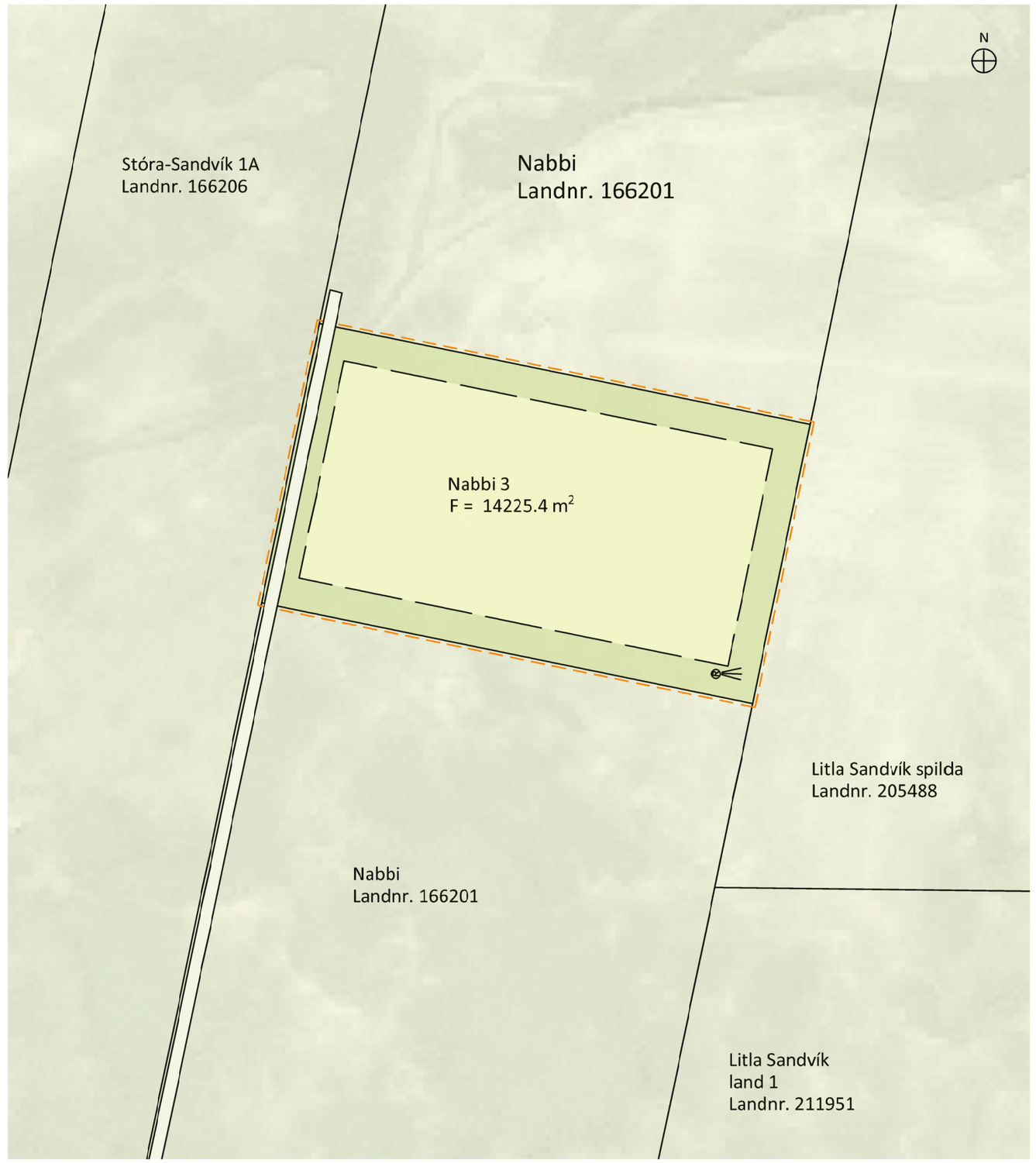
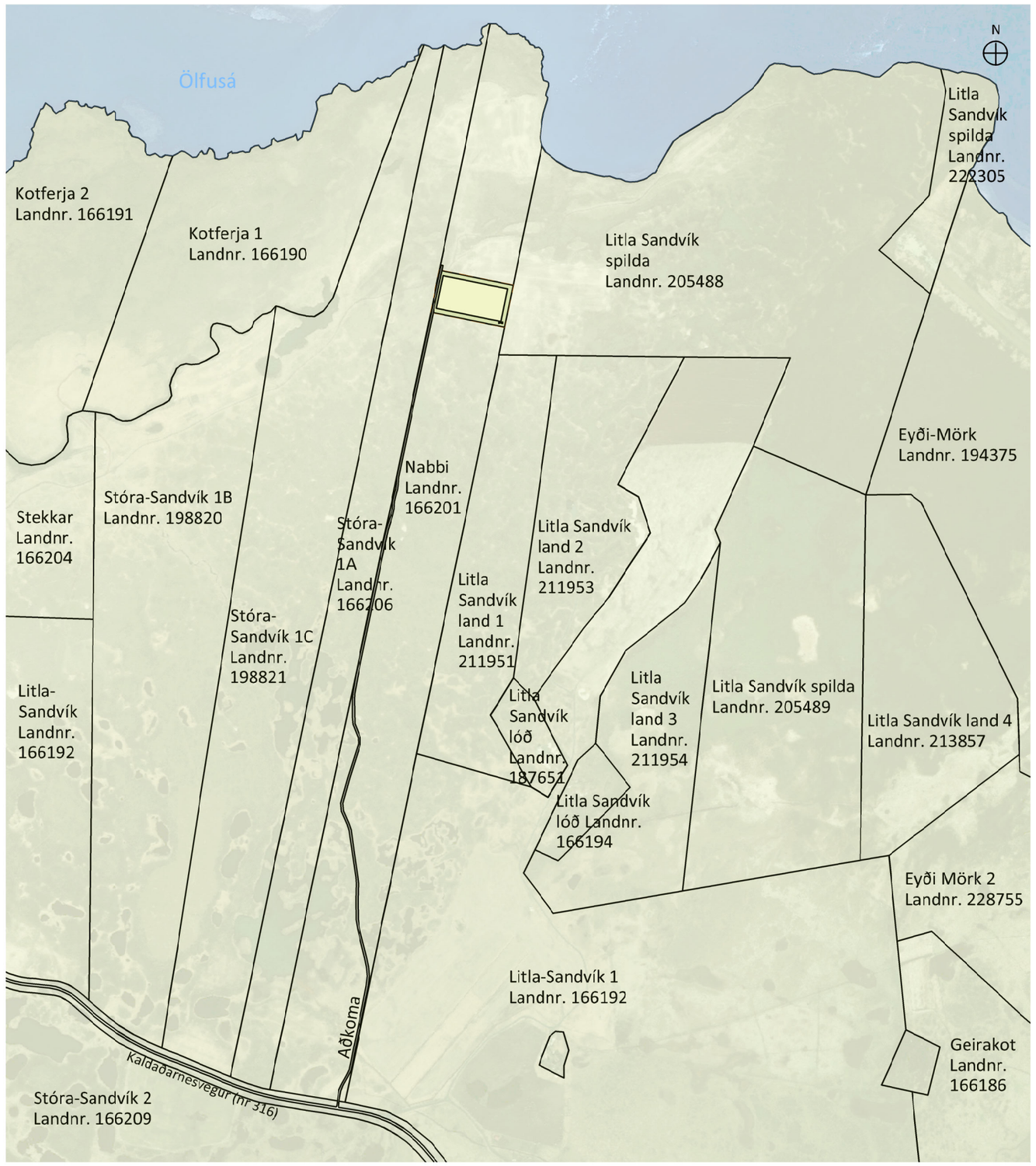
Nabbi 3
Deiliskipulag

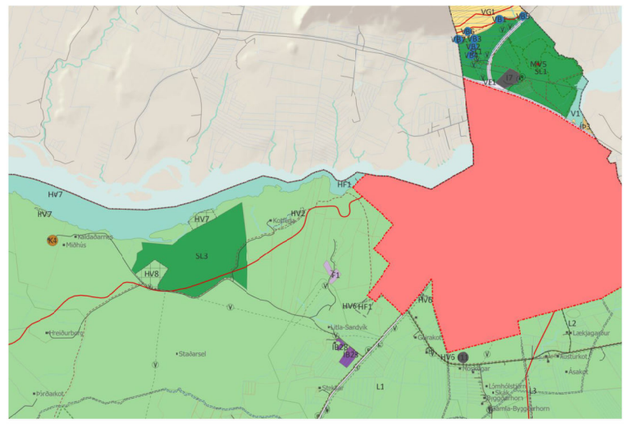
Sveitarfélagið Árborg



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:2500



YFIRLITSUPPDRÁTTUR 1:10000



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÁRBORGAR 2020-2036

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóð
- Lóðarmörk
- Byggingareitir húsa
- Rotþró-staðsetning leiðbeinandi

SKIPULAGSGÖGN:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500
- Yfirlitsmynd í mkv. 1:10000
- Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036
- Greinargerð

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunnri hnitsettra gagna frá Loftmyndum ehf og kortagrunnum IS50V frá LMÍ. Landamerki eru skv. Þjóðskrá (skra.is/sept. 2023). Skipulagsgögn eru unnin í ISN93.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Árborgar þann _____

Tillagan var auglýst frá

með athugasemdafresti til _____

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar _____

GREINARGERÐ

INNGANGUR

Deiliskipulag þetta nær yfir lóðina Nabba 3 (L232497) sem er 14.225m^2 að stærð. Lóðin er staðsett í Sveitarfélaginu Árborg, í Sandvíkurhreppi hinum forna. Á lóðinni stendur til að byggja íbúðarhús, gestahús og skemmu. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

FORSENDUR

Lóðin Nabbi 3 er stofnuð úr jörðinni Nabba (landnr. 166201). Lóðin er í um 1,5 km til vesturs frá bæjarmörkum Selfoss.

Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Nabbi 3 er á landbúnaðarsvæði L2 skv. aðalskipulagi. Lóðin var stofnuð fyrir gildistöku aðalskipulagsins og er minni en stærðarviðmið fyrir L2 gera ráð fyrir. Því gilda um hana þeir skilmálar sem settir eru um landbúnaðarsvæði L3, en þeir eru eftirfarandi:

Heimilt er að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minni háttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði.

Lóðir/landspildur eru jafnan 1- 10 ha að stærð, nýtingarhlutfall allt að 0,15. Heildarbyggingarmagn á lóðum/landspildum er að hámarki 2.000m^2.

Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur óðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Húsdýrahald og skógrækt er heimil, skv. nánari skilgreiningu í deiliskipulagi.

Vistgerðir

Lóðin er á ræktuðu landi L14.2 skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Þá liggur svæðið innan, líkt og önnur byggð á Suðurlandi, innan mikilvægs fuglasvæðis og á nútímahrauni, sem þó er uppgróið.

Fornleifar

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu, en finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Flóðahætta

Ákveðin hætta hefur skapast vegna flóða í Ölfusá í gegnum tíðina. Samkvæmt skýrslu Veðurstofu Íslands *Hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá*, sem kom út árið 2019, er staðsetning lóðarinnar utan hættusvæðis vatnsflóða í Ölfusá. Hins vegar eru um 300 metrar frá lóðamörkum að Ölfusá. Þar af leiðandi er mælt með að byggja á hæstu svæðum innan lóðarinnar, ásamt því að byggja ekki nálægt slóðanum sem liggur að lóðinni. Gólfkóti skal taka tillit til mögulegrar flóðahættu.

DEILISKIPULAGSDEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Aðkoma

Aðkoma að lóðinni er frá Kaldaðarnesvegi (nr. 316) um vegslóða sem liggur í landi Nabba (landnr. 166201). Kvöð er á Nabba (landnr. 166201) vegna aðkomu að Nabba 3. Kvöð er á Nabba 3 um aðkomu að þeim hluta Nabba (landnr. 166201) sem er norðan við Nabba 3.

Byggingar á lóð

Einn byggingarreitur er á lóðinni og skulu hús standa innan hans. Á lóðinni er gert ráð fyrir íbúðarhúsi, allt að 150 m^2, einu gestahúsi allt að 60 m^2 og skemmu allt að 150 m^2. Heildarbyggingarmagn er að hámarki 360 m^2. Heimilt er að vera með skjólbelti og/eða trjágróður til skjólmyndunar.

VEITUR OG ÞJÓNUSTA

Fyrirkomulag veitukerfa skal vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist almennum veitukerfum í sveitarfélaginu, s.s. dreifikerfi RARIK og Selfossveitum.

Staðsetning hreinsivirkis verði í samræmi við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og reglugerð um fráveitur, huga skal að hárri grunnvatnsstöðu. Tryggt aðgengi skal vera til tæmingar og viðhalds.

Um flokkun og meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins á hverjum tíma.

UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Mannvirki verða sýnileg í landinu en þó skal haft í huga að hægt er að draga úr sýnileika þeirra með því að aðlaga þau að landi umhverfis og velja liti sem falla vel að umhverfinu. Áhrif af deiliskipulagstillögu eru metin jákvæð því verið er að stuðla að uppbyggingu í dreifbýlinu.

EFLA

Nabbi 3
Sveitarfélagið Árborg
Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
9187-001	A2	HHB/GAL	SOS/IS/ABH
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:2500 / 1:10000	27.11.2023		

SAMÞYKKT: