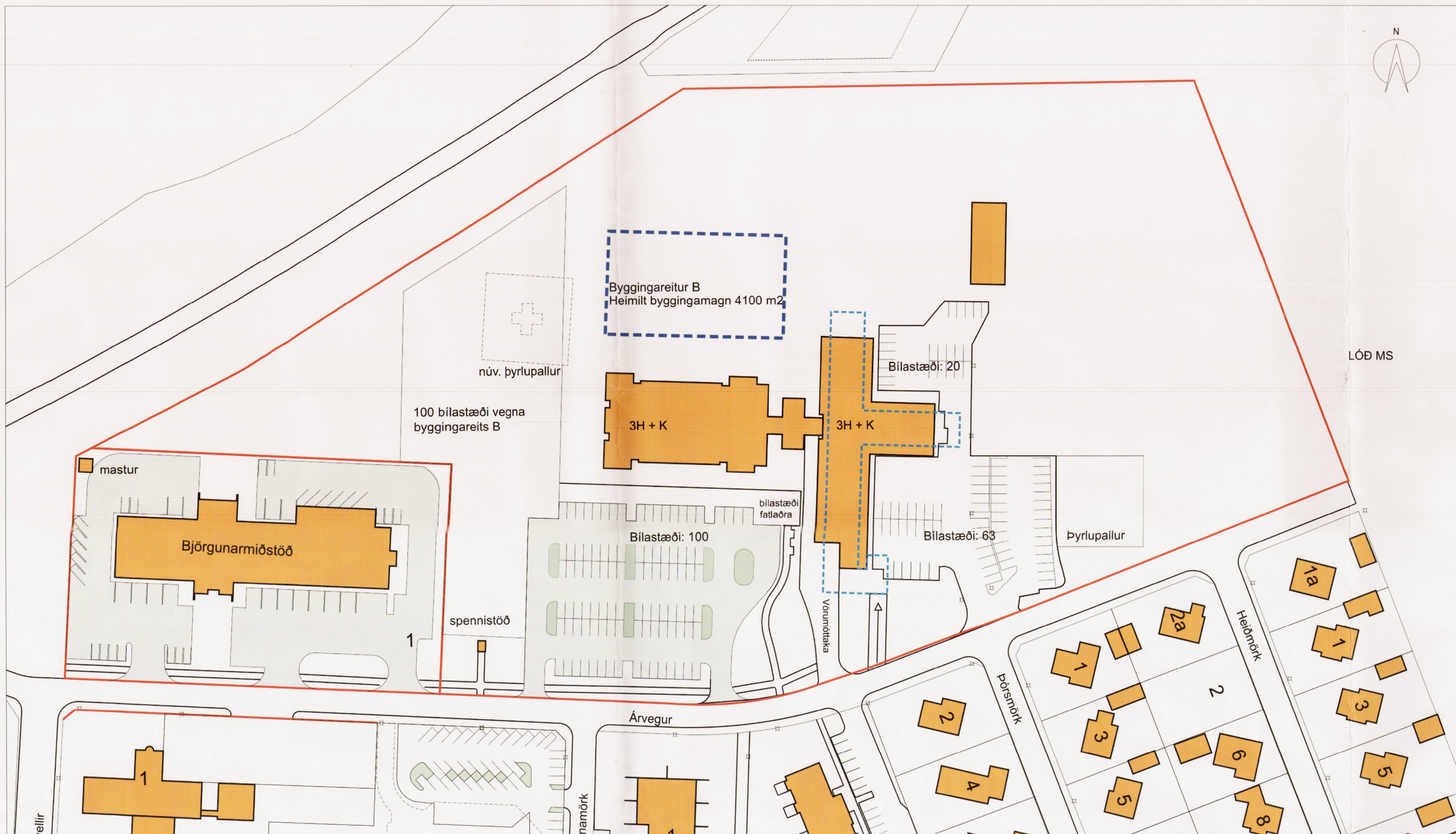
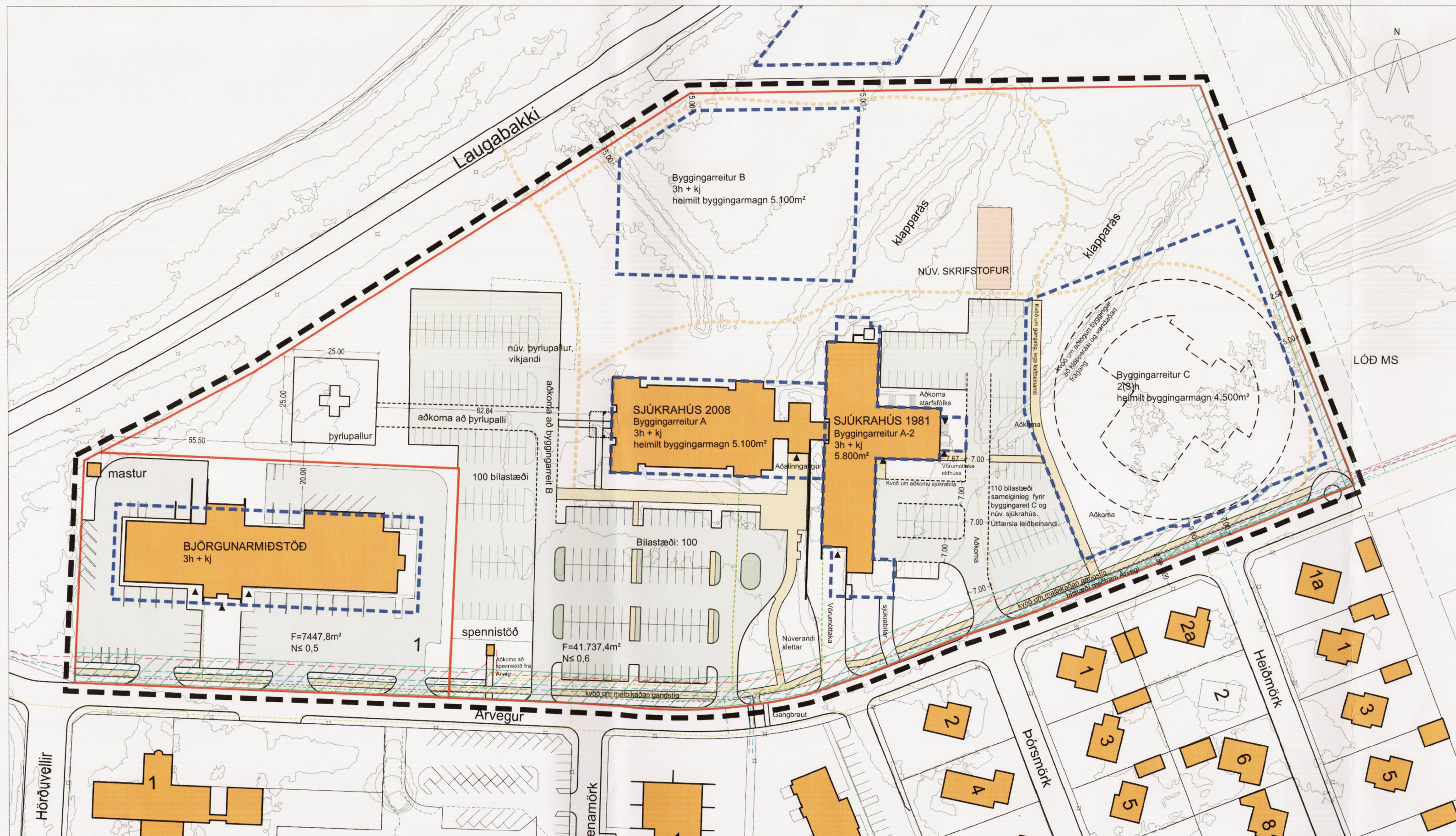


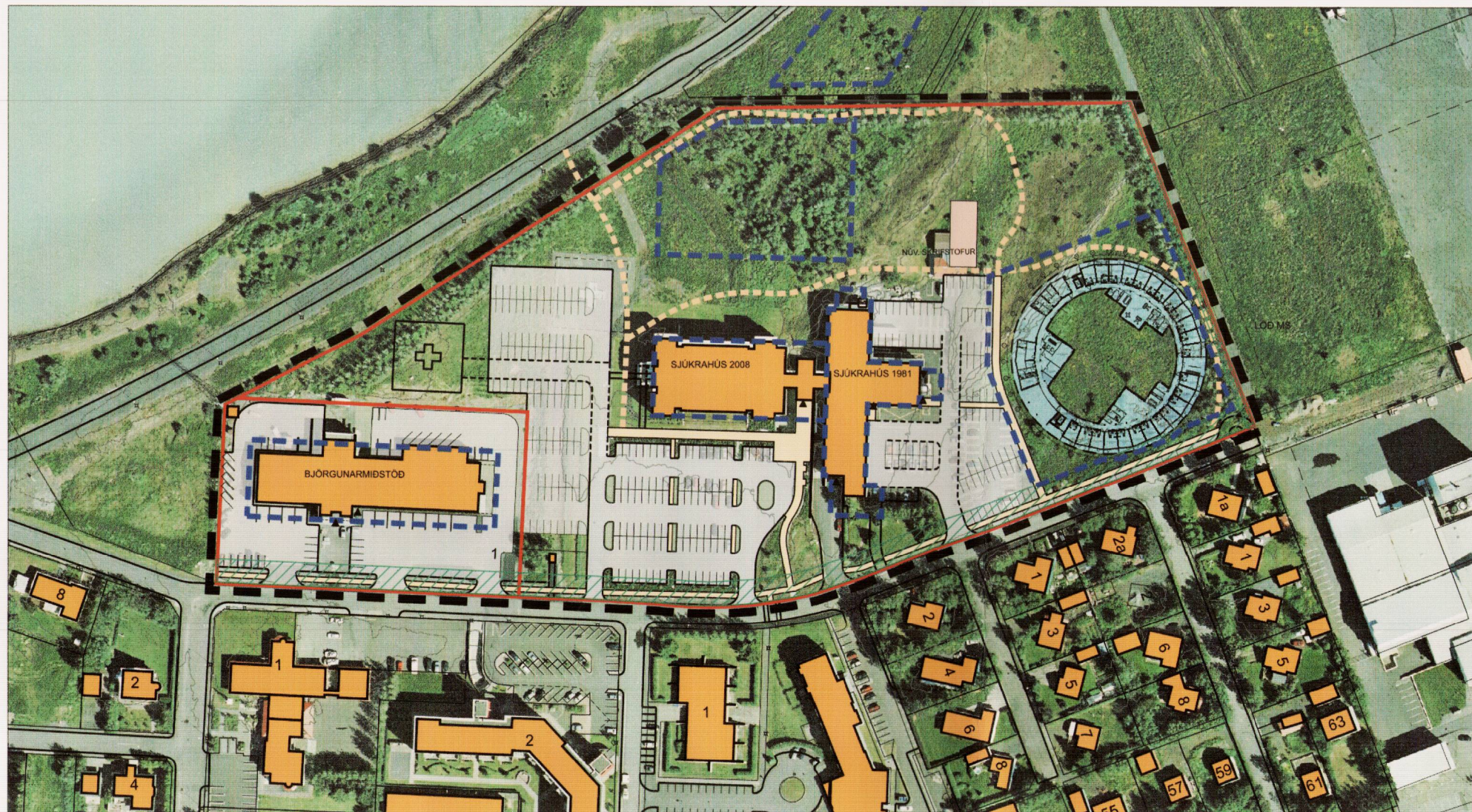


Gildandi deiliskipulag með áorðnum breytingum - mkv. 1:1000



Deiliskipulag eftir breytingu - mkv. 1:1000

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



Skýringamynd - mkv. 1:2.000

MÁLSMEDFERÐ

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. AÐDRAGANDI

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 hjúkunarheimili fyrir aldraða innan reitsins og var haldin samkeppni um hönnun þess árið 2017. Hjúkunarheimilið verður á sömu lóð og HSU, austan við elsta hluta sjúkrahúsins. Nýtt hjúkunarheimili kemur til með að þjóna Ánessýslu, en þörf fyrir hjúkunarými er brýn í héraðinu.

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 sjúkrahúsbyggingu, auk bilastæða. Tvær breytingar hafa verið gerðar á því deiliskipulagi fram til þessa:

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

Búið er að reisa Björgunarmiðstöð og viðbyggingu við sjúkrahús á byggingareit A, sem rúmar heilugæslu og hjúkrunardeil. 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 kvöð um lagnabelti fráveitu og annarra lagna. Ekki er lengur kvöð 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. STADHÆTTIR OG AÐSTÆÐUR

Reiturinn afmarkast af Árvegi til suðurs, lóð Mjóluravíð MS til austurs, fyrirhugaðri íbúðarbyggð 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 íbúðarbyggð og þjónustubúðir aldraðra við Grænumörk.

Núverandi byggingarmagn skv. fasteignaskrá

Byggingarmagn á lóð Árvegur 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 MEÐ BREYTINGUNNI

- að fylgja eftir markmiðum verðlaunatilögu í samkeppni um byggingu hjúkunarheimilis
- 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 vistmönnum, almennum íbúum og aðliggjandi þjónustubyggingum eldri borgara (Grænumörk).

6. BREYTINGIN FELUR Í SÉR:

- Nýr byggingareitur C kemur austan við núverandi sjúkrahúsbyggingu, þar sem fyrirhugað er að reisa hjúkunarheimili.
- Byggingareitur B færast til norðurs
- Byggingareitir, nýtingarhlutfall, byggingarmagn og hæðir húsa breyttist f. báðar lóðir.
- Núverandi skrifstofubygging verður gerð víkjandi.
- Þyrlopallur færast til suðvesturs frá núverandi legu.
- Fjölgun og breyting verður á bilastæðum austan við sjúkrahúsbyggingu og munu þau tilheyra bæði sjúkrahúsi og hjúkunarheimili.

- Ennfremur verður gert ráð fyrir nokkrum bilastæðum meðfram Árvegi og snúningsaðstöðu við enda götunnar, þar sem búið er að loka fyrir gegnumakstur við lóð MS.
- Gert er ráð fyrir stíg meðfram Árvegi og tengistig þvert gegnum lóðina til norðurs.

7. FORNMÍNJAR

Ekki er vítað um fornminjar á lóðinni, enda talið að Ölfusá hafi á einhverjum tíma runnið yfir hluta svæðisins og þau klapparholt sem eru nýrst 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 hjúkunarheimili (byggingareit C) er frá Árvegi, um núverandi bilastæði. Áhersla og kvöð er lögð um greiða aðkomuleið sjúkrafreiða að neyðarmóttöku og greiða leið vörufutninga að vörumóttöku. Aðrar aðkomuleiðir haldast óbreyttar og er gert ráð fyrir aðkomu að byggingareit B frá Árvegi, gegnum núverandi þyrlopalli.

Bilastæði

Fjöldi bilastæða á lóð HSU fyrir breytingu er um 283 talsins en verða um 310 eftir breytingu. Núverandi bilastæði austan við sjúkrahúsið breytast og ætlað að þjóna bæði sjúkrahúsi og hjúkunarheimili.

Afram er gert ráð fyrir bilastæðum vegna byggingarreits B til síðari nota, um 100 stæðum, en ef þörf krefur má taka hluta þeirra í notkun fyrir Bilastæði við Björgunarmiðstöð haldast óbreytt. Bilastæði fyrir hreyfhamlaða skulu vera þrjú við byggingareit C.

Sjúkraflutningar

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

Þyrlopallur

Þyrlopallur fyrir sjúkrafug færast til suðvesturs miðað við núverandi staðsetningu. Tryggja skal greiða snjóbrædda akstursleið fyrir sjúkrabíleðar að þyrlopalli.

Stígar

Kvöð 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, heitavatslagnir, rafstrengir og ljóseleiðar. Kvöð er um aðgengi að þessum lögnum. Geta 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 kvöð um lagnabelti meðfram lóðarmörkum að austanverðu, vegna framtíðarbyggingar 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 björgunar- eða skylda starfsemi. Byggingarefni skal vera samkvæmt byggingarreglugerð, millibygging úr steinsteypu en bilgeymslur með burðarvirki úr stáli eða limtré. Hámarkshæð húss má vera 7,5m. Heimilt er að hafa kjallara undir millibyggingu.

Byggingarskilmálar Björgunarmiðstöðvar eftir breytingu:

Á lóð er heimilt að byggja hús fyrir björgunar- eða skylda starfsemi. Byggingarefni skal vera samkvæmt byggingarreglugerð, millibygging úr steinsteypu en bilgeymslur með burðarvirki úr stáli eða limtré. Hámarkshæð húss má vera 3 hæðir, eða 10,5m. Heimilt er að hafa kjallara undir millibyggingu. Nýtingarhlutfall: 0,5 og hámarks byggingarmagn 3.724m².

Byggingarskilmálar á lóð HSU fyrir breytingu:

Heildarbyggingarmagn: 15.000m². Nýtingarhlutfall: 0,36 Bilastæðafjöldi: 283

Byggingarskilmálar á lóð HSU eftir breytingu:

Heimilt er að hluti af lyftuhúsi nái uppþyrri skilgreinda hæð húsbýgginga, sem nemur nauðsynlegu öryggisrymi lyftu. Byggingareitir eru sýndir fyrir öll núverandi og fyrirhugað mannvirki (fyrir utan víkjandi mannvirki) auk fyrirhugaðra viðbygginga. Heildarbyggingarmagn: 25.000m². Nýtingarhlutfall: 0,6 Bilastæðafjöldi: 310 Hljóðvarnir: Uppfylla skal kröfur um hámarkshljóðstig hjúkunarheimila skv. ÍST 45, með sértækum byggingartæknilegum lausnum s.s. við glugga og svalalokanir.

Lóðarmörk og lóðarblöð:

Lóðarmörk í deiliskipulagi fylgja teiknrunni sveitarfélagsins Árborgar og á grundvelli deiliskipulags skal vinna lóðarblöð fyrir reitinn þar sem gerð er grein fyrir hærðarsetningu bygginga, gatna o.fl.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur

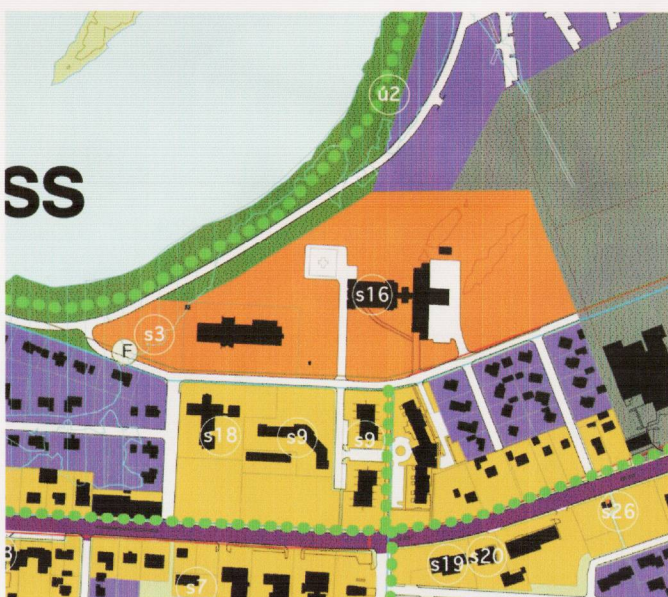
verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 m.s.br. frá 22. feb. 2018 til 5. apríl

2018 var samþykkt í Bæjarstjórn Árborgar þann

25. apríl 2018

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var
auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann



Aðalskipulag Árborgar 2010 - 2030

Deiliskipulagsmörk	---
Lóðarmörk	---
Byggingareitur	---
Fyrirhugað hjúkunarheimili - skýring	---
Núverandi byggingar	---
Byggingar, víkjandi	---
Lóðarstærð	F=500m ²
Nýtingarhlutfall	Ns 0,4
Húsnúmer	3
Götur	---
Fjöldi bilastæða, útfærsla leiðbeinandi	50
Gangstétt	---
Gönguleið, staðsetning leiðbeinandi	---
Kvöð um lagnaleið	---
Lagnir - skólp og regnvatnslagnir	---
Lagnir - vatnsveita - kalt vatn	---
Lagnir - vatnsveita - heitt vatn	---
Lagnir - rafveita, háspennustrengur	---
Lagnir - rafveita, heimaugar	---
Lagnir - ljóseleiðari	---

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 kvöð um lagnaleiðir. Byggingarskilmálar f. kafaleiti nr.10. Kvöð er sett um malbikaðan stíg meðfram Árvegi að norðanverðu. Ákvæði sett um hljóðstig bygginga á lóð HSU.

HEITI VERKS:

ÁRBORG
HEILBRIGÐISSTOFNUN SUÐURLANDS

HEITI TEIKNINGAR:

Deiliskipulagsbreyting
Skipulagsuppráttur og greinargerð

VERNRNR:	MKV:	TEIKNING NR:
217-009	1:1000 á A1	1/1
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
sg	oh	5. feb. 2018
YFIRLESTUR / UNDRSKRIFT:	TEIKN. Breytt:	
	17. apríl 2018	