

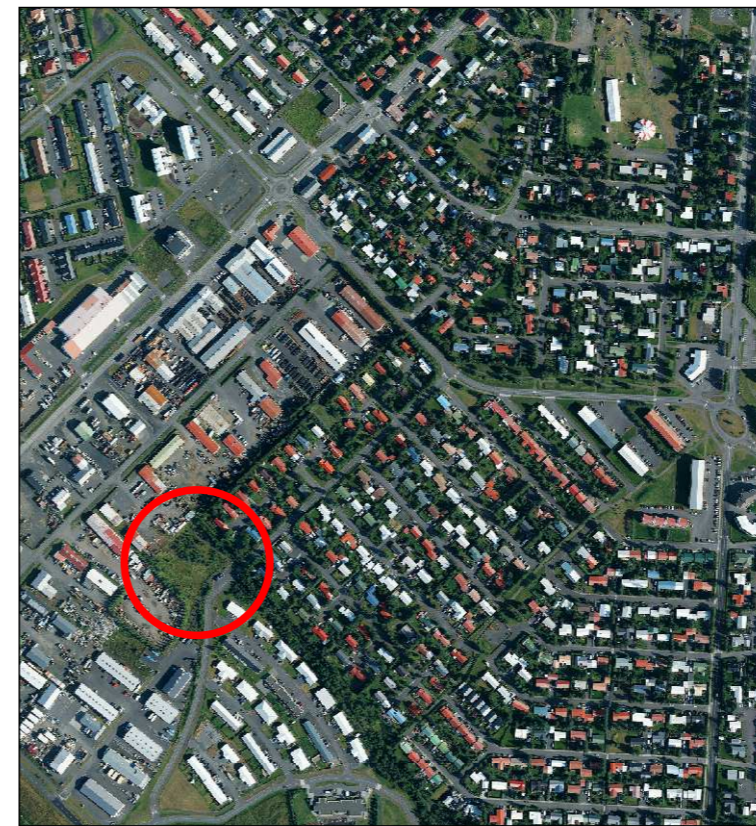


Aðalskipulag FYRIR breytingu - mkv. 1:10.000



Aðalskipulag EFTIR breytingu - mkv. 1:10.000

Tákn	Skýringar
	Íbúðarsvæði
	Athafnasvæði
	Svæði fyrir þjónustustofnanir
	Verslunar- og þjónustusvæði
	Opin svæði til sérstakra nota
	Óbyggð svæði
	Göngu- og hjólastígur
	Götur í þéttbýli til skýringar
	útvistarsvæði
	leikvöllur
	sparkvöllur
	leikskóli
	spennistöð



Loftmynd, staðsetning reits í mkv. 1:10.000

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann _____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Ný lóð kemur í framhaldi af núv. íbúðarbyggð í nálægð við athafnasvæði. Það hefur ekki áhrif á athafnasvæðið en nálægð athafnasvæðis gæti haft áhrif á íbúðarlóðina.

Skipulagsreiturinn nýtur enngar verndar vegna náttúru- eða menningarminja.

Einungis er um eina íbúðarlóð að ræða, upb. 1.900m² að stærð með um 700m² byggingu sem eru með 6-8 íbúðum. Aukning í umfangi breyttrar landnýtingar eða byggingarmagns eru talin óveruleg í hverfinu. Ólíklegt er að íbúðakjarninn hafi veruleg áhrif innan eða utan skipulagssvæðisins þó svo að um sé að ræða íbúðakjarna sem auk íbúa eru með 1-2 starfsmenn á vakt og bílastæði fyrir 8-10 bíla.

Talið er að umferð aukist óverulega en bílastæði lóðarinnar mun tengjast safngötu en ekki húsagötu. Því er talið að engra áhrifa gæti af óverulegri aukningu umferðar á núverandi íbúa. Eigi verður séð að verðmæti eða hagnýting aðliggjandi lóða sé í hættu við tilkomu þessarar nýju lóðar.

Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Árborgar þann xx.xx.xxxx. og í bæjarstjórn Árborgar þann xx.xx.xxxx.

Markmið landsskipulagsstefnu:

Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við kafla 3.2., 3.3 og 3.4 í landsskipulagsstefnu. Með breytingunni er stuðlað að þéttingu byggðar og endurskipulagningu vannýtttra svæða. Nýtt íbúðarhúsnæði mun falla vel að þeirri bæjarmynd sem fyrir er og stór hluti útvistarsvæðisins mun haldast óskertur og vonandi öðlast bætt og aukið vægi við uppbygginguna. Skipulagið mun jafnframt stuðla að aukinni samnýtingu á mikilvægri þjónustu og innviða innan sveitarfélagsins.

Núgildandi aðalskipulag og forsendur:

Í skýringum gildandi aðalskipulagsuppdráttar eru lituð ú hringtákn sögð vera *til staðfestingar* en ekkert er kveðið á um gildi ólítaðra ú hringtákna. Slík svæði mætti túlka sem almenn útvistarsvæði án sérstaks gildis. Svæðið ú2 sem um ræðir er gróinn mói þar sem tré hafa sáð sér og dreifst með tilviljunarkenndum hætti. Svæðið hefur ekki verið nýtt sem útvistarsvæði né með neinum öðrum markvissum hætti og er því, því miður, í vissri órækt.

Reitur ú2 vestan Nauthóla er um 8.000m² að stærð. Um er að ræða að stofnuð sé stök 1.800m² íbúðarlóð og mun reitur ú2 minnka um tilsvandi stærð og verða eftir breytingu 6.200m².

Staðhættir og aðstæður:

Talsverður trjágróður er á lóðinni eins og áður sagði, aðallega sjálfásáður víðigróður. Með fram safngötu (Nauthagi) er sleppisvæði og þar er einnig brunahani. Malbikaður stígur liggur með fram Nauthaga og einnig með fram íbúðarbyggð við Úthaga.

Aðkoma:

Aðkoma að lóðinni verður frá Nauthaga.

Veitur: Almennt skulu vatns og raflagnir liggja í jörð með fram götu og í samráði við viðkomandi veitur. Neysluvatn kemur frá Selfossveitum. Rafmagn kemur frá HS-veitum.

Umhverfisáhrif:

Þar sem um óverulega breytingu er að ræða fellur breytingin ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða skv. 1. mgr. 3. gr. laganna.

GREINARGERÐ

Inngangur:

Um er að ræða óverulega breytingu á Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 skv. 2. mgr. 36. gr. Skipulagslaga. Breytingin er gerð að ósk Bergisans og Ás styrktarfélags og nær yfir nýja íbúðarlóð við Nauthaga, suðvestan við íbúðarbyggð við Úthaga. Núgildandi aðalskipulag Árborgar 2010 - 2030 var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 25. jan. 2012 með auglýsingu nr. 45.

Bæjarstjórn tók málið fyrir á fundi þann _____ þar sem tillaga skipulagsnefndar um að breyta landnotkun á reitnum úr *opnu svæði til sérstakra nota* yfir í *íbúðarbyggð* var samþykkt og að farið yrði með málið skv. 2. mgr. 36. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

Rökstuðningur bæjarstjórnar Árborgar á málsmeðferð:

Tillagan er talin hafa lítil áhrif á landnotkun og á einstaka aðila eða hagsmunaaðila þó hún víki vissulega frá meginstefnu aðalskipulags þar sem íbúðarbyggð kemur í stað opins svæðis til sérstakra nota.

TIL YFIRLESTRAR

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
AÐALSKIPULAGSBREYTING

HEITI TEIKNINGAR:
ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ NAUTHAGA
DRÖG TIL YFIRLESTRAR

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
220-027	1:10.000 í A3	
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
sg	sg/oh	16. nóv. 2020
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:	TEIKN. BREYTT:	