



Aðalskipulag FYRIR breytingu - mkv. 1:10.000



Aðalskipulag EFTIR breytingu - mkv. 1:10.000

## GREINARGERÐ

### Inngangur:

Um er að ræða breytingu á Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 skv. 30. gr. Skipulagslaga. Breytingin er gerð að ósk Bergisans og Ás styrktarfélags og nær yfir fyrirhugaða íbúðarlóð við Nauthaga, suðvestan við núv. íbúðarbyggð við Úthaga. Núgildandi aðalskipulag Árborgar 2010 - 2030 var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 25. jan. 2012 með auglýsingu nr. 45.

### Málsmeðferð

Málið var upphaflega kynnt skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga með samþykkt skipulagsnefndar Árborgar 24. febrúar 2021 þar sem ákveðið var að breyta landnotkun á vestasta hluta reits ú2 úr Opnu svæði til sérstakra nota yfir í Íbúðarbyggð. Með bréfi dags. 29. apríl hafnaði Skipulagsstofnun þessari málsmeðferð og kvað að fara bæri eftir 30. og 32. gr. skipulagslaga.

### Markmið landsskipulagsstefnu:

Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við kafla 3.2., 3.3 og 3.4 í landsskipulagsstefnu. Með breytingunni er stuðlað að

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

þéttingu byggðar og endurskipulagningu vannýtttra svæða innan Selfoss. Nýtt íbúðarhúsnæði mun falla vel að þeirri bæjarmynd sem fyrir er og mun stór hluti opna svæðisins haldast óskertur og öðlast aukið vægi. Skipulagið mun jafnframt stuðla að aukinni samnýtingu á mikilvægri þjónustu og innviða innan sveitarfélagsins.

### Breytingin:

Um er að ræða breytingu á hluta af vestasta reits ú2 þar sem íbúðarbyggð kemur í stað opins svæðis til sérstakra nota. Vestasti hluti ú2 er um 8.000m<sup>2</sup> að stærð og minnkar hann í um 6.200m<sup>2</sup>. Fyrirhuguð íbúðarlóð er u.þ.b. 2.000m<sup>2</sup> að stærð og á henni er gert ráð fyrir um 700m<sup>2</sup> byggingu með 6-8 íbúðum á einni hæð.

### Umhverfi og aðstæður:

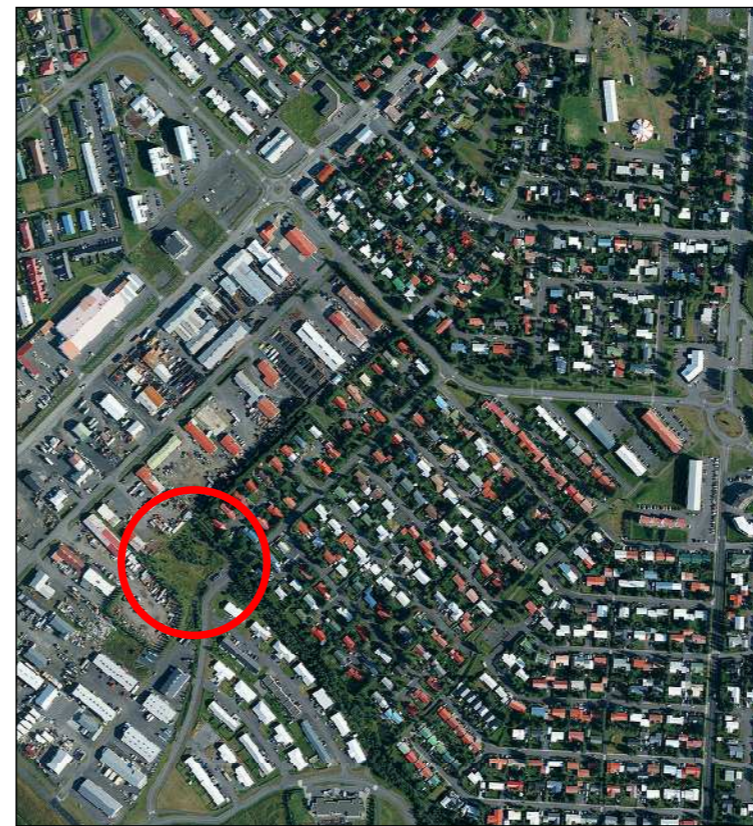
Skipulagsreitirinn er grasgróinn og hefur um árabil verið í órækt þar sem sjálfsprottin víðigróður hefur spröttið á stangli. Með fram safngötu (Nauthagi) er sleppisvæði og þar er einnig brunahani. Malbikaður stígur liggur með fram Nauthaga og einnig með fram íbúðarbyggð við Úthaga. Aðkoma að lóðinni verður frá Nauthaga.

### Minjavernd:

Samkvæmt Aðalskráningu fornleifa í Árborg sem Bygðasafn Árnesinga gaf út 2008 er ekki að finna neinar minjar á því svæði sem hér um ræðir. Reitirinn nýtur enngar verndar vegna náttúru- eða menningarminja.

### Tengsl við aðrar áætlanir:

Á svæði þessu er ekki í gildi deiliskipulag. Samhliða aðalskipulags- breytingu þessari er stefnt að auglýsingu deiliskipulags fyrir einnar hæðar hús með litlum íbúðum.



Loftmynd, staðsetning reits í mkv. 1:10.000

### Áhrif breytingar:

Talið er að umferð um Nauthaga aukist óverulega. Bílastæði lóðarinnar munu tengjast safngötu (Nauthaga) en ekki húsaötu og því talið að lítila sem engra áhrifa gæti af umferðar á núverandi íbúa, t.d. í Úthaga, Lambhaga eða Berghólum. Eigi verður séð að verðmæti eða hagnýting aðliggjandi lóða skerðist eða verði í hættu við tilkomu þessarar nýju lóðar.

### Núgildandi aðalskipulag og forsendur:

Í skýringum gildandi aðalskipulagsuppráttar eru lituð ú hringtákn sögð vera *til staðfestingar* en ekkert er kveðið á um gildi ólitaðra ú hringtákna. Slík svæði mætti túlka sem almenn útivistarsvæði án sérstaks gildis. Svæði ú2 sem um ræðir er gróinn mói þar sem tré hafa sáð sér og dreifst með tilviljunarkenndum hætti og hefur lítil not í sjálfu sér.

**Veitur:** Almenn 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:

Bæjarstjórn Árborgar telur breytingna stuðla að jákvæðri þróun þéttbýlisins á Selfossi í samræmi við markmið aðalskipulagsins um þéttingu byggðar. Hún er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlananna skv. 1. mgr. 3. gr. laganna þar sem ekki er um stefnubreytingu að ræða og varðar breytingin ekki leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Uppbygging á reitnum mun að einhverju leyti hafa áhrif á núverandi ástand þar sem um óbyggt land er að ræða. Íbúðum fjölgar, en byggt verður á 1 hæð og fellur nýbygging vel að aðliggjandi byggð og því engin hættu á auknu skuggavarp.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 31. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Árborgar þann \_\_\_\_\_ 2021

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

Breytt landnotkun er ekki talin hafa veruleg umhverfisleg áhrif umfram þau áhrif sem núgildandi skipulag hefur, þ.e. opið svæði til sérstakra nota í stað íbúðarsvæðis. Aðgengi að opnu svæði helst óbreytt þó það minnki um 2007m<sup>2</sup>. Lega á göngustíg breytist en skerðist ekki og áfram er stefnt að því að göngutenging verði gerð yfir í Gagnheiði.

Lágrest nýbygging og grænt yfirbragð svæðisins er ekki talið hafa neikvæð umhverfisáhrif. Núverandi innviðir nýtast við breytinguna og umferð mun aukast óverulega við Nauthaga þar sem umferðarflæði á aðliggjandi götur er gott. Samfélagsleg áhrif eru góð þar sem íbúðarbyggð er skipulögð í falllegu umhverfi í góðum tengslum við nærliggjandi íbúðarbyggð. Svæðið nýtur ekki verndar vegna náttúru- eða menningarminja.

### Breyting:

20. ágúst 2021, gerð ítarlegri grein f. umhverfisáhrifum sbr. bréf Skipulagsstofnunar dags. 19. ágúst 2021.

HEITI VERKS:

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG  
AÐALSKIPULAGSBREYTING

HEITI TEIKNINGAR:

ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ NAUTHAGA

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
220-027	1:10.000 í A3	
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
sg	sg/oh	3. maí 2021
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:	TEIKN. BREYTT:	
	20. ágúst 2021	