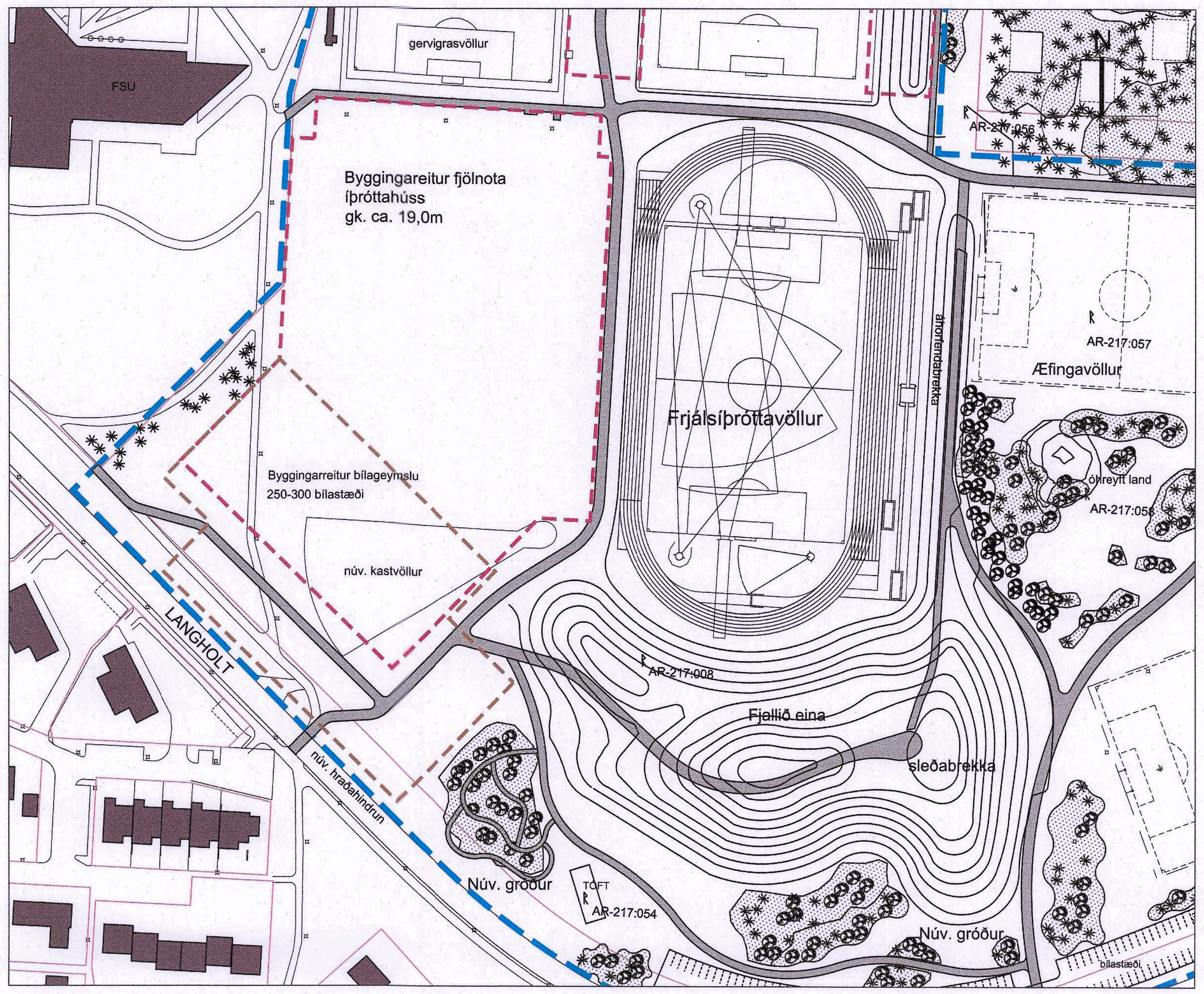
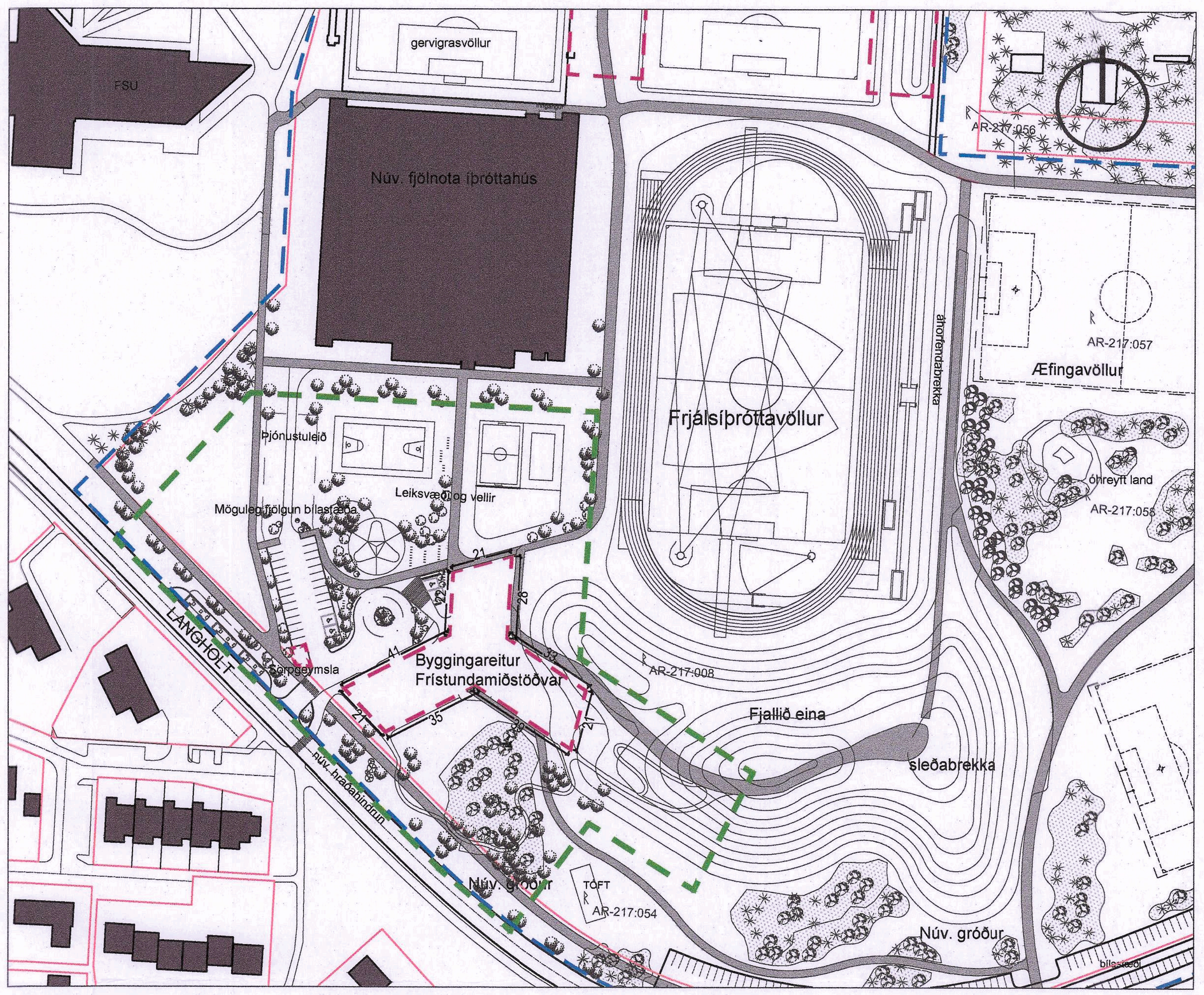
ÍÞRÓTTA- OG ÚTIVSTARSVÆÐI SELFOSS - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi í mkv. 1:2000

Hluti úr Aðalskipulagi Árborgar 2010 2030, ekki í kvarða

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingareitir, hámark
- Afmörkunarsvæði dsk. breytingar
- Núverandi hús
- Göngustígar
- Fjölgun bílastæða
- Málsetningar
- Hæðalínur (1m)
- AR-217:008 — Fornleifar skv. skráningu Minjastofnunar Íslands

GREINARGERÐ

1.1 Aðdragandi og tilgangur breytinga

Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Íþrótta- og útivistarsvæðis á Selfossi sem samþykkt var 15. janúar 2003. Síðan hafa verið gerðar fjórar breytingar, síðast samþykkt 20.nóvember 2019 og tók gildi 19.nóvember 2020 við birtingu auglýsingar í B deild Stjórnartíðinda.

Sveitarfélagið Árborg fyrirhugar að reisa frístundarmiðstöð fyrir frístundarstarf á Selfossi. Grunnhugmyndin er að búa til aðstöðu og umhverfi til að bæta frístundaþjónustu við íbúa og bjóða upp á enn fjölbreyttari möguleika en standa nú til boða. Með byggingu frístundarmiðstöðvar verður til aðstaða fyrir frístundarstarf án aðgreiningar, þar sem mismunandi hópar barna og fullorðinna koma saman og veita hvort öðru stuðning og fræðslu.

Markmið tillögunnar er að styrkja enn frekar Íþrótta- og útivistarsvæði Selfossar með tilkomu Frístundamiðstöðvar. Slík starfsemi mun glæða svæðið meira lífi og vera virkur þáttakandi íþróttalífsins á svæðinu.

Helstu breytingar fela í sér eftirfarandi:

- Nýjum byggingareit er bætt við inn á deiliskipulagssvæðið fyrir byggingu Frístundamiðstöðvar (sjá uppdrátt).
- Byggingareitur fyrir sorpgeymslu bætt við (leiðbeinandi staðsetning).
- Byggingareitur fjölnota íþróttahúss felldur út.
- Nýbyggt fjölnota íþróttahús bætt við á uppdrátt.
- Byggingareitur bílageymslu er felldur út.
- Bílastæðum ásamt aðkomutorgi með aðkomu frá Langholti, komið fyrir í grennd við nýjan byggingareit.
- Bætt við þremur rútustæðum við Langholt.
- Göngustígakerfi uppfært.

Tilgangur breytinga á deiliskipulaginu er að koma fyrir byggingareit undir byggingu nýrrar Frístundamiðstöðvar, ásamt því að gera grein fyrir aðkomu. Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

1.2 Afmörkun svæðis

Deiliskipulagsmörk eru þau sömu og í gildandi deiliskipulagi. Svæðið afmarkast mót austri af Grundarhverfi, í suðri af Langholti, lóð Fjölbrautarskóla Suðurlands í vestri og Engjavegi í norðri.

Á uppdrætti er sýnd afmörkun breytinga með grænni punktalínu.

1.3 Áhrif breytinga

Talið er að starfsemi og rekstur Frístundamiðstöðvar styðji við íþrótta- og tómstundastarf á svæðinu.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 250 - 300 bílastæðum í bílageymslu við Langholt. Í breytingunni er þetta tekið út og aðkoma og bílastæði fyrir Frístundamiðstöð komið fyrir í staðinn. Áhrif breytinga á umferðarálag eru talin óveruleg.

Breytingatillagan kallar á landmótun við fjallið eina og breytta legu göngustíga. Settur er inn skilmáli um að aðlaga skuli stígakerfi að Frístundamiðstöð og tryggja tengingar við núverandi göngu- og hjólaleiðir.

1.4 Fornleifar á skipulagssvæði

Vitnað í gildandi deiliskipulag:

"Fornleifaskráning fór fram 28. nóv. 2002 og fundust sjö fornleifar sem allar eru merktar inná meðfylgjandi uppdrátt. Tvær fornleifar af sjö (ÁR-217:056 og ÁR-217:057 eru að öllum líkindum teigar frá golfvelli sem eitt sinn var á svæðinu og skv. athugasemdum frá Fornleifavernd ríkisins dags. 2. apríl 2004 þarf ekki að varðveita þá séu þeir sannanlega slíkir. Um hinar fornleifarnar gildir að sækja þarf um leyfi til Fornleifaverndar ríkisins ef á að fjarlægja þær."

Í námunda við byggingareit Frístundamiðstöðvar eru fornminjar ÁR-217:008, Rauðholtsbær og ÁR-217:054, beitarhús. Austasti vængur byggingareitsins er í rúmlega 22 metra fjarlægð frá ÁR-217:008. Fara þarf með mikilli gát við umferð stórvirkra vinnuvéla við þessar fornminjar. Minjastofnun fær þessa breytingatillögu til umsagnar.

1.5 Breytingar á deiliskipulagi og skilmálar

- Bætt er við byggingareit fyrir Frístundamiðstöð innan gildandi deilskipulagsafmörkunar.
- Bygging skal vera innan byggingareits sem sýndur er á uppdrætti. Svalir, þakkantur og skyggni mega standa út fyrir byggingareit allt að 1,6 m.
- Innan byggingareits er leyfilegt að byggja allt að 2. hæðir. Efsti kóti þaks má hæst vera 11 metrum yfir gólfkóta 1.hæðar.
- Þakform byggingar er frjálst.
- Huga skal að landmótun við Fjallið eina.
- Aðkoma að Frístundamiðstöð verður frá Langholti.
- Gert er ráð fyrir bílastæðum og aðkomutorgi vestan við Frístundamiðstöð.
- Á milli Frístundamiðstöðvar og fjölnota íþróttahúss er gert ráð fyrir leiksvæði og blönduðum völlum til íþróttaiðkunar og leiks. Á uppdrætti er leiðbeinandi útfærsla sýnd.
- Við bílastæði /aðkomurein er lagt upp með að hafa 3 metra hátt sorpgeymsluskýli og er staðsetning þess á uppdrætti leiðbeinandi.
- Þremur rútustæðum er komið fyrir samsíða Langholti sem mun þjónusta starfsemi svæðisins.
- Aðlaga þarf stígakerfi að Frístundamiðstöð og tryggja tengingar við núverandi göngu- og hjólaleiðir.
- Þjónustustígar á uppdrætti skulu hafa burðarhæfi að lágmarki 30 tonn. Tryggja skal 4 m breidd stíganna.

Skýringarmynd A - Horft yfir Frístundamiðstöð frá vestri

Skýringarmynd B - Horft að Frístundamiðstöð frá Langholti

F.h. Skipulagsfulltrúi
Sveitafélagið Árborg
[signature]

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í Skipulags- og byggingarnefnd.
ÞANN 9.2.2022 OG Í
Bæjarstjórn Árborgar ÞANN 16.2.2022
TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 23.2.2022 MEÐ
ATHUGASEMDAFREST TIL 13.4.2022
AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD
STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ______________ .

YRKI ARKITEKTAR
Mýrargata 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ
Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

VERKKAUPI		VERK	
Sveitarfélagið Árborg		Tillaga að breytingu á deiliskipulagi	
DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
26.01.2022	1:2000	YKS, HOK	.
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D01	V391	1 af 1	20.05.2022

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGU - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI