



SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG SKÓLA- OG SUNDHALLARREITUR Á SELFOSSI



Deiliskipulagslýsing - 22. febrúar 2013



1.1. Skipulagsforsendur

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1.mgr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123 /2010. Um er að ræða deiliskipulag fyrir miðjusvæði á Selfossi um 5,7ha svæði innan þéttbýliskjarna Selfoss. Innan reitsins eru 6 stofnanalóðir og Tryggvagarður (ú1) nyrst í reitnum.

1.2. Starfsemi innan skipulagsreits

Um er að ræða deiliskipulagsgerð á þjónustureit í miðbæ Selfoss sem tekur til Tryggvagarðs, Sandvíkurseturs (áður Sandvíkurskóla), Sunhallar Selfoss, Sólvallaskóla og leikskólann Álfheima. Breyting hefur orðið á skólahaldi innan reitsins, þar sem Sandvíkurskóli er aflagður sem grunnskóli. Í hans stað starfar þar nú Fræðslunet Suðurlands, Háskólasetur Suðurlands og Fjölmenn. Starfsemi þessi kallar á breyttar áherslur á aðkomu og nýtingu lóðarinnar. Á reit norðan við Sundhöll Selfoss stendur til að byggja nýja aðkomu-, búnings- og líkamsræktaraðstöðu, með aðkomu frá Tryggvagötu í stað Bankavegar áður.

Reiturinn afmarkast af Austurvegi og Sólvöllum mót norðri, Bankavegi og Reynivöllum mót austri, Engjavegi mót suðri og Tryggvagötu mót vestri og nær einnig til umræddra gatna, að Austurvegi undanskildum.



Afmörkun deiliskipulagsreits

1.3. Landnotkun í aðalskipulagi

Aðalskipulag:

Í aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 er reiturinn ætlaður undir samfélagsþjónustu (S - s3, s4, s10 og s11). Innan reitsins er einn grunnskóli, Sandvíkursetur, tveir leikskólar, sundlaug og íþróttahús og nyrst á honum er Tryggvagarður, sem skilgreindur er sem opið svæði (OP) – almenningsgarður. Ekki kemur fram stefna um þéttleika, yfirbragð, hæð húsa né annað álíka fyrir reitinn.



Hluti úr þéttbýlisupphætti Selfoss, Aðalskipulag Árborgar 2010-2030

Í almennum markmiðum aðalskipulagsins koma fram áherslur á góðar samgöngur hjólandi og gangandi vegfarenda, vistvænt samfélag, gæði og fjölbreytni útivistarsvæða svo eitthvað sé nefnt. Sjá nánar hér að neðan:

Almenn markmið 1

Sveitarfélagið Árborg stefnir að því áfram að vera ávallt í fremstu röð varðandi verndun umhverfis og náttúru og því eftirsótt til búsetu sem vistvænt sveitarfélag með heilnæmu og aðladandi umhverfi. Skipulag byggðar og umhverfis skal stuðla að sjálfbærri þróun samfélagsins og skapa skilyrði til að menn og náttúra búi saman árekstralaust. Lagt verður kapp á að viðhalda náttúrulegri fjölbreytni lífríkis og að rannsóknir séu gerðar á lífríkinu til þess að renna stoðum undir verndun þess. Við allar framkvæmdir á vegum Árborgar skal þess gætt að röskun á náttúru og lífríki verði eins takmörkuð og kostur er. Við stjórnun og rekstur sveitarfélagsins verður umhverfisvernd ætíð höfð að leiðarljósi. Árborg skari fram úr!

Almenn markmið 2

Á öllum skólastigum er öflug áhersla lögð á að kynna nemendum nánasta umhverfi sitt og lífríki þess. Upplýsingum um mikilvægi umhverfismála er miðlað til bæjarbúa eins og kostur er á. Haft er virkt samráð og samstarf við félagsamtök og áhugamenn um umhverfisvernd og útivist á öllum sviðum umhverfismála í hvert sinn sem ný skipulagsvinna við umhverfisverkefni er á döfinni. Íbúar Árborgar munu alltaf eiga auðvelt með að koma hugmyndum sínum og skoðunum varðandi umhverfi og önnur mál á framfæri. Æska landsins - okkar framtíð!

Bygginga- og skipulagsmál

Stefna Sveitarfélagsins Árborgar er að við endurskoðun aðalskipulags verði sjálfbær þróun höfð að

leiðarljósi.

Gott heildarskipulag hefur jákvæð áhrif á þau þægindi sem sjálfsagt þykir að hafa í öllum byggðum: Stuttar vegalengdir í verslun og þjónustu, góða göngu- og hjólastíga, skilvirkan snjómokstur, gæði og fjölbreytni útivistastæða.

Með góðu aðalskipulagi er reynt að taka tillit til veðurfars og ríkjandi vindátta og bæta þannig veðurfarskilyrði í byggð.

Forsendan fyrir "grænni" Árborg er umhverfisvænt skipulag. Gott skipulag - skemmtilegri bæri!

Fyrirhugað deiliskipulag gerir eingöngu ráð fyrir opinberri og hálfopinberri þjónustu innan reitsins og kallar því ekki á breytingu aðalskipulags.

1.4. Helstu markmið og viðfangsefni deiliskipulagsáætlunar

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að tryggja að yfirbragð bygginga og umhverfis haldist sem mest óbreytt innan reitsins og að heildin taki mið af því að um er að ræða opinbera starfsemi og byggingar. Útlit bygginga, yfirborðsfrágangur, gróður og búnaður skal vera vandaður og hæfa opinberum stofnunum.

Endurskoða skal aksturs- og gönguleiðir innan reitsins með hliðsjón af breyttri starfsemi og nýjum inngöngum í byggingar, bílastæðum ofl. Áhersla skal lögð á öryggi yngstu vegfarendanna, hvort sem þeir koma gangandi, hjólandi eða í bíl.

Staðsetning bílastæða og aðkoma bíla að húsum verður endurskoðuð. Lögð verður áhersla á að samnýa bílastæði innan reitsins svo halda megji heildarfjölda þeirra í lágmarki. Sem dæmi má benda á samlegðaráhrif sundlaugar og Sandvíkurseturs, þegar mest aðsókn er að sundlaug t.d. kvöld og um helgar, er starfsemi Sandvíkurseturs í lágmarki og öfugt.

Hár og þéttur gróður setur mikinn svip á reitinn, sérstaklega í Tryggvagarði, meðfram vesturhlíð Sundhallar og á lóð Vallaskóla. Lögð verður áhersla á grænt yfirbragð alls reitsins og reynt að varðveita og bæta útisvæði sem flestra lóða.

Helstu viðfangsefni eru eftirfarandi:

- Greiðfær og örugg gönguleið meðfram Tryggvagötu, frá Austurvegi að Engjavegi.
- Breyting á lóðarmörkum Sundhallar og Sandvíkurskóla.
- Byggingarreitir fyrir stækkun sundlaugar og hugsanlega víðar.
- Bílastæði, aðkoma lóða v/ Tryggvagötu og Bankaveg og á svæðinu milli Sundhallar og Sandvíkurseturs.
- Tryggja helstu göngu- og hjólaeiðir innan reitsins.
- Á um verndun núverandi gróðurs og ákvæði um gróðursetningu nýrra trjáa.

1.5. Umhverfi og aðstæður á skipulagssvæði

Tryggvagarður

Skógræktarfélag Árnesinga hóf ræktun Tryggvagarðs árið 1941 í tilefni 50 ára afmælis fyrstu brúar yfir Ölfusá og til minningar um Tryggva Gunnarsson brúarsmið. Skógræktarfélagið gaf Selfosshreppi Tryggvagarð 1954 og síðan þá hefur garðurinn verið í umsjón sveitarfélagsins. Garðurinn er kærkominn öllum Selfyssingum og á sér sterka stoð í garðsögu Íslands. Norðan garðsins var árið 1944 hafist handa við að reisa barnaskólann á Selfossi (Sandvíkurskóli) sem síðan þá hefur stækkað í allnokkrum áföngum. Síðasti áfanginn var byggður 1998, til norðurs inn í Tryggvagarð. Þurfti að fjarlægja grenitré af því tilefni og urðu nokkrar deilur í bænum vegna þessa. Um Tryggvagarð verður sýnd lóð og er hún 3.649m² að stærð.

Sandvíkursetur (fyrrum Sandvíkurskóli og gamli barnaskóli Selfoss).

Lóðin er í dag 5.874m² að stærð og mun hún minnka í um 4.316m². Á lóðinni er ein laus kennslustofu sem verður fjarlægð. Grunnflötur skólahúsnæðisins er um 1.320m² að stærð og er hann á 2-3 hæðum. Grunnskólinn starfaði þar til fyrir tveimur árum. Húsnæðið er nú nýtt af Fræðsluneti Suðurlands (fræðslu- og endurmenntun), Háskólafélagi Suðurlands (vísinda- og rannsóknarsetur) og Fjölmennt (endurhæfing fyrir fatlaða einstaklinga), nefnt Sandvíkursetur.

Færanleg kennslustofa sem til langs tíma var notuð af skátunum er ekki lengur í notkun og stendur til að fjarlægja. Búið er að fjarlægja leiktæki á svæðinu milli Sandvíkurskóla og sundlaugar og er þar nú stór flötur með malbiki og mól. Girðing er ennþá meðfram Tryggvagötu. Núverandi bílastæði eru meðfram Bankavegi og bráðabirgðabílastæði inná lóð sunnan við skólann. Aðalinngangur hefur verið færður og er nú í vesturhorni byggingarinnar.



Sundhöll Selfoss

Lóðin er 4.294m² að stærð og mun stækka um 2.100m². Grunnflötur sundhalla er um 500m² og er hún að hluta til á tveimur hæðum. Nýlegir 150m² útiklefar eru sunnan við sundhöllina. Búningsaðstaða inni er orðin of lítil og annar vart þeirri þörf sem nauðsynlegt þykir. Bílastæði sundlaugar eru bæði meðfram Bankavegi og Tryggvagötu. Núverandi aðalinngangur snýr að Bankavegi. Girðing er umhverfis laugasvæðið og hár og áberandi gróður meðfram girðingu. Í kjallara sundlaugarbyggingar er rekin heilsurækt, þar sem mjög þrengir að starfseminni.



Leikskólinn Álfheimar (Sólvellir 6)

Lóðin er 6.989m² að stærð og helst hún óbreytt. Aðkoma og bílastæði eru á móts við Sólvelli. Fjöldi leikskólabarna er um 86 og fjöldi starfsmanna er 24 á starfsárinu 2012.² Lóðin er afgirt og aðskilin skólalóð Sólvallaskóla. Húsið er á einni hæð. Sunnan við girðingu Álfheima er rúmlega 1.300m² svæði sem tilheyrir lóðinni en nýtist henni ekkert.



1.6. Hraði uppbyggingar

Sandvíkurskóli hefur nú fengið breytt hlutverk og hóf starfsemi í núverandi mynd snemma árs 2013. Bílastæði og önnur aðstaða á lóð er því til bráðabirða þar til nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi.

Gert er ráð fyrir að hafist verði handa við nýbyggingu Sundhallar haustið 2013 eða snemma árs árið 2014. Framkvæmdir við bílastæði, stíga ofl. verða unnar jafnhliða og næstu árin á eftir. Engar aðrar framkvæmdir eru fyrirhugaðar á öðrum lóðum innan reitsins en þó þykir rétt að endurskoða einstaka byggingarreiti með hugsanlega stækkunarmöguleika í huga. Einnig þarf að taka tillit til ónýttara svæða og finna þeim hlutverk.

1.7. Tengsl við aðra áætlanagerð

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sandvíkurskóla og Tryggvagarð frá 13. maí 1998 sem unnið var af Verkfræðistofu Suðurlands. Þar var fjallað um breytt lóðarmörk vegna viðbyggingar skólans. Við gildistöku þessa nýja deiliskipulags mun það fyrra falla úr gildi.

Ekki er gert ráð fyrir að deiliskipulagið hafi áhrif á aðliggjandi deiliskipulagsreiti en litið skal til deiliskipulagstillögu Miðjunnar, sem er í vinnslu og gæta að samræmi gönguleiða, þverana yfir götur, akstursstefna og annað sem eðlilegt þykir að samræma á milli skipulagsreita.

1.8. Gagnaöflun og greining forsendna

Mæligrunnur og loftmynd:

Deiliskipulagið er unnið á lágflugs loftmynd frá árinu 2010 frá Loftmyndum ehf og miðlægum mæligrunni Granna sem unnin er og uppfærður reglulega af Verkfræðistofu Suðurlands.

Lóðarblöð og lóðarmörk:

Við ákvörðun lóðarmarkna verður stuðst við lóðarblöð þar sem þau eru til, núgildandi deiliskipulag, eldri uppdrætti og stafrænan gagnagrunn Granna sem er í eigu sveitarfélagsins. Leitast verður við að samræma og skera úr um ónákvæm lóðarmörk.

² www.alfheimar.arborg.is

Fornleifaskráning:

Ekki er til deiliskráning fyrir reitinn og engar þekktar fornminjar er þar að finna. Um er að ræða nánast fullbyggðan reit og allt land meira og minna verið raskað. Deiliskipulagstillagan verður send minjaverði Suðurlands til umsagnar.

1.9. Umhverfisáhrif

Fjallað verður um helstu umhverfisáhrif fyrirhugaðra framkvæmda. Gerð verður grein fyrir áhrifum fyrirhugaðra framkvæmda á gróður, aðgengismál ofl. Skipulagsáætlun þessi fellur ekki undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum né lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

1.10. Skipulagsferli – kynning og samráð

Gönguleiðir, umferðar og bílastæðamál verða nokkuð fyrirferðamikil í skipulagi þessu og er því mikilvægt að allir hagsmunaaðilar (skólastjórnendur) deiliskipulagsreitsins fái þær til umsagnar á vinnslutímanum. Fyrir utan skipulags- og byggingarmál fer skipulags- og byggingarnefnd með málefni samgangna, umferðar og umferðaröryggis í Árborg og verður umsagna nefndarinnar leitað með jöfnu millibili. Jafnframt verður tillagan unnin í samráði við Hverfisráð Selfoss, samráðsvettvang íbúa, félagasamtaka, atvinnulífs og bæjaryfirvalda um stefnumörkun svæða á Selfossi.

Helstu áfangar í skipulagsferlinu eru eftirfarandi:

- 1) LÝSING DEILISKIPULAGS - UNDIRBÚNINGSSTIG
 - Umsögn/samráð v/ Skipulagsstofnun /aðrar stofnanir v.deiliskipulags–mars 2013
 - Meðferð og samþykkt bæjarstjórnar á deilisk.lýsingu – mars 2013.
 - Kynning á lýsingu fyrir íbúum, hagsmunaaðilum og Hverfisráði (fundir / tilkynningar / fréttabréf, ákvarðast nánar í samráði við skipulags- og byggingarnefnd) – apríl 2013.
 - Úrvinnsla hugmynda úr kynningarferli maí 2013.
- 2) DEILISKIPULAGSFERLI
 - Tillaga að deiliskipulagi send á umsagnaraðila. Fornleifavernd ríkisins, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands – júní 2013.
 - Deiliskipulagstillaga til meðferðar hjá skipulagsnefnd – júlí 2013.
 - Deiliskipulag fullunnið og tilbúið til auglýsingar – ágúst 2013.
 - Samþykkt sveitarstjórnar á deiliskipulagi – ágúst 2013.
 - Auglýsing deiliskipulagstillögu – ágúst – sept. 2013.
 - Umfjöllun skipulagsnefndar og bæjarstjórnar – okt. 2013
 - Auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda – nóv. 2013.

Tímaáætlun sem hér er skilgreind með áfangaskiptingu deiliskipulagsins kann að breytast m.v. framgang og eðli mála.

Landform ehf 22. feb. 2013 – sg/oh.