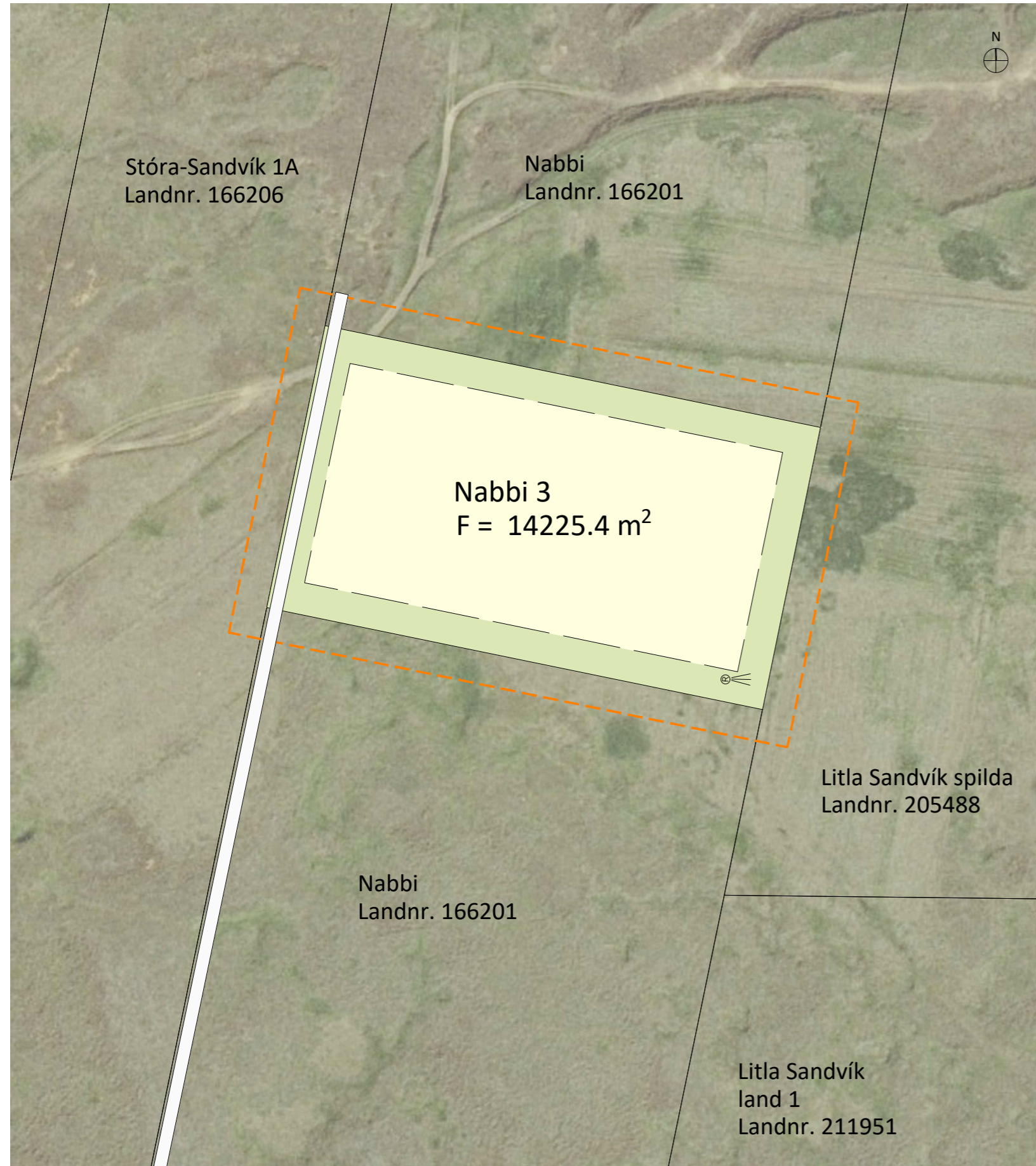


NABBI 3

Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:2500

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Deiliskipulag þetta nær yfir lóðina Nabbi 3 (L232497) sem er 14225,4 m² að stærð. Lóðin er staðsett í Sveitarfélaginu Árborg, í Sandvíkurhreppi hinum forna. Á lóðinni stendur til að byggja frístundahús og gestahús. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

2. SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunnri hnitsettra gagna frá Loftmyndum ehf og kortagrunnum IS50V frá LMÍ. Landamerki eru skv. Þjóðskrá (skra.is/sept. 2021). Skipulagsgögn eru unnin í ISN93.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi ásamt deiliskipulagsuppdrætti í mkv. 1:2500

3. 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 2010-2030

Deiliskipulagsvæðið er á skilgreindu landbúnaðarsvæði eins og stærstur hluti dreifbýlis Árborgar. Minni hluti þess svæðis er ræktað

land, mest er notað til beitar. Landbúnaður á þessu svæði hefur verið að breytast mikið í seinni tíð, hrossabúskapur aukist og búskapur oft stundaður í hjáverkum. Dreifbýlið í Flóa hefur þann stóra kost að vera í góðum tengslum við Selfoss og höfuðborgarsvæðið.

Vistgerðir

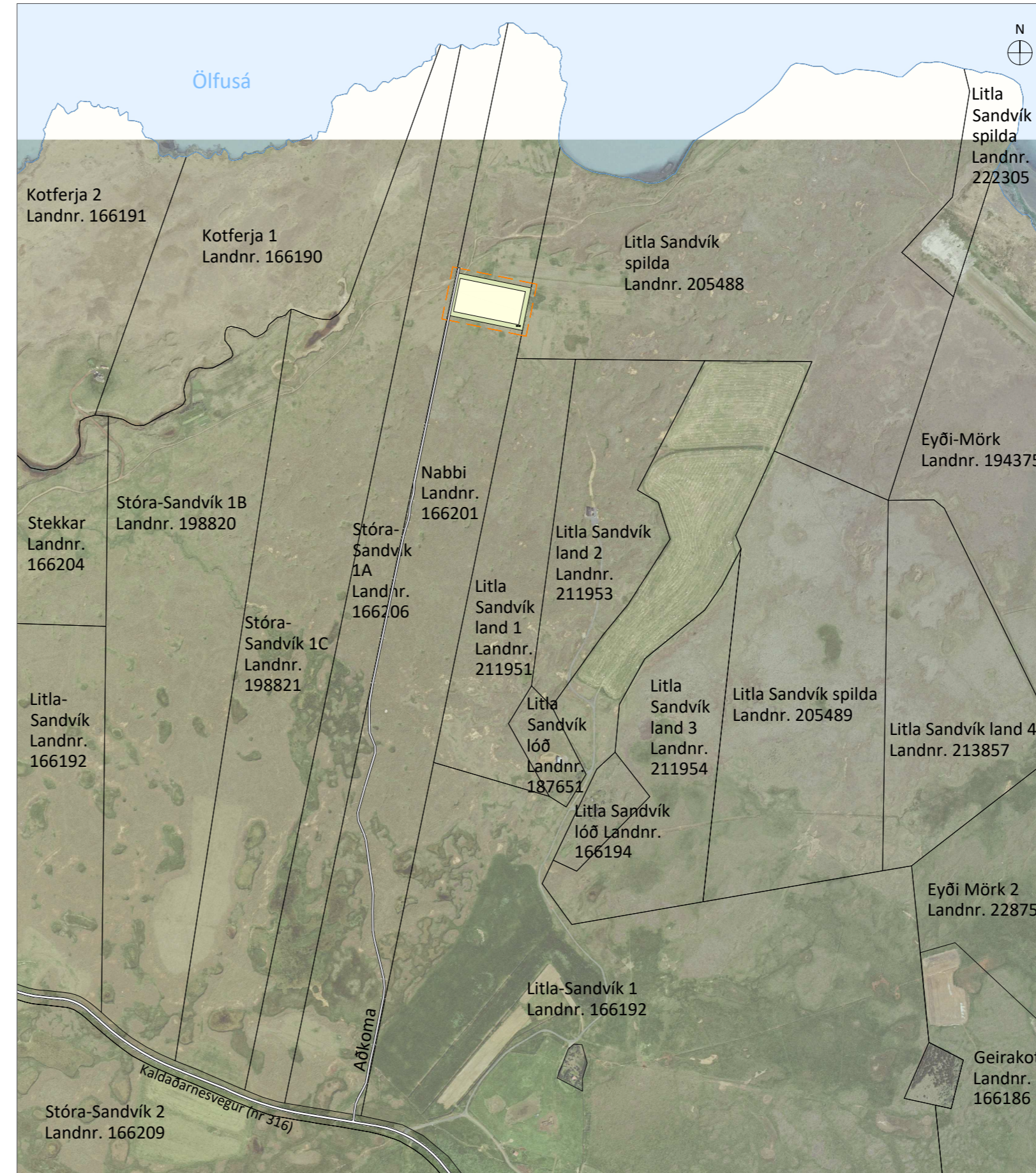
Lóðin er á ræktuðu landi L14.2 skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Þá liggur svæðið innan, líkt og önnur byggð á Suðurlandi, innan mikilvægs fuglasvæðis og á nútímahrauni, sem þó er uppgróid.

Fornleifar

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu skv. fornleifaskráningu en finnst 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 lóðarmörkum að Ölfusá. Þar að leiðandi er mælt með að byggja á hæstu



YFIRLITSUPPDRÁTTUR 1:10000

svæðum innan lóðarinnar, ásamt því að byggja ekki nálægt slóðanum sem liggur að lóðinni.

4. LÝSING DEILISKIPULAGS

Aðkoma

Aðkoma að lóðinni er frá Kaldaðarnesvegi (nr. 316) um vegslóða sem liggur í landi Nabba (landnr. 166201). Kvöð er á lóðinni vegna yfirferðarréttar yfir á landspildu Nabba (landnr. 166201) sem liggur norðan við Nabba 3. Einnig er kvöð á lóð Nabba (landnr. 166201) vegna aðkomu að Nabba 3.

Byggingar á lóð

Einn byggingarreitir er á lóðinni og skulu hús standa innan hans. Á lóðinni er gert ráð fyrir sumarhúsi, allt að 100 m², einu gestahúsi allt að 52 m² og skemmu allt að 50 m². Heildarbyggingarmagn er að hámarki 202 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður því 0.014.

5. 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. RARIK og

Selfossveitum.

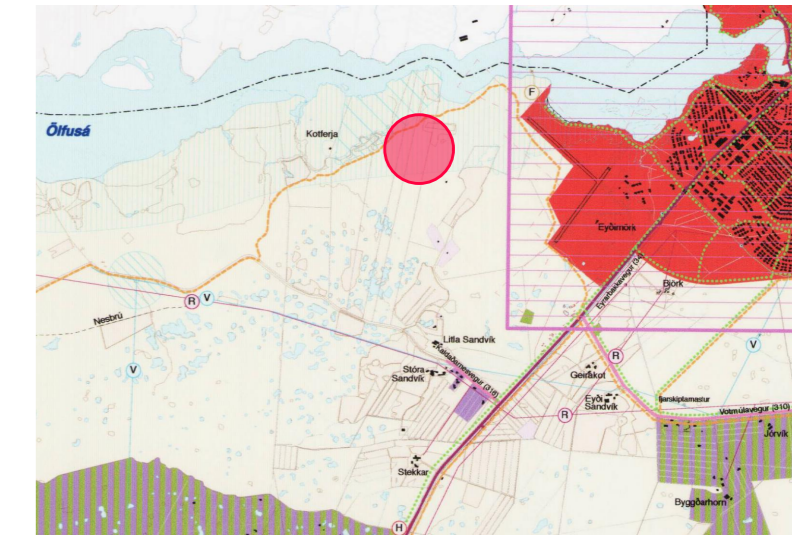
Staðsetning hreinsivirkis verði í samræmi við reglur heilbrigðiseftirlits og hugað að hárrí grunnvatnsstöðu. Tryggt aðgengi skal vera til tæmingar og viðhalds.

Um meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins á hverjum tíma. Heimilt er að vera með sorpgeymslur sem skulu verða aðgengilegar vegna sorphirðu.

6. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem þar eru tilgreindar.

Mannvirki verða alltaf sýnileg í landslagi en þó skal haft í huga að hægt er að draga úr sýnileika þeirra með því að aðlaga þau að landi umhverfis og hafa líti húsa í jarðlitum.



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÁRBORGAR 2010-2030

SKÝRINGAR

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

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500
- Yfirlitsmynd í mkv. 1:10000
- Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030
- Kortagrunnur Sveitarfélagsins Árborgar
- Greinargerð

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv.

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 _____



Nabbi 3
Sveitarfélagið Árborg
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
9187-001	A2	HHB/GAL	SOS

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:
1:2500 / 1:10000	27.10.2021	

SAMÞYKKT: **TILLAGA**