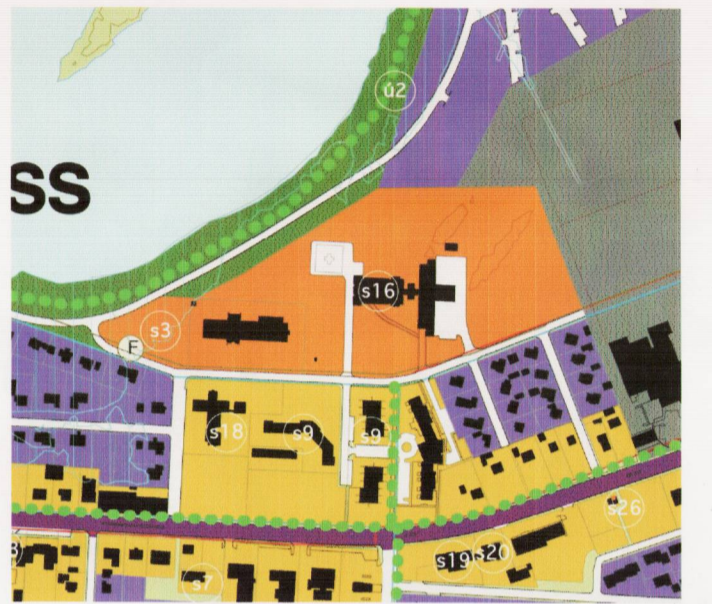


Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 22. feb. 2018 til 5. apríl 2018 var samþykkt í Bæjarstjórn Árborgar þann

25. apríl 2018
Sveitarfélagið
ÁRBORG

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann



MÁLSEMEDFERÐ

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar, í skipulagsnefnd þann 7. febrúar 2018 og í bæjarstjórn Árborgar 21. febrúar 2018. Engar formlegar athugasemdir voru gerðar á auglýsingatíma, en nokkrar breytingar voru gerðar á upprætti og greinargerð eftir auglýsingu, vegna ábendinga frá Framkvæmda- og veitusviði Árborgar, sem snúa að núverandi lögnum innan reitsins. Einnig var bætt við ákvæði um hljóðvarnir skv. ÍST 45.

GREINARGERÐ

1. ADRAGANDI

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Heilbrigðisstofnunar Suðurlands við Árveg á Selfossi. Reiturinn er um 4,9ha að stærð og skiptist í 2 lóðir; lóð Heilbrigðisstofnunar Suðurlands (HSU) og lóð Björgunarmiðstöðvar, Árvegur 1. Breytingin nær til alls reitsins.

Til stendur að reisa nýtt hjúkrunarheimili fyrir aldraða innan reitsins og var haldin samkeppni um hönnun þess árið 2017. Hjúkrunarheimilið verður á sömu lóð og HSU, austan við elsta hluta sjúkrahúsins. Nýtt hjúkrunarheimili kemur til með að þjóna Ánessýslu, en þörf fyrir hjúkrunaryrmi er brýn í heraðinu.

2. FYRRA SKIPULAG - SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi sem samþykkt var í bæjarstjórn þann 9. apríl 2003 og gerði ráð fyrir tveimur nýjum byggingareitum vestan við þáverandi sjúkrahúsbýggingu, auk bílastæða. Tvær breytingar hafa verið gerðar á því deiliskipulagi fram til þessa:

- 23.03.2006 - Afmörkuð 7.447,8m² lóð fyrir Björgunarmiðstöð.
- 21.11.2012 var samþykkt í bæjarstjórn breyting vegna fyrirhugaðrar stækkunar á sjúkrahúsbyggingu.

Þú er að reisa Björgunarmiðstöð og viðbyggingu við sjúkrahús á byggingareit A, sem rúmar heilsugæslu og hjúkrunarældi. Hækkun þaks og viðbygging við elsta hluta sjúkrahúsins hefur ekki verið reist.

3. AÐALSKIPULAG

Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Árborgar 2010 - 2030, sem gerir ráð fyrir samfélagsþjónustu á reitnum (s16). Við lóðarmörk að sunnanverðu er kvóð um lagnabelti fráveitu og annarra laga. Ekki er lengur kvóð um göngustíg þvert yfir lóð að stíg meðfram ánni, en sökum nálægðar við íbúðir aldraðra á lóðum í kring, er mælt með því að hugað verði að aðgengi gangandi vegfarenda í gegnum reitinn.

4. STADHETTIR OG ADSTÆÐUR

Reiturinn afmarkast af Árvegi til suðurs, lóð Mjóluravíð MS til austurs, fyrirhugaðri íbúðarbyggingu til norðurs og grænu belti meðfram Ölfusá til norðvesturs. Lóðin er vel gróin með lág klapparholt norðan og norðaustan við núverandi sjúkrahúsbyggingu. Sunnan við Árveg er íbúðarbygging og þjónustubúðir aldraðra við Grænumörk.

Núverandi byggingarmagn skv. fasteignaskrá

Byggingarmagn á lóð Árvegar 1:	m ²	fjöldi hæða
Björgunarmiðstöð	2659,9	2
Mastur	15,2	
Samtals:	2.675,1	

Byggingarmagn á lóð HSU:

	m ²	fjöldi hæða
Sjúkrahús byggt 1981	3751,5	3(2)+kj
Skrifstofur, byggðar 1993	60,0	1
Sjúkrahús byggt 2008	5014,8	3+kj
Samtals:	8.826,3	

5. MARKMÍÐ MED BREYTINGUNNI

- að fylgja eftir markmiðum verðlaunatilögu í samkeppni um byggingu hjúkrunarheimilis
- að styrkja svæðið sem stofnana- og þjónustusvæði
- að tryggja skýra og greiða aðkomu að reitnum
- að bæta aðkomu gangandi og hjólandi að svæðinu og stuðla að gerð útivistarstiga sem þjónað geta vistamörkun, almennum íbúum og aðliggjandi þjónustubýggingum eldri borgara (Grænumörk).

6. BREYTINGIN FELUR Í SÉR:

- Nyr byggingareitur C kemur austan við núverandi sjúkrahúsbyggingu, þar sem fyrirhugað er að reisa hjúkrunarheimili.
- Byggingareitur B færast til norðurs
- Byggingareitur, nýtingarhlutfall, byggingarmagn og hæðir húsa breyttist f. báðar lóðir.
- Núverandi skrifstofubýgging verður gerð vijkjandi.
- Þyrlupallur færast til suðvesturs frá núverandi legu.
- Fjölgun og breyting verður á bílastæðum austan við sjúkrahúsbyggingu og munu þau tilheyra bæði sjúkrahúsi og hjúkrunarheimili.

- Ennfremur verður gert ráð fyrir nokkrum bílastæðum meðfram Árvegi og snúningaástöðu við enda göttunnar, þar sem buið er að loka fyrir gegnumakstur við lóð MS.
- Gert er ráð fyrir stíg meðfram Árvegi og tengistíg þvert gegnum lóðina til norðurs.

7. FORNMINJAR

Ekki er vitað um fornminjar á lóðinni, enda talið að Ölfusá hafi á einhverjum tíma runnið yfir hluta svæðisins og þau klapparholt sem eru nyrst á lóðinni þá verið sker úti í ánni. Framburður árinna hefur síðan með tímanum fyllt upp í dældirnar á milli þeirra.

8. GÖTUR, STÍGAR OG AÐKOMA

Aðkoma að nýju hjúkrunarheimili (byggingareit C) er frá Árvegi, um núverandi bílastæði. Áhersla og kvóð er lögð um greiða aðkomuleið sjúkrahúsið og neyðarmóttöku og greiða leið vörufutninga að vörumóttöku. Aðrar aðkomuleiðir haldast óbreyttar og er gert ráð fyrir aðkomu að byggingareit B frá Árvegi, gegnum núverandi þyrlupall.

Bílastæði

Fjöldi bílastæða á lóð HSU fyrir breytingu er um 283 talsins en verða um 310 eftir breytingu. Núverandi bílastæði austan við sjúkrahúsið breytast og ætlað að þjóna bæði sjúkrahúsi og hjúkrunarheimili. Áfram er gert ráð fyrir bílastæðum vegna byggingarreis B til síðari nota, um 100 stæðum, en ef þörf krefur má taka hluta þeirra í notkun fyrir. Bílastæði við Björgunarmiðstöð haldast óbreytt. Bílastæði fyrir hreyfihlaða skulu vera þrjú við byggingareit C.

Sjúkraflutningar

Á upprætti má sjá kvaðir um aðkomu sjúkrahúsa. Gert er ráð fyrir viðbótaraðkomu að nýrri slysamóttöku við byggingareit A-2.

Þyrlupallur

Þyrlupallur fyrir sjúkraflug færast til suðvesturs miðað við núverandi staðsetningu. Tryggja skal greiða snjórædda aksturleið fyrir sjúkrahúsbíleiðar að þyrlupalli.

Stígar

Kvóð er um malbikaðan stíg norðan við Árveg. Aðrir stígar skulu vera hannaðir m.t.t. aðgengi fyrir alla.

9. LAGNIR

Núverandi lagnir liggja meðfram Árvegi, innan lóðar, m.a. fráveitulagnir, háspennustrengur, heitvatnslagnir, rafstrengir og ljósléiðarar. Kvóð er um aðgengi að þessum lögnum. Gæta skal sérstakar varúðar við gróft nálægt lagnabeltinu og tilkynna öllum veitufullum áður en framkvæmdir hefjast. Hugsanlega þarf að gera ráðstafanir vegna nálægðar við háspennustreng og skal það gert í samræði við hlutaðeigandi veitufyrirtæki. Einnig er kvóð um lagnabelti meðfram lóðarmörkum að austanverðu, vegna framfarubýggingar íbúðarsvæða norðan við skipulagsreitinn. Lagnir innan skipulagsreits, skulu allar tengast stofnlögnum meðfram Árvegi.

10. BYGGINGARSKILMÁLAR

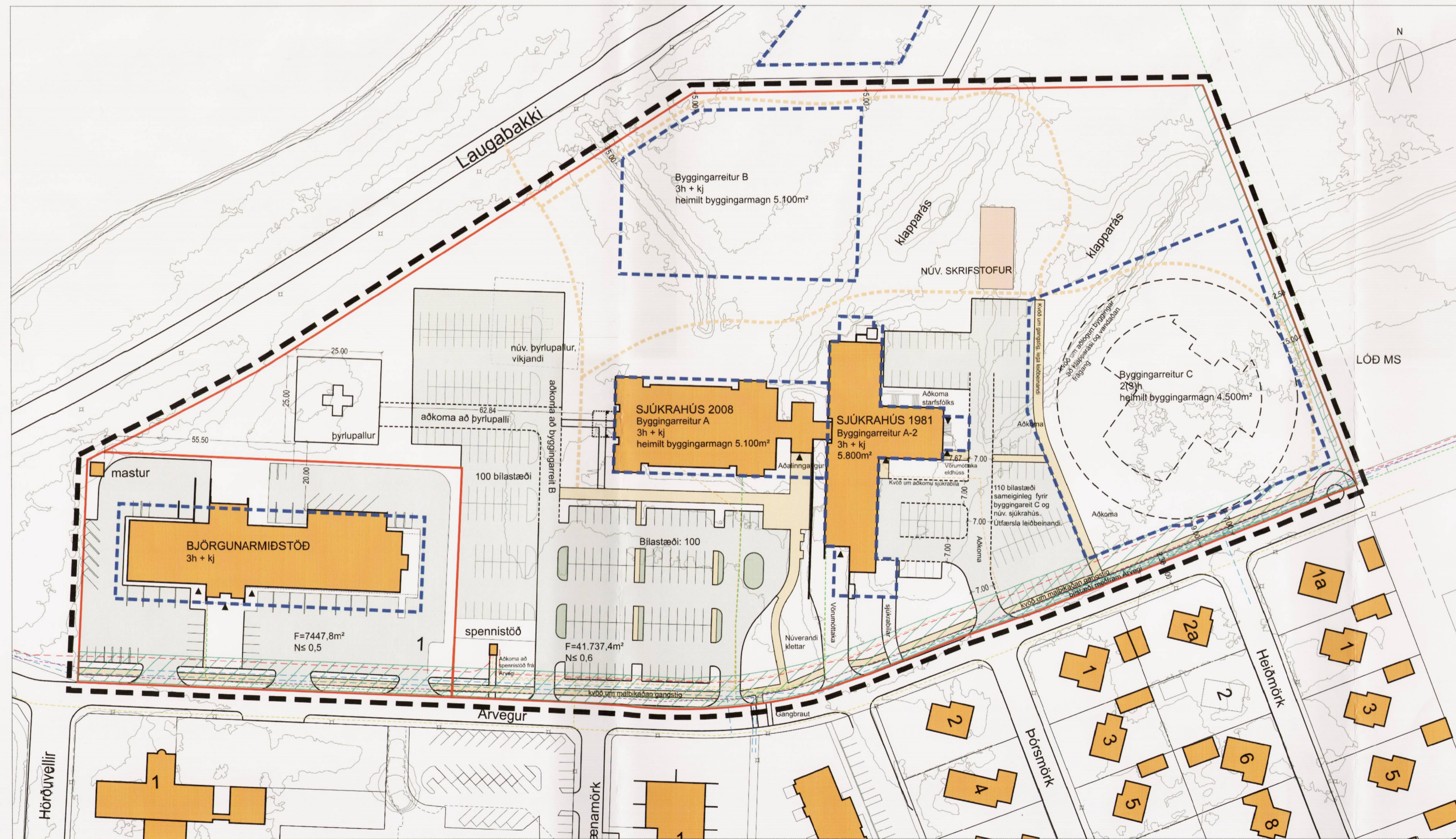
Byggingarskilmálar Björgunarmiðstöðvar fyrir breytingu: Á lóð er heimilt að byggja hús fyrir björgun- eða skylda starfsemi. Byggingarefni skal vera samkvæmt byggingarreglugerð, millibýgging úr steinstyppu en bilgeymslur með burðarvirki úr stáli eða limtré. Hámarkshæð húss má vera 7,5m. Heimilt er að hafa kjallara undir millibýggingu.

Byggingarskilmálar Björgunarmiðstöðvar eftir breytingu: Á lóð er heimilt að byggja hús fyrir björgun- eða skylda starfsemi. Byggingarefni skal vera samkvæmt byggingarreglugerð, millibýgging úr steinstyppu en bilgeymslur með burðarvirki úr stáli eða limtré. Hámarkshæð húss má vera 3 hæðir, eða 10,5m. Heimilt er að hafa kjallara undir millibýggingu. Nýtingarhlutfall: 0,5 og hámarks byggingarmagn 3.724m².

Byggingarskilmálar á lóð HSU fyrir breytingu: Heimildarbyggingarmagn: 15.000m². Nýtingarhlutfall: 0,36 Bílastæðafjöldi: 283

Byggingarskilmálar á lóð HSU eftir breytingu: Heimilt er að hluti af lyftuhúsi nái upp fyrir skilgreinda hæð húsbýgginga, sem nemur nauðsynlegu öryggisrymi lyftu. Byggingareitir eru sýndir fyrir öll núverandi og fyrirhugað mannvirk (fyrir utan vijkjandi mannvirk) auk fyrirhugaðra viðbygginga. Heimildarbyggingarmagn: 25.000m². Nýtingarhlutfall: 0,6 Bílastæðafjöldi: 310 Hljóðvarnir: Uppfylla skal kröfur um hámarkshljóðstíg hjúkrunarheimila skv. ÍST 45, með sértekum byggingartæknilegum lausnum s.s. við glugga og svalalokanir.

Lóðarmörk og lóðarlöb: Lóðarmörk í deiliskipulagi fylgja teikningunni sveitarfélagsins Árborgar og á grundvelli deiliskipulags skal vinna lóðarlöb fyrir reitinn þar sem gerð er grein fyrir hæðarsetningu bygginga, gatna o.fl.



Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprætti loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsmörk

- Lóðarmörk
- Byggingareitur
- Fyrirhugað hjúkrunarheimili - skýring
- Núverandi byggingar
- Byggingar, vijkjandi
- Lóðarstærð
- Nýtingarhlutfall
- Húsnúmer
- Götur
- Fjöldi bílastæða, útfærsla leiðbeinandi
- Gönguleið, staðsetning leiðbeinandi
- Kvóð um lagnaleið
- Lagnir - skólp og regnvatnslagnir
- Lagnir - vatnsveita - kalt vatn
- Lagnir - vatnsveita - heitt vatn
- Lagnir - rafveita, háspennustrengur
- Lagnir - rafveita, heimaugar
- Lagnir - ljósléiðari

Breyting dags. 17. apríl 2018: Nýr kafli 9 Lagnir og lagnaleiðir í samræmi við ábendingar frá framkvæmda- og veitusviði Árborgar, þar sem m.a. kemur fram kvóð um lagnaleiðir. Byggingarskilmálar fú kafalshétt nr.10. Kvóð er sett um malbikaðan stíg meðfram Árvegi að norðanverðu. Ákvæði sett um hljóðstíg bygginga á lóð HSU.

HEITI VERKS:
ÁRBORG
HEILBRIGÐISSTOFNUN SUÐURLANDS

HEITI TEIKNINGAR:
Deiliskipulagsbreyting
Skipulagsuppráttur og greinargerð

VERNRN:	MKV:	TEIKNING NR.
217-009	1:1000 á A1	1/1

TEIKNAD AF:	HANAD AF:	DAGS. TEIKN.
sg	sg/oh	5. feb. 2018

YFIRELSTUR / UNDRIRSKRIF:	TEIKN. BIREYTT.
	17. apríl 2018

LANDFORM LANDLAGSARKITECTUR F.L.A.
AUSTURVEGI 6 890 SELFLOSS
netfang: landform@landform.is sími: 482 4000
vefning: www.landform.is