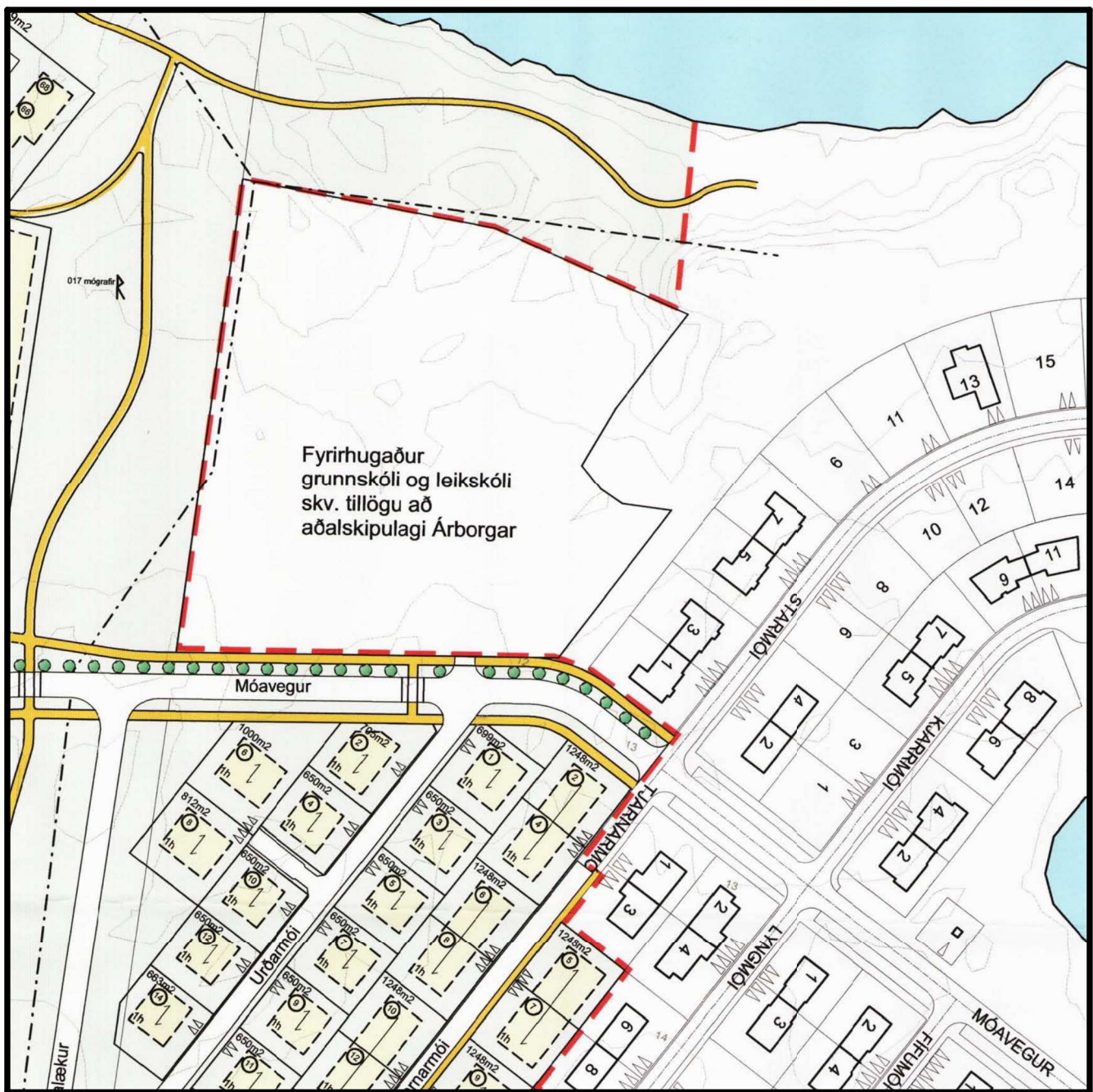


Sveitarfélagið Árborg - Tillaga að deiliskipulagi Hagaland / Móavegur 4 og 4a



Deiliskipulag samþykkt
1 : 2000



Tillaga að deiliskipulagi
1 : 2000



Skýringarmynd Móavegur 4
1 : 200



Skýringarmynd Móavegur 4
1 : 200



Skýringarmynd Móavegur 4



Skýringarmynd Móavegur 4

Hagaland - Móavegur 4 og 4a
Deiliskipulag. Erindi skipulagsráðs /
skipulagsnefndar 04.11. 2020

Hagaland - Móavegur 4 og 4a
Deiliskipulag. Erindi skipulagsráðs / skipulagsnefndar 04.11. 2020

Greinargerð:
Á fundi skipulags og byggingarnefndar nr. 55 þann 04. nóvember 2020 var lagt fram erindi Kristins Ragnarssonar arkitekts f.h. sveitarfélagsins Árborgar að deiliskipulagi Móavegar 4 þar sem gert er ráð fyrir stofna tvær nýjar lóðir fyrir stofnanir.

Forsendur:
Forsendur deiliskipulagstillögunnar er að á fundi bæjarstjórnar sveitarfélagsins Árborgar nr. 20 sem haldinn var þann 19 febrúar 2020 var samþykkt í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, að auglýsa og kynna almenningi og umsagnaraðilum tillögu að skipulagslýsingu að Móavegi 4, Selfossi. Í skipulagslýsingu kemur fram m.a. afmörkun svæðis, lýsing á aðdraganda erindisins og umfangi verksins. Tilgreindar eru aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir og fjallað um umhverfisáhrif. Engar athugasemdir bárust. Á fundi skipulagsnefndar þann 8 Apríl 2020 var skipulagslýsing að Móavegi 4 var tekin fyrir eftir auglýsingu.

Á fundi bæjarráðs nr. 30 þann 28 mars. var samþykkt að veita kaþólsku kirkjunni á Íslandi lóðarétt fyrir kirkjubyggingu með tilheyrandi safnaðarheimili og prestbústað á lóðinni að Móavegi 4.

Umrætt svæði er ódeiliskipulagt en í gildandi Aðalskipulagi sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030 staðfest 9. janúar 2012 er landnotkun skilgreind sem svæði fyrir þjónustustofnanir en ekki tilgreind nánari lýsing á landnýtingu. Tekið er fram í greinargerð aðalskipulags að möguleikar séu á aukinni uppbyggingu fyrir félagsstarfsemi á stofnanasvæðum þéttbýliskjarnanna. Á lóðinni er kvóð um skóplögn.

Skipulagsleg rök fyrir breytingu:
Bæjarstjórn sveitarfélagsins Árborgar hefur fallið frá áætlunum um að á lóðinni risi grunn- og leikskóli. Sveitarfélagsyfirlöð telja að tími sé kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu svæðisins sem svæði fyrir þjónustubyggingar.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru:
Að tryggja að áframhaldandi uppbygging þjónustusvæðisins verði fest í sessi í lögformlegu skipulagi og að það verði í samræmi við aðliggjandi deiliskipulagsvæði Hagalands og Fossalands. Að styrkja stefnumörkun sveitarfélagsyfirlöð um uppbyggingu þjónustu á umræddu svæði. Deiliskipulagstillagan styður markmið Aðalskipulags sveitarfélagsins Árborgar 2010 til 2030 um að möguleikar skulu vera á aukinni uppbyggingu fyrir félagsstarfsemi á stofnanasvæðum þéttbýliskjarnanna.

Afmörkun svæðisins og núverandi staða:
Skipulagsvæðið sem er um 1.8 ha. að stærð afmarkast af íbúðabyggð við Móaveg til suðausturs, íbúðabyggð við Starmóa til austurs. Til norðvesturs og suðvesturs liggur lóðin að útivistarsvæði við bakka Ólfúsar í opnu svæði til sérstakra nota með göngu- og hjólastigum. Skipulagsvæðið er óbyggt, flatt mólendi með hraungrýstiholtum sem standa á stöku stað upp úr landinu.

Áhrif byggðarinnar á umhverfið:
Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreyting er talin hafa áhrif á eru umferð (heilsa og hjóðvist), andrúmsloft – borgarlandslag – og félagslegt umhverfi.

Með vísan í áætlað byggingarmagn eins og gert er ráð fyrir í tillögu að deiliskipulagi hér að neðan má reikna með að umferð á Móavegi aukist um 120 bíla á sólarhring miðað við eftirfarandi útreikning: 1.500m² í húsnæði x 0.14 x 2
Umferðaraukning á Móavegi með fyrrihugaðri framkvæmd er óveruleg og ekki er talin valda verulega neikvæðum umhverfisáhrifum á umhverfisþættina heilsu, hjóðvist og andrúmsloft. Ekki er reiknað með að bregðast þurfi við aukinni umferð með því að koma fyrir hjóðveggjum meðfram Móavegi eða lækka umferðarhraða. Búast má við að kirkjuklukkum verði hringt á helgum dögum.

Miðað við núverandi stöðu aukast neikvæð áhrif óverulega af fyrrihugaðri byggð á umhverfisþáttinn borgarlandslag þar sem reiknað er með að á skipulagsvæðinu nánar til tekið við Móaveg 4a risi hús á einni hæð með 45 metra á milli fyrrihugaðs byggingarreits Móavegar 4a að parhúsum við Starmóa og 60 metrar eru að einbýlishúsum við Úrdarmóa. Útsýnisskerðing og nánd er því óveruleg. Við Móaveg 4 risi hús á einni og tveimur hæðum. 120 metrar eru á milli fyrrihugaðs byggingarreits Móavegar 4 að parhúsum við Starmóa og 60 metrar að einbýlishúsum við Úrdarmóa. Útsýnisskerðing og nánd er því óveruleg.

Fyrrihugaðri byggingarreitir að Móavegi nr. 4 eru staðsettir norður af íbúðarbyggðinni við Úrdarmóa og valda ekki skuggavarp. Fyrrihugaðri byggingarreitir að Móavegi nr. 4a eru staðsettir vestur af íbúðarbyggðinni við Starmóa og valda skuggavarp (sjá skýringarmynd)

Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í góðri nýtingu lands og að fyrrihugaðar þjónustubyggingar stuðli að aukinni vellíðan íbúa Árborgar.

Miðað við fyrri áform sveitarfélagsins um að á lóðinni risi grunn- og leikskóli með meira byggingarmagni og háreistan byggð er reiknað með að umhverfisáhrif minnki verulega á umhverfisþættina umferð (heilsa og hjóðvist), andrúmsloft og borgarlandslag.



Hluti af aðalskipulagi Árborgar 2010-2030

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi:

Í breytingunni felst að skipta núverandi lóð sem er um 19.650 m² að stærð í tvær lóðir; Móaveg 4 og Móaveg 4a.

Móavegur 4a:
Stofnuð verður ný lóð á austurhluta skipulagsvæðisins Móavegur 4a sem verður eftir breytingu um 9.300 m². Gert er ráð fyrir einum byggingarreit fyrir stofnun á einni hæð og kjallara. Hámarks mænis- og þakhæð er 6 metrar en þakform er frjálst. Hámarks byggingarmagn er 700m². Ekki er gerð krafa um niðurgrafna bilageymslu en heimilt er að koma henni fyrir í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall er 0.08 en heimilt er að byggja minna hús. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m² í húsnæði eða 20 stæði sem staðsett eru á suðurhluta lóðar.

Gert er ráð fyrir að 3 stæði verði með aðstöðu til að hlæða rafbíla.

Aðkoma að lóðinni verður eins og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi Hagalands sem samþykkt var í bæjarstjórn 23 mars 2006 frá Móavegi á mótis við Úrdarmóa og verður aðkoman sameiginleg með aðkomu að lóðinni Móavegi 4 með kvóð þar um.

Móavegur 4:
Stofnuð verður ný lóð á vesturhluta skipulagsvæðisins Móavegur 4 sem verður eftir breytingu um 10.350 m². Gert er ráð fyrir einum byggingarreit á einni og tveimur hæðum og kjallara fyrir kirkjubyggingu ásamt safnaðarheimili og prestbústað í norðurhluta lóðarinnar. Hámarks mænishæð byggingarreits er áætluð 12.6 metrar og hámarks vegghæð 5 metrar en þakform er frjálst. Innan byggingarreits eru sýnd leiðbeinandi hæðarskil. Hámarks byggingarmagn er 800 m². Ekki er gerð krafa um niðurgrafna bilageymslu en heimilt að koma henni fyrir í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall er en heimilt er að byggja minna hús. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m² í húsnæði eða 23 stæði, sem staðsett eru á suðurhluta lóðar.

Gert er ráð fyrir að 3 stæði verði með aðstöðu til að hlæða rafbíla.

Aðkoma að lóðinni verður eins og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi Hagalands sem samþykkt var í bæjarstjórn 23. mars 2006 frá Móavegi á mótis við Úrdarmóa og verður aðkoman sameiginleg með aðkomu að lóðinni Móavegi 4a með kvóð um samnýtingu.

Göngu- og hjólaleiðir:
Göngu- og hjólaleið liggur meðfram Móavegi og tengist göngu- og hjólaðeildum í opnu svæði til sérstakra nota norður og vestur af skipulagsvæðinu.

Flóðasvæði og sprungur:
Hæðarsetning mannvirkja næst Ólfúsa skal taka mið af ákvæðum sem sett og sýnd eru í tillögu Árborgar hvað varðar flóðahættu í Ólfúsa. Kanna ber umrætt svæði fyrir hugsanlegum jarðsprungum.

Gróður:
Gert verður ráð fyrir að byggingarreitur Móavegar 4 verði að hluta til umvafinn trjám og plöntugróðri.

Sorp:
Staðsetning og frágangur sorpgæmslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi.

Lagnir og blágrænar ofanvatnslausnir:
Lagnir í kjöllum og niðurföll við bílastæði skal tengja inn á holæsakerfði en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

Girðingar:
Settar eru kvæðir um legu og gerð girðinga innan lóðarmarka. Girðingar skulu ekki vera hærra en 1 metri á þeim stöðum sem heimilt er að girða á eða innan lóðarmarka eins og sýnt er á upprætti. Við prestbústað er heimilt að afgirða séralfnotareit með skjólvegg allt að 1.8 metra að hæð.

Fornleifavernd:
Finnist áður óþekktar fornleifar á svæðinu skal skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum sbr. 13. grein Þjóðminjalaga nr. 107/2001.

Önnur almenn ákvæði:
Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar- brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fáttaðra, svo sem við á, ákvæðum veitustofnanna svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslislögn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrænnslu.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreiti húsar og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvæðir ef einhverjar eru o.fl. Hæðarblöð sýna hæðartölu (- kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss sem sýnir að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuþæðir við lóðarmörk (G) og lóðarþæðir á mörkum lóðar (L). Hæðarblöð sýna legu og hæð (botnkóta) frænnslislagna. Sá fyrirveri er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðablaða.

Frágangur:
Varða skal frágang lóða og skulu uppdættir af skipulagi lóða fylgja aðalteikningum og samþykkjast samtímis aðalteikningum. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, girðingar, gróður og frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla.

Ferill málsins. Á fundi sí

Tákn	
	Mörk deiliskipulags
	Lóðarmörk
	Göngustigur / gangstétt
	Gangbraut og hraðahindrun yfir umferðargötu
	Gangbraut yfir umferðargötu
	Bífléðastæði innan lóðar og fjöldi
	Lóðarstærð
	Húsnúmer
	Mörk 55dB hjóðvistar við flugvöll
	Mænisstefna
	Byggingarreitur á lóð, hámark
	Hæðarflóði byggingar
	Byggingarreitur bilageymslu
	Kvóð um skóplögn
	Fornleifar skv. fornleifaskráningu Fornleifastofnunar Íslands
	Gróður - bindandi
	Hjóðmörk - hæð 1,75m

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingaráði Hafnarjarðar þann

f.h. Skipulags- og byggingaráðs þann

f.h. bæjarstjórnar Hafnarjarðar þann

Tillagan var auglýst frá

með athugasemdafresti til

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

Útg.	Dags.	Lýsing	Nafn
	1:2000	0 20 40 60 80 100 m	
	1:200	0 2 4 6 8 10 m	

KRark Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hilásæmi 19 - 2 hæð - 201 Kópavogur - Ísland
S. 564 2255 - Fax. 544 4225
Kt. 581298 3589 - www.krark.is - krark@krark.is

Móavegur 4

Árborg

Landnúmer: 229003 Staðgreinir: XXXX-X-XXXXXXX
Þjónustubygging

Tillaga að deiliskipulagi

Deiliskipulag	
Hönnun:	KR
Verknúmer:	14038TB
Verkefnastjóri:	KR
Mælikvarði:	As indicated
Teknað:	RM
Dagsetning:	18.05.2020
Yfirfarið:	KR
Bláð:	Útgáfa:
Samþykkt:	
Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669	D01