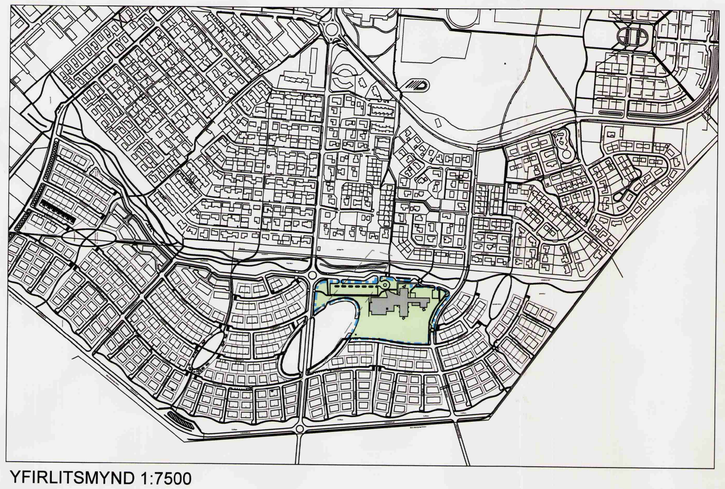
Sveitarfélagið ÁRBORG

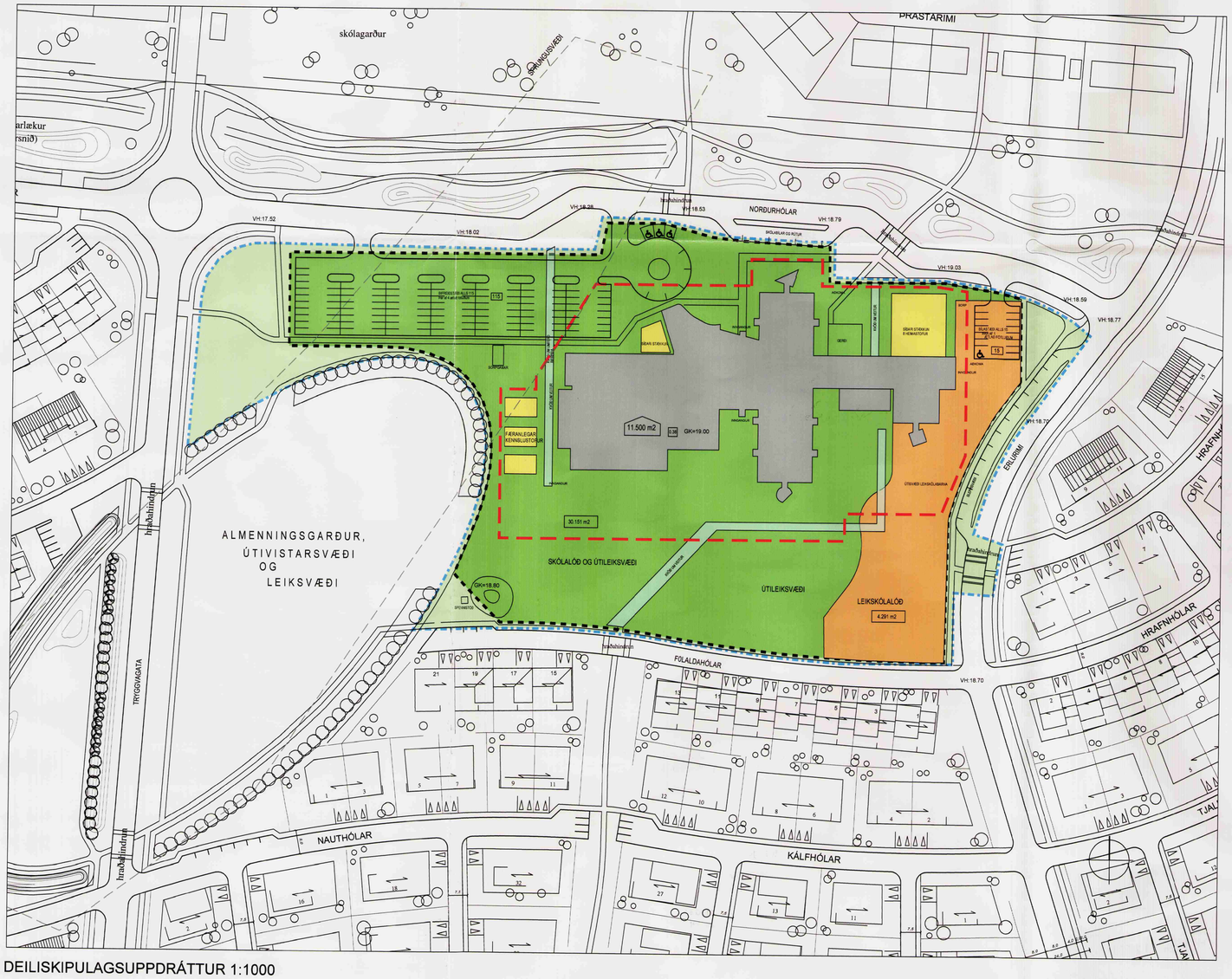
Sveitarfélagið Árborg - Grunnskóli í Suðurbyggð á Selfossi



YFIRLITSMYND 1:7500

SKÝRINGAR

- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÓÐARMÖRK OG SKÓLALÓÐ
- BYGGINGARREITUR
- KVÖÐ UM VEITUR
- FYRIRHUGUÐ BYGGING
- FRAMTÍÐAR STÆKKUN
- LEIKSKÓLALÓÐ
- BRAMLAÐ LAND
- 3933.0m2 LÓÐARSTÆRÐ
- 1.0 NÝTINGARHLUTFALL
- 18 stæði LÁGMARKSFJÖLDI BIFREIÐASTÆÐA
- 1295m2 STÆRÐ BYGGINGA MEÐ STÆKKUN



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1000

0. Breytingar
0.0 Almennt
Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.
Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númeruð 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv. Texti viðkomandi breytinga og eða viðbóta verður ská- og svartletraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2. o.s.frv.

1. Forsendur
Í gildandi deiliskipulagi fyrir Suðurbyggð Selfossi var skipulagi á lóðinni Norðurhólar 1 frestað, en það skilgreint sem stofnana- og þjónustulóð. Nú hefur sú ákvörðun verið tekin hjá sveitarfélaginu Árborg að reisa nýjan, tveggja hliðstæðu, heilstæðan grunnskóla, ásamt íþróttahúsi, sundlaug, leikskóla og hugsanlega tónlistarskóla o.fl. á lóðinni.

1.1 Gögn skipulagsáætlunar
Deiliskipulagsáætlunin er lögum samkvæmt sett fram í greinagerð þessari, ásamt skipulagsuppdrætti í mælikvarða 1:1000 dags. 30.10.2002.

1.2 Skipulagsforsendur
Forsendur skipulagsins er aðalskipulag Selfoss 1995-2015, staðfest þann 4. september 1996, og fyrirliggjandi deiliskipulag fyrir Suðurbyggð Selfossi - íbúðarhverfi C, staðfest 13.okt.1999.

1.3 Afmörkun og aðkoma
Skipulagssvæðið afmarkast af Norðurhólum til norðurs, Erlurima til austurs, Folaldahólum til suðurs og Tryggvagötu til vesturs. Aðalaðkoma bifreiða að skólalóðinni er frá Norðurhólum, þaðan sem aðkomur inn á bifreiðastæði og að sorpgeymslu skólans eru. Þá er jafnframt gert ráð fyrir rútubílastæðum við Norðuhóla. Bílastæði leikskóla er við Norðurhóla og Erlurima. Umferð fótgangandi og hjólandi vegfarenda að skólanum kemur eftir göngu- og hjólastígum úr öllum áttum og þar sem þær leiðir þvera götur er gert ráð fyrir hraðahindrun. Á lóðinni verður séð fyrir góðum tengingum við alla þessa stíga.

1.4 Staðhættir
Vísað er í grein 1.1. í gildandi deiliskipulagi fyrir Suðurbyggð Selfossi.

2. Stefnumörkun og skilmálar.
2.1 Almennt
Við gerð deiliskipulagsins sem hér er sett fram voru þarfir nýs grunnskóla í Suðurbyggð og byggingum tengdum starfsemi hans fyrst og fremst hafðar í huga. Skólinn er hannaður í samræmi við hugmyndavinnu samstarfshóps um skólastarf og skólabyggingu í Suðurbyggð Selfossi (skýrsla samstarfshóps útg. maí 2002). Það sem mun aðgreina skólann fyrst og fremst frá öðrum skólum er mikil fjölbreytni og sveigjanleiki í skólastarfinu, jafnt innandyra sem utan. Þá verður í byggingunni jafnframt starfrækt hverfismiðstöð sem verður opin allan daginn (einnig utan skólatíma) og má því gera ráð fyrir að skólastarf verði talsvert frábrugðið því sem gengur og gerist. Fyrirhuguð skólabygging endurspeglar þessar óhefðbundnu áherslur.

Deiliskipulag lóðarinnar gerir ráð fyrir einni aðalbyggingu sem segja má að sé samsett úr nokkrum ólíkum byggingarhlutum. Að auki er gert ráð fyrir þremur færanlegum kennslustofum vestan við byggingunа. Með nýstárlega hugmyndafræði skólans í huga er gert ráð fyrir riflegum stækkunarmöguleikum og er byggingarreitur þ.a.l. hafður rúmur til að geta tekið á móti breytingum/stækkunum í framtíðinni. Þá verður ákveðinn hluti útileiksvæða skilgreindur með sérstaka notkun til að tryggja framkvæmd þeirra.

Hér á eftir er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

2.2 Nýtingarhlutfall
Gert er ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á lóðinni verði að hámarki 11.500m2.
Lóðarstærð er alls 30.151m2 og nýtingarhlutfall því um 0.38. Leikskólalóð fyrir utan leikskólabyggingu er 4.291 m2 að stærð.

2.3 Byggingar
Allar byggingar skulu vera í samræmi við íslenska byggingarreglugerð nr. 441/1998.
Allar byggingar skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti, þ.m.t. litlar útbyggingar, svalir o.s.frv. Byggingarreitur er auðkenndur með rauðri brotinni línu á uppdrættinum. Ekki er um neina bundna byggingarlínu að ræða og er því heimilt að staðsetja byggingar hvar sem er innan reitsins.
Fyrirséðir stækkunarmöguleikar eru merktir inn á uppdrátt (skyggt appelsínugult svæði). Annar þessara möguleika er norðan við leikskóla eins og hann er skilgreinur á uppdrætti og hinn vestan fyrirhugaðs tónlistarskólahúss.

- Hámarksstærð bygginga kemur fram á skipulagsuppdrætti.
- Hámarksköti bygginga er 32.00 m yfir sjávarmáli. Byggingar skulu vera ein til tvær hæðir en heimilt er að hafa tæknirými ofan á þökum (þakhæð).
- Öll þök skulu sýnast flöt.
- Klæðningar utanhúss skulu annars vegar vera málmklæðningar og hins vegar múrkerfi.
- Færanlegar kennslustofur skulu þannig úr garði gerðar að með einföldum hætti megi koma þeim fyrir á lóðinni.

Í skipulagsreglugerð (nr. 440/1998) kafla 4.18 sem fjallar um svæði undir náttúrvá segir m.a. að í deiliskipulagi skuli skilyrði um styrkingu og útfærslu mannvirkja á slíkum svæðum vera gerð skil. Við burðarþolshönnun bygginga á skipulagsreitnum skal fylgja gildandi evrópustöðlum ásamt tilheyrandi íslenskum þjóðarskjölum (NAD, FS ENV 1998-1-1:-1994 Eurocode 8) sem tilgreinir kröfur vegna jarðskjálftakrafta á svæðinu.

2.4 Aðkoma og bifreiðastæði
Aðalaðkoma bifreiða inn á deiliskipulagssvæðið er frá Norðurhólum. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur innkeyrslum inn á bifreiðastæðið til að tryggja gott flæði bifreiða.
Sorpbílar og bílar með aðföng að skólanum munu nota sömu innkeyrslur og skal því útfæra góða aðkomu þeirra inn á svæðið. Einnig skal séð fyrir góðri aðkomu bifreiða að smiðastofu, eldhúsum og aðalinngöngum.

Eins og áður segir skal tryggja góð tengsl við göngu- og hjólastígakerfi hverfisins frá lóðinni. Lóðin verður umkringd íbúðarhverfum þegar fram í sækir og því má reikna með straumi gangandi vegfarenda úr öllum áttum. Inngangar inn á lygóbygðina skulu því staðsettir með núverandi og framtíðar-göngustiga í huga (eins og uppdráttur sýnir).

Bifreiðastæði á lóðinni eru með hefðbundnum hætti. Bílastæði grunnskóla og hverfismiðstöðvar eru staðsett á norðvestur hluta lóðarinnar og eru þau alls 115 að tölu. Bílastæði leikskólans eru staðsett á norðaustur hluta lóðarinnar og eru þau alls 15 að tölu. Alls eru stæðin því um 130 talsins. Fjögur bílastæði eru ætluð fötluðum einstaklingum. Að auki eru 4 sleppistæði við hringtorg og 3 rútubílastæði við Norðurhóla og 12 sleppistæði við Erlurima í tengslum við leikskóla. Stæðin eiga að þjóna öllu starfsfólki skólanna og gestum þeirra.

2.5 Sorpgeymslur
Sorpgeymslum skal koma fyrir á tveimur stöðum á lóðinni. Í tengsum við aðalbifreiðastæði skal koma fyrir geymslu fyrir stóra sorpgáma. Annarri minni fyrir hefðbundar sorptunnur skal koma fyrir inni á leikskólasvæði .
Gámar og tunnur skulu lokaðar inni í þar til gerðum skýlum sem að ytri gerð taka mið af öðrum byggingarefnum á lóðinni. Góð aðkoma sorpbíla skal tryggð að skýlunum.

2.6 Frágangur lóðar
Frágangur lóðar skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998) og samþykkta aðal- og lóðaruppdrætti. Að bifreiðastæðum undanskildum er lóðin skilgreind sem skóla- og leikskólalóð og skal útfæra hana í samræmi við það. Nota skal trjágróður til skjólmyndunar á lóðinni, bæði meðfram girðingum og umhverfis leiksvæði inni á lóðinni sjálfri. Innan lóðarinnar skulu gönguleiðir taka tillit til göngustiga í hverfinu hvað varðar tengingar. Þá skal tryggja gott aðgengi að öllum inngöngum skólans.

Sá hluti lóðarinnar sem tilheyrir leikskólanum skal afmarkaður með girðingu (ljósbrúnt svæði á uppdrætti). Girðingin skal vera hálfgagnsæ til að viðhalda sem bestum sjónrænum tengslum við aðra hluta lóðarinnar.

Svæði innan lóðarinnar með sérstakar skilgreiningar:
- Við lóðarhönnunina skal gera ráð fyrir gerði eða afgirtu hólfi þar sem ýmis húsdýr geta dvalist tímabundið.
- Við lóðarhönnunina skal gera ráð fyrir skrúðgarði og að hann verði í góðum tengslum við fyrirhugað gróðurhús skólans
- Við lóðarhönnunina skal gera ráð fyrir tjörn eða læk á skólalóðinni.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd Árborgar þann 25/3 2003 og í bæjarstjórn þann 9/4. 2003 Einar Njálsson

BÆJARSTJÓRNI ÁRBORG

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 29/1 2003 til 26/2. 2003.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2003

BR.	DAGS.	BREYTING	REIKN.	TEIKN.
02 - 2. feb. 2004 - Lagfæringar á texta í greinargerð og gildi nýtingarhlutfalls á uppdrætti, skv. athugasemdum Skipulagsstofnunar				
01 - 7. des. 2002 - Lóðarskipulag				

Á STOFUNNI ARKITEKTAR
FINNUR BJÖRGVINSSON
HILMAR ÞÓR BJÖRNSSON
SIGRÍÐUR ÓLAFSDÓTTIR
BERGSTAÐASTRÆTI 10, RVK. sími:551-1460, netfang:stofan@stofunni.is

NORÐURHÓLAR 1 SELFOSSI
GRUNNSKÓLI SUÐURBYGGÐ

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

HANNAÐ/TEIKN.
ATH.
SAMÞYKKT
KT.

KVARÐI 1:1000 / 7.500 REYKJAVÍK 30.10.2002

VERKNR. TEIKN. NR. 001 BR. 02- 2. feb. 2004