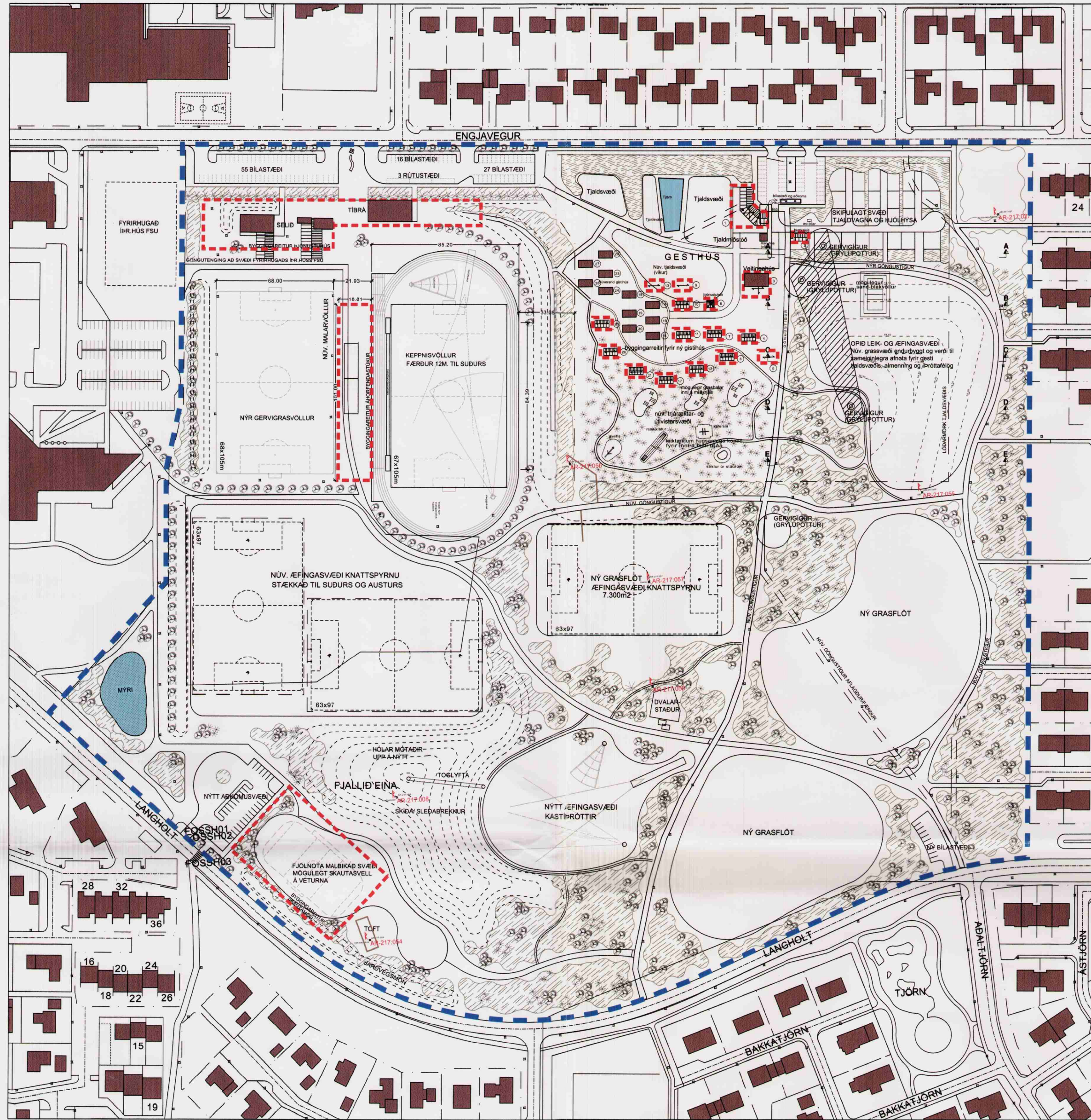
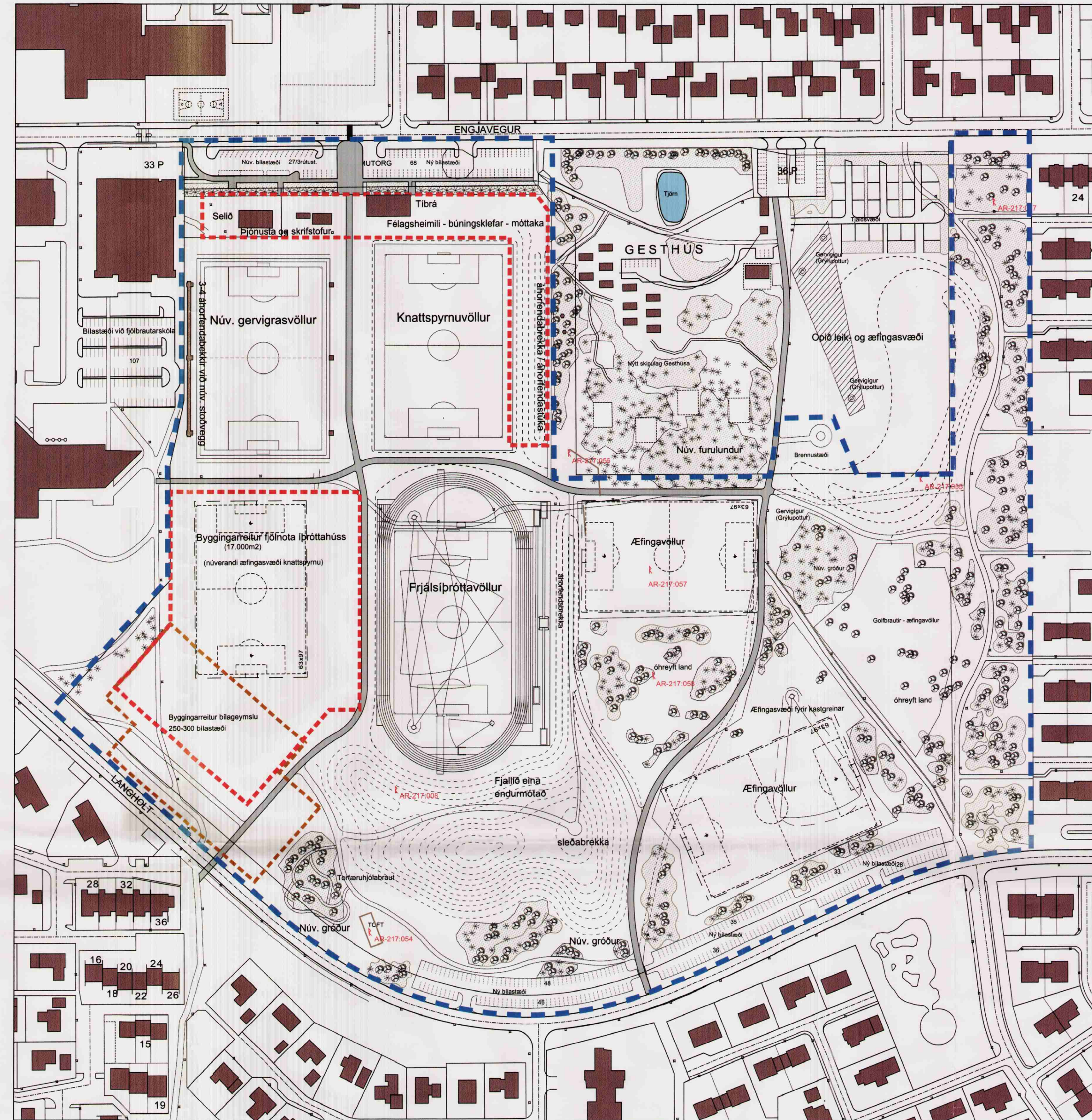




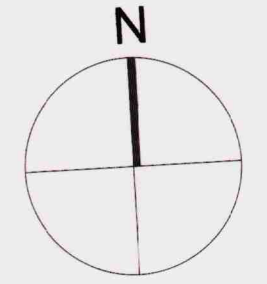
# ÍPRÓTTA- OG ÚTIVISTARSVÆÐI SELFOSS - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi mkv. 1:2000



Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Árborgar þann 23. október 2008

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 23. ágúst 2008

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 25 í lögum nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann 12. nóvember 2008

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-dæld stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2008

- Skýringar:**
- Mörk deiliskipulags
  - Byggingarreitur, hámark
  - Byggingarreitur bilgeymslu
  - Núverandi hús
  - Bifreiðastæði á lóð
  - Göngustigar
  - Trjáræktarsvæði, leiðbeinandi staðsetning
  - Svæði á náttúruminjaskrá
  - Núverandi hæðalinur (1m)
  - Nýjar hæðalinur (1m)
  - Fornleifar skv. skráningu Fornleifastofnunar Íslands
  - Garðlag/hléslur skv. skráningu Fornleifastofnunar Íslands



Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi - ekki í kvarða

**Inngangur**  
Bæjarstjórn Árborgar og undirbúningsnefnd vegna framkvæmda við ípróttavallarsvæðið á Selfossi óskar eftir samþykki á breyttu deiliskipulagi á ípróttavalla- og útivistarsvæði Árborgar. Núgildandi deiliskipulag er síðan árið 2004. Síðan þá hefur verið gerð ein breyting á skipulaginu og er hún innan Gesthúsasvæðis. Svæðið sem breytingin nær til ný fjórir upphafleg mörkum að undanskildu Gesthúsasvæðinu. Innan skipulagsreitsins eru núverandi ípróttamannvirki og æfingasvæði, útsýnishöllin „Fjalló eina“ ásamt útivistar- og trjársvæði vestan við íbúðabyggð í Grundarhverfi.

Í aðalskipulagi Selfoss 2005-2025 er svæði þetta merkt sem útivistarsvæði til sérstaka nota; ípróttasvæði (U5) og útivistarsvæði (U2). Fimm megin gönguleiðir eru tilgreindar í aðalskipulaginu. Tveir til norðurs - suðurs og þrjár sem liggja vestur - austur. Þær háðast óbreyttar í skipulaginu.

**Afmörkun svæðis**  
Deiliskipulagamörk eru þau sömu og í gildandi deiliskipulagi með þeirri undantekningu að Gesthúsasvæðið er undanskilið. Svæðið afmarkast mót austri af Grundarhverfi, í suðri af Langholti, í suði af Fjölbrotarskóla Suðurlands í vestri og Engjavegi í norði.

**Helstu forsendur fyrir breytingu á deiliskipulaginu**  
Helstu ástæður þess að lögð er fram tillaga að breyttu deiliskipulagi eru þær að endurnýja á æfinga- og keppnisvelli auk þess sem áform eru um að í framtíðinni risi á svæðinu fjólfótta ípróttahúsi, stúkuþyngingar og önnur mannvirki sem verða í göðum tengslum við ípróttavalla- og útivistarsvæði bæjarstjús. Með deiliskipulagsbreytingunni er verið að horfa til langrar framtíðar varðandi uppbyggingu ípróttamannvirka í sveitarfélaginu og stefnt að samnýningu þeirra innan Selfoss. Aðrar breytingar lúta aðallega að aðlögun að breyttum útfærslum, þannig breyrist orlóð staðsetning æfingavalla og „Fjalló eina“ færast til um 20-30m og fær nýja lögun. Vegna aukinnar uppbyggingar er bilastæðum fjölgað og göngustigar færast orlóð til vegna aðlögunar. Megin inntak deiliskipulagsins er þó það sama, þ.e. að á þessu svæði verður áfram aðal æfinga-, keppnis- og útivistarsvæði Selfossbúa.

**Núverandi aðstæður innan reitsins**  
**Húsbýggingar**  
Núverandi byggingar á ípróttavallarsvæðinu eru Selló sem er í eigu Héraðssambandsins Skarphéðins og Tibrá, sem er félagsheimilið og búningshúsi í eigu Ungmennafélags Selfoss. Auk þessara bygginga eru á svæðinu gamalt búningshúsi og áhaldageymsla. Gert er ráð fyrir að öll þessi hús geti víkð eða breyst að einhverju eða öllu leyfi þegar horft er til framtíðar.

**Keppnis- og æfingasvæði**  
Innan reitsins er að finna núverandi keppnisvöll Selfoss þar sem bæði fara fram kappleikir í knattspyrnu og keppni í fjólfótta ípróttum. Völlurinn er orðinn lélegur og þarfnast orðö endurnýjunar. Við hlið þessa vallar er að finna nýjan rúmlega 3.000m<sup>2</sup> gervigrasvöll sem hefur síðu hlutverki að gegna, sérstaklega yfir vetrartímann. Sunnan við vellina er síðan um 15.000 m<sup>2</sup> gras- og æfingasvæði.

Sunnan æfingasvæðisins er grósur höll sem samanstendur af uppgröfu efnu úr húsrúnum á Selfossi (tippur) frá því í kringum 1980. Höllin, sem oft er nefndur „Fjalló eina“, er gjarnan notaður sem sleðabrekka og útsýnishöll.

**Svæði Gesthúsa**  
Tjálfi- og þjónustusvæði við Gesthúsið er nú utan þessa deiliskipulags en breytingar sem gerðar hafa verið á því svæði á síðustu árum hafa verið færðar inn á upprátt.

**Brunnusvæði**  
Sunnan Gesthúsið er núverandi brunnstæði Selfossbæjar þar sem áramóta- og Jónsmessubrenna er haldin.

**Rauðholt:**  
Svæðið á milli Langholts og Gesthúsa er í dag að stærstum hluta grósur höll þar sem víða er búið að gróðursetja tré. Um svæðið liggja göngustigar gerðir úr mól og eru þeir hluti af göngustigakerfi bæjarinnar.

**Götur og bilastæði:**  
Núverandi aðalaðkoma og bilastæði við ípróttavallarsvæðisins er við Engjaveg. Fyrir utan þessa aðkomu eru fjólmargar tengingar inn á svæðið bæði frá Grundarhverfi, Tjarnarverfi og nálægum skólaskvæðum við Tryggvagötu og Engjaveg.

**Helstu breytingar frá núgildandi deiliskipulagi**

- Í stað núverandi keppnisípróttavalla (10.000m<sup>2</sup>) verða gerðir tveir vellar, einn fyrir knattspyrnu (9.500m<sup>2</sup>) og annar fyrir fjólfótta ípróttar (15.500m<sup>2</sup>).
- Byggingareitur ípróttahúsi við Langholt fellur út og í hans stað kemur nýr byggingareitur fyrir fjólfótta ípróttahúsi þar sem núverandi grasæfingavelli (15.500m<sup>2</sup>) eru sunnan við gervigrasvöll.
- Byggingareitur milli gervigrasvallar og núv. keppnisvallar fellur út og færast austur fyrir völinn.
- Byggingareitur við Engjaveg breytast og stækka.
- Bilastæði og aðkoma frá Langholti breytist. Fjólfótta bilastæði meðfram Langholti.
- Höllin „Fjalló eina“ færast til um 30m og fær nýja lögun, áhorfenda- og sleðabrekku haldað.
- Fyrir sunnan „Fjalló eina“ er gert ráð fyrir reihólabraut í torfuru handa krökkum.
- Göngu- og hjólastigum er hlikað til vegna aðlögunar að svæðum. Gert er ráð fyrir nýjum göngustíg á milli knattspyrnuvallar og Gesthúsa.
- Æfingasvæðið kastgreina í fjólfótta ípróttum færast og breytist.
- Brunnustæði sunnan við Gesthúsið færast norður um 30m og umhverfi aðlagð að staðinu.

**SKILMÁLAR:**

**Ípróttavelli:**  
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að endurnýja núverandi knattspyrnuvöll auk þess að byggð verði nýr fjólfótta ípróttavöllur. Æfingavelli í Rauðholti sem sýndir er í núgildandi deiliskipulagi haldað nánast óbreytt en æfingasvæðið kastgreina í fjólfótta ípróttum færast. Þessi æfingasvæði eru um 19.000m<sup>2</sup> að stærð.

Núverandi æfingasvæði þar sem fyrirhugað er að reisa fjólfótta ípróttahúsi fá að halda sér þar til ráðist verður í framkvæmdir við húsið.

Fjólfótta ípróttavöllur er hefðbundinn með 6-8 hlaupabrautum. Stökksvæði eru til hliðar við hlaupabrauti. Heimilt er að grípa af keppnisvelli og skulu girðing urðarfarar í samráði við byggingaryfirlönd og ípróttareytinguna á svæðinu.

**Húsbýggingar:**

**Fjólfótta ípróttahúsi:**  
Byggingareitur er 17.648m<sup>2</sup> að stærð. Heimilt er að byggja hús sem að grunnflati er allt að 14.000m<sup>2</sup>. Hluti byggingar má vera á tveimur hæðum. Húsið má vera niðurgraflið eins og jarðvegsaðstæður leyfa. Hámarks hæð máli frá gólf má mest vera 26m. Jafnframt er gert ráð fyrir byggingareit bilageymslu og er hann 9.568m<sup>2</sup> að stærð. Bilageymslan má vera hálft niðurgraflið og þá á tveimur hæðum þannig að efri hæðin er að hállu upp úr jörðu eða þá að öllu leyfi niðurgraflið. Þar skulu vera bilastæði fyrir lágmark 250-300 bíla. Í fjólfótta ípróttahúsi er gert ráð fyrir ípróttavöllum, búningasæðum, áhaldageymslu, áhorfendabæði, félagsaðstöðu og áhaldageymslu.

Hönnun fjólfótta ípróttahúsi og umhverfis þess skal vanda í alla staði og þess gætt að það falli sem best að umhverfi sínu, bæði öðrum byggingum og landslagi. Ef þess er kostur skal gölförflur hússins vera neðar en aðliggjandi umhverfi.

**Byggingareitur við Engjaveg:**  
Á byggingareit meðfram Engjavegi og milli keppnisvallar og Gesthúsa er heimilt að byggja að hámarki 12m há mannvirki. Þar geta rúmað þjónusturými af ýmsum toga, s.s. félags- og fundaraðstöða, skrifstofur, kennslustofur, búningsherbergi, veitingaástöða, salerni, áhaldageymsla og áhorfendastúla. Við aðalaðkomu frá Engjavegi skal vera opið port eða bil milli bygginga og rúmt aðengi fyrir áhorfendur, þjónustu- og öryggisbila. Áhorfendastúka geta annað hvort verið létt yfirbygging í áhorfendabrekku eða bygging með undirgríðandi búningsherbergjum og áhaldageymslu.

Hönnun þessara mannvirka skal vanda í alla staði og þess gætt að þau falli sem best að umhverfi sínu, bæði öðrum mannvirkjum sem og landslagi. Byggingarnefnd skal fá aðaláskráningu til umsagnar og tryggja að þessum ákvæðum verði fylgt.

**Aðkoma, bilastæði og stigar**  
Aðkoma að svæðinu er frá Engjavegi. Aðkoma að fjólfótta ípróttahúsi verður frá Langholti, bæði fyrir gangandi og akandi umferð. Auk þess liggja göngustigar frá Langholti, Grundarverfi, Engjavegi og lóð FSU inn á svæðið, líkt og í dag. Bilastæði eru meðfram Langholti. Þau eru m.a. gerð til að mæta álagi þegar kappleikir og aðrir fjólfóttair viðburðir eiga sér stað á svæðinu. Bilastæði innan deiliskipulagsreitsins eru samtals um 320 talsins og síðan er gert ráð fyrir um 300 bilastæðum við fjólfótta húsi, því til viðbótar. Bent er á að ípróttamannvirkin eru mótvegis og auðvelt að samnýta bilastæði með öðrum mannvirkjum s.s. Fjölbrotarskóla Suðurlands, Vallaskóla, leikskólum Álheimum og Húlduheimum og Sundlaug Selfoss en við þessar stofnanir eru 6-700 bilastæði.

Göngustigar skipstapt í tvo flokka, annars vegar aðalstiga sem verða malbakar og hins vegar malarstiga.

**Almennt útivistarsvæði**  
Það sem ekki telst til sérhæfðra ípróttamannvirka eru flokkur sem almennt útivistarsvæði. Lögð er rík áhersla á að hluti svæðisins er óhreyft land og haldað allar helstu gróðurþyrpingar óbreyttar þrátt fyrir breytingu þessa. Sérstakur braunmyndun innan svæðisins haldað jafnframt óhreyfðar. Reitur þessi er mjög mótvegis á Selfossi og gerir skipulagið ráð fyrir að aðgengi almennings verði ávallt sem best, allan ársins hring.

**Gróðurfar**  
Gert er ráð fyrir að leikskólaborð og vinnuskóli haldi áfram að gróðursetja trjáplöntur í svæðið undir umsjá umhverfisdeildar sveitarfélagsins. Í deiliskipulaginu er haldið í helstu trjáræktarsvæði og lagt til að áfram verði unnið að uppbyggingu gróðurþyrpinga samkvæmt skipulagi. Þar sem nýir æfingavelli eru fyrirhugaðir skal gróður færður til fyrir mörk æfingasvæðanna. Góð reynsla er af ræktun sligrans gróðurs á svæðinu og er því hvatt til aukinnar notkunar á honum s.s. furu og grenni en einnig ber að planta lauffjárnir í lund. Ípróttahúsið innanum sligrans gróður fer einkar vel saman þar sem gróðurinn skapar mikið skjól og er í yndisaka allan ársins hring.

**Verndun**  
Fornleifaskráning frá 28. nóv. 2002 og fundust sjó fornleifar sem allar eru merktar inná meðfylgjandi upprátt. Tveir fornleifar af sjó (AR-217-056 og AR-217-057) eru að öllum ríkindum teigar frá gólfvelli sem eitt sinn var á svæðinu og skv. afhugasvæðum frá Fornleifastofnunar ríkisins dags. 2. apríl 2004 þar ekki er varðveita þá séu þær sannanlega slíkir. Um hinar fornleifar gildir að sækja þarf um leyfi til Fornleifastofnunar ríkisins ef á fjarlægja þær.

Fornminjar sem ekki eru í hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda eru AR-217-008, Rauðholtsbær, AR-217-054 Austurbæjarfjórthús, AR-217-054, beitahús og AR-217-055 töft. Fara þarf með gát við umferð stórvirkja vinnuvæla við þessar fornminjar. Ef sýnt þykir að þeim stafi einhver hættu skal gera Fornleifastofnunar ríkisins viðvart í tæka tíð. AR-217-056 er garðlag og æfingasvæði og þarf að sækja um leyfi til að fjarlægja þann hluta. Forðast skal að gróðursetja nálægt fornminjum.