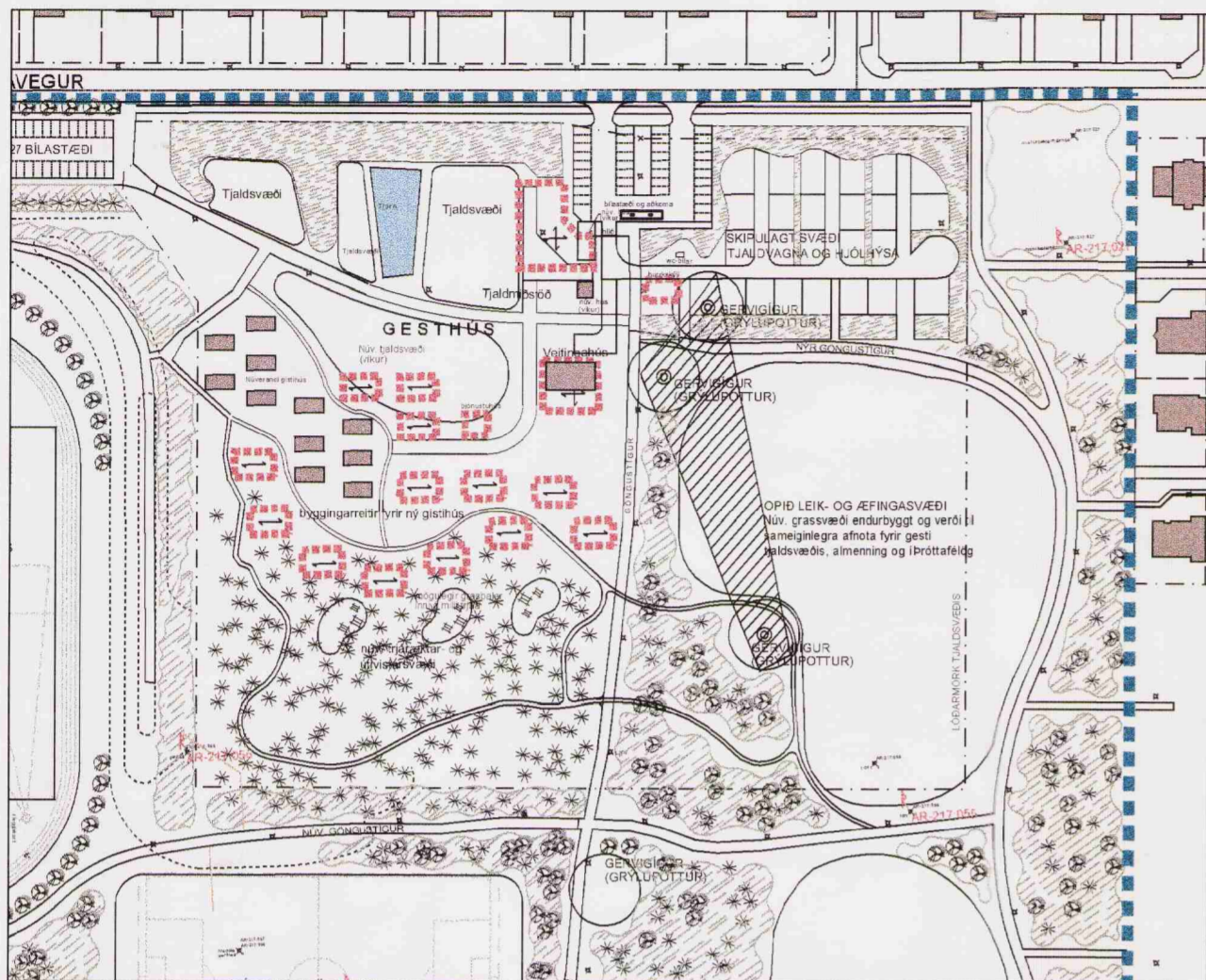
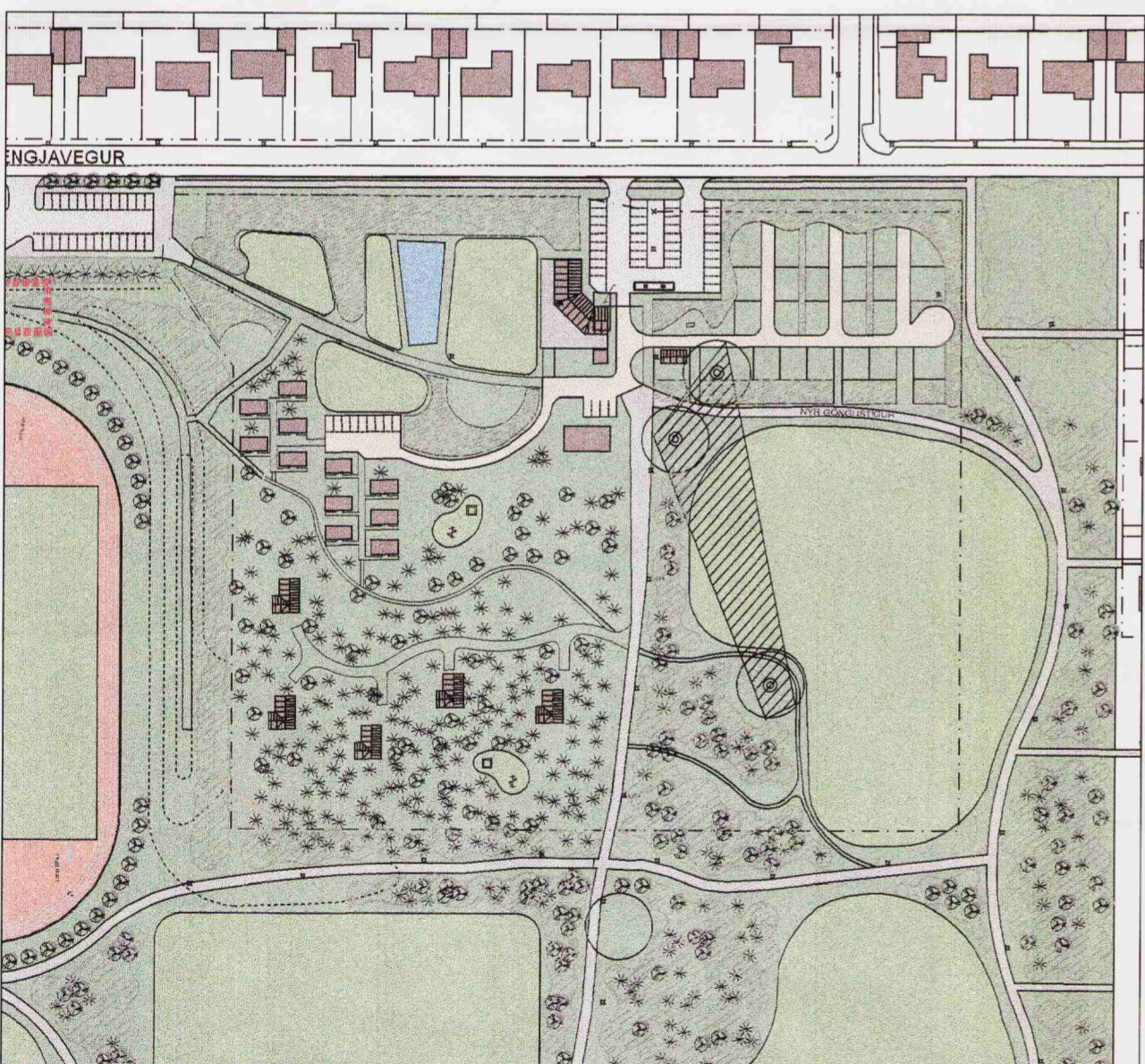




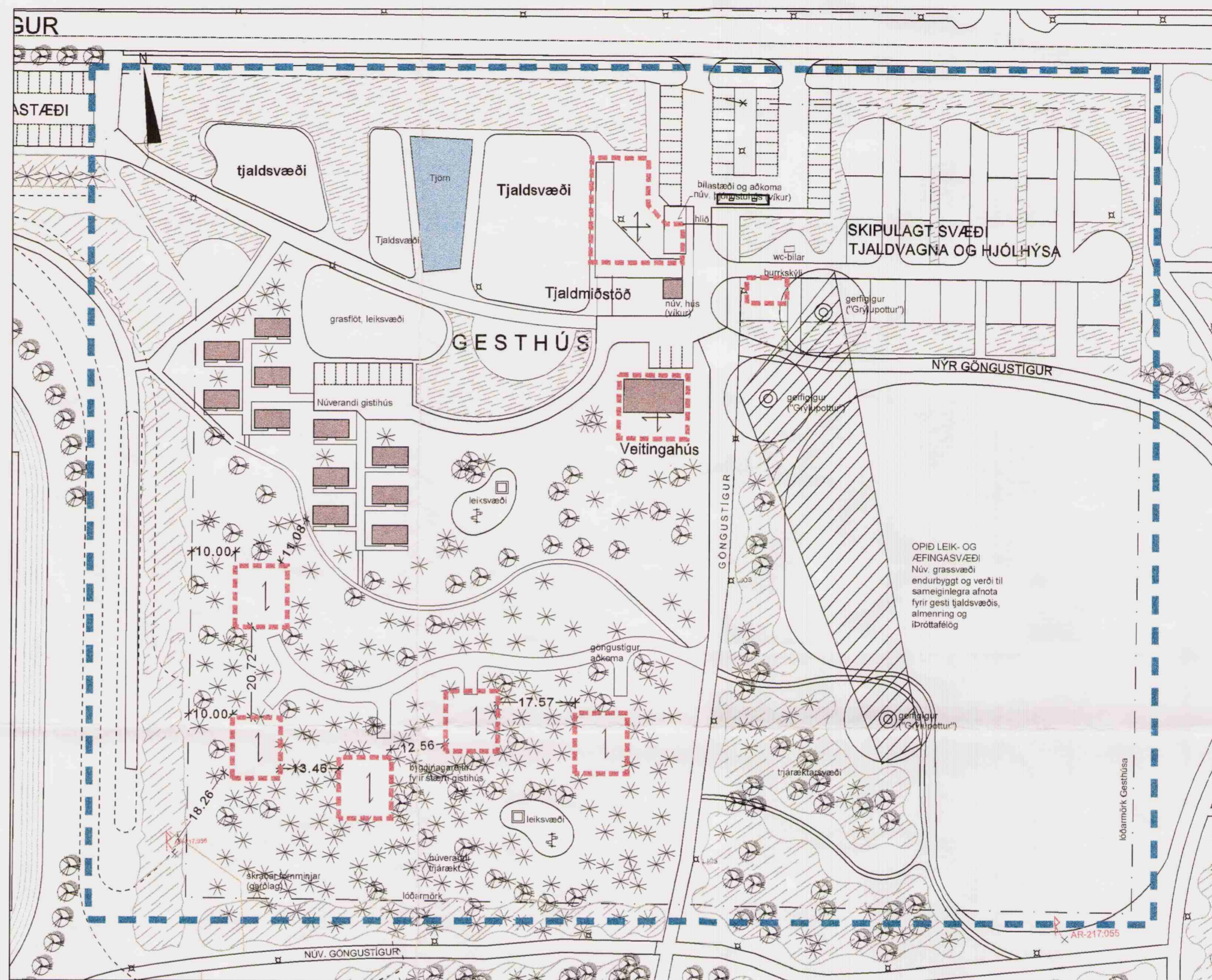
Sveitarfélagið Árborg - tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gesthúsa



Núgildandi deiliskipulag í mkv. 1:2000 unnið af Landform ehf, 2002-2004



Skýringaruppráttur við tillögu að breytingu á deiliskipulagi, mkv. 1:2000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi, mkv. 1:1000



Yfirlitsmynd - skipulagsreitirinn í núgildandi aðalskipulagi Selfoss 1995-2015 (ekki í mkv.)

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd Árborgar þann 14.11. 2005

Skipulagsfulltrúi Árborgar

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 26 gr. Skipulags- og byggingarlaga var samþykkt í bæjaráði Árborgar þann 20. janúar 2005

Bæjarstjórn Árborg

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í Stjórnartíðindum þann 10. febrúar 2005

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingareitur, hámark
- Núverandi hús
- Svæði á náttúruminjaskrá
- Fornleifar skv. skráningu Forleifastofnunar Íslands
- Garðlag/hleðslur skv. skráningu Forleifastofnunar Íslands

Greinargerð

1) Tilurð skipulags og ytri aðstæður

Aðdragandi
Á fundi skipulags- og byggingarnefndar Árborgar þann 11. maí 2004 var Landhönnun sít fallið að vinna breytingu á deiliskipulagi Gesthúsa svæðisins í samræmi við erindi forsvarsmanna Gesthúsa til bæjarráðs, sem miðaði að fækun byggingareita fyrir gísthúsa á svæðinu og að leyft yrði að byggja stærri gísthús en áður var gert ráð fyrir.

Almörkun svæðis og aðstæður
Fyrir liggur nýlegt deiliskipulag alls íprótta- og útivistarsvæðisins í Rauðholti á Selfossi, unnið af Landform ehf 2002-2004 og er lóð Gesthúsa þar á meðal. Skipulagsbreytingin tekur eingöngu til lóðar Gesthúsa sem er um 4,1ha. að stærð.

Skipulagsstaða og eignarhald
Svæðið er í eigu sveitarfélagsins Árborgar, en í gildi er lóðarleigusamningur vegna Gesthúsa. Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er svæðið allt skilgreint sem útivistarsvæði til sérstakrar nota Úð - ferðamannþjónusta, tjaldstöð.

Fornleifar og náttúruminjar
Fornleifaskráning hefur farið fram á svæðinu og eru tvær fornleifar í eða við svæðið og eru þær merktar inn á uppdráttinn. Um er að ræða garðlag við suð-vestur horn lóðarinnar og töft við suð-austur horn lóðarinnar, en hvorugar eru taldir í hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Við Gesthúsa er að finna sérkennilegar jarðmyndanir (grýlpotta) sem eru á náttúruminjaskrá. Þar segir: „Kerín fjögur og nánasta umhverfi þeirra á tjaldsvæði bæjarins. (2) Sérkennilegar jarðmyndanir í Þjórsárhrauni, stærsta kerlið er með hraunveiflingum.“ (Náttúruminjaskrá, sjöunda útgáfa 1996).

Náttúrufar
Fyrir utan hin eiginlegu tjaldsvæði er umhverfi Gesthúsa í dag að mestu leyft grósbelti mór. Grósbelti er mót Engjavegi í norðri og ípróttafellinum í vestri. Austan við aðkomusvæði Gesthúsa er all stór grasflétt sem notuð er fyrir tjaldvagna og hjólhýsa, auk þess sem þar eru stundaðar æfingar og boltaleikur. Svæðið er þó nokkuð óslétt og nýtt þvi illa til markvissa æfinga. Vestan við aðkomusvæðið eru tjaldsvæði og þar er einnig að finna náttúrulega tjörn. Sunnan við svæði gísthúsanna má finna stóra samfellda trjárækt sem einkennist af u.þ.b. 2 metra háum furutrjám.“ (úr gildandi skipulagi)

Gótur og lagur
Lóð Gesthúsa er við Engjaveg og er aðkoma frá henni. Gísti- og þjónustuhúsa á svæðinu eru tengd vettukerfi bæjarins, þ.e. vatn, rafmagn, skól og hlið.

2) Lýsing breytingu á skipulagi

Helstu frávik frá núgildandi skipulagi eru:
- byggingareitum fyrir gísthús er fækkað úr 13 í 5
- leyfileg stærð húsa verður 70m² í stað 30-50m² áður
- gert verður ráð fyrir aðkoma bíla og stæða við gísthús en umferð verði jafnframt stjórnað af rekstararaðilja sem setur frekari reglur þar um.

Eftirfarandi er greinargerð úr gildandi skipulagi:

FERÐAÞJÓNUSTUSVÆÐI GESTHÚSA

„Í skipulaginu er gert ráð fyrir margvislegri uppbyggingu ferðaþjónustu Gesthúsa við Engjaveg. Þar er gert ráð fyrir nýrri tjaldmiðstöð í stað þeirrar sem fyrir er og að reistar verði sólskáli við núverandi veitingahús. Einnig er fyrirhugað að fjölga gísthúsum og auka á ýmsan hátt fjölbreytileikann í starfsemi Gesthúsa. Á útivistarsvæðinu er gert ráð fyrir bættari aðstöðu er tengist ferða- og gístaðstöðu, fræðslu- og leiksvæðum. Á hjólhýsa- og tjaldvagnasvæði eru um 25 stæði, hvert þeirra um 80-100m² að stærð. Tjaldsvæðið eru samtals um 1700m² að stærð og rúma um 50 tjaldd.“

Aðkoma:

„Komið er að svæðinu frá Engjavegi. Í framtíðinni er gert ráð fyrir að fjölga ferða- og gístaðstöðum til austurs eins og sýnt er á uppdráttinn. Á bilastæði rúmast 37 bílar og þar af er eitt stæði merkt fötlóðum. Húsbílar og bílar með tjaldvagna keyra í gegnum hlið í aðkoma og þaðan eftir aðferum stíg að merktum gístrireitum.“

Þjónusta- og gísthús

„Í tjaldmiðstöð verður aðstaða til að laga mat, þvo fót, setustofa, sturtur og smyrtingar, þurrkaðstaða, geymsla, svefnpokaplass og annað það sem gert er aðstöðu ferðamanna sem besta. Þá er gert ráð fyrir lílilli íbúð fyrir umsjónarmann húss og útsvæða. Í tengslum við tjaldmiðstöðina er ráðgert að reisa þurrkskýli þar sem ferðamenn geta þurrkað tjaldd og annan viðlegubúnað undir þaki.“

„Fyrir eru á lóðinni um 11 gísthús og er hvert þeirra um 33m² að stærð.“

„Í tengslum við gísthús er ráðgert að færa núverandi baðhús eða reisa nýtt þjónustuhús undir lín og annan búnað. Við staðsetningu húsa og annarra mannvirka á trjáræktarsvæðinu skal leitast við að koma þeim fyrir þannig að ekki þurfi að fella verðmæt tré. Gert er ráð fyrir að reisa sólskála við núverandi veitingahús. Stækkunin verður til suðurs og framman við skálann er gert ráð fyrir dvalarsvæði með borðum og bekkjum.“

Frágangur lóðar

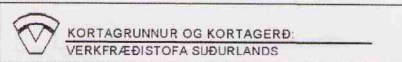
„Eins og sýnt er á skýringaupprætti er lagt til að gróðursetja trjágróður umhverfis tjaldsvæðið. Að hluta til er sá gróður kominn. Eins má rækta skjólbelti inni á tjaldsvæðum. Gert er ráð fyrir að upplýsingaskilti verði komið fyrir við aðkoma. Eins skal koma fyrir læsanlegri hjólréiðagrind og á nokkrum stöðum skal koma fyrir sortunnum og við tjaldmiðstöðina líflum sortgámi. Frá tjaldmiðstöð liggja göngustigar að tjaldsvæðinu. Til að auka útivistargildi svæðisins er heimilt að staðsetja leikþæki á trjáræktarsvæðinu en það skal þó gert þannig að ekki þurfi að fella heilbrigð tré í göðum vöð.“

Lóðarskilmálar

„Lóð Gesthúsa er leigulíð í eigu Sveitarfélagsins Árborgar. Lóðarstærð er 40.986m² og eru lóðarhliðir ákveðin í ISN93. Í gildi er lóðarleigusamningur og er gert ráð fyrir að við endurnýjun hans verði nánar gert grein fyrir sameiginlegum afnotum af hluta lóðarinnar. Hér er sérstaklega um að ræða opið leik- og æfingarsvæði þar sem gert er ráð fyrir sameiginlegum afnotum gesta tjaldsvæðisins, almennings og ípróttafлага. Svæðið gæti þannig dekkjað álagstíma tjaldsvæðis í tengslum við stóra hópa sem og æfinga- og keppnisvæði ípróttafлага.“

Byggingarskilmálar ferðaþjónustusvæðis:

„1. gr. Tjaldmiðstöð má vera allt að 220m² að grunnflat, vera tvær hæðir og heimilt er að hafa kjallara. Gísthús má vera allt að 70 m² (breyting), vera ein hæð og skal það reist á „léttum“ grunni (eulium). Ekki er heimilt að hafa kjallara undir þeim.
2. gr. Þækjali skal vera 15-40°. Megin mænistefna skal vera sem næst þeirri sem sýnd er á teikningu.“



LAND HÖNNUN Landhönnun sif Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA

Austurvegi 42, 800 Selfoss s. 482 3300, 896 1809 landhonnun@simnet.is