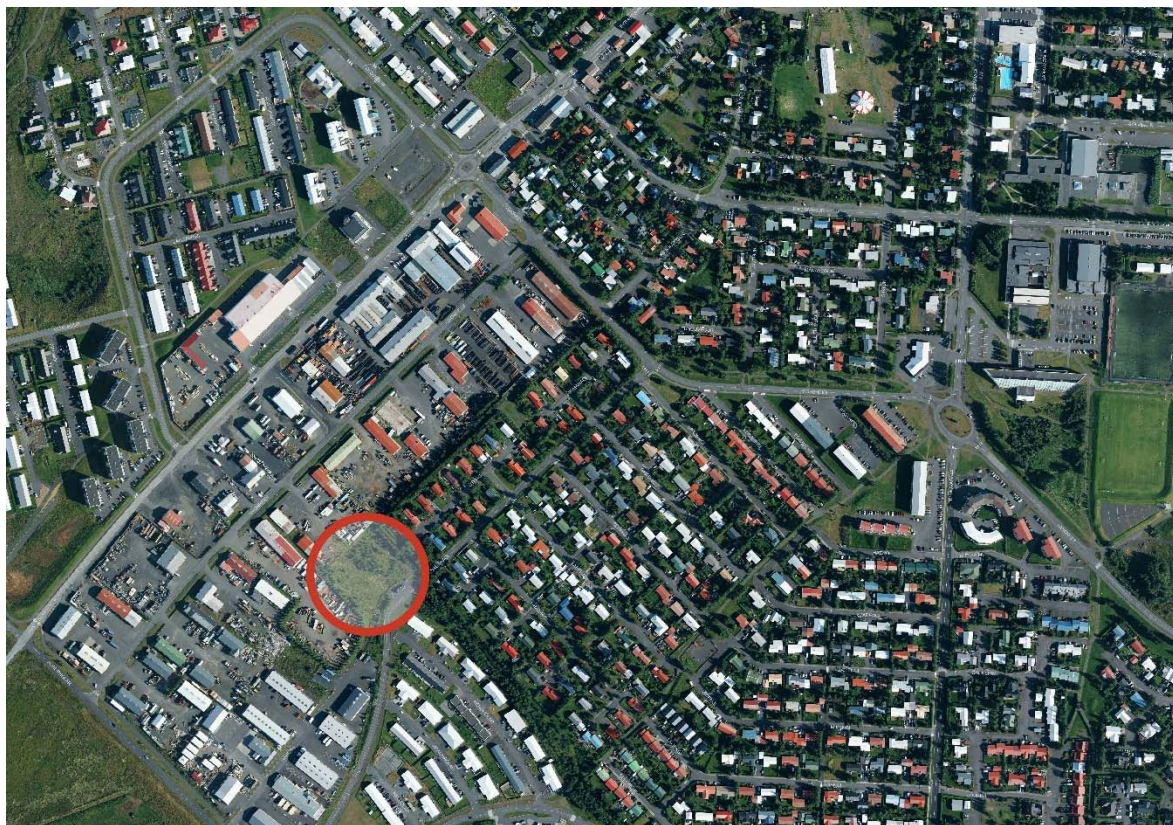




Sveitarfélagið
ÁRBORG



ÍBÚÐARKJARNI VIÐ NAUTHAGA Á SELFOSSI

Skipulagslýsing

Febrúar 2021



LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR

EFNISYFIRLIT:

SKIPULAGSLÝSING	3
1.1 Inngangur, markmið og staðsetning	3
1.2 Helstu viðfangsefni	3
1.3 Umhverfi og aðstæður á deiliskipulagssvæðinu	4
1.4 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	6
1.5 Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
1.6 Gagnaöflun og greining forsendna	7
1.7 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga	7
1.8 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð	7

SKIPULAGSLÝSING

1.1 Inngangur, markmið og staðsetning

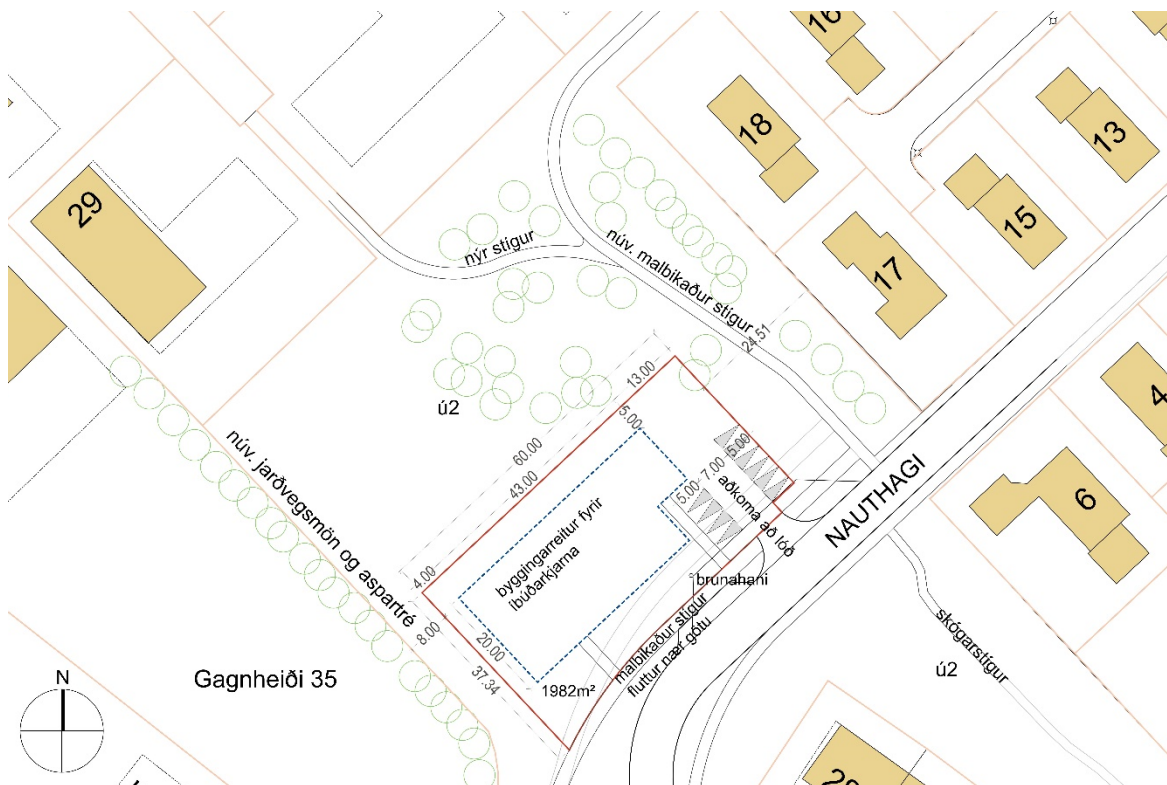
Meginmarkmið deiliskipulagsins er að skilgreina íbúðarlóð fyrir nýjan íbúðarkjarna á Selfossi, þar sem gert er ráð fyrir 6-9 íbúðum á vegum Bergrisans / Ás styrktarfélags. Staðsetning íbúðarkjarnans við Nauthaga hefur verið valin með þær forsendur í huga, sem eru m.a. aðgengi, nálægð við þjónustu og útivistarsvæði, gott aðgengi o.fl.

Markmiðið er að skilgreina lóð fyrir íbúðarkjarna meðfram Nauthaga á þann hátt að aðliggjandi útivistarsvæði skerðist sem minnst og göngutengingar útivistarsvæðisins haldist óskertar. Markmiðið er einnig að skapa góðar aðstæður fyrir íbúðarkjarna, en mikilvægt er að staðsetning íbúðarkjarna stuðli að vellíðan íbúanna.

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.2. Helstu viðfangsefni

Skilgreina þarf íbúðarlóð sem er um 1900m² að stærð, með byggingarreit sem rúmar um 700 m² byggingu þar sem rúmast 6-9 íbúðir auk starfsmannarýmis. Íbúðarhúsnæðinu er ætlað að gagnast íbúum sem þarfnast sértækra búsetuskilyrða. Hver íbúð skal hafa aðgengi að lítilli verönd og skal gætt að sólargangi við útfærslu lóðar og byggingarreits. Aðgengi verður frá Nauthaga og bílastæði verða 8-10 talsins. Hefðbundnir skilmálar um nýtingarhlutfall, hámarkshæð húss o.fl. munu koma fram í deiliskipulagi. Huga þarf að útivistarsvæðinu sem eftir stendur, að það nýtist sem best og að göngutengingar skerðist ekki.



mynd-1 DRÖG að útfærslu íbúðarlóðar fyrir búsetukjarna

1.3 Umhverfi og aðstæður á deiliskipulagssvæðinu

Aðliggjandi byggð og aðkoma

Nýr íbúðareitur verður staðsettur þar sem Hagahverfi og Hólshverfi mætast, vestan við íbúðarbyggð við Úthaga og norðan við Berghóla. Við Úthaga og Berghóla er lágrest íbúðarbyggð þar sem flest hús eru einnar hæðar einbýlis-, þar- og raðhús. Norðan og vestan við nýjan íbúðarreit er athafnasvæði við Gagnheiði. Þar eru lóðir stórar og atvinnuhúsnæði á 1-2 hæðum. Lóð Gagnheiði 35 nær vestur fyrir nýjan íbúðarreit og á þeirri lóð er ekki byggingarreitur skv. grunni sveitarfélagsins, heldur athafnaplan. Jarðvegsmon og asparskjólbelti skilur að Gagnheiði 35 og nýjan íbúðarreit.



mynd-2 Fyrirhugaður reitur og núverandi aðstæður

Staðhættir og umhverfisaðstæður

Reitur ú2 vestan við Nauthaga er um 8000 m² að stærð og er nokkuð gróinn. Skjólbelti er á lóðarmörkum til vesturs og trjáþyrpingar á honum austanverðum. Reiturinn er grasi vaxinn og land liggur aðeins lægra en aðliggjandi lóðir. Malbikaðir stígar eru meðfram norðaustur og suðaustur mörkum reitsins. Bílastæði/útskot er meðfram Nauthaga og þar er brunahani. Malbikaður göngustígur meðfram Nauthaga liggur í um 9m fjarlægð frá götukanti og kemur til greina að færa hann nær götu á um 60m kafla. Áfram er gert ráð fyrir almennu útivistarsvæði norðan við nýja íbúðarlóð norðan og austan við lóðina, sem tengist útivistarsvæði og skógarstíg.



mynd-3 Mynd tekin af Ja.is. Séð frá Nauthaga yfir bílastæði og göngustíg

Jarðskjálftar og sprungusvæði

Selfoss er á þekktu jarðskjálftasvæði og helstu sprungur hafa verið kortlagðar, en engar þeirra eru innan skipulagsreitsins. Við mannvirkjagerð skal taka mið af evrópska staðlinum Eurocode 8: Design provisions for Earthquake resistance of structures og þjóðarskjalsins ÍST EN 1998-1:2004/NA:2010. Árborgarsvæðið er allt á hönnunarhröðunarsvæði með grunngildi 0,4g.

Fornleifar

Engar skráðar minjar eru innan reitsins og ekki er vitað um fornminjar þar. Gert er ráð fyrir því að í tengslum við endurskoðun aðalskipulags Árborgar verður ráðist í áframhaldandi aðalskráningu minja.

Fráveita

Stofnlagnir skólps og regnvatns liggja meðfram Nauthólum. Tryggja þarf að skólplagnir og regnvatn verði aðskilið.

Rafveita, hitaveita og boðveita

Dreifing rafmagns er á forræði HS-veitna. Heitt vatn kemur frá Selfossveitum og búið er að leggja ljósleiðara í aðliggjandi hverfi. Öll lagnaveita skal gerð í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Brunavarir og sorphirða

Brunavarnir eru á höndum Brunavarna Árnæssýslu og eru aðalbækistöðvar þeirra á Selfossi. Við Nauthaga er brunahani og þarf að leita umsagnar Brunavarna Árnæssýslu, um hvort flytja megi brunahanann og hvernig aðkomu að honum skuli háttað. Sorphirða skal vera skv. sorphirðureglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Gróður og landslag

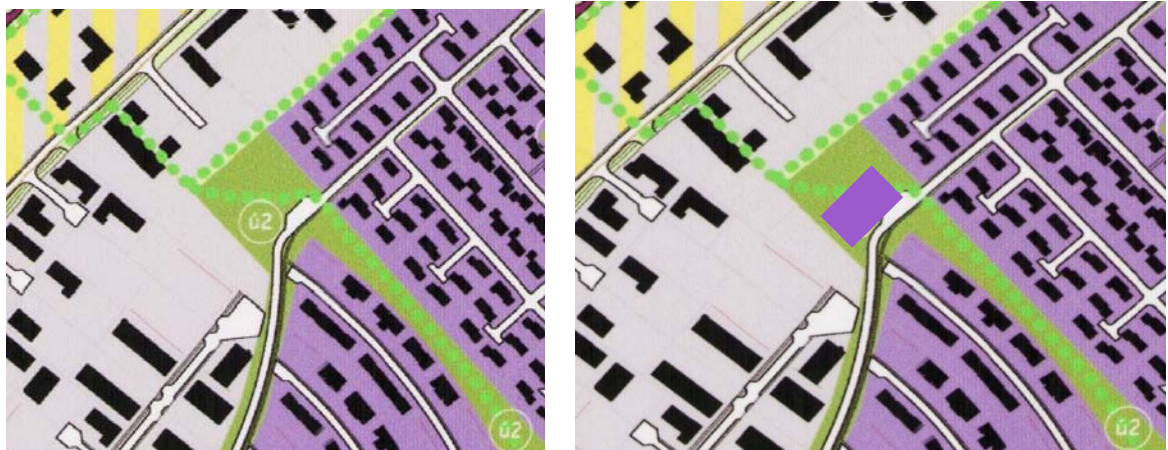
Reiturinn er nokkuð vel gróinn og þar er bæði að finna gróður sem hefur verið gróðursettur en einnig er mikið um sjálfsáðan víðigróður. Land liggur nokkuð lægra en aðliggjandi gata og lóðir við Úthaga.



mynd-3 Mynd tekin af Ja.is. Séð frá Nauthaga yfir að umræddum reit.

1.4 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Í Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 sem staðfest var 9.1.2012 er reiturinn skilgreindur sem opið svæði til sérstakra nota, ú2 útivistarsvæði. Sá hluti reitsins sem er vestan Nauthaga, er hluti af grænum trefli, sem nær austur að Gráhelluhverfinu og áfram að hesthúsasvæðinu, en það er skilgreint sem almennt útivistarsvæði með trjágróðri og göngustíg. Skógarstígurinn tengist göngustíg sem liggur milli íbúðarbyggðar við Úthaga og Heimahaga annars vegar og atvinnulóða við Gagnheiði hinsvegar. Einnig er í aðalskipulagi gert ráð fyrir að göngutenging haldi áfram milli lóða við Gagnheiði og að Eyravegi.



mynd-4 og 5 Hluti úr Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030, t.v. fyrir breytingu og t.h. eftir breytingu.

Deiliskipulagið kallar á óverulega aðalskipulagsbreytingu, þar sem hluti ú2 útivistarsvæðis vestan við Nauthaga verður skilgreindur sem íbúðarsvæði, um 1800 m² að stærð, en áfram verður stór hluti svæðisins útivistarsvæði eða rúmlega 6000 m² og meginlínur ú2 útivistarsvæðisins haldast óbreyttar. Breytingin er því talin óveruleg, þar sem áfram er hægt að tryggja göngustíga og skjólgott svæði. Breytingin er einnig talin óveruleg þar sem ný landnotkun er íbúðarsvæði og í góðu samhengi við núverandi íbúðarbyggð austan og sunnan við reitinn.

Ekki er í gildi deiliskipulagsáætlun fyrir reitinn en í gildi er deiliskipulag fyrir aðliggjandi svæði, að undanskilinni íbúðarbyggðinni við Úthaga. Í gildi eru eftirtaldir áætlanir m.s.br.

Deiliskipulag iðnaðarsvæðis við Gagnheiði. 1. áfangi. Staðfest 14.12.1983

Deiliskipulag iðnaðarsvæðis við Gagnheiði. 2. áfangi. Staðfest 22.05.1985

Deiliskipulag Suðurbyggðar við Nauthól hverfi A, Suðurbyggð. Staðfest 10.05.2006

Fram kemur í deiliskipulagi iðnaðarsvæði 1. áfanga og deiliskipulagi Suðurbyggðar, hverfi A, að um útivistarsvæði sé að ræða þar sem nú er ú2, en það er þó utan deiliskipulagsmarka.

1.5 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Við stefnumótun deiliskipulagsáætlunar í þéttbýli skal taka mið af markmiðum sem sett eru fram í landsskipulagsstefnu 2015-2026. Markmið landsskipulagsstefnu fyrir þéttbýli er m.a. að stuðla skuli að heildstæðu búsetumynstri og jafnvægi í byggðapróun, að sjálfbæru skipulagi þéttbýlis og gæðum hins byggða umhverfis. Stefna deiliskipulagsins er talin falla vel að þessum markmiðum landsskipulagsstefnu.

1.6 Gagnaöflun og greining forsendna

Forsendur liggja fyrir að mestu leyti, en huga þarf að fyrirbyggjandi lögnum og mögulegum lagnatengingum. Einnig þarf að kanna möguleika á flutningi á brunahana. Haft verður samráð við hlutaðeigandi veitustofnanir og Brunavarnir Árnassýslu á Selfossi. Kanna þarf hæðarlegu aðliggjandi húsa og gatna og velja gólfkóta í samræmi við þær niðurstöður.

1.7 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem fyrirhugaðar framkvæmdir falla ekki undir 1. viðauka laga um umhverfismat nr. 106/2000.

Helstu umhverfisáhrif áætlunarinnar verða metin skv. 5. gr. 12. gr. skipulagslaga. Þau stefnumið sem helst eru talin hafa áhrif er bygging nýs búsetukjarna á jaðri núverandi íbúðabyggðar og minnkun núverandi útivistarsvæðis.

Þeir umhverfisþættir sem taldir eru verða fyrir áhrifum eru samfélag, innviðir og gróðursvæði.

Viðmið sem lögð verða til grundvallar matinu eru tekin úr stefnu aðalskipulags og landsskipulagsstefnu, þá sérstaklega úr nýjum viðmiðum hennar sem fjalla um loftslagsmiðað skipulag, staðarmótun og landslagsvernd og lýðheilsu og sjálfbærni.

1.8 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Skipulagslýsingin er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga og verður auglýst í blöðum og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins. Lýsingin verður send helstu umsagnaraðilum, en það eru

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun
- Umhverfisstofnun
- HS veitur
- Brunavarnir Árnassýslu

Þegar tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir mun hún verða auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga auk þess sem hún verður kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Áætluð tímaáætlun skipulagsferlisins 2021*

	mar	apr	mai	jun	jul	agu	sep	okt
Skipulagslýsing deiliskipulags auglýst og send umsagnaraðilum. Drög að aðalskipulagsbreytingu								
Tillaga að deiliskipulagi í vinnslu. Afgreiðsla óverulegrar aðalskipulagsbreytingar								
Deiliskipulagstillaga auglýst á opinberum vettvangi								
Deiliskipulag til afgreiðslu hjá skipulagsyfirvöldum								
Gildistaka í B-deild								

* Tafla 1.1. Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti svo sem afgreiðslu aðalskipulagsbreytingar, viðbrögð umsagnaraðila við skipulagslýsingu og deiliskipulag o.fl.