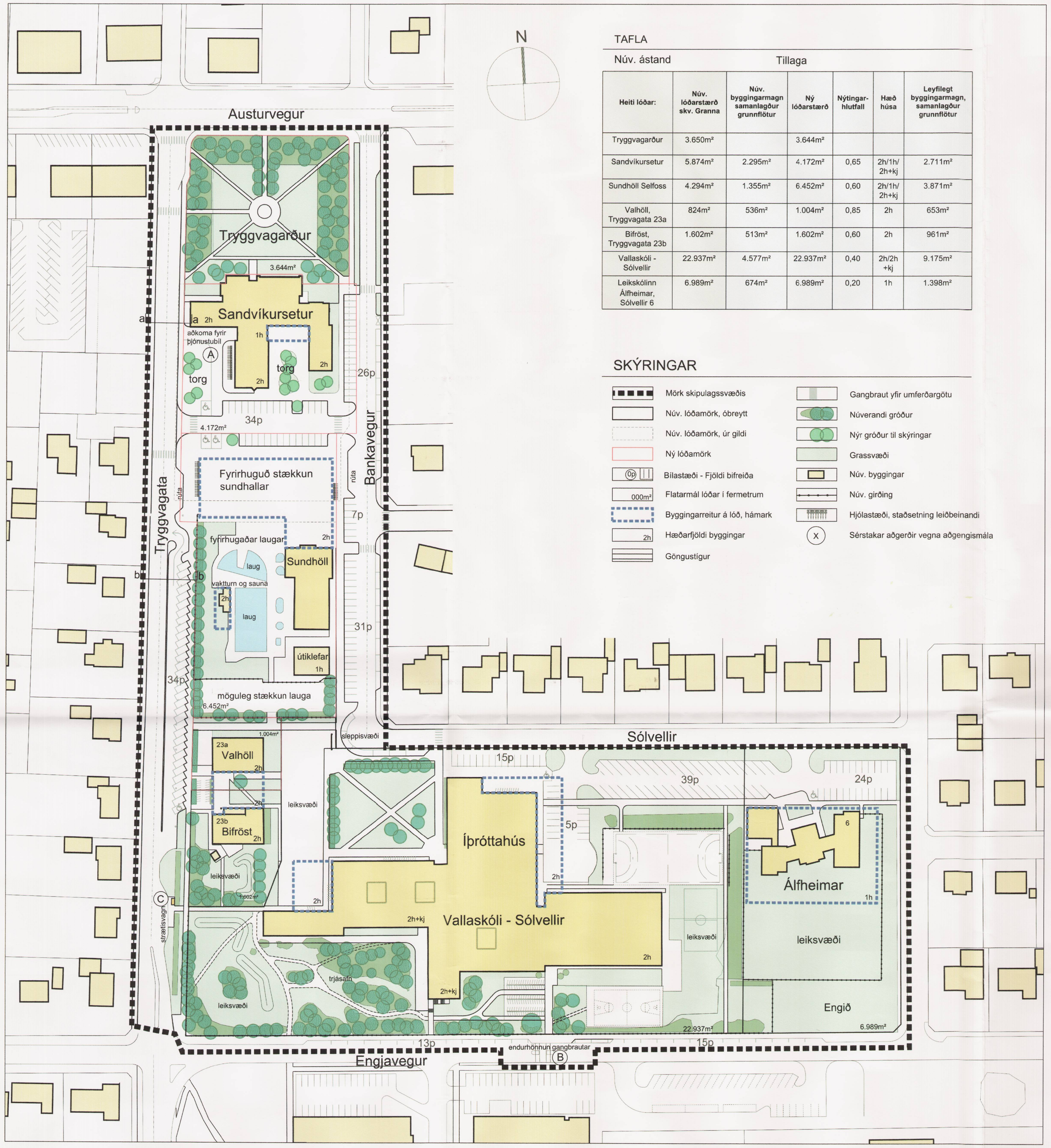


Tillaga að deiliskipulagi, mkv. 1:1000

TAFLA

Núv. ástand — Tillaga

Heiti lóðar:	Núv. lóðarstærð skv. Granna	Núv. byggingarmagn samanlagður grunnflötur	Ný lóðarstærð	Nýtingar-hlutfall	Hæð húsa	Leyfilegt byggingarmagn, samanlagður grunnflötur
Tryggvagarður	3.650m²		3.644m²			
Sandvíkursetur	5.874m²	2.295m²	4.172m²	0,65	2h/1h/ 2h+kj	2.711m²
Sundhöll Selfoss	4.294m²	1.355m²	6.452m²	0,60	2h/1h/ 2h+kj	3.871m²
Valhöll, Tryggvagata 23a	824m²	536m²	1.004m²	0,85	2h	653m²
Bifröst, Tryggvagata 23b	1.602m²	513m²	1.602m²	0,60	2h	961m²
Vallaskóli - Sólvellir	22.937m²	4.577m²	22.937m²	0,40	2h/2h +kj	9.175m²
Leikskólinn Álfheimar, Sólvellir 6	6.989m²	674m²	6.989m²	0,20	1h	1.398m²

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Núv. lóðamörk, óbreytt
- Núv. lóðamörk, úr gildi
- Ný lóðamörk
- Bílastæði - Fjöldi bifreiða
- Flatarmál lóðar í fermetrum
- Byggingarreitur á lóð, hámark
- Hæðarfjöldi byggingar
- Göngustígur
- Gangbraut yfir umferðargötu
- Núverandi gróður
- Nýr gróður til skýringar
- Grassvæði
- Núv. byggingar
- Núv. girðing
- Hjólastæði, staðsetning leiðbeinandi
- Sérstakar aðgerðir vegna aðgengismála

Tryggvagarður og Sandvíkursetur

Sundhöll Selfoss

Vallaskóli

Bifröst og Valhöll

Leikskólinn Álfheimar

1. Greinargerð:

1.1 Afmörkun svæðis og skipulagslegar forsendur:

Deiliskipulag þetta tekur til 5,7ha svæðis innan þéttbýliskjarna Selfoss. Reiturinn er L-laga og nær frá Austurvegi niður að Engjavegi og milli gatnanna Tryggvagötu, Bankavegar, Sólvalla og Reynivalla. Innan reitsins eru 6 stofnanalóðir, auk Tryggvagarðs nyrst á reitnum. Stofnanalóðirnar eru Sandvíkursetur (fyrrum Sandvíkurskóli), Sundhöll Selfoss, Valhöll (yngsta stig Vallaskóla) Bifröst (Skólavistun Vallaskóla), Vallaskóli-Sólvellir og leikskólinn Álfheimar. Áform um stækkun Sundhallarinnar og breytt starfsemi Sandvíkurskóla, er megin ástæða þess að nú er unnið deiliskipulag fyrir reitinn.

Í aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 er reiturinn ætlaður undir samfélagsþjónustu með eftirfarandi stofnunum; s3-leikskóli, s4-skóli, s10-sundlaug og s11-íþróttahús. Einnig er þar skilgreint opið svæði ú1, sem er Tryggvagarður. Ekki er sett fram stefna um þéttleika, yfirbragð né hæð húsa fyrir reitinn, þar sem hann er nánast fullbyggður. Engar grundvallar breytingar eru á starfsemi innan reits, þó svo að starfsemi Sandvíkurskóla breytist úr grunnskóla í fræðasetur og telst deiliskipulagið því samræmast stefnu aðalskipulagsins.

Ekki er til deiliskipulag fyrir reitinn í heild sinni, en í maí 1998 var unnið deiliskipulag fyrir Tryggvagarð og Sandvíkurskóla vegna stækkunar skólans til norðurs. Það skipulag mun falla úr gildi við gildistöku þess nýja.

1.2 Málsmeðferð:

Deiliskipulagslýsing var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 26. feb. 2013 og auglýst til kynningar á tímabilinu 27. mars til 12. apríl 2013. Allar meginforsendur deiliskipulagstillögunar liggja fyrir í aðalskipulagi og því var ekki talin ástæða til sérstakrar kynningar skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
Deiliskipulagstillagan var samþykkt í skipulagsnefnd á 36. fundi nefndarinnar þann 30. apríl til kynningar og var það staðfest af bæjarstjórn á 42. fundi hennar þann 15. maí 2013.

1.3 Núverandi ástand:

- Tryggvagarður er nyrst á reitnum en þar hóf Skógræktarfélag Árnesinga ræktun árið 1941. Frá árinu 1954 hefur garðurinn verið í umsjón sveitarfélagsins og hefur gróður verið endurnýjaður mikið á síðustu árum.
- Sandvíkurskóli hefur byggst upp í áföngum og tveir elstu hlutar hans voru byggðir 1944 og 1954 og hét þá Barnaskóli Selfoss. Yngsta húsið, sem snýr að Tryggvagarði var byggt árið 2000. Allir hlutar nema einn, eru tvær hæðir. Nú hefur grunnskólakennslu verið hætt, en í stað þess er komin starfsemi á vegum Fræðslunets Suðurlands, Háskólafélags Suðurlands og Fjölmenntar, ásamt fleiru. Breytt starfsemi kallar á breytta aðstöðu og á það einnig við um lóðina, þar sem nú er ekki lengur þörf á leiksvæði, heldur bílastæðum og opinberu rými. Nýlega voru bráðabirgðastofur fjarlægðar af lóðinni, sem og leiktæki og þarfnast lóðin töluverðrar endurnýjunar.
- Sundhöll Selfoss var byggð árið 1960. Nýlega voru byggðir útiklefar sunnan við höllina en lengi hefur staðið til að bæta búningsaðstöðu innandyra. Aðstaða til líkamræktar er of lítil og ófullnægjandi, en hún er nú í kjallara hallarinnar. Laugar og umhverfi lóðar er í góðu ásigkomulagi en gera má ráð fyrir stækkun/fjölgun lauga og heitra potta á lóðinni vegna stækkunar Sundhallar. Sundlaugasvæðið er afgirt og þéttur, sígrænn gróður meðfram lóðarmörkum mót vestri veitir skjól.
- Valhöll var byggð 1962 og hefur rúmað margvíslega starfsemi, s.s. skrifstofur, safnahús og félagsmiðstöð en hefur nú fengið hlutverk kennsluhúsnæðis yngstu deildar Vallaskóla. Bifröst var byggð 1970 og þar hefur til langs tíma verið rekin skólavistun Vallaskóla. Á undanförnum árum hefur rýmið milli húsanna verið tekið undir leiksvæði. Bæði húsin eru á tveimur hæðum.
- Sólvallaskóli (Vallaskóli Sólvellir) var reistur í tveimur áföngurm, 1978 og 1990. Hann er á einni hæð, með kjallara undir hluta af húsinu. Sunnan við húsið er mikill trjágróður, var upphaflega trjásafn og gróðursett í tengslum við Landbúnaðarsýninguna 1978.
- Leikskólinn Álfheimar var byggður árið 1988 og er á einni hæð. Viðbygging var byggð nokkru síðar og gera má ráð fyrir að þörf verði á stækkun í framtíðinni. Lóðin er afgirt og fullfrágengin.
- Engar þekktar fornminjar eru innan svæðisins, skv. Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 og Skrá um friðlýstar fornleifar, útg. Fornleifanefnd.

1.4 Stefnumið:

Helstu markmið og áherslur deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Að skapa svigrúm til uppbyggingar og stækkunar stofnana innan reitsins, án þess að heildaryfirbragð reitsins breytist í grundvallaratriðum.
- Að bæta aðkomu og dreifa eða jafna álag frá bílastæðum í samræmi við aðrar breytingar innan reitsins. Því er lögð áhersla á samnýtingu bílastæða.
- Leitast er við að tryggja gott aðgengi að stofnununum.
- Að tryggja gott flæði gangandi og hjólandi vegfarenda, með öryggi að leiðarljósi, innan alls reitsins.
- Að varðveita græn svæði innan reitsins og stuðla að vönduðum frágangi lóða, sem hæfir stofnanalóðum í miðbæ Selfoss.

1.4. Umhverfismat:

Skipulagsáætlun þessi fellur ekki undir lög nr. 106/ 2000 um mat á umhverfisáhrifum né lög nr. 105/ 2006 um umhverfismat áætlana. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru skoðaðar með tilliti til ásýndar, hagkvæmni, varðveislugildi og svipmóti byggðar. Helstu breytingar eru viðbyggingar við stofnanir og stækkun Sundhallar og bílastæðamál í tengslu við hana á milli Sandvíkurseturs og Sundhallar. Stækkun hallarinnar er hagkvæm í ljósi þess að viðbyggingin hámarkar afkastagetu lauganna og bætir þá þjónustu sem fyrir er. Viðbyggingar hafa ekki áhrif á ásýnd núverandi húsa innan reitsins. Ásýnd svæðisins mun batna til muna við frágang á lóð Sandvíkurseturs. Áhersla er lögð á varðveislu trjágróðurs í Tryggvagarði og sunnan við Vallaskóla.

Áætlunin felur í sér breytingar á umferð, þar sem aðgengi að bílstæði milli Sandvíkurskóla og Sundhallar verður bæði frá Tryggvagötu og Bankavegi. Til mótvægis eru settar gangbrautir á tveimur stöðum yfir akbrautir. Álag á bílastæði einstakra lóða er mismunandi eftir því hvort um virka daga er að ræða eða helgi og eins á hvaða tíma dags um ræðir. Þannig er álag á bílastæði Við Sandvíkursetur mikið á virkum dögum frá 8-16 og lítið á Sundhöllina, en búast má við að álagið snúist við um helgar og á kvöldin. Þannig næst fram hámarks nýting bílastæða.

Skipulagáætlunin er til bóta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur að öðru leyti.

2 Skilmálar:

2.1 Aðkoma, umferð og bílastæði:

Aðkoma að stofnunum innan reitsins er ýmist frá Tryggvagötu, Bankavegi, Sólvöllum eða Engjavegi. Göngustígar skulu vera meðfram þessum götum og þvertengingar yfir götur, eins og sýnt er á uppdrætti. Nýr stígur frá miðju Tryggvagarðs til vesturs, ásamt gangbraut yfir Tryggvagötu, er í samræmi við nýja tillögu að deiliskipulagi miðbæjarins.

Bílastæði verða áfram meðfram austanverðri Tryggvagötu, en þeim verður snúið þannig að bílar leggi í 60° að gangstétt og við það eykst öryggi vegfarenda. Áfram er gert ráð fyrir bílastæðum við Bankaveg, aðallega fyrir starfsfólk Sandvíkurseturs og Sundhallar. Þar er einnig gert ráð fyrir rútustæði, sem nýtist jafnt skólabíl sem og öðrum hópferðabílum. Nýr gegnumakstur með bílastæðum kemur á lóðamörkum Sandvíkurseturs og Sundhallar. Aðkoma þjónustubíla með fatlaða að Sandvíkursetri er frá Tryggvagötu, inná torg sem þar er framan við inngang.

Við Bankaveg verður bætt við bílastæðum, sem nýtast bæði Sandvíkursetri og Sundhöllinni. Þar sem Bankavegur og Sólvellir mætast er gert ráð fyrir nýju sleppisvæði barna. Nú þegar hafa bílastæði austan við Valhöll og Bifröst verið lögð af og tekin undir leiksvæði. Að öðru leyti eru bílastæði við Sólvelli óbreytt. Bílastæðum meðfram norðanverðum Engjavegi, samsíða götu, verður fjölgað en jafnframt bætt úr gönguþverun yfir Engjaveg með aukið öryggi vegfarenda í huga.
Heildarfjöldi bílastæða innan reitsins er um 245 talsins.

Aðkoma slökkviliðs er í meginatriðum mjög greiðfær kringum allan reitinn. Aðkoma sjúkrabifreiða er greiðfær við aðalinnganga allra bygginga.

2.2 Sérstakar aðgerðir vegna aðgengis- og öryggismála:

Á þremur stöðum innan reitsins er gert ráð fyrir sérstökum aðgerðum vegna aðgengis- og öryggismála og eru þeir auðkenndir með bókstaf (A, B og C) og hring utanum. Þessa staði þarf að hanna sérstaklega m.t.t. þeirra krafna sem þar eru til staðar.

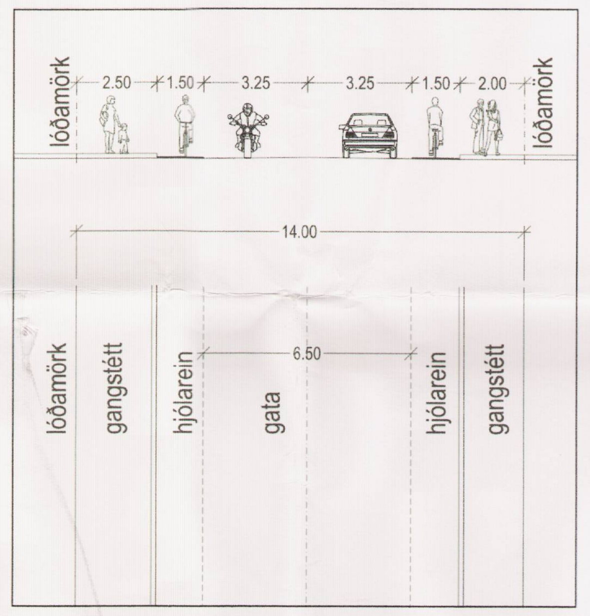
(A) Torg framan við Sandvíkursetur: Inná torginu skal gera ráð fyrir aðgengi þjónustubifreiða með fatlaða sem starfa í Fjölmennt. Inn- og útakstur skal vera greiður og vel merktur, en samtímis skal þess gætt að torgið framan við innganginn sé aðallega ætlað gangandi og hjólandi verfarendum og sé öruggt fyrir þá.

(B) Gangbraut og skammtímastæði við inngang Vallaskóla við Engjaveg: Gangbraut skal vera með upphækkun og útfærð með hellulögn eða öðru efni á löngum kafla. Koma skal fyrir skammtímastæðum, þannig að öryggi barna sé haft í fyrirrúmi og án þess að bílar teppi aðra umferð. Hönnun skal miðast við 30km hámarkshraða. Skammtímastæði eru til athugunar beggja megin Engjavegs.

(C) Stoppistöð strætisvagna / sleppisvæði: Sleppisvæði skal hanna með það í huga að það þjóni bæði strætisvögnum og einkabílum og skal skoða útfærslu í samræmi við það.

2.3 Tryggvagata

Við endurhönnun Tryggvagötu skal hafa að leiðarljósi að koma fyrir hjólarein milli akbrautar og gangstéttar. Sú breyting mun eiga sér stað í áföngum, eftir því sem ráðist verður í endurgerð götunnar. Hönnunin skal taka mið af 30km hámarkshraða. Meðfylgjandi skýringamyndir eru einungis leiðbeinandi við hönnun götunnar.



Skýringamynd, snið a-a í Tryggvagötu, mkv. 1:250

2.4 Lagnir:

Þegar ráðist verður í endurnýjun Tryggvagötu, skal staðið að hönnun lagnakerfis skv. leiðbeiningum Samorku ,,Skipulag jarðlagna í þéttbýli." Ef framkvæmdum við lagnabelti er áfangskipt skal hver áfangi ná til fullnaðarfrágangs á yfirborði götunnar. Sú kvöð er sett á lóðir við Tryggvagötu að heimild sé fyrir vinnu við endurnýjun og lagningu lagna.

2.5 Lóðir:

Í meðfylgjandi töflu sést hvernig lóðarstærðir breytast innan reitsins. Ný lóðamörk eru skilgreind fyrir Sandvíkursetur og Sundhöll vegna fyrirhugaðrar stækkunar Sundhallarinnar. Þar færast lóðamörk einnig austar og eykst þannig rými Tryggvagötu. Lítilsháttar breyting er á lóð Tryggvagarðs vegna aðlögunar á núv. byggingum Sandvíkurseturs. Lóð Valhallar stækkar lítilsháttar og nær nú að lóð Sundhallar.

2.6 Byggingarreitir:

Litið er á grunnflöt núverandi bygginga sem byggingarreiti. Til viðbótar þeim eru sýndir byggingarreitir sem fyrirhugaðar viðbyggingar eða nýbyggingar skulu vera innan. Byggingarmagn er bundið með nýtingarhlutfalli fyrir hverja lóð, sjá meðfylgjandi töflu. Útistigar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit. Enginn byggingarreitur er innan Tryggvagarðs.

2.7 Almennt um húsagerðir:

Við hönnun viðbygginga og endurnýjun núverandi húsa, skal taka mið af þeim húsum sem fyrir eru og virða þá byggingargerð sem fyrir er. Þetta á við byggingarlag, þakgerð, glugga, klæðningu og annað það sem einkennandi er fyrir hvert hús. Innan reitsins er hluti húsa á 1 hæð og hluti þeirra á 2 hæðum. Á nýjum byggingarreitum er heimilt að byggja 2 hæðir, nema við leikskólann Álfheima, þar sem húsnæðið er bundið við 1 hæð. Einnig er leyfilegt að bæta hæð ofaná Vallaskóla við Sólvelli að undangenginni styrkleika- greiningu byggingar. Kjallari er undir hluta nokkurra húsa, en ekki er leyfilegt að hafa kjallara í nýjum húsum og viðbyggingum. Mænistefna skal taka mið af ríkjandi mænistefnu núverandi húsa.

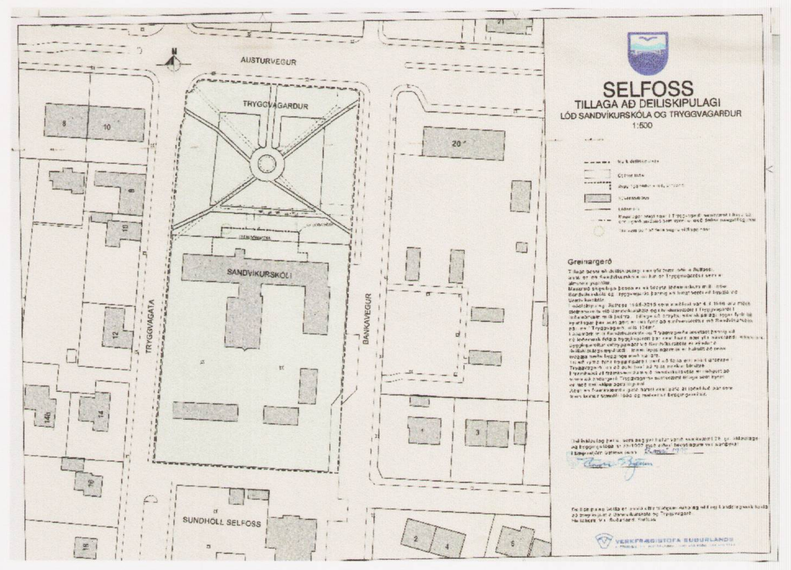
2.8 Frágangur lóða og gróður:

Vanda skal frágang allra lóða og skal hann endurspegla að um miðbæjarsvæði og opinberar stofnanir er að ræða. Gangstéttir skulu hellulagðar eða steyptar og götur malbikaðar eða hellulagðar. Varðveita skal trjágróður í Tryggvagarði og við Vallaskóla en sinna má venjubundnu viðhaldi gróðurs. Sundhallarlóð skal afgirt og heimilt er að girða af leikskóla- og grunnskólalóðir. Núverandi girðingar við Sandvíkurskóla skal fjarlægja. Lýsa skal upp helstu gönguleiðir innan reitsins.

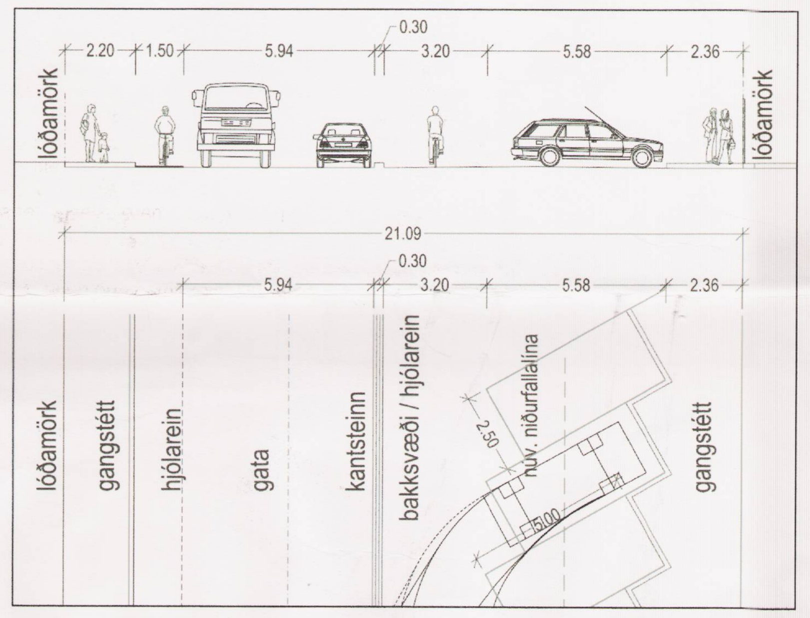
2.9 Sorpgeymslur:

Gera skal ráð fyrir flokkun sorps í samræmi við reglur sveitarfélagsins þar að lútandi. Byggingarhlutar sorpskýla og sorpgeymslna skulu leystir samkvæmt byggingarreglugerð. Sorpskýli og sorpgeymslur skulu vera aðgengilegar frá götu.

Útdráttur úr aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030, ekki í kvarða



Deiliskipulag Tryggvagarðs og Sandvíkurskóla frá 1998



Skýringamynd, snið b-b í Tryggvagötu, mkv. 1:250

DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND SVEITARFÉLAGSINS ÁRBORG

ÞANN 15/10 '13

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VEGRIÐ SKV. 41. GR SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÁRBORGAR

ÞANN 30/10 '13

Skipulags- og byggingarfulltrúi Árborgar

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLAÐIST GILDI MEÐ AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA

ÞANN ____________

HEITI VERKS:

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
SKÓLA- OG SUNDHALLARREITUR Á SELFOSSI

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG
UPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
213-009	1:1000 í A1	01
TEIKNAÐ AF: sg	HANNAÐ AF: oh/sg	DAGS. TEIKN: 10. júní 2013
YFIRL. / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: 2. júlí 2013

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS sími: 482 4090 faxnr: 482 3542
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli eftirtalinna gagna:
Teiknigrunnur: dwg-grunnur úr Granna, Verkfræðistofa Suðurlands.
Loftmynd: frá Loftmyndum ehf.
Hnitakerfi: ISN93.