



## **GREINING Á BÍLASTÆÐAÞÖRF Í MIÐBÆ SELFOSS**

Úttekt vegna breytingar á deiliskipulagi

**Mai 2021**

**Verknúmer**  
Document1

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	23.04.2021	RÞÞ	SBo/SÓ	SBo
2	20.05.2021	RÞÞ	SJ	SBo

**Unnið af:**

VSÓ Ráðgjöf  
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

[www.vso.is](http://www.vso.is)

**Unnið fyrir:**



Sveitarfélagið Sveitarfélagið Árborg  
**ÁRBORG** Austurvegi 2, 800 Selfoss

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Samantekt</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Inngangur</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Forsendur</b>	<b>5</b>
3.1	Stefna í umhverfismálum	5
3.2	Stöðumat	6
3.3	Bílastæðamat	7
3.4	Framtíðaráform	8
3.5	Um bílastæðafræði	9
<b>4</b>	<b>Bílastæðamat - vestan Tryggvagötu</b>	<b>10</b>
4.1	Ráðhús Selfoss, Miðgarður og Pakkhúsið	10
4.2	Nýr miðbær og menningarstarfsemi	10
4.3	Núverandi staða	11
4.4	Með nýjum miðbæ Selfoss	13
<b>5</b>	<b>Bílastæðamat - austan Tryggvagötu</b>	<b>17</b>
5.1	Landsbankahúsið	17
5.2	Sundhöll	17
5.3	Menntastofnanir	18
5.4	Íþrótt- og útivistarsvæði	18
<b>6</b>	<b>Niðurstöður</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Viðaukar</b>	<b>20</b>
7.1	Viðauki A: Samanlagðar kröfur svæða Kópavogs og Reykjavíkur	20
7.2	Viðauki B: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík	21
7.3	Viðauki C: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík	22
7.4	Viðauki D: Kostnaðarlíkan	22
7.5	Viðauki E: Núverandi fjöldi bílastæða miðsvæðis á Selfossi	23
<b>8</b>	<b>Heimildir</b>	<b>24</b>

## 1 Samantekt

Tafla 1.1 sýnir núverandi og framtíðar bílastæðapörf í hinum nýja miðbæ sem heild, vestan Tryggvagötu. Deiliskipulagssvæðið fyrir hinn nýja miðbæ er sýnt sérstaklega með þeim breytingum sem þar kunna að verða á. Sjá má að með uppbyggingu hins nýja miðbæ mun hlutfall fermetra af byggðu húsnæði aukast fyrir hvert bílastæði.

Tafla 1.1: Bílastæðamat og byggingarmagn, vestan Tryggvagötu							
	Heild vestan Tryggvagötu				Deiliskipulagssvæði		
	Fjöldi bílastæða	Bílastæðapörf	Fermetrar fasteigna	m <sup>2</sup> fasteigna per bílastæði	Fjöldi bílastæða	Fermetrar fasteigna	m <sup>2</sup> fasteigna per bílastæði
Núverandi staða	650	524	29.410	48,6	175	6.670	38,1
Núgildandi deiliskipulag	950	831	61.413	64,5	485	39.899	82,3
Breytt deiliskipulag	1.050	1.005	78.020	73,6	592	56.506	95,4

\* Áætluð bílastæðapörf innan deiliskipulagsreit samkvæmt núverandi deiliskipulagi (2017) sjá kafla 4.4. Þar af bílastæðapörf núverandi bygginga sem ekki verða fjarlægðar 84 bílastæði.

\*\* Áætluð bílastæðapörf innan deiliskipulagsreit samkvæmt tillögu að deiliskipulagi (2021) sjá kafla 4.4. Þar af bílastæðapörf núverandi bygginga sem ekki verða fjarlægðar 84 bílastæði.

Tekið er tillit til samnýtingarmöguleika þar sem tækifæri eru til vegna mismunandi notkunar innan sólarhringsins og innan vikunnar. Til dæmis er eðlilegt að gera ráð fyrir að lítil skörun sé milli notkunar bílastæða fyrir skrifstofur og menningarstarfsemi innan dagsins. Bílastæði íbúðarhúsa og vinnustaða eru einnig kjörin til samnýtingar. Mat þetta tekur ekki tillit til þátta líkt og samgöngusamninga og aukinnar notkunar örflæðistækja (t.d. rafskútur) og því metið svo að bílastæðamat sýni líklega of mikla bílastæðapörf.

Samnýting stæða er helst möguleg þar sem hvati er til að svo verði. Kostnaður notandans af notkun stæða stýrir hvaða stæði eru nýtt fyrst en þar sem engin gjaldtaka er greiðir notandinn eingöngu fyrir með tímanum sem tekur að fara frá bílastæði að áfangastað. Til að nýta betur þau stæði sem verr eru staðsett þarf að auka kostnaðinn við að nýta þau stæði sem best eru staðsett.

Á vestursvæðinu eru um 650 bílastæði. Starfsemi á svæðinu er blanda þjónustu, vinnustaða, verslana og menningarstarfsemi. Með nýju deiliskipulagi sem er í framkvæmd mun þeim fjölga í 950 og með breytingum á því mun þeim fjölga í rúmlega 1.050. Samkvæmt fyrirliggjandi forsendum og gögnum sýna niðurstöður bílastæðamats að heildarpörf svæðisins sé fyrir 524 bílastæði nú og 1.005 stæði þegar svæðið er fullbyggt samkvæmt gildandi deiliskipulagi og breytingum á því.

Á austursvæðinu eru um 550 bílastæði og tengjast þau flest mennta- og íþróttamannvirkjum. Menntastofnanir og íþróttamannvirki hafa gjörólíkan nýtingartíma: skólar nýta stæði á morgnana og síðdegis á virkum dögum og íþróttamannvirki á kvöldin og um helgar. Henta þau því vel í nálægð hvort við annað. Ekki verður farið í ítarlega

skoðun á svæði austan Tryggvagötu því talið er að bílastæðin sem eru til staðar uppfylli vel þörfina.

Sveitarfélagið hefur sett sér markmið í umhverfisstefnu Árborgar (2020) og í aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 um að vera stöðugt að vinna að úrbótum á eigin frammistöðu með tilliti til umhverfis, efnahags og félagslegra þátta. Þar er m.a. stefnt að því að vera kolefnishlutlaust sveitarfélag fyrir 2030, bílastæði verði ekki mótandi þáttur í umhverfinu og að stuðla skuli að minni notkun ökutækja milli heimilis og vinnu eða skóla. Mat sýnir að á miðsvæði Selfoss vestan Tryggvagötu ættu að vera 641-1.339 hjólastæði.

Með tilkomu nýs þjóðvegjar mun gegnumakstur um miðbæ Selfoss minnka til muna. Aðgengi gangandi vegfarenda yfir Austurveg mun í kjölfarið batna til muna og auka samnýtingarmöguleika bílastæða þvert yfir veginn.

Stór hluti íbúa Selfoss er í þægilegu göngufæri við miðbæinn og nær allir innan 10 mínútna hjólaferðar. Bílastæði eru mörg og taka upp meira en 20.000 m<sup>2</sup> yfirborðs svæðisins. Mikilvægt er að huga að því hvernig megi ná jafnvægi á framboð og eftirspurn að teknu tilliti til verðmyndunar. Notendur borga nú eingöngu fyrir bílastæðin með tíma sínum og fyrirhöfn. Sem stendur er gönguvegalengd á áfangastað eini aðgreiningarþátturinn milli bílastæða og því líklegt að fólk myndi frekar ganga lengra á áfangastað áður en það íhugar að greiða fyrir bílastæði með peningum.

## 2 Inngangur

Á fundi bæjarráðs þann 17. mars 2021 var bókað að greina þyrfti bílastæðapörf á miðsvæði Selfoss til næstu framtíðar, vegna tilboðs um leigu á nýju bílastæðahúsi við Eyrarveg. VSÓ Ráðgjöf var falið að gera stöðumat á bílastæðapörf í miðbæ Selfoss miðað við þær framkvæmdir sem eru í gangi og áætlaðar.

Stuðst var við leiðbeiningar og kröfur í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar ásamt bíla- og hjólastæðaviðmiðum Kópavogs en slík viðmið liggja ekki fyrir hjá Árborg.

Miðsvæði Selfoss er skipt upp í tvö svæði, annað vestan Tryggvagötu og hitt austan Tryggvagötu.

## 3 Forsendur

### 3.1 Stefna í umhverfismálum

Sveitarfélagið Árborg gerði sumarið 2020 umhverfisstefnu fyrir sveitarfélagið, í henni stendur m.a. að *Sveitarfélagið Árborg kappkostar að lágmarka neikvæð umhverfisáhrif af starfsemi sinni* og að *Árborg vinnur að stöðugum úrbótum á eigin frammistöðu í umhverfislegu, efnahagslegu og félagslegu tilliti*. Því til stuðnings hefur Árborg sett sér stefnur um aðskilda þætti sem hafa áhrif á umhverfismál.

- **Stefna 1 um Loftslagsmál (loftlagsstefna)**

Árborg ætlar sér að verða kolefnislaust sveitarfélag fyrir 2030,

- **Stefna 7 um Atvinnulífið**

Sveitarfélagið ætlar að hvetja fyrirtæki til að draga úr neikvæðum áhrifum á umhverfið og upplýsa íbúa um umhverfisþætti í rekstri sveitarfélagsins. Ætlar sveitarfélagið m.a. að fara í að kanna möguleika á uppbyggingu skrifstofurýma til að auðvelda íbúum að sækja vinnu án daglegra langferða. Ásamt að kynna rekstraraðilum kosti þess að taka upp samgöngusamninga við starfsmenn, með það fyrir markmið að sem flestir nýti vistvæna ferðamáta til og frá vinnu.

- **Stefna 8 um Samgöngur**

Þar er markmiðið að auka hlutdeild umhverfissvænna samgangna, bæði milli höfuðborgarinnar sem og innan Árborgar. Markmiði þessu verður fylgt eftir m.a. með úttekt á almenningsamgöngum, uppbyggingu göngu-, hjóla- og reiðstíga þar sem sértaklega verður hugað að lýsingu og öðrum öryggisþáttum.

Einnig er í Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 nefnt að:

*Við gerð deiliskipulaga skal gætt að stór bílastæðaflæmi verði ekki mótandi þáttur í umhverfinu. Og að forsenda fyrir „grænni Árborg er umhverfissvænt skipulag“.*

*Sérstök áhersla er lögð á að skapa góð skilyrði fyrir umferð gangandi, hjólréiðarfólks og fatlaðra um bæjarlandið.*

*Og síðast en ekki síst að stígar „skulu vera öruggir, greiðfærir og stuðla að minni bifreiðarnotkun, sérstaklega milli heimilis, skóla og vinnustaða“.* Þá er bent á að minni umferð stuðli að hljóðlátara umhverfi.

### 3.2 Stöðumat

Svæðinu verður hér skipt upp í tvær einingar, austan og vestan Tryggvagötu. Eystra svæðið afmarkast af Fjölbautarskóla Suðurlands (FSU) og fótboltavöllum að sunnan, Reynivöllum að austan, Austurvegi að norðan og Tryggvagötu að vestan. Vestari hlutinn afmarkast af Engjavegi að sunnan, Tryggvagötu að austan, Ölfusá að norðan og Kirkjuvegi að vestan. Sjá mynd 3.1. Svæðið sem afmarkast er um 38 hektarar að flatarmáli. Um 700 metrar eru frá norðaustur horni að FSU, frá Selfosskirkju að eystri enda Engjavegs er um 1.000 metrar.



Mynd 3.1 Afmörkun svæðis, sem skoðað er.

Skipting byggingarmagns og fjöldi bílastæða er sýnd í töflu 3.1 (Tómas Ellert Tómasson, 2021). Einbýlin eru frátalin þar sem einbýlishúsalóðir skulu hafa bílastæði til eigin nota.

Tafla 3.1: Skipting núverandi byggingarmagns	
Tegund	Brúttó m <sup>2</sup>
Íbúðir	77,4
Verslun	2.503,8
Matvöruverslun	5.380,2
Veitingahús	1.731,5
Skrifstofa	9.633,2
Stoðrymi (geymslur/bílskúrar)	648,1
Skóli*	16.159,5
Menning	717,3
Íþróttir	13.932,9
Hótel	8.345,4
Leik- og kvikmyndarhús	1.895,6
Fjölheimar/háskólasetur	1.269,8
Kirkja	559,8
<b>Samtals m<sup>2</sup>:</b>	<b>62.869,7</b>

\*Leik-, grunn- og menntaskólar.

Bílastæði innan skilgreinds svæðis má sjá á mynd 3.2. Þau eru í dag tæplega 1.200, sem dreifast yfir miðsvæði Selfoss, þó er ótalin bílastæði á malarplani við Landsbankahúsið auk bílastæða í götu (t.d. á Bankavegi og Árvegi). Bílastæðafjöldi var fundin í gegnum

gildandi deiliskipulagsáætlanir, auk þess að talin voru bílastæði af loftmynd til að fá sem besta niðurstöðu, gera má ráð fyrir skekkju upp á  $\pm 4\%$ .

Þess má geta að bílastæði undir Austurgötu 1-5, alls 104 bílastæði, í húsnæði Krónunnar er lokað utan opnunartíma verslunarinnar, sem er til 20:00 á virkum dögum og til 19:00 um helgar. Þar að auki hefur Hótel Selfoss íhugað að skerma af hluta bílastæða, 33 stæði, á lóð Eyrarveggar 2, til að tryggja gestum sínum næg bílastæði.

Deila má svæðinu í tvo hluta, austan og vestan Tryggvagötu. Austan Tryggvagötu eru íþróttamannvirki og menntastofnanir, vestan Tryggvagötu eru verslanir, þjónusta og skrifstofur.

Austan Tryggvagötu eru rúmlega 550 bílastæði og vestan Tryggvagötu eru tæplega 650 bílastæði á merktu svæðunum.

Á mynd 3.3 er sýndur eins kílómetra radíus frá hringtorgi við Ölfusárbrú, íbúar innan þessa svæðis ættu flestir að geta gengið á 15 mínútum eða hjólað á 6 mínútum inn í miðbæ Selfoss.



Mynd 3.2 Staðsetning bílastæða miðsvæðis. Sjá einnig í viðauka E.



Mynd 3.3 Einn kílómetri í loftlínu frá hringtorgi við Ölfusárbrú.

### 3.3 Bílastæðamat

Teknar voru saman forsendur fyrir bílastæðakröfur í Kópavogi og Reykjavík. Reykjavík deilir sínum kröfum upp í tvo flokka, ef svæðið fellur innan miðsvæðis eða blandaðrar byggðar, á þéttingarreitum, háskólareitum, eða innan samgöngu- og þróunaráss þá eru kröfurnar samkvæmt svæði I, aðrir reitir falla undir svæði II. Kópavogur deilir sínum viðmiðum upp eftir staðsetningu, en þar eru svæði I og II innan áhrifasvæðis Borgarlínunnar en svæði III utan áhrifasvæðisins.

Stuðst verður við kröfur sem eru settar á svæði II í Reykjavík og svæði III hjá Kópavogsbæ en ekki liggja fyrir samsvarandi viðmiðunartölur fyrir sveitarfélagið Árborg. Bíla- og hjóla kröfur Reykjavíkur og Kópavogs eru að finna í viðauka, auk samanlagðrar töflu 7.1 í viðauka A, sem stuðst er við.

Miðað var við almenna verslun ( $<500 \text{ m}^2$ ) þar sem verslanir eru almennt litlar og saman mynda þær ekki stóra heilda af svæðinu.

Í kröfum Reykjavíkurborgar skal fjöldi bílastæða settur sem viðmiðunargildi og rökstyðja þarf frávik frá þeim, hvort sem er til fjölgunar eða fækkunar á stæðum. Þó skal fjöldi



bílastæða ekki fara yfir hámarksgildi. Þá er almennt miðað við að bílastæði séu innan við 400 metra göngufjarlægðar frá uppbyggingu. Í reglum Reykjavíkurborgar er áætluð nýting bílastæða fyrir hvert tímabil. Áætluð nýting á bílastæðum má sjá á töflu 3.2.

Tafla 3.2: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða					
Tegund húsnæðis	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir – Gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Verslun	30%	75%	5%	100%	5%
Matvöruverslun	30%	100%	40%	100%	10%
Veitingastaður	30%	60%	90%	70%	100%
Hótel	25%	40%	100%	75%	100%
Skrifstofur	100%	100%	5%	5%	0%
Stoðrymi (Geymslur)	100%	100%	5%	5%	0%
Skólar	100%	100%	0%	0%	0%
Menningarstarfsemi	15%	30%	90%	60%	100%
Íþróttastaða	30%	60%	90%	90%	90%
Kirkja	15%	80%	60%	100%	40%

Samkvæmt bílastæðastefnu Reykjavíkur má fækka bílastæðum séu nægar forsendur til staðar t.d. vegna samgöngustefnu fyrirtækja á svæðinu. Komið hefur fram hér að ofan að Árborg ætlar að hvetja rekstraraðila til að kynna sér samgöngusamninga. Ef samgöngusamningarnir eru margþættir má fækka bílastæðum í sumum tilfellum um 15-20%.

### 3.4 Framtíðaráform

Nú er í gangi uppbygging á nýjum miðbæ Selfoss, þar munu rísa allt að 31 þúsund nýir fermetrar (tæplega 49 þúsund nýir fermetrar skv deiliskipulagi 13.01.2021). Ekki hafa borist upplýsingar um hlutfallskiptingu hins nýja byggingarmagns, einungis að „reiknað sé með a.m.k. 100 nýjum íbúðum“, og því erfitt að fara í greiningu á raunverulegri bílastæðapörf þess hluta miðbæjarins. Notast er við forsendur sem gefnar eru upp í kafla 4.4.

Samkvæmt núverandi deiliskipulagi, (dags. 2017 sem samþykkt var í skipulagsnefnd og bæjarstjórn í ágúst 2018), er gert ráð fyrir að auka fjölda bílastæða úr 175 upp í 485 á skipulagssvæðinu. Ný tillaga að deiliskipulagi dags 13.01.2021 gerir ráð fyrir að bílastæði á deiliskipulagssvæðinu verði 592 alls.

Bílastæðahús í nýjum miðbæ Selfoss þyrfti að standa undir kostnaði af leiguverði og stjórnunarkostnaði ef ekki á að velta kostnaðinum yfir á útsvarsgreiðendur. Að ýmsum forsendum gefnum má sjá að gjaldtaka yrði mjög sambærileg við það sem gerist í miðborg Reykjavíkur. Sjá viðauka D fyrir nánari skýringar. Ef miðað er við að 15% stæða

væru í langtímaleigu fyrir 25.000 krónur/mánuð þyrfti skammtímagjaldið að vera 190 krónur/klst. Með þann fjölda ókeypis stæða sem eru í boði í næsta nágrenni er talið ólíklegt að nýtingin yrði nægilega mikil til að skila þeim tekjum sem þarf þar sem flestir notendur myndu fremur velja að ganga lengra í ókeypis stæði.

Önnur framtíðaráform sem vert er að nefna er þjóðvegur 1 mun færst yfir nýja brú austan við Selfoss og mun sveitarfélagið því taka yfir umsjón með Austurvegi af Vegagerðinni, sveitarfélagið hefur í hyggju að breyta Austurvegi þá í innanbæjargötu og leggja áherslu á verslun og þjónustu, við þær breytingar má áætla að auðveldara verði að ganga yfir Austurveg ásamt að verslunar- og þjónustusvæði Selfossar dreifast yfir stærra svæði og með því mun bílastæðapörfin dreifast eftir Austurvegi.

Rafskútufyrirtæki hafa sýnt sveitarfélaginu Árborg áhuga og liggja fyrir umsóknir um mögulega starfsemi þeirra á Selfossi. M.a. hefur Zolo opnað starfsemi á Selfossi með þjónustusvæði samkvæmt mynd 3.4.



Mynd 3.4 Þjónustusvæði Zolo rafskútuleigunar á Selfossi. Heimild: <https://www.dfs.is/wp-content/uploads/2021/05/ZOLO-Selfoss-1.pdf>

### 3.5 Um bílastæðafræði

Undanfarin ár hafa orðið töluverðar breytingar í umræðum um bílastæði í skipulagsfræðum og er rétt að víkja að því í nokkrum orðum. Helsti fræðimaður á sviði bílastæðafræða, Donald Shoup gaf út eitt yfirgripsmesta ritið á þessu sviði árið 2005, *The high cost of free parking* (ísl. *Gjaldfrjáls stæði greiðast háu verði*) sem byggði á

áratugarannsóknnum hans á viðfangsefninu. Í sem stystu máli lítur Shoup á bílastæði gengum linsu auðlindahagfræðinnar og er gagnrýninn á þann mikla kostnað sem samfélagið allt tekur á sig vegna bílastæða án tillits til þarfa eða mats á neikvæðum heildaráhrifum bílastæða á samfélagið. Þá fer hann ítarlega yfir áhrif þessarar markaðsþjögunar á fasteignamarkað og samgöngur og veltur upp öllum mögulegum lausnum sem hafa verið reyndar.

Helstu ráð Shoup eru að auka beri samnýtingu stæða eins og kostur er og nýta verðlagningu til að stýra eftirspurn frekar en *fyrstur kemur fyrstur fær*. Ekki skuli loka af bílastæði fyrir ákveðna fasteign (einungis skuli vera sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða) en stóla á sem mesta samnýtingu stæða. Þá telur hann að afleggja beri með öllu lágmarkskröfur á bílastæði í skipulagi en taka þess í stað upp hámarksgildi. Bækur Shoup eru aðgengilegar en býsna langar, en margir fyrirlestra hans eru á Youtube auk heimildarþátta um framlag Shoup til umræðunnar sem eru vel kvöldstundarinnar virði.

## 4 Bílastæðamat - vestan Tryggvagötu

Fyrst er fjallað um einstakar byggingar og síðan er gert bílastæðamat sem metur bílastæðapörf fyrir núverandi stöðu og áætlaðar framkvæmdir. Til að meta bílastæðapörf var notast við töflu 7.1 í viðauka A.

### 4.1 Ráðhús Selfoss, Miðgarður og Pakkhúsið

Bílastæðapörf ráðhúss Selfoss, Austurvegar 2, og Miðgarðs, Austurvegar 4. Samkvæmt upplýsingum frá þjóðskrá eru í þessum byggingum að finna skrifstofur og heildarstærð þeirra 3.257 m<sup>2</sup>. Bílastæðapörf húsanna tveggja er sýnd í töflu 4.1. Á sama reit er Pakkhúsið, Austurvegur 2a, sem í dag er félagsheimili ungmenna, sem fellur undir menningarstarfsemi. Sjá má í töflu 3.2 að byggingar sem tengjast menningarstarfsemi er að mestu nýtt þegar skrifstofur standa tómar, þ.e. kvöld og um helgar, því er raunhæft að samnýta bílastæði fyrir Pakkhúsið, Ráðhúsið og Miðgarð.

Tafla 4.1: Bílastæðakröfur ráðhúss Selfoss og Miðgarðs.

Staðsetning	Reykjavík		Kópavogur	Reykjavík, Kópavogur
	Viðmið	Hámark	Hámark	Hjólástæði Lágmark
Austurvegur 2 og Austurvegur 4	44	82	66	17-98

### 4.2 Nýr miðbær og menningarstarfsemi

Selfossbíó tekur 170 manns í sæti, auk kvikmyndarhússins er verið að vinna í uppbyggingu Menningarsals Suðurlands sem áætlað er taki 280 manns í sæti, samtals 450 manns í sæti. Fyrir Selfosskirkju er gert ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 20m<sup>2</sup>.

Erfitt er að meta bílastæðapörf fyrir nýjan miðbæ því ekki liggja fyrir upplýsingar um húsnæðisskiptingu, þ.e. hvernig hið nýja byggingarmagn deilist niður á hina ólíku nýtingarmöguleika líkt og sést á töflu 3.2.

### 4.3 Núverandi staða

Upplýsingar um framtíðar hússnæðisskiptingu vanti má skoða kröfur um fjölda bílastæða á miðsvæði Selfoss m.v. núverandi aðstæður, líkt og sjá má í töflu 4.2. Hér eru teknar saman núverandi byggingar vestan við Tryggvagötu.

Tafla 4.2: Bílastæðamat, núverandi staða, vestan Tryggvagötu					
Atvinnustarfsemi		Dálkur 2		Kópavogur Hámark	Reykjavík og Kópavogur Hjólustæði lámark
		Viðmið	Hámark		
Íbúðir*	1 herbergi	0	0	0	0
	2 herbergi	0	0	0	0
	3+ herbergi	0	0	0	0
	1 herbergi	0	0	0	0
Verslun (<500 m <sup>2</sup> )		22	56	56	45-68
Matvöruverslun		83	135	135	108-162
Veitingarstaður		27	43	43	35-52
Skrifstofur		103	192	154	39-231
Stoðrymi (Geymslur)		1	2	2	1 -3
Hótel		42	139	139	84-167
Ráðstefnusalur		217	M.v. bílastæði per 3 sæti		55-100
		108	m.v. bílastæði per 6 sæti		
Kvikmyndar- og leikhús		150	M.v. bílastæði per 3 sæti		190-380
		75	m.v. bílastæði per 6 sæti		
Íþróttastaða*		6	6	6	86 - 171
Kirkja**		28	28	28	-
Heild án menningarstarfsemi		312	601	563	641-1339
Heild m.v. 3 sæti per stæði		678	968	930	
Heild m.v. 6 sæti per stæði		495	785	746	

\* Íþróttastaða á vestursvæði er sjúkrabjálfun og heilsulind, áætlað er bílastæði per 100 fm, líkt og aðra þjónustu

\*\* Kirkja á vestursvæði er Selfosskirkja, áætluð er bílastæðapörf per 20 fm líkt og er gert í byggingarreglugerð 1998.

Heildarbílastæðapörf fyrir svæðið án menningarstarfseminnar 259 bílastæði, sjá töflu 4.3.

**Tafla 4.3: Samnýting bílastæða, núverandi staða**

Tegund húsnæðis	Fjöldi bílastæða	Virkir dagar			Laugardagar	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegis	Kvöld
Íbúðir	0	0	0	0	0	0
Íbúðir – Gestir	0	0	0	0	0	0
Verslun	22	7	17	1	22	1
Matvöruverslun	83	25	83	33	83	8
Veitingastaður	27	8	16	24	19	27
Hótel	42	10	17	42	31	42
Skrifstofur	103	103	103	5	5	0
Stoðrymi (Geymslur)	1	1	1	0	0	0
Kirkja	28	4	22	17	28	11
Kvikmyndar- og leikhúsi m.v. Bílastæði per 3 sæti	150	23	45	135	90	150
Kvikmyndar- og leikhúsm.v. Bílastæði per 6 sæti	75	11	23	68	45	75
Ípróttastaða	6	2	3	5	5	5
Ráðstefnusalir m.v. Bílastæði per 3 sæti	217	217	217	11	54	11
Ráðstefnusalir m.v. Bílastæði per 6 sæti	108	108	108	5	27	5
<b>Samtals án menningarstarfsemi</b>	312	158	<b>259</b>	122	189	89
Samtals, m.v. Bílastæði per 3 sæti	678	399	<b>524</b>	273	338	255
Samtals, m.v. Bílastæði per 6 sæti	495	279	<b>393</b>	200	266	175

Sjá má í töflum 4.2 og 4.3 að sé tekið tillit til raunhæfrar samnýtingar milli ólíkra aðila innan miðbæjarins lækkar útreiknuð bílastæðapörf fyrir aðra starfsemi en menningarstarfsemi úr 312 niður í 259.

Auk þess má sjá að lokun bílastæðis við Austurveg 1-5 hefur ekki áhrif á aðra starfsemi á svæðinu, þar sem meira en 104 bílastæðum munar á mestu nýtingu (síðdegis virka daga) og nýtingu utan opnunartíma Krónunnar (öll kvöld).

Líkt og kom fram í kafla 4.2 eru sæti fyrir um 450 manns í bíó- og leikhússölum, ef áætlað er að eitt bílastæði fyrir hver 3 sæti (Anthony e.d., 2001) mun bílastæðapörf þessarar starfsemi vera 45 bílar síðdegis virkra daga, heildarpörf verði þá mest 524 bílastæði. Hún verður þó jafnari öðrum tímum. Taka skal fram að þetta er gróf nálgun og ber að taka með fyrirvara. Til að mynda gerir byggingarreglugerð 1998 gr.64 ráð fyrir eitt bílastæði fyrir hver 6 sæti í kvikmyndar- og leikhúsum, sem gera 75 bílastæði.

#### 4.4 Með nýjum miðbæ Selfoss

Ekki er gefið upp í samþykktu deiliskipulagi (2017) fyrir Sigtúnsreitinn áætluð hlutfallsskipting fasteigna sem eru í byggingu, né er það gefið upp í breytingartillögu að deiliskipulagi (2021) fyrir sama reit. Tekið er þó fram í báðum deiliskipulagstillögum að byggja skal um 100 íbúðir.

**Til að geta áætlað bílastæðapörf í hinum nýja miðbæ þarf því að notast við eftirfarandi nálganir.**

Gert er ráð fyrir uppbyggingu eitt hundrað 3-herbergja íbúða, sem eru að meðaltali 100 m<sup>2</sup> (10.000 m<sup>2</sup> í heildina) auk þess er gert ráð fyrir að afgangur byggingarmagns á svæðinu hafi sömu hlutfallslegu skiptingu og miðbær Selfossar hefur í dag.

Í töflu 4.4 dálkinum *Núverandi byggingarmagn* er byggingarmagn vestan Tryggvagötu eins og það er í dag, dálkurinn *hlutfall nýtingar* segir til um hlutfallstölu hvers flokks af heildinni.

Dálkarnir tveir eru reiknaðir á eftirfarandi hátt.

1. Drögum 10.000 m<sup>2</sup> (áætlaður fermetraföldi íbúða) ásamt 6670 m<sup>2</sup> (Austurgata 2-10 sem ekki verður fjárlægt af skipulagsreitnum) frá heildarmagni leyfilegs byggingarmagns samkv. deiliskipulagi (39.899 m<sup>2</sup> árið 2017 og 56.506 m<sup>2</sup> árið 2021).
2. Tökum heildarmagn sem eftir stendur (22.940 m<sup>2</sup> árið 2017 og 39.547 m<sup>2</sup> árið 2021) og nú notum við hlutfall nýtingar til að áætla skiptingu nýs byggingarmagns.
3. Leggjum við stærðir núverandi notkunar Austurvegar 2-10 við viðeigandi staði í töflu 3.2, ásamt þeim nýju 10.000 m<sup>2</sup> af nýjum íbúðum.

Tafla 4.4: Skipting byggingarmagns vestan Tryggvagötu				
Nýting fasteigna	Núverandi byggingarmagn	Hlutfall nýtingar	Deiliskipulagssvæði	
			Áætlað byggingarmagn	
			Deiliskipulag**	Deiliskipulag***
Matvöruverslun	5.380,2	18,3%	4.252,3	7.292,5
Stoðrymi (geymslur/bílskúrar)	451,1	1,5%	630,9	885,8
Verslun	2.242,8	7,6%	2.597,5	3.864,9
Veitingahús	1.731,5	5,9%	1.668,8	2.647,2
Íþróttir	567,4	1,9%	448,5	769,1
Skrifstofa	7.692,4	26,2%	11.351,0	15.697,7
Hótel	8.345,4	28,4%	6.595,9	11.311,6
Leik- og kvikmyndarhús	1.895,6	6,4%	1.498,2	2.569,4
Kirkja	559,8	1,9%	442,4	758,8
Íbúðir	0,0	0,0%	10.000,0	10.000,0
Menning****	523,1	1,8%	413,4	709,0
<b>Samtals</b>	<b>29.389,3*</b>	<b>100,0%</b>	<b>39.899,0</b>	<b>56.506,0</b>

\* Núverandi byggingarmagn vestan Tryggvagötu.

\*\* Miðað við 2017 skipulag. Áætlað full byggt svæðið er 39.899 fm, áætlað eru 100 íbúðir með meðalstærð 100 fm (heild 10.000 fm) nú þegar er byggt 6.670 fm. Restin 16.539,5 fm skiptist á sama hlutfalli niður á aðrar einingar.

\*\*\* Miðað við 2021 skipulag. Áætlað full byggt svæðið er 56.506 fm, áætlað eru 100 íbúðir með meðalstærð 100 fm (heild 10.000 fm) nú þegar er byggt 6.670 fm. Restin 39.547 fm skiptist á sama hlutfalli niður á aðrar einingar.

\*\*\*\* Safnaðarheimili Selfosskirkju

Út frá þessu má áætla bílastæðapörf miðbæjar Selfossar. Gert er ráð fyrir hóteli á reitnum og 60 m<sup>2</sup> per herbergi líkt og er á hóteli Selfossi í dag. Það gefur okkur 110 herbergi (2017) og 189 herbergi (2021).

Fyrir íþróttastöðu hefur verið gert ráð fyrir 1 bílastæði per 100 fermetra.

Fyrir nýjar leik- og kvikmyndarhús er gert ráð fyrir einu sæti á hverja 4,2 fermetra líkt og er í dag.

Með samnýtingu bílastæða verður bílastæðapörf vestan Tryggvagötu er í heild mest síðdegis á virkum dögum. Þörf er 831 bílastæði m.v. 2017 deiliskipulagið og 1.005 m.v. deiliskipulagstillögu 2021, sjá töflur 4.5 og 4.6.

**Tafla 4.5: Samnýting bílastæða, m.v. deiliskipulag 2017**

Tegund húsnæðis	Fjöldi bílastæða	Virkir dagar			Laugardagar	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegis	Kvöld
Íbúðir	100	50	60	100	60	100
Íbúðir – Gestir	10	0	5	5	10	5
Verslun	40	12	30	2	40	2
Matvöruverslun	148	44	148	59	148	15
Veitingastaður	48	14	29	43	33	48
Hótel	75	19	30	75	56	75
Skrifstofur	184	184	184	9	9	0
Stoðrymi (Geymslur)	2	2	2	0	0	0
Kirkja	50	8	40	30	50	20
Kvikmynda- og leikhús m.v. Bílastæði per 3 sæti	269	40	81	242	161	269
Kvikmyndar- og leikhús m.v. Bílastæði per 6 sæti	134	20	40	121	81	134
Íþróttastaða	9	3	6	9	9	9
Ráðstefnusalir m.v. Bílastæði per 3 sæti	217	217	217	11	54	11
Ráðstefnusalir m.v. Bílastæði per 6 sæti	108	108	108	5	27	5
<b>Samtals án menningar</b>	666	336	<b>534</b>	333	417	274
Samtals, m.v. Bílastæði per 3 sæti	1151	593	<b>831</b>	585	632	553
Samtals, m.v. Bílastæði per 6 sæti	909	464	<b>683</b>	459	524	413



**Tafla 4.6: Samnýting bílastæða, m.v. deiliskipulag 2021**

Tegund húsnæðis	Fjöldi bílastæða	Virkir dagar			Laugardagar	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegis	Kvöld
Íbúðir	100	50	60	100	60	100
Íbúðir – Gestir	10	0	5	5	10	5
Verslun	53	16	40	3	53	3
Matvöruverslun	195	58	195	78	195	19
Veitingastaður	63	19	38	56	44	63
Hótel	98	25	39	98	74	98
Skrifstofur	242	242	242	12	12	0
Stoðrymi (Geymslur)	3	3	3	0	0	0
Kirkja	66	10	53	40	66	26
Kvikmyndar- og leikhús m.v. Bílastæði per 3 sæti	353	53	106	318	212	353
Kvikmyndar- og leikhús m.v. Bílastæði per 6 sæti	177	26	53	159	106	177
Íþróttastaða	12	4	8	12	12	12
Ráðstefnusalir m.v. Bílastæði per 3 sæti	217	217	217	11	54	11
Ráðstefnusalir m.v. Bílastæði per 6 sæti	108	108	108	5	27	5
<b>Samtals án menningar</b>	842	426	<b>682</b>	404	526	327
Samtals, m.v. Bílastæði per 3 sæti	1.412	696	<b>1.005</b>	733	792	691
Samtals, m.v. Bílastæði per 6 sæti	1.127	561	<b>843</b>	569	659	509

## 5 Bílastæðamat - austan Tryggvagötu

Fjallað um einstakar byggingar og svæði í köflum 5.1-5.4.

Á austursvæðinu eru um 550 bílastæði og tengjast þau flest mennta- og íþróttamannvirkjum. Menntastofnanir og íþróttamannvirki hafa gjörólíkan nýtingartíma: skólar nýta stæði á morgnana og síðdegis á virkum dögum og íþróttamannvirki á kvöldin og um helgar. Henta þau því vel í nálægð hvort við annað. Ekki verður farið í ítarlega skoðun á svæði austan Tryggvagötu því talið er að bílastæðin sem eru til staðar uppfylli vel þörfina.

### 5.1 Landsbankahúsið

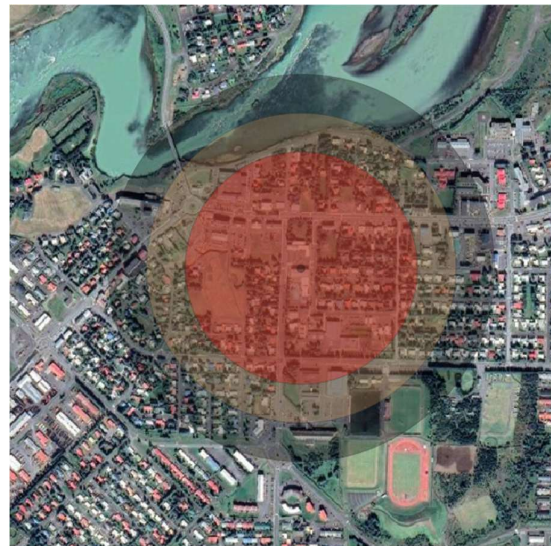
Nýting Landsbankahússins mun breytast úr skrifstofurýmum í verslunar- og þjónusturými. Rýmið er 1.080 m<sup>2</sup> og breytist bílastæðapörfin líkt og sjá má hér að neðan. 19 stæði eru á lóð Landsbankahússins, ásamt fjölda bílastæða á Bankavegi sem og á malarplani á næstu lóð við bygginguna.

Tafla 5.1: Bílastæðakröfur Landsbankahússins.

Staðsetning	Reykjavík		Kópavogur	Reykjavík, Kópavogur
	Viðmið	Hámark	Hámark	Hjólástæði Lágmark
Austurvegur 20, sem skrifstofa	15	27	22	6-33
<b>Austurvegur 20, sem verslun</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>22-33</b>

### 5.2 Sundhöll

Stækkun sundhallar Selfoss var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar sumar 2019. Stækkunin felur í sér stækkun annarrar hæðar um 400 m<sup>2</sup>, ásamt fækkun bílastæða um 4 stk. Í dag er heildarbyggingarmagn 3.305 m<sup>2</sup>. Sjá má í töflu 3.2 að hlutfallsnýting bílastæða við íþróttamannvirki er hæst (90%) á kvöldin á virkum dögum og á laugardögum. Fjöldmörg bílastæði eru á bílastæðaplönnum Fjölheima og Vallaskóla við Sólvelli, í um 300-500 metra loftlínu frá inngangi sundlaugar, skv. töflu 3.2 eru bílastæði við skóla fullnýtt á dagtíma á virkum dögum, en standa tóm á kvöldin og um helgar. Hvatt er því til samnýtingar á þessum stæðum fremur en að fjölga þeim, þrátt fyrir aukningu á byggingarmagni upp á 400 m<sup>2</sup>. Æskilegt væri að benda



Mynd 5.1 300/400/500 metra loftlína frá inngangi sundhallar Selfoss.

notendum sundlaugar á bílastæði við Vallaskóla t.d. með færanlegum skiltum á góðviðrisdögum. Á mynd 5.1 eru 300, 400 og 500 metra loftlínur frá inngangi sundhallar sýndar.

### 5.3 Menntastofnanir

Ekki verður farið í nákvæmt samgöngumat fyrir menntastofnanir í sveitarfélaginu en á svæðinu er Vallaskóli, FSU, Álfheimar og Fjölheimar. Í reglum Kópavogs og Reykjavíkur er einungis gert ráð fyrir starfsmönnum en ekki nemendum, og starfsmenn skóla. Er það metið svo að bílastæðin á svæðinu (550 stk) á háannatíma sé nægur fjöldi.

### 5.4 Íþrótt- og útivistarsvæði

Fyrir liggur samþykkt tillaga að breytingu á deiliskipulagi íþrótt- og útivistarsvæði Selfoss frá 2008, þar er samþykkt að byggja fjölnota íþróttahús með 14.000 fermetra grunnflöt auk bílageymslu fyrir að lágmarki 250-300 bifreiðar. Gert er ráð fyrir nýrri áhorfenda stúku og byggingum við Engjaveg og rúmlega 220 nýjum bílastæðum við Langholt sem skv. deiliskipulaginu samnýtast m.a. Vallaskóla og Sundlaug Selfoss. Ekki verður farið í nánari útlitun á bílastæðapörf á íþrótt- og útivistarsvæðinu þar sem einhverjar breytinga er að vænta á þeim reiti.

## 6 Niðurstöður

Í bílastæðamati er stuðst við kröfur sem eru settar á svæði II í Reykjavík og svæði III hjá Kópavogsbæ, þ.e. svæði sveitarfélaganna með dreifðustu byggðina og þar með meiri fjölda bílastæða en svæðin með þéttari byggð.

Samkvæmt fyrirbyggjandi forsendum og gögnum er ríflegt magn bílastæða er að finna miðsvæðis á Selfossi, og vegna fjölbreytileika svæðisins er samnýting stæða góður möguleiki og verður það enn frekar með aukinni íbúðaruppbyggingu. Mat þetta tekur ekki tillit til þátta líkt og samgöngusamninga og aukinnar notkunar örflæðistækja (t.d. rafskútur) og því metið svo að bílastæðamat sýni líklega of mikla bílastæðapörf.

Með samnýtingu bílastæða verður bílastæðapörf vestan Tryggvagötu er í heild mest síðdegis á virkum dögum. Þörf er 831 bílastæði m.v. 2017 deiliskipulagið og 1.005 m.v. deiliskipulagstillögu 2021. Erfitt er að meta bílastæðapörf fyrir nýjan miðbæ því ekki liggja fyrir upplýsingar um húsnæðisskiptingu og er því um nálgun að ræða.

Á austursvæðinu eru um 550 bílastæði og tengjast þau flest mennta- og íþróttamannvirkjum. Menntastofnanir og íþróttamannvirki hafa gjörólíkan nýtingartíma: skólar nýta stæði á morgnana og síðdegis á virkum dögum og íþróttamannvirki á kvöldin og um helgar. Henta þau því vel í nálægð hvort við annað. Ekki verður farið í ítarlega skoðun á svæði austan Tryggvagötu því talið er að bílastæðin sem eru til staðar uppfylli vel þörfina.

Samkvæmt kröfum Reykjavíkurborgar er hægt að fækka enn fremur stæðum kringum atvinnurekstur ef samgöngusamningar nást á milli rekstraraðila og starfsmanna líkt og stefnt er að. Sveitarfélagið hefur í umhverfisstefnu sinni gert það ljóst að það vilji auka umhverfisvitund íbúa og hvetja rekstraraðila á svæðinu til að gera samninga við sína starfsmenn.

Sjá má á mynd 3.3 að tiltölulega stuttar vegalendir eru um að ræða fyrir íbúa Selfoss, til að mynda er radíus hrings 1 km, og ættu flestir innan hringsins að geta gengið að



hringtorgi við Ölfusárbrú á 15 mín, eða hjólað á 6 mín. Það að fleiri notist við virka ferðamáta og minni umferð ökutækja verði á vegum sveitarfélagsins er í samræmi við stefnu í umhverfismálum.

Mat sýnir að á miðsvæði Selfoss vestan Tryggvagötu ættu að vera 641-1.339 hjólastæði.

Gagnlegt gæti verið að gera nýtingargreiningu á bílastæðum, þ.e. telja fjölda bíla á bílastæðum svæðisins tvisvar eða þrisvar yfir daginn á virkum degi og einnig um helgi. Slík gögn væru góð viðbót inn í greiningu um bílastæðamat.

ITS-kerfi sem gefa upplýsingar um staðsetningu og fjölda lausra bílastæða gætu bætt nýtingu bílastæða og bætt upplifun þeirra sem nota þau í miðbæ Selfoss.

## 7 Viðaukar

### 7.1 Viðauki A: Samanlagðar kröfur svæða Kópavogs og Reykjavíkur

Tafla 7.1: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík og Kópavogi					
Atvinnustarfsemi		Reykjavík		Kópavogur	Reykjavík, Kópavogur
		Viðmið	Hámark	Hámark	Hjólastæði Lágmark
Íbúðir*	1 herbergi	0,5 pr. Íbúð	1 pr. Íbúð	1,5 pr. íbúð	2 pr. Íbúð
	2 herbergi	0,75 pr. Íbúð	1 pr. Íbúð	1,5 pr. Íbúð	2 pr. Íbúð
	3+ herbergi	1 pr. Íbúð	1,5 pr. Íbúð	1,5 fjölbýli 2 sérbyli	2 pr. Íbúð
	Gestir	0,1 pr. íbúð	0,1 pr. íbúð	0,2 pr. íbúð	-
Verslun (<500 m <sup>2</sup> )		1 á 100 m <sup>2</sup>	1 á 40 m <sup>2</sup>	1 á 40 m <sup>2</sup>	2-3/100 m <sup>2</sup>
Verslun (>500 m <sup>2</sup> )		1 á 65 m <sup>2</sup>	1 á 40 m <sup>2</sup>	-	2-3/100 m <sup>2</sup>
Matvöruverslun		1 á 65 m <sup>2</sup>	1 á 40 m <sup>2</sup>	1 á 40 m <sup>2</sup>	2-3/100 m <sup>2</sup>
Veitingarstaður		1 á 65 m <sup>2</sup>	1 á 40 m <sup>2</sup>	1 á 40 m <sup>2</sup>	2-3/100 m <sup>2</sup>
Skrifstofur		1 á 75 m <sup>2</sup>	1 á 40 m <sup>2</sup>	1 á 50 m <sup>2</sup>	0,5-3/100 m <sup>2</sup>
Stoðrymi (Geymslur)		1 á 360 m <sup>2</sup>	1 á 240 m <sup>2</sup>	1 á 240 m <sup>2</sup>	0,2-0,6 / 100 m <sup>2</sup>
Hótel		0,3 á herbergi	1 á herbergi	1 á herbergi	1-2 / 100 m <sup>2</sup>
Skólar**		Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði			0,5 á starfsmann + 20 stæði / 100 nemendur
Menningarstarfsemi***		Metið í hverju tilfelli með samgöngumati			10-20 / 100 m <sup>2</sup>
Íþróttastaða		Metið í hverju tilfelli með samgöngumati			15-30 / 100 m <sup>2</sup>
Kirkja		Metið í hverju tilfelli með samgöngumati			

\*Fer eftir fjölda herbergja í íbúð.

## 7.2 Viðauki B: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík

**TAFLA 2:** Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
<b>ATVINNUSTARFSEMI</b>						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofla	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	0,5 - 3 á 100m <sup>2</sup> A
	Iðnaður	1 á 300m <sup>2</sup>	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	0,2 – 0,6 á 100m <sup>2</sup> A
	Vörugæymsla	1 á 1500m <sup>2</sup>	1 á 500m <sup>2</sup>	1 á 360m <sup>2</sup>	1 á 240m <sup>2</sup>	
Verslun <sup>1</sup>	Matvöruverslun	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	2 - 3 á 100m <sup>2</sup> B
	Smærri verslun [ $<500\text{ m}^2$ ]	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Almenn verslun [ $>500\text{ m}^2$ ]	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Veitingastaður	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
Hótel <sup>2</sup>	Giststarfsemi	0,1 á herbergi	0,3 á herbergi	0,3 á herbergi	1 á herbergi	1 - 2 á 100m <sup>2</sup> A
<b>SKÓLAR<sup>3</sup></b>						
Leikskólar	Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði: Metð í samgöngumati					0,4 á starfsmann + 20 stæði/100 nemendur A
Grunnskólar og framhaldskólar						30 – 60 á 100 nemendur B
Háskólar	Stæði fyrir starfsmenn og nemendur: Metð í samgöngumati					30 – 60 á 100 nemendur B
<b>SÉRHÆFT HÚSNÆÐI<sup>4</sup></b>						
Sjúkrastofnanir <sup>5</sup>	Metð í samgöngumati					20 – 40 á 100m <sup>2</sup> A
Íþróttavellir/hallir/sundlaug <sup>6</sup>						15 – 30 á 100m <sup>2</sup> B
Leikhús/kvikmyndahús <sup>6</sup>						10 – 20 á 100m <sup>2</sup> B
Skiptistöðvar almenningssamgangna	Á ekki við					5 – 10% notenda
Önnur landnotkun	Metð í hverju tilfelli fyrir sig skv. samgöngumati					

Mynd 7.1 Kröfur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða

## 7.3 Viðauki C: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík

### 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/próunarsvæðum

Bíla- og hjólastæðaviðmið gilda á samgöngumiðuðum svæðum/próunarsvæðum. Um er að ræða viðmið við gerð nýs deiliskipulags og/eða deiliskipulagsbreytinga á samgöngumiðuðum svæðum/próunarsvæðum. Afmörkun þessara svæða má sjá mynd 2-18. Bíla- og hjólastæðaviðmið eru í töflu 2-12.

Markmiðið er að stuðla að sjálfbærri þróun og breyttum ferðavenjum meðal annars með vísan til markmiða svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um breyttar ferðavenjur árið 2040. Stefnt er að umferð gangandi og hjólandi aukist úr 20% í 30%, að hlutur strætós, þar með talið borgarlinu, aukist úr 4% allra ferða upp í 12% og að hlutur ferða í fólksbil minnki úr 76% í 58%. Sjá einnig kafla 2.2.2, Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/próunarsvæði, Borgarlína.

		Bílastæði				Hjólastæði				
		Svæði I		Svæði II - Kársnes		Svæði III Digranes		Svæði I		
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark	Svæði II / Svæði III, Kársnes, lágmark III, Digranes, viðmið	
Íbúðarhúsnæði (stæði/íbúð)										
Fjölbýli/sérbýli	1 – 2 herbergi	0,75	1	1	1,25	1,5	2	2	2	
	3+ herbergi	1	1	1,25	1,5	1,5 fjölbýli 2 sérbýli	2	2	2	
	4 íbúðir í fjölbýli án bílast. stv. deilisk.	0	0	0	0	0	2	2	2	
	Gestir (stæði pr. íbúð)	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-	
Námsmannaíbúðir	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	0,5	1-2	1-2	1-2	
	3+ herbergi	0	0,2	0,2	1	1	2	2	2	
Hjúkrunarheimili		Míðað er við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal meta að hverju sinni.								
Atvinnuhúsnæði (stæði/m <sup>2</sup> )										
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	1/50m <sup>2</sup>	1/50m <sup>2</sup>	0,5/100m <sup>2</sup>	0,5-3/100m <sup>2</sup>		
	Iðnaður	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	0,5/100m <sup>2</sup>	0,2-0,6/100m <sup>2</sup>		
Verslun	Vörugæmsla	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/360m <sup>2</sup>	1/240m <sup>2</sup>	1/240m <sup>2</sup>	0,5/100m <sup>2</sup>	0,2-0,6/100m <sup>2</sup>		
	Matvörun.	1/100m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	1/65m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	3/100m <sup>2</sup>		
Hótel	Alm. Verslun	1/100m <sup>2</sup>	1/75m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	3/100m <sup>2</sup>		
	Veitingastaðir	1/100m <sup>2</sup>	1/100m <sup>2</sup>	1/65m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	1/40m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	3/100m <sup>2</sup>		
	Gististarfsemi	0,1/herb.	0,3/herb.	0,1/herb.	1/herb.	1/herb.	2/100m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>		
Skólar										
Leikskólar		Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði					0,5/100m <sup>2</sup> á starfsm + 20 stæði/100 nem	0,5/100m <sup>2</sup> á starfsm + 20 stæði/100 nem		
Grunnskólar		Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði					30-50 á 100 nem	30-60 á 100 nem		
Framhaldsskólar		Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði					30-50 á 100 nem	30-60 á 100 nem		
Sérhæft húsnæði										
Sjúkrastofnanir		Metið í hverju tilfelli					30-50 á 100 nem	30-50 á 100 nem		
Íþróttavelliir/sundlaugar		Metið í hverju tilfelli					15-30 á 100 nem	15-30 á 100 nem		
Leikhús/kvikmyndahús		Metið í hverju tilfelli					10-20 á 100 nem	10-20 á 100 nem		
Skiptistöðvar almennings.		Á ekki við					5-10% notenda	5-10% notenda		
Önnur landnotkun		Metið í hverju tilfelli								

Mynd 7.2 Kröfur Kópavogs um fjölda bíla- og hjólastæða

## 7.4 Viðauki D: Kostnaðarlíkan

Mánaðarleiga kr/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /stæði		Kostnaður á mánuði
2500	18		45.000
Skammtímagjald kr/klst	Nýting	Klst/mánuði	Tekjur á mánuði
190	60%	480	54.720
Langtímaleiga kr/stæði/mánuð	25.000		
	Fjöldi stæða	Hlutfall	Tekjur
Langtímaleiga	45	15%	1.125.000
Skammtímaleiga	255	85%	13.953.600
Alls	300	100%	15.078.600

Leiga	13.500.000
Stjórnunarkostnaður	1.500.000
Kostnaður alls	15.000.000

### 7.5 Viðauki E: Núverandi fjöldi bílastæða miðsvæðis á Selfossi



Mynd 7.3 Staðsetning og fjöldi bílastæða miðsvæðis á Selfossi.



## 8 Heimildir

Anthony P. Chrest, Mary S. Smith, Sam Bhuyan, Mohammad Iqbal, Donald R. Monahan. (2001) *Parking structures: Planning, Design, Construction, Maintenance, and Repair*.

Anna Lilja Þórisdóttir. (2013). *Hef alltaf haft bullandi áhuga á kvikmyndum*. Sótt af <https://www.mbl.is/greinasafn/grein/1486774/> þann 19. apríl 2021.

DFS. (2018). *Tillögur um uppbyggingu íþróttamannvirkja við Engjaveg á Selfossi lagðar fram*. Sótt af <https://www.dfs.is/2018/11/06/uppbygging-ithrottamannvirkja-vid-engjaveg/> þann 19. apríl 2021.

DFS. (2020). *Er menningarsalur suðurlands að verða að veruleika?*. Sótt af <https://www.dfs.is/2020/03/11/er-menningarsalur-sudurlands-ad-verda-ad-veruleika/> þann 19. apríl 2021.

Hótel Selfoss. (e.d.). *Hótel Selfoss*. Sótt af <https://www.ferdalag.is/is/thjonusta/hotel-selfoss> þann 19. apríl 2021.

Kópavogsbær. (2021). *Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040*. Sótt af [https://www.kopavogur.is/static/extras/files/ask-kop-2019-2040\\_tillaga-24nov\\_uppf-feb-2021\\_greinargerd-vidau\\_lok414.pdf](https://www.kopavogur.is/static/extras/files/ask-kop-2019-2040_tillaga-24nov_uppf-feb-2021_greinargerd-vidau_lok414.pdf) þann 19. apríl 2021.

Reykjavíkurborg. (e.d.). *Bíla- og hjólastæðastefna – Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt af [https://reykjavik.is/sites/default/files/27.\\_bila-\\_og\\_hjolaestaedi.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/27._bila-_og_hjolaestaedi.pdf) þann 19. apríl 2021.

Sveitarfélagið Árborg. (2017). *Selfoss Miðbær – Deiliskipulag útgáfa 0.1*. Sótt af <http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=24636707086414655250> þann 19. apríl 2021.

Sveitarfélagið Árborg. (2011). *Aðalskipulag 2010 – 2030*. Sótt af <https://www.arborg.is/media/skjol/greinargerd-Arborg-adalskipulag-2010-2030.pdf> þann 19. apríl 2021

Sveitarfélagið Árborg. (2020). *Umhverfisstefna Sveitarfélagsins Árborgar*. Sótt af <https://www.arborg.is/media/stefnur/Umhverfisstefna-Arborgar-10.06.2020.pdf> þann 19. apríl 2021.

Sveitarfélagið Árborg. (2021). *Selfoss Miðbær – Deiliskipulag útgáfa 0.2*. Sótt af <https://www.arborg.is/media/skipulagsbreytingar/Midbaer-Greinargerd.pdf> þann 19. apríl 2021.

Tómas Ellert Tómasson, bæjarfulltrúi. (2021). *Skipting byggingarmagns og fjöldi bílastæða*. Sent í tölvupósti 10.5.2021.