

Tjarnarbrautarreitir

*Greinargerð tillögu um breytingu á deiliskipulagi
Skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010*

Sjá einnig uppdrátt

24. janúar 2018



FLJÓTSDALSHÉRAÐ

ATA

A1320-002-U01

1. Inngangur

Lögð er fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Tjarnarbrautarreit á Egilsstöðum en gildandi deiliskipulag var samþykkt í bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs þann 17.12.2008. Skv. tillögunni breytist lögum byggingarreits fyrir fimleika- og frjálsíþróttahús norðan núverandi íþróttahúss, skilmálar verða ítarlegri og gert er ráð fyrir boltavelli sunnan sundlaugar. Tillagan er sett fram í þessari greinargerð og á uppdrætti sem sýnir skipulagið fyrir og eftir breytingu skv. tillögunni. Sýnt er skuggavarp nýrrar viðbyggingar.

2. Forsendur

Unnið er að undirbúningi byggingar fimleikahúss sem yrði hluti af íþróttamiðstöðinni á Egilsstöðum og gerð útivallar fyrir körfubolta. Meginmarkmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að bjóða upp á svæði af hagkvæmri stærð og lögum fyrir fimleikahús og körfuboltavöll.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir fimleikahúsi og geymslum norðan við núverandi íþróttahús og þar hefur þegar verið byggð áhaldageymsla. Lítil áhaldageymsla (84 m²) var byggð eftir staðfestingu nógildandi deiliskipulags. Áformað er að auka við íþróttamiðstöðina með byggingu fimleikahúss sem er 29 x 44 m að stærð eða 1276 m². Í því húsi verði, auk aðstöðu fyrir fimleika, aðstaða til að stunda frjálsar íþróttir, m.a. með hlaupabrautum. Með nýju byggingunni losni um tíma til afnota í núverandi íþróttasal auk þess sem aðstaða til að iðka frjálsar íþróttir og fimleika allt árið batnar til muna. Til að það sé hægt þarf að breyta lögum byggingarreits í gildandi skipulagi og færa mörk hans til norðurs. Breytingin felur einnig í sér að sett eru ákvæði um hámarks byggingarhæð, þakgerð, útlit byggingar og gerð grein fyrir aðkomu og bílastæðum.

Sunnan sundlaugarinnar er grænt svæði og hefur körfuknattleiksdeildin lýst yfir áhuga á að þar verði gerður útikörfuboltavöllur. Þessi staðsetning þykir henta vel þar sem völlurinn yrði þá bæði nálægt íþróttamiðstöðinni en einnig grunnskólanum og með góðar göngutengingar í báðar áttir. Til að koma fyrir körfuknattleiksvelli af hentugri stærð þarf að breyta afmörkun á lóð íþróttamiðstöðvarinnar og færa hana um 6 m til suðurs.

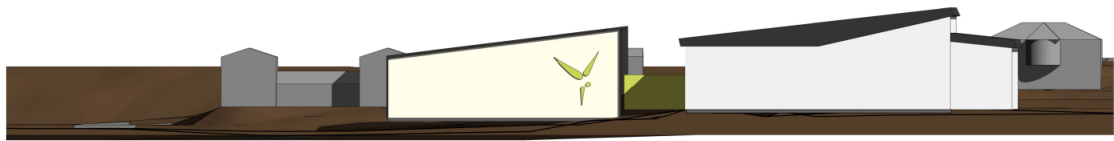
Í nógildandi skipulagi er afmörkun gönguleiðar með Tjarnarbrautinni og Furuvöllum ekki skýr og er bætt úr því í breytingunni með því að gera ráð fyrir gangstéttum.

Norðan núverandi íþróttahúss, þar sem nýtt fimleikahús er áformað, er malarplan á horni Tjarnarbrautar og Furuvalla og hallar því aðeins til norðurs. Í austur snýr húsið að lóðum við Sólbrekku 8 – 12 en hús númer 8 er á tveimur hæðum með kjallara en hús númer 10-12 eru á tveimur hæðum vegna hæðaraðlögunar í landhalla. Aðalaðkoma að nýju húsi yrði um aðalinngang íþróttamiðstöðvar eins og er í dag.

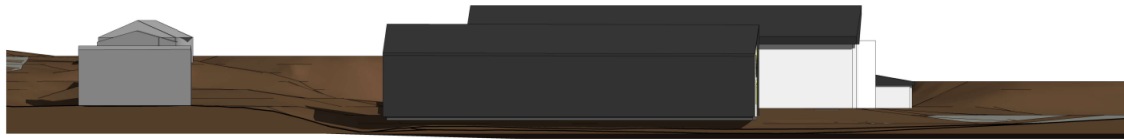
Breytingin hefur áhrif á fyrirkomulag bílastæða norðan við íþróttamiðstöðina. Þar var gert ráð fyrir 55 stæðum en verða skv. tillögunni 32. Um leið er stæðum næst sundlauginni fjölgað um 8. Alls falla því út 15 stæði. Hafa ber í huga að handan götunnar, við Fjölbautarskólann, eru 240 stæði sem má samnýta.

Engar fornleifar eru skráðar á svæðinu sem deiliskipulagsbreytingin nær til. Vakin er athygli á að ef fornleifar finnast við framkvæmdir, þá skal sá sem stendur fyrir þeim stöðva framkvæmdir uns fenginn er úrskurður Minjastofnunar um hvort verkið megi halda áfram og með hvaða skilmálum.

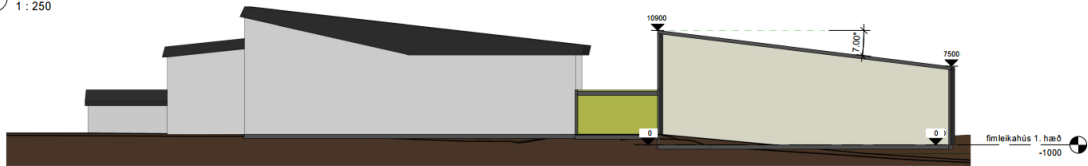
Breyting þessi á deiliskipulagi er í samræmi við Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2028. Deiliskipulagsbreytingin fyrir fimleikahúsið og körfuboltavöllinn er á svæði T3 sem er ætluð fyrir þjónustustofnanir og er þess getið í aðalskipulaginu að gert sé ráð fyrir stækkun íþróttahússins.



④ Vestur
1 : 250

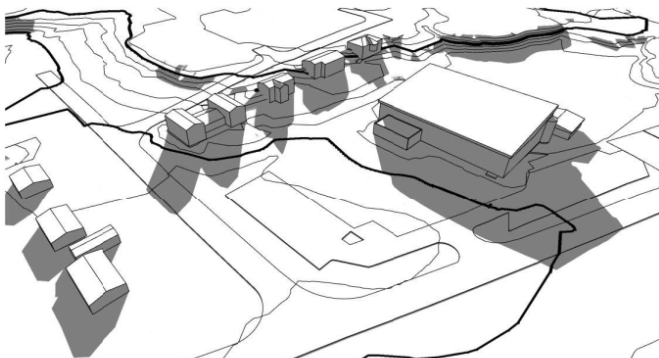


② Norður
1 : 250

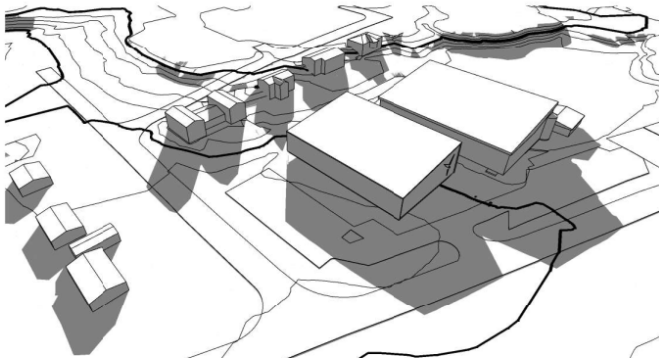


① Snið 1
1 : 200

Skýringarmynd 1: Snið og ásýnd úr norðri og vestri.

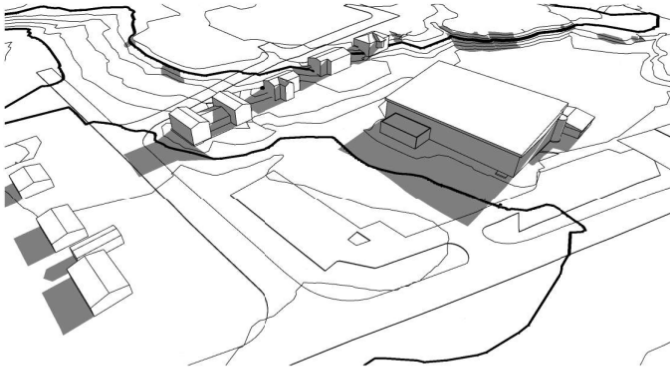


21. September kl 10 fyrir breytingar

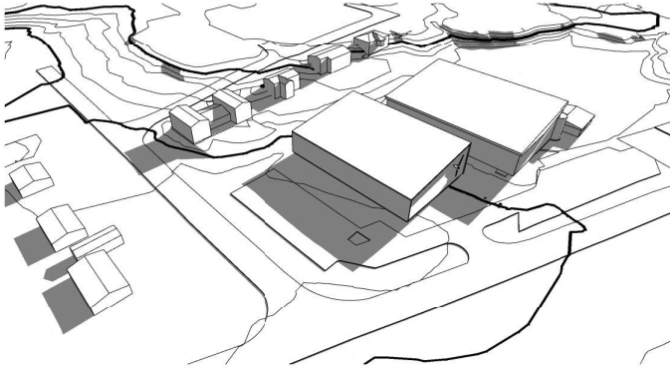


21. September kl 10 eftir breytingu

Skýringarmynd 2: Skuggavarp eftir breytingar um jafndægri, kl 10:00.

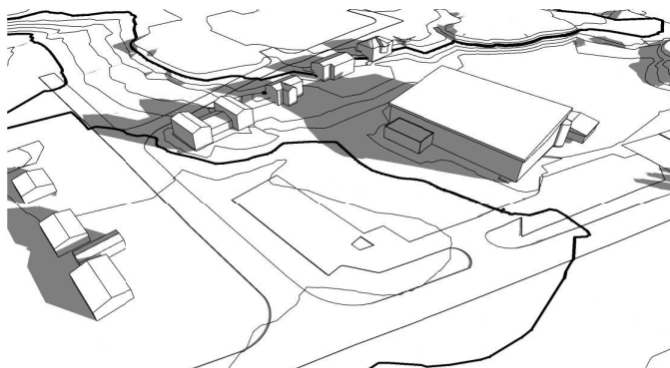


21. September kl 13 fyrir breytingar

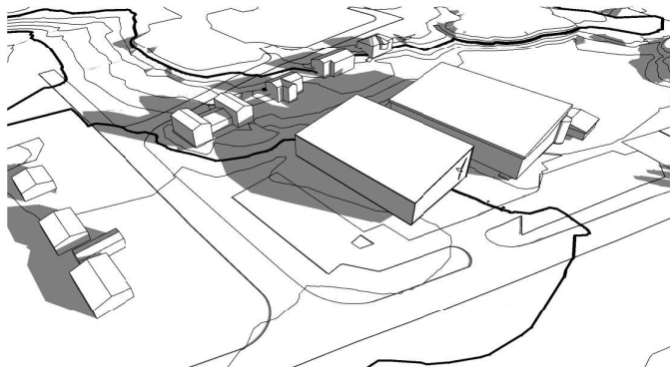


21. September kl 13 eftir breytingar

Skýringarmynd 3: Skuggavarp eftir breytingar um jafndægri, kl 13:00.



21. September kl 17 fyrir breytingar



21. September kl 17 eftir breytingar

Skýringarmynd 4: Skuggavarp eftir breytingar um jafndægri, kl 17:00.

3. Breytt skipulagsákvæði

3.1. Breytingar á uppdrætti

Mörk byggingarreits fyrir íþróttahús norðan eru færð um 14,5 m til norðurs.

Breytingar eru gerðar á fyrirkomulagi bílastæða við íþróttamiðstöðina. Þeim fækkar um 23 norðan við hana en fjölgar um 8 vestan við hana. Fyrirkomulag bílastæða getur breyst við nánari útfærslu lóðar.

Gönguleið á gangstéttum er afmörkuð með Tjarnarbraut og Furuvöllum, meðfram lóð íþróttamiðstöðvarinnar.

Sunnan við sundlaug er settur inn reitur fyrir boltavöll og hann auðkenndur á uppdrætti. Lóð íþróttamiðstöðvarinnar er stækkuð til suðurs fyrir boltavöll um 270 m².

3.2. Breytingar á greinargerð

Gerðar eru breytingar á skilmálum fyrir íþróttamiðstöðina. Í gildandi deiliskipulagi koma eftirfarandi skilmálar fram fyrir lóð S4:

Íþróttamiðstöðin á Egilsstöðum S4 er stofnanalóð sbr. aðalskipulag. Stærð samkvæmt deiliskipulagi 12.880 m². Íþróttahús var vígt 1984 og sundlaug nokkru síðar. Gert er ráð fyrir byggingarreitum fyrir 1.h byggingar við sundlaug fyrir líkamsræktarstöð og búningaæstöðu og austan og norðan við íþróttahús fyrir fimleika og geymslur samtals um 1.870 m². auk stæða fyrir rútur.

Á lóð við íþróttahús er reiknað með aðstöðu til útisýninga. Aðstaða er fyrir hópferðabíla að leggja í stæði við íþróttahúsið. Aðkomu og fyrirkomulagi bílastæða er gerð skil í deiliskipulaginu.

Á lóð íþróttamiðstöðvarinnar eru sýnd samtals 93 bílastæði auk stæða fyrir rútur.

Breytingin felur það í sér að í stað ofangreindra skilmála komi eftirfarandi nýir skilmálar:

Skilmálar:

Lóð S4 er ætluð fyrir íþróttamiðstöð, sundlaug, búningaæstöðu og líkamsrækt.

Byggingarreitur þegar byggðar íþróttamiðstöðvar og sundlaugar gerir ráð fyrir þeim mannvirkjum óbreyttum sem þegar eru risin. Byggingarreitur þessara bygginga er ekki sýndur sérstaklega en mörk hans miðast við útlínu þeirra.

Byggingarreitur viðbyggingar norðan núverandi íþróttamiðstöðvar: Gert er ráð fyrir viðbyggingu á einni hæð norðan við íþróttamiðstöðina ásamt tengibyggingu, allt að 1320 m². Hámarkshæð viðbyggingar er 11 m syðst en 7,5 m nyrst á reitnum með jöfnum þakhalla, miðað við gólfkóta sem er 1,0 m undir gólfkóta íþróttamiðstöðvarinnar. Hámarkshæð tengibyggingar er 3 m. Aðalaðkoma er um megininnangang íþróttamiðstöðvar og sundlaugar til vesturs.

Byggingarreitur fyrir tækni- og þjónusturými austan við íþróttamiðstöðina: Gert er ráð fyrir allt að 480 m² viðbyggingu á einni hæð með hámarksþakhæð 5,5 m.

Byggingarreitur fyrir búningaæstöðu og líkamsrækt: Gert er ráð fyrir viðbyggingu allt að 550 m² á einni hæð með hámarksþakhæð 5,5 m.

Efnisval og litaval taki mið af heildarútliti íþróttamiðstöðvarinnar. Gera skal grein fyrir gönguleiðum innan lóðar og tengingum við gönguleiðir utan lóða á aðaluppdráttum.

Á lóð við íþróttahús er reiknað með aðstöðu til útisýninga og afmarkað svæði fyrir körfuboltavöll með lýsingu. Sýnd eru samtals 78 bílastæði en að auki er aðstaða fyrir hópferðabíla að leggja í stæði við íþróttahúsið. Aðkomu og fyrirkomulagi bílastæða er gerð skil í deiliskipulaginu en útfærsla þeirra getur breyst við lóðarhönnun. Gera skal

grein fyrir bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á lóðauppdráttum skv. byggingareglugerð. Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir reiðhjól nálægt aðalinngangi íþróttamiðstöðvarinnar.

4. Áhrif á umhverfið

Breyting þessi á deiliskipulagi fellur ekki undir lög nr. 106/2006 um umhverfismat áætlana. Hér er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillagan gerir ráð fyrir breyttum byggingarreit fyrir íþróttahús, nýjum boltavelli, breyttu fyrirkomulagi bílastæða og skýrari afmörkun gönguleiða.

Breyting á byggingarreit fyrir íþróttahús getur haft áhrif á skuggavarp fyrir nærliggjandi hús. Í tillögunni er brugðist við þessu með því að hafa nýja íþróttahúsið lægra til norðurs og með því að skilgreina hámarkshæð en engir slíkir skilmálar eru í gildandi deiliskipulagi. Þá er gert ráð fyrir að hæsti punkturinn á nýja húsinu verði í sömu hæð og lægsta þakshæð núverandi íþróttahúss, bæði vegna þess að nýja húsið mun standa neðar í landinu og þar verður ekki eins hátt til lofts. Almennt hefur það jákvæð áhrif á samfélagið að geta boðið upp á fjölbreytta íþróttaaðstöðu, bæði með nýju húsi fyrir fimleika og frjásar íþróttir og nýjan úti boltavöll sem ætlaður er fyrir körfubolta. Breytingar á fjölda bílastæða eru ekki líklegar til að hafa áhrif þar sem heildarfjöldi bílastæða við íþróttamiðstöðina og á lóð framhaldsskólans handan við Tjarnarbrautina er ríflegur. Skilmálar um gönguleiðir með götum og skilgreiningar á gönguleiðum innan lóða eru líklegir til að hafa jákvæð áhrif á umferð gangandi og hjólandi.

5. Málsmeðferð

Málsmeðferð hófst með gerð tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem umhverfis- og framkvæmdanefnd ákvað á fundi sínum þann 22. mars 2017 að setja í grenndarkynningu þar sem nefndin mat breytinguna sem óverulega breytingu á deiliskipulagi sbr. 44. gr. skipulagslaga. Við grenndarkynningu bárust þrjár athugasemdir sem fjölluðu annars vegar um framsetningu tillögunnar og hins vegar um efnislegt innihald hennar. Farið var fram á að í tillögunni yrði getið um hámarkshæð bygginga, þakform, efni og útlit eftir atvikum. Æskilegt væri að gera grein fyrir aðkomu að áformaðri byggingu og að tillögunni myndu fylgja sniðmyndir sem sýndu umfang væntanlegrar byggingar og breytingar á skuggavarp frá gildandi deiliskipulagi. Einnig var gerð athugasemd við fækkun bílastæða og að huga þyrfti að bílastæðum fyrir hreyfihamlaða.

Í ljósi athugasemdanna ákvað umhverfisnefnd á fundi sínum 10. janúar 2018 að vinna nýja tillögu að breytingu á deiliskipulagi Tjarnarbrautarreits. Fyrir fundinum lá umsögn skipulags- og byggingarfulltrúa sem tók undir að vinna þyrfti ítarlegri tillögu þar sem betri grein yrði gerð fyrir atriðum sem fram komu í athugasemdum. Komið er til móts við athugasemdir í endurbættri tillögu hér með ítarlegri skilmálum um stærð áhaldahúss og nýs íþróttahúss fyrir fimleika og frjásar íþróttir. Nýtt íþróttahús er haft lægra en þegar byggt íþróttahús og með einhalla þaki sem er hæst uppi við gamla íþróttahúsið en lægst til norðurs og þannig dregið úr skuggavarp. Miðað er við að hæð hússins nyrst verði lægri en mænishæð á nálægu íbúðarhúsi við Sólbrekku númer 8a og 8b.

Tillagan er nú auglýst formlega í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar. Mun hún liggja frammi á skrifstofu Fljótshéraðs og vera aðgengileg á vef sveitarfélagsins. Tillagan verður send lóðarhöfum við Furuvelli 1, 3 og 5, Sólbrekku 8a, 8b, 10, 12, 14, 16 og 18 og við Útgarð 2 sem eru næstu nágrannar. Tillagan verður einnig send umsagnaraðilum sem eru Umhverfisstofnun, Minjastofnun og Vegagerðin. Gefinn verður a.m.k. 6 vikna frestur til að koma athugasemdum eða ábendingum til sveitarfélagsins, á skrifstofu Fljótshéraðs að Lyngási 12 Egilsstöðum, eða með tölvupósti á netfangið fljotsdalsherad@fljotsdalsherad.is.

Sveitarstjórn mun að loknum auglýsingatíma taka afstöðu til athugasemda sem kunna að berast og senda þeim aðilum sem athugasemdir gerðu afgreiðslu og umsögn sveitarstjórnar um athugasemdirnar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst og skipulagið sent Skipulagstofnun

sem tekur tillöguna til athugunar. Telji hún á henni form- eða efnisgalla, kemur stofnunin athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn sem tekur afstöðu til þeirra. Síðasta skrefið í þessu ferli er að samþykkt deiliskipulag er auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.