



DEILSKIPULAG VIÐ AUSTURVEG MILLI SIGTÚNS OG FAGURGERÐIS

Lýsing skipulagsverkefnis

02.04.2019



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

2839-109-LDSK-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

Texti

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Bárður Guðmundsson

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Gísli Gíslason

LYKILORÐ

Austurvegur Lýsing deiliskipulags

STAÐA SKÝRSLU

- Í vinnslu
 Drög til yfirlestrar
 Lokið

DREIFING

- Opin
 Dreifing með leyfi verkkaupa
 Trúnaðarmál

TITILL SKÝRSLU

Deiliskipulag við austurveg milli Sigtúns og Fagurgerðis – Lýsing

VERKHEITI

109_Austurvegur vesturhluti deiliskipulag

VERKKAUPI

Sveitarfélagið Árborg

HÖFUNDUR

Vigfús Þór Hróbjartsson / Anne Bruun Hansen

ÚTDRÁTTUR

Lýsing á skipulagsverkefni fyrir vesturhluta byggðar við Austurveg sem afmarkast af Sigtúni til vesturs og Fagurgerði til austurs.

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	VPH	2.4.19		30.12.16		31.12.16
	Lýsing deiliskipulags					

1 INNGANGUR

Hér á eftir fer lýsing deiliskipulagsverkefnis vegna hverfis sem staðsett er innan þéttbýlismarkna Selfossi. Svæðið afmarkast af Austurvegi til suðurs, Árvegi til norðurs, Sigtúni til vesturs og Fagurgerði til austurs. Svæðið er blandað íbúðar- og miðsvæði samkvæmt aðalskipulagi Árborgar. Fyrir er deiliskipulag í gildi á svæðinu sem fellur úr gildi með samþykkt nýs deiliskipulags.

1.1 Skipulagslýsing og markmið

Markmið skipulagsins er að skilgreina nýtingu lóða, efla byggð á þessu svæði og þetta óbyggð svæði. Þá hafa nokkrir lóðahafar á svæðinu óskað eftir breytingu á skipulagi sinna lóða.

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR

Unnið verður nýtt deiliskipulag fyrir svæðið sem er staðsett í norðan Austurvegar og afmarkast af Sigtúni og Fagurgerði til austurs og vesturs. Byggðin innan svæðisins samanstendur að mestu leyti af 1-2ja hæða einbýlishúsum. Með Austurvegi er þó blönduð byggð íbúða, verslana og ferðaþjónustu. Sérstaða svæðisins er nálægðin við Ölfusá og útivistarsvæðið meðfram henni. Á meðfylgjandi mynd (mynd 1) sést skipulagssvæðið fyrir miðju (afmarkað með rauðri brotalínu).



MYND 1

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir og fyrirliggjandi stefna

2.1.1 Landskipulagsstefna 2015-2026

Í 3. kafla Landskipulagsstefnu segir um búsetumynstur og dreifingu byggðar:

„Stefna um búsetumynstur og dreifingu byggðar tekur til hins byggða umhverfis, einkum þéttbýlis, og samspili þess við nærliggjandi vinnusóknar- og þjónustusvæði. Um er að ræða stefnu sem annars vegar fjallar um búsetumynstur í landinu í heild og hins vegar um innri gerð þéttbýlis og gæði hins byggða umhverfis.“

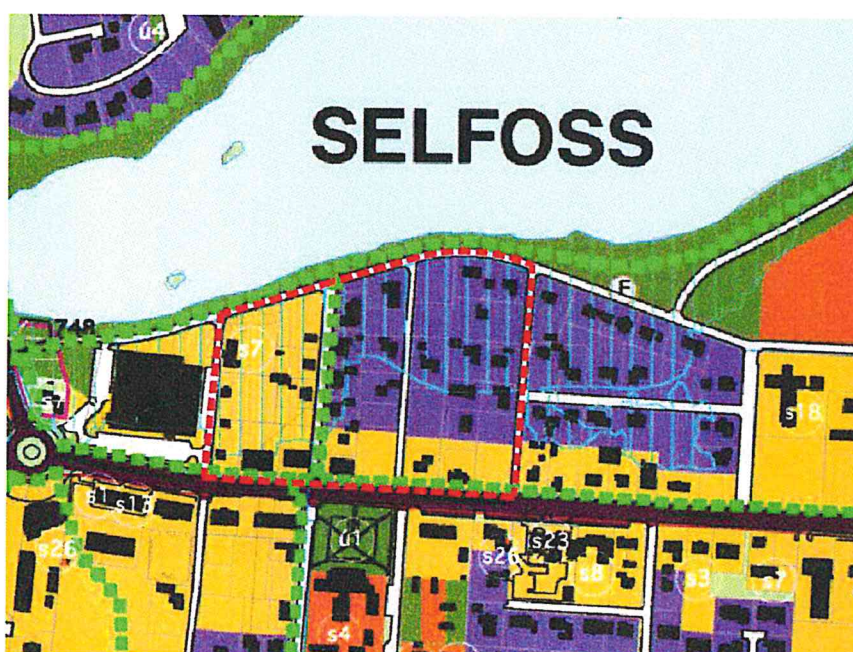
Í kafla 3.2 um sjálfbært skipulag þéttbýlis segir um vöxt þéttbýlisstaða:

„Vöxtur þéttbýlisstaða Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Deiliskipulagning á þegar byggðu svæði með þau markmið að leiðarljósi að efla byggð á svæðinu, skilgreina notkun lóða og skilgreina byggingarskilmála á óbyggðum svæðum fellur vel að markmiðum landskipulagsstefnu.

2.1.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030

Innan aðalskipulags Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030 er fyrirhugað skipulagssvæði skilgreint sem íbúðasvæði og miðsvæði. Að auki er hluti skipulagssvæðisins merktur sem flóðasvæði. Samkvæmt aðalskipulaginu er lögð áhersla á þéttingu íbúðabyggðar í eldri hluta Selfoss og möguleikar á þéttingu byggðar taldir töluverðir í og við miðbæinn beggja vegna Austurvegar. Þá er talið æskilegt að þéttleikinn fari hvergi undir 35 íbúa/ha svo hagkvæmni náist. Á skipulagssvæðinu sem hér um ræðir er þéttleikinn um 21/ha. Byggðin innan svæðisins getur því orðið nokkuð þéttari svo æskilegum fjölda íbúa sé náð. Hér fyrir neðan er yfirlitsmynd gildandi aðalskipulags Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030 fyrir viðkomandi svæði og nágrenni (mynd 2). Staðsetning skipulagssvæðisins hefur verið afmörkuð með rauðri brotalínu.



MYND 2

2.1.3 Deiliskipulag

Fyrir er deiliskipulag á svæðinu sem var samþykkt 28.06.1989. Tvær breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu sem taka báðar til lóðar Sigtúns 1. Með nýju skipulagi fellur úr gildi eldar skipulag og þær breytingar sem á því hafa verið gerðar.

2.1.3.1 Aðliggjandi deiliskipulög

Deiliskipulag fyrir Grænuvelli og nágrenni er í auglýsingu en það tekur til svæðis sem er aðliggjandi því skipulagi sem fjallað er um hér.

Nr. 1801 - Deiliskipulag Miðbær Selfoss, Tryggvatorg og Árbakkasvæðið, samþ. Í febrúar 1992.

Nr.12622 – Deiliskipulag Selfoss miðbær, samþ. Í apríl 2014, samþ. breytingu í ágúst 2018.

Nr.12193 - Deiliskipulag skóla- og Sundahallareits á Selfossi.

2.1.4 Fornminjar

Aðalskráning fornminja í sveitarfélaginu hefur verið framgert verður ráð fyrir minjum í deiliskipulagi ef einhverjar eru í nágrenni svæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunnar svo fljótt sem auðið er skv. 24.gr. laga um menningarminjar nr. 89/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunnar.

3 UMHVERFISMAT ÁÆTLANA

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 og skipulagslög nr. 123/2010 gera ráð fyrir að lagt skuli mat á umhverfisáhrif einstakra markmiða og ráðgerðra framkvæmda í skipulagsáætlunum. Í matinu skal skoða hvort sú stefna sem sett er fram hafi í för með sér umtalsverðar breytingar frá núll kosti, þ.e. núverandi ástandi.

Svæðið sem deiliskipulagið tekur til er í aðalskipulagi skilgreint sem íbúðarsvæði og miðsvæði og verður það nýtt þannig áfram. Er því ekki talin þörf á að meta umhverfisáhrif af deiliskipulagstillögunni.

4 DEILISKIPULAG

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.1.2 segir að deiliskipulag skuli gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skuli jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Deiliskipulag skal byggt á stefnu aðalskipulags. „Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir og settir skilmálar um byggðamynstur, mannvirki, landnotkun og nýtingu, vernd o.fl. eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Sveitarstjórn ber ábyrgð á og annast gerð deiliskipulags“ skv. gr. 5.1.3

Í deiliskipulaginu verða skilgreindir byggingareitir innan lóðanna. Tiltekið verður meðal annars hámarksbyggingamagn (nýtingarhlutfall) innan hvers reits og hámarks hæð húsa. Nýtingarhlutfall lóða á íbúðarsvæðum innan Selfoss er 0.3 - 0,45 en á miðsvæðum er nýtingarhlutfallið á bilinu 1.0 - 2.0. Ef um er að ræða mögulega hættu vegna flóða verður tilgreind lágmarkshæð gólfkóta á íbúðarhúsi. Botnplötuhæð húsa ber að vera yfir flóðalínu. Á meðfylgjandi teikningu (mynd 3) sést afstaða lóða innan fyrirhugaðs deiliskipulagssvæðis.

5 SKIPULAGSFERLI – KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun deiliskipulagstillögunnar.

Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Skipulagslýsingin verður auglýst á heimasíðu sveitarfélagsins. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins. Að öðru leyti er það í höndum sveitarstjórnar að ákveða hve víðtækt kynningarferlið skal vera áður en sjálf deiliskipulagstillagan verður auglýst.

5.1 Skipulagsferli

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

MÁNUÐUR	LÝSING
Apríl	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, m.s.br. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Júní	Deiliskipulagstillaga tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi skv. 3. mgr. 40 gr. Skipulagslaga og tillagan lögð fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
Ágúst / September	Tillagan samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og sendar til umsagnaraðila skv. 41. gr. skipulagslaga. Tillagan auglýst, 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Nóvember	Tillagan afgreidd í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun skv. 42. gr. skipulagslaga.
Desember	Gildistaka deiliskipulags auglýst í B-deild Stjórnartíðindi