

Sveitarfélagið Árborg  
Anton Kári Halldórsson, skipulagsfulltrúi  
Austurvegi 2, Ráðhúsi  
800 Selfoss

Reykjavík, 23. júní 2021  
Tilvísun: 202105080 / 3.5

## Efni: Breyting á deiliskipulagi Selfoss miðbær, Sveitarfélagið Árborg

Sveitarfélagið Árborg hefur, með erindi dags. 18. maí 2021, sent Skipulagsstofnun breytingu á ofangreindu deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 7. apríl 2021. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í bæjarstjórn þann 28. apríl 2021 ásamt umsögn um framkomnar athugasemdir, dags. 9. apríl 2021.

Deiliskipulagsbreytingin felst í nokkrum breytingum á deiliskipulagi Miðbæjar Selfoss þar sem m.a. er verið að stækka bílastæðahús og bílakjallara, einstefnu er breytt, c-gata er felld út af skipulaginu og lóðamörkum og húsnúmerum víða breytt.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram í greinargerð dags. 13. janúar 2021 og á uppdrætti í mkv. 1:1000, dags. 13. janúar 2021 og skýringaruppdrætti í mkv. 1:1000, dags. 13. janúar 2021.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

- Gera þarf grein fyrir heimiluðum hámarksfjölda íbúða á skipulagssvæðinu, en ekki aðeins setja fram ákvæði um lágmarksfjölda.
- Gera þarf grein fyrir þörfinni og forsendum þess að bílastæðum er fjölgað úr 332 í 592 á skipulagssvæðinu.
- Gera þarf grein fyrir því hvernig fjölgun bílastæða samræmist markmiðum aðalskipulagsins um að hvetja til vistvænni ferðamáta og að þess skuli „gætt í deiliskipulagi að stór bílastæðaflemi verði ekki mótandi umhverfisþáttur“ (k. 4.15.5) og meginmarkmiðum deiliskipulagsins um heilbrigðan og umhverfisvænan lífsstíl.
- Í tillöguna vantar upplýsingar um hvernig uppfylla á bílastæðakröfur fyrir hús sem eru 3 hæðir og ris, og standa við Eyrarveg 3a, 5 og 7, en í sérskilmálum kemur fram að „heimilt sé að hafa kjallara“, en þó er gert ráð fyrir bílakjallara í uppgefnu nýtingarhlutfalli fyrir lóðirnar. Skýrt þarf að vera hvort gert er ráð fyrir bílakjallara á þessum lóðum og ef svo er þá þarf að gera grein fyrir aðkomu að þeim.
- Þar sem breytingin felur í sér breytta aðkomu að lóðinni Eyrarvegur 3b, með aðalaðkomu að nýju bílastæðahúsi frá Kirkjuvegi telur stofnunin tilefni til að meta að nýju áhrif að aukinni umferð um Kirkjuveg og tengingu við Eyrarveg. Í umsögn Vegagerðarinnar um deiliskipulagsbreytinguna er óskað eftir því að *hermun* sem gerð var fyrir gildandi deiliskipulag verði endurgerð miðað við framlagðar breytingar.
- Í skilmálum fyrir lóð fyrir bílahús segir „heimilt er að gera bílastæði í kjallara og á þaki hans sem er allt að hálfri hæð eða 1 m, ofan við götuplan“. Skýrt þarf að vera hvort um er að ræða heimildarákvæði eða bindandi skipulagsskilmála um hæðarsetningu samanber sneiðmynd A-A.

- Bent er á að sneiðmynd A-A á uppdrætti er villandi þar sem handrið þarf að vera á efri hæð bílahússins sem hefur áhrif á gæði rýma sem snúa að bílakjallara. Þá er bent á að æskilegt er að sýna lóðamörk á sneiðmyndinni.
- Á skipulagsuppdrætti fyrir breytingu eru sýndar skráðar fornminjar sem ekki eru sýndar á uppdrætti eftir breytingu.

Í ljósi ofangreinds mælir Skipulagsstofnun jafnframt með að ákvæði um útfærslu bílastæðahússins verði endurskoðuð, til að tryggja umhverfisgæði á svæðinu og forðast skuggasund umhverfis fyrirhugað bílastæðahús, en gert er ráð fyrir að hæð bílastæðahúss verði allt að 1 metra frá götuplani auk handriðs og trjágróðurs á lóðarmörkum sem kemur til með að hafa áhrif á bæði nýtingu útisvæða (áður torg) og gönguleiðir innan svæðisins, auk áhrifa á almenn gæði byggðar og jafnvel nýtingu þeirra bygginga sem koma til með að standa á þeim lóðum sem liggja að lóð bílastæðahúss.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

Jóhanna Hrund Einarsdóttir  
Jóhanna Hrund Einarsdóttir