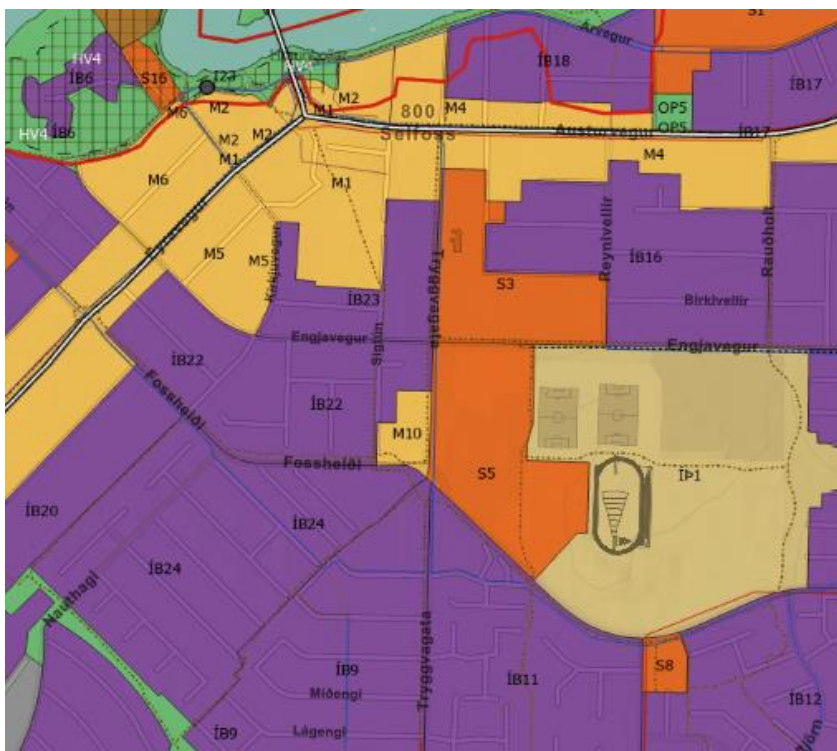
ABH

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036. Skilmálum fyrir miðsvæðið M10 við Tryggvagötu á Selfossi er breytt á þá leið að á jarðhæð bygginga er heimilt að vera með íbúðir í bland við verslun og þjónustu. Felld er út það skilyrði að hluti íbúða skuli leigður til nemenda. Felld er út heimild til útleigu í flokki II. Heimilt er að vera með 45 íbúðir í stað 20-40.

Forsendur hafa breyst frá síðustu breytingu aðalskipulags. Lóðarhafi á nyrðri hluta svæðisins hyggst byggja þar íbúðir en hefur ekki hug á að vera með verslunarstarfsemi. Í dag er rekin hverfisverslun á syðri hluta svæðisins, Tryggvagötu 40, og telur sveitarfélagið að það uppfylli skilyrði fyrir blandaðri starfsemi á reitnum í samræmi við skilgreiningu reitsins sem miðsvæði.

Aðeins er gerð breyting á skilmálum í greinargerð. Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar eldra aðalskipulags, með síðari breytingum.



MYND 1. Aðalskipulag Árborgar 2020-2036. Breytingin nær til M10 sem er á miðri mynd.

2 BREYTT AÐALSKIPULAG

2.1 Breytingar á greinargerð

TAFLA 1. Stefna fyrir miðsvæðið M10 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M10	Tryggvagata 40	1,0	20-40	Á jarðhæð skal vera verslunar- og þjónustustarfsemi. Á efri hæðum er heimilt að vera með fasta búsetu og íbúðir til útleigu. A.m.k. 2/3 hluti íbúða skal vera leigður til nemenda meðan skólar eru starfræktir, stærð og fyrirkomulag þeirra íbúða skal henta nemendum. Byggingar geta verið á 3 hæðum. Heimilt er að vera með íbúðir í skammtímaleigu skv. flokki II, enda uppfylli íbúðirnar þær kröfur sem gerðar eru til slíkrar starfsemi.

TAFLA 2. Stefna fyrir M10 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M10	Tryggvagata 36 og 40	1,0	45	Á hluta jarðhæðar skal vera með verslunar- og þjónustustarfsemi, s.s. hverfisverslun. Einnig er heimilt að vera með íbúðir á jarðhæð. Byggingar geta verið á 3 hæðum. Heildarfjöldi íbúða getur verið allt að 45. Í deiliskipulagi skal skoða umferðarflæði fyrir akandi, gangandi og hjólandi vegfarendur, m.t.t. umferðaröryggis.

3 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

Breytingin er metin hafa óveruleg áhrif á umhverfisþætti, enda er áfram gert ráð fyrir íbúðum og verslun á reitnum.

Um óverulega breytingu er að ræða og er ekki gerð breyting á byggingarmagni eða hæð bygginga frá gildandi skipulagi.