

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



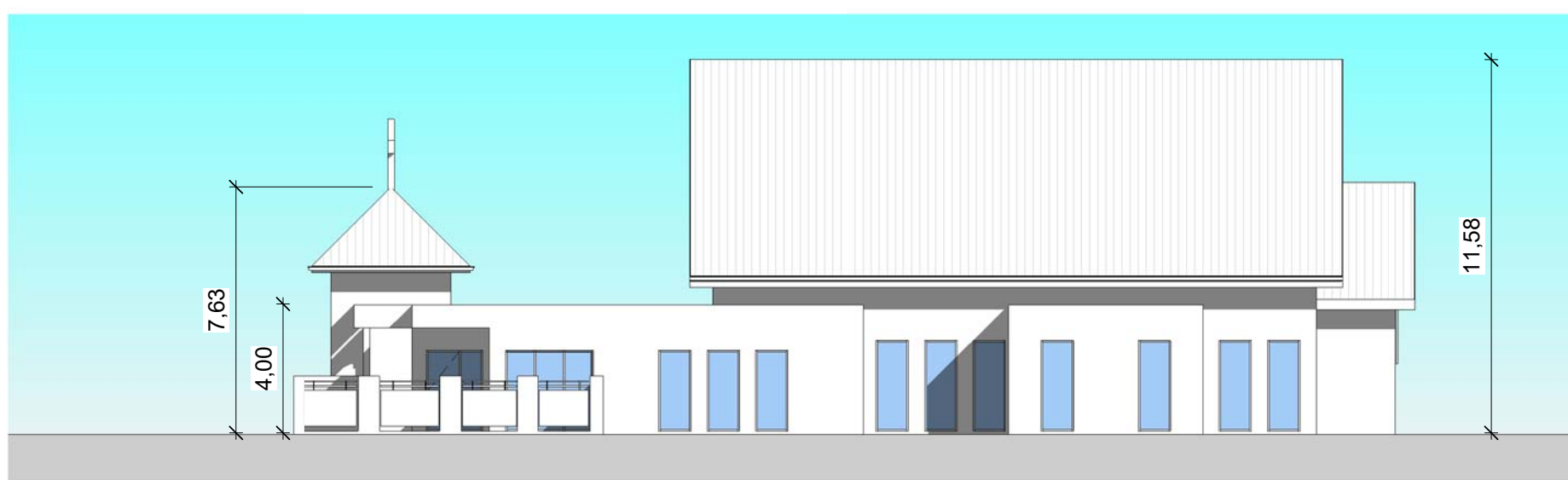
Núverandi staða. 1: 2000

Tillaga að deiliskipulagi. 1: 2000



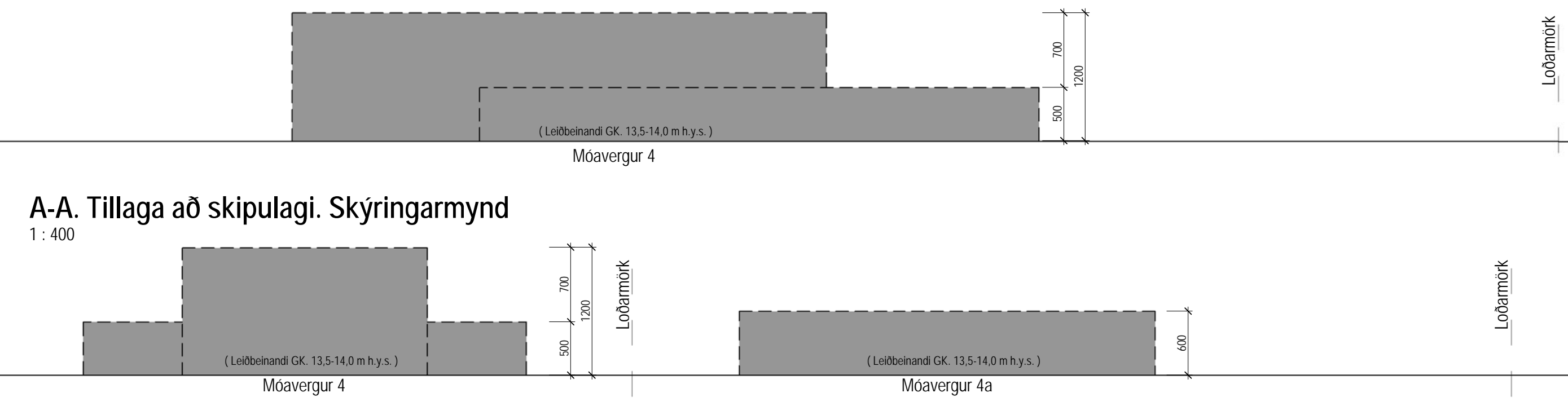
Skýringarmynd Móavegur 4 1: 200

Skýringarmynd Móavegur 4



Skýringarmynd Móavegur 4 1: 200

Skýringarmynd Móavegur 4



A-A. Tillaga að skipulagi. Skýringarmynd 1: 400

B-B. Tillaga að skipulagi. Skýringarmynd 1: 400

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

Greinargerð: A fundi skipulags og byggingarnefndar nr. 55 þann 04. nóvember 2020 var lagt fram erindi Kristlins 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 bæjarsjórnar 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 umsagnaráðilum tillögu að skipulagsýsingu að Móavegi 4, Selfossi í skipulagsýsingu kemur fram m.a. afmörkun svæðis, lýsing á aðdraganda erindisins og umfangi verkefns.

Á fundi bæjarráðs nr. 30 þann 28. mars, var samþykkt að veita Káþólsku kirkjunni á Íslandi lóðarrett 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 stofnanisvæðum þettibýliskjarnanna.

Skulpslagssög rök fyrir breytingu: Bæjarsjórn sveitarfélagsins Árborgar hefur fallið frá áætlunum um að á lóðinni risi grunn- og leikskóli. Sveitarfélagsyfird vil 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 þjónustuvæðisins verði fest í sessi í lögmælu skipulagi og að það verði í samræmi við aðliggjandi deiliskipulagsvæði Hagaland og Fossalands.

Deiliskipulagstillagan styður markmið Aðalskipulags sveitarfélagsins Árborgar 2010 til 2030 um að möguleikar skulu vera á aukinni uppbyggingu fyrir félagsstarfsemi á stofnanisvæðum þettibýliskjarnanna.

Afmörkun svæðisins og núverandi staða: Skipulagsvæðið sem er liðlega 1.9 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 Ólufúsar með göngu- og hjólastígum.

Ahrif byggðarinnar á umhverfið: Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreyting er talin hafa áhrif á eru umferð (heilsa og hjóðvíst), 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 420 bíla á solarhring miðað við eftirlitandi útreikning: 1.500m<sup>2</sup> 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, hjóðvíst og andrúmsloft. Ekki er reiknað með að bregðast þurfi við aukinni umferð með því að koma fyrir hjóðvegjum meðfram Móavegi eða lækka umferðarhraða. Búast má við að kirkjuklukkum verði hringt á helgum degum.

Miðað við núverandi stöðu aukast neikvæð áhrif óverulega af fyrrihugaðri byggð á umhverfisþættinn 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, einbýlishúsi við Þufalæk 18 milli 60-70 metrar og 60 metrar að einbýlishúsum við Úrdarmóa. Útsýnisskerðing og nánd er því óveruleg.

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

Ahrif á samfélag eru jákvæð og felast í góðri nýtingu lands og af fyrrihugaðri þjónustubyggingar stuðli að aukinni vellöðin íbúa Árborgar.

Miðað við fyrri áform sveitarfélagsins um að á lóðinni risi grunn- og leikskóli með meira byggingarmagn og hárestari byggð er reiknað með að umhverfisáhrif minni verulega á umhverfisþættina umferð (heilsa og hjóðvíst), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir einum byggingarreit fyrir stofnun á einni hæð. Hámarks mæniss- og þakhæð er 6 metrar en þakform er frjálst. Hámarks byggingarmagn er 700m<sup>2</sup>. Hámarks nýtingarhlutfall er 0.08 en heimilt er að byggja minna hús. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> í húsnæði eða 20 stæði sem staðsett eru á suðurhluta lóðar.

Móavegur 4: Stofnuð verður ný lóð á vesturhluta skipulagsvæðisins Móavegur 4 sem verður eftir breytingu um 10.350 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir einum byggingarreit á einni og tveimur hæðum fyrir kirkjubyggingu ásamt safnaðarheimili og prestbústað í norðurhluta lóðarinnar.

Hámarks mæniss- og þakhæð er áætluð 12.0 metrar og hámarks vegghæð 5 metrar en þakform er frjálst. Innan byggingarreits eru synd leiðbeinandi hæðarskili. Hámarks byggingarmagn er 800 m<sup>2</sup>. Hámarks nýtingarhlutfall er 0.8 en heimilt er að byggja minna hús. Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> í húsnæði eða 23 stæði, sem staðsett eru á suðurhluta lóðar.

Gert er ráð fyrir að 3 stæði verði með aðstöðu til að hláða rafbíla. Aðkoma að lóðinni verður eins og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi Hagaland sem samþykkt var í bæjarsjórn 23. mars 2006 frá Móavegi á mots við Úrdarmóa og verður aðkoman sameiginleg með aðkomu að lóðinni Móavegi 4a með kvóð um samþyktu sbr. hér að ofan.

Göngu- og hjólaeðliör: Göngu- og hjólaeðli liggur meðfram Móavegi og tengist göngu- og hjólaeðlium í opnu svæði norður og vestur af skipulagsvæðinu.

Floðasvæði og sprungur: Hæðarsetning mannvirkja næst Ólufúsa skal taka mið af ákvæðum sem sett og synd eru í tillögu Árborgar hvað varðar flóðahættu í Ólufúsa. Kanna þar umrætt svæði fyrir hugsanlegum jarðsprungum.

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

Sorp: Staðsetning og frágangur sorpgæmsna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Þurfa þær að koma fram á aðaluppráttum sem lagðar verða fyrir byggingarfrultra til afgreiðsu.

Lagnir og blágrænar ofanvatnslausnir: Lagnir í kjóllurum og niðurföll við bílastæði skal lengja inn á holræsakerfíð en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

Girðingar: Settar eru kváðir um legu og gerð girðinga innan lóðarmarka. Girðingar skulu ekki vera hærrí en 1 metri á þeim stöðum sem heimilt er að gríða á eða innan lóðarmarka eins og sýnt er á uppdraetti. Við prestbústað er heimilt að afgríða séránotareit með skjólveg allit að 1.8 metra að hæð.

Fornleifarvernd: Finnst áður óþekktar fornleifar á svæðinu skal skýra Fornleifarvernd ríkisins frá fundinum sbr. 13. grein þjóðminjalaga nr. 107/2001.

Önnur almenn ákvæði: Lóðarháfa er skilyrt að fylgja ákvæðum byggingar- brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á, ákvæðum veitustofnanna svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamark og frýggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislögn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lofn fyrir regnvatnsfrærnsíli.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins: Mæliblökk sýna stærð lóðar, lóðarmark, byggingareitli hús og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kváðir ef einhverjar eru o.fl. Hæðarlökk sýna hæðartölu (-kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss sem sýnt er að gólu eða innkeyrslu (K), gangstlettahæðir og götuþæðir við lóðarmark (G) og lóðarhæðir á mörkuð lóðar (L). Hæðarlökk sýna legu og hæð (botnkóta) frárennislagnanna. Sá fyrirvar er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðablaða.

Frágangur: Vanda skal frágang lóða og skulu uppdraettir af skipulagi lóða fylgja aðalteinikum og samþykkjast samtíms aðalteinikum. A teikningum af lóð skal m.a. koma fram fyrirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, girðingar, gröður og frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við úðurkenna staða.

Ferill málsins. Tillagan var lögð fram á 55. fundi skipulags- og byggingarnefndar Árborgar þann 4. nóvember 2020. Skipulags- og byggingarnefnd samþykkti að visa tillögunni til bæjarsjórnar og að hún verði auglýst. Tillagan var tekin fyrir á 29. fundi bæjarsjórnar Árborgar 30. nóvember 2020 sem samþykkt að tillagan verði auglýst. Tillagan var auglýst með tilvísan til 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 24. febrúar 2021. Frestur til athugasemda var til og með 7. apríl 2021. Athugasemdir, ábendingar og umsagnir bárust á kynningartíma. Koma þær fram í greinargerð dags. 25. maí 2021 ásamt umögnum bæjaryfirvalda um þær. Er greinargerðin hluti af deiliskipulagi þessu.

Greinargerðin er m.a. úmsögn frá Veðurstofnu Íslands dags. 17. mars 2021 en þar kemur m.a. fram að taka þurfi tillit til mögulegrar flóðahættu hvað varðar hæðarsetningu húsa að og ekki sé ráðlagt af þeim sökum að vera með kjallara undir fyrrihuguum húsum. Hefur verið brugðist við þessum ábendingum a) leiðbeinandi hæðir fyrrihugaðra húsa verði 13.5 til 14.0 m h.s. b) ekki er gert ráð fyrir kjallara undir fyrrihuguum húsum. Í úmsögn Umhverfisstofnunar dags. 24. mars 2021 kemur m.a. fram að á umræddu skipulagsvæði sé vistgerðin lnggresi- og vingulsvíst og svæðið sé jánframt skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði sem nefnist Suðurlandsundirlendi. Umhverfisstofnun oskar eftir að það komi fram í skipulagsgögnum svæðisins og hvaða leiðir verði farnar til þess að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum fyrrihugaðra bygginga á svæðinu hvað þessi átriði varðar. Sjá úmsögn í meðfylgjandi greinargerð. Þá hafa byggingarreitir fyrrihugaðra bygginga verið ítarlega afmarkaðir í samræmi við verndargildi vistgerða svæðisins að tillögu Umhverfisstofnunar.

Table with 2 columns: Symbol, Description. Includes items like Mörk deiliskipulags, Lóðarmörk, Göngustígur / gangstétt, Gangbraut og hraðahindrun yfir umferðargötu, etc.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengjó hefur mátsmeðferð í samræmi við akváði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í Skipulags- og byggingarnefnd Sveitarfélagsins Árborgar þann

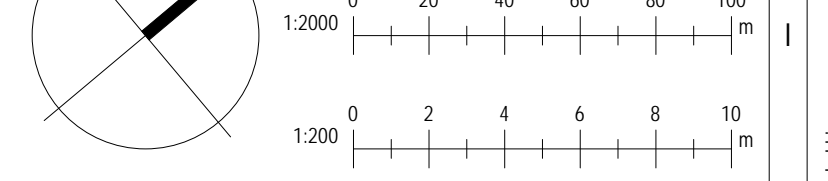
f.h. Skipulags- og byggingarnefnd þann

f.h. bæjarsjórnar Sveitarfélagsins Árborgar þann

Tillagan var auglýst frá 24. febrúar 2021

með athugasemdadefnsí til 7. apríl 2021

Auglýsing um glíðstóku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðnda þann



KRark logo and contact information for Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.

Móavegur 4 Árborg

Tillaga að deiliskipulagi

Table with 2 columns: Field, Value. Fields include Hönnun: KR, Verknúmer: 14038TB, Stafrúm: KR, Mælikvarði: As indicated, etc.

Save: 215.2021.09.25.17