



Sveitarfélagið
ÁRBORG

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI ÁRBORGAR 2010-2030

Búgarðabyggð í Byggðarhorni

Lýsing á skipulagsáætlun skv. 30.gr. skipulagslaga nr.123/2010



Janúar 2013

1.1. Aðdragandi, tilgangur og helstu forsendur skipulagsbreytingar

Bæjarstjórn Árborgar hefur ákveðið að óska eftir breytingu á Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 m.s.br. Fyrirhuguð breyting varðar skilgreiningu lóðarstærða og landnotkun á 7,9ha landspildu. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er spildan skilgreind sem búgarðabyggð en skv. breyttu aðalskipulagi er gert ráð fyrir athafnasvæði á henni.

Tildrög breytingarinnar er úrskurður Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála (ÚSB), dags. 28. okt. 2010. Með úrskurðinum var felld úr gildi samþykkt bæjarráðs Árborgar frá 21. ágúst 2008 um breytingu á deiliskipulagi búgarðabyggðar í landi Byggðarhorns en hún hafði verið staðfest í B-deild Stjórnartíðinda með auglýsingu nr. 997 þann 31. okt. 2008. Úrskurður ÚSB féll 2 árum eftir staðfestingu á breytingu deiliskipulagsins og fól hann í sér að upphaflegt deiliskipulag sem staðfest var með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda nr. 482, frá 1. júní 2007, hélt gildi sínu.

Málsmeðferð ÚSB tók 2 ár og á sama tímabili stóð yfir endurskoðun aðalskipulags Árborgar sem lauk með staðfestingu þess 25. jan. 2012. Eftir að upphaflegt deiliskipulag tók gildi (1. júní 2007) hófst ákveðin uppbygging á svæðinu og var ein þeirra var kærð og urðu málaferli um hana.

Breyting á aðal- og deiliskipulagi Byggðarhorns hefur dregist, m.a. vegna óvissu um stöðu mála. Ný skipulagslög hafa tekið gildi (sept. 2010) auk þess sem einkaframkvæmd um búgarðabyggð í Byggðarhorni hefur tvisvar orðið gjaldþrota á tímabilinu 2008-2010. Samningar á milli landeigenda og sveitarfélagsins Árborgar um áframhaldandi uppbyggingu, rekstur og yfirtöku svæðisins hafa af þessum sökum verið í uppnámi.

Í ljósi þessa og í samræmi við aukna áherslu um uppbyggingu atvinnusvæða innan sveitarfélagsins hefur bæjarstjórn Árborgar ákveðið að ráðast í breytingu aðalskipulags í landi Byggðarhorns og er það gert á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 m.s.br.

Lýsing sú sem hér er kynnt var send Skipulagsstofnun (SKS) til umsagnar með erindi dags. 26. júlí 2012. Í framhaldinu hefur verið tekið tillit til þeirra sjónarmiða sem fram komu í svörum SKS, bréf dags. 3. ágúst 2012 þar sem segir m.a. að „Stofnunin gerir því athugasemd við að Árborg stefni að fyrirhugaðri blöndun landnotkunar og telur nauðsynlegt að afmarka eigi það svæði þar sem heimila á starfsemi skv. landnotkunarskilgreiningunni athafnasvæði“.

Í framhaldi fór tillagan að nýju til umfjöllunar í skipulagsnefnd og er lýsing fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar nú kynnt almenningi sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Afmörkun og aðstæður

Landsvæðið afmarkast af landi Jórvíkur að austan, Brautartungu, Kekki, Hoftúns og Stokkseyrarmýri að sunnan, Móskóga að vestan og Byggðarhorns að norðan. Heildarstærð búgarðabyggðar í Byggðarhorni er um 150ha en breyting sú sem hér er um ræðir nær til 7,9ha lands eða um bil 5% svæðisins.

Breytingin felst í því að 8ha. lands er breytt úr búgarðabyggð í athafnasvæði. Markmið breytingarinnar er að stuðla að eflingu atvinnulífs innan sveitarfélagsins.

1.2. Umhverfi og aðstæður á skipulagssvæðinu

Búgarðabyggð í Byggðarhorni liggur um 2,8km sunnan við Selfoss og er komið að svæðinu frá Votmúlavegi. Innan heildarreits búgarðabyggðar er búið að byggja á 3 lóðum auk gamla

bæjarins í Byggðarhorni. Nokkur önnur hús (8-9) standa utan deiliskipulagsreitsins, næst Votmúlavegi. Samkvæmt gildandi deilisk. eru lóðarstærðir á bilinu 1,8-10,9ha. Íbúar sækja verslun og þjónustu að mestu til Selfoss. Lagningu vega hefur að stórum hluta verið lokið.



mynd 1.1

– landsvæði búgarðabyggðar í Byggðarhorni er innan gulu línunnar en breyting aðalskipulags v/ nús athafnasvæðis er sýnt innan hvítu línunnar.

Uppbygging svæðisins hefur verið gerð í samkomulagi við sveitarfélagið Árborg. Endurskoða þarf samninga um framkvæmda og áfangaskiptingu búgarðabyggðar í Byggðarhorni. Allar meginforsendur eru enn til staðar um áframhaldandi uppbyggingu.

Í framhaldi aðalskipulagsbreytingar þarf að endurskoða deiliskipulag búgarðabyggðar Byggðarhorns í samræmi við úrskurð ÚSB. Fyrirliggjandi tillaga að breyttu deiliskipulagi er óbreytt hvað varðar fjölda lóða.

1.3. Helstu viðfangsefni tillögu að breytingu á aðalskipulagi

Breytingin varðar búgarðabyggð sunnan Selfoss, sbr. greinargerð aðalskipulags, kafla 4.7.2. á bls. 37. Jafnframt er um að ræða nýtt athafnasvæði sunnan Selfoss sbr. kafla aðalskipulags nr. 4.9.1 um athafna- iðnaðar og hafnarsvæði á bls. 41. Viðfangsefni breytingarinnar er að landnotkun á 7,9ha lóð fær landnýtinguna „athafnasvæði“ í stað búgarðabyggðar og gert er ráð fyrir rýmkaðri lóðarstærð í búgarðabyggð Byggðarhorns, til samræmis við gildandi deiliskipulag. Önnur ákvæði í Aðalskipulagi Sveitarfél. Árborgar 2010-2030, haldast óbreytt.

Áhrif athafnasvæðis á önnur svæði (sbr. 5. mgr. 12. gr. skipul.laga)

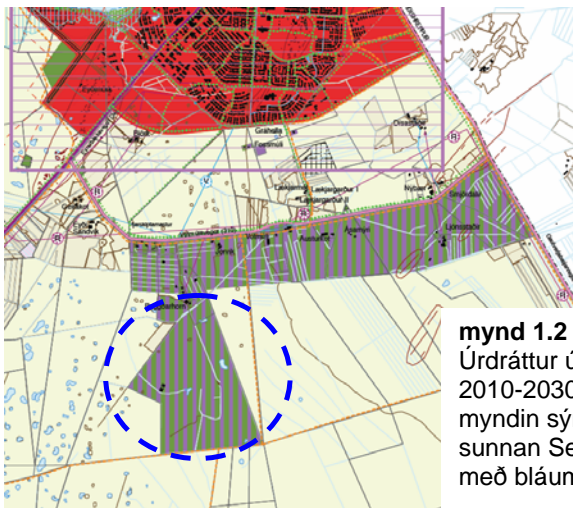
Gert er ráð fyrir að áhrif breytingarinnar á búgarðabyggð verði óveruleg þó 5% landsins verði athafnasvæði. Ekki verður séð að breytingin hafi áhrif á búgarðabyggðina, lóðarfjöldi í deiliskipulagi helst óbreyttur og lóðir stórar. Því er ekki gert ráð fyrir aukinni umferð, þar sem gildandi aðalskipulag heimilar nú þegar fjölbreytta atvinnustarfsemi tengda búgarðabyggð. Eins er talin óveruleg hætta á ónæði frá athafnasvæðinu þar sem landið liggur að útjaðri reitsins. Skv. gildandi skipulagsreglugerð (400/1998), gr. 4.6.1, er á athafnasvæðum fyrst og fremst gert ráð f. atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum.

Bæjarstjórn Árborgar vill með þessum hætti freista þess að viðhalda og efla uppbyggingu atvinnulífs innan sveitarfélagsins. Samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari skal gerð breyting á gildandi deiliskipulagi svæðisins frá 1. júní 2007 svo skipulagið samræmist breytingu þessari. Megin forsendur gildandi aðal- og deiliskipulags skulu að öðru leyti haldast óbreytt.

1.4. Fyrirliggjandi stefna

Í núgildandi aðalskipulagi er land í Byggðarhorni (150ha) skilgreint sem búgarðabyggð. Í greinargerð aðalskipulags segir m.a.;

„Búgarðabyggð er skilgreind með öðrum hætti en venjulegur landbúnaður. Reiknað er með að lóðir verði 1–5 hektarar að stærð og þar megi reisa vegleg íbúðarhús og hesthús eða húsnæði fyrir ýmiss konar húsdýrahald. Þéttleiki byggðar sé þannig að eitt íbúðarhús sé á hverri lóð upp að 4 ha stærð en tvö hús geti verið á 4–5 ha lóðum. Ekki er reiknað með hefðbundnum landbúnaði með framleiðslurétti í búgarðabyggð.“

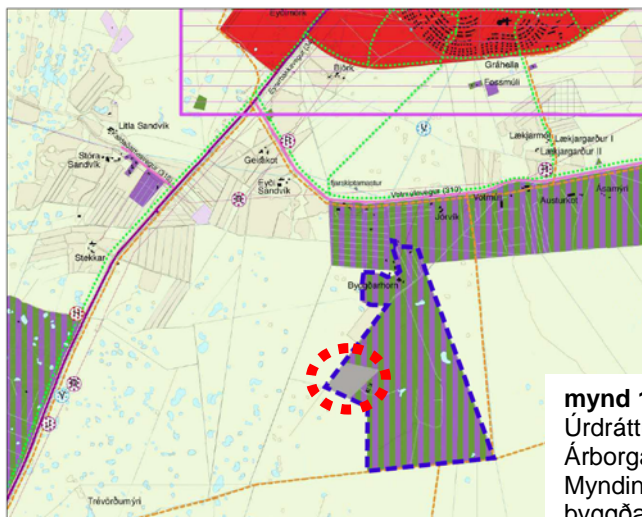


mynd 1.2

Úrdráttur úr gildandi Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 – dreifbýli. myndin sýnir umfang búgarðabyggðar sunnan Selfoss, Byggðarhorn syðst, merkt með bláum stipluðum hring.

1.4. Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulagsbreytingin mun hafa áhrif á gildandi deiliskipulag frá 1. júní 2007 og verður því að breyta deiliskipulaginu í kjölfar þessarar aðalskipulagsbreytingar. Tillaga að breytingu aðalskipulags mun verða kynnt skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



mynd 1.3

Úrdráttur úr tillögu að breytingu Aðalskipulags Árborgar 2010-2030 – dreifbýli. Myndin sýnir athafnasvæði innan búgarðabyggðar í Byggðarhorni, gráa svæðið innan rauðstipluðu línunnar.

1.5. Skipulagsferli – kynning og samráð

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var send Skipulagsstofnun (SKS) til umsagna með bréfi dags. 26. júlí 2012. Umsögn SKS lá fyrir 3. ágúst 2012 (tilv., 201207061 /3.2) og í ljósi hennar hefur tillögunni verið breytt og komið til móts við þau sjónarmið sem þar komu fram.

Tillagan var tekin fyrir að nýju á fundi skipulagsnefndar í Árborg 27. nóv. 2012 og samþykkt. Bæjarráð Árborgar staðfesti samþykkt skipulagsnefndar á fundi sínum 6. des. 2012 og bæjarstjórn staðfesti hana síðan á fundi sínum þann 12. des. 2012.

Tillagan verður aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins Árborg auk þess sem hún verður til kynningar á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa að Austurvegi 67 þriðjudaginn 22. janúar 2013 frá kl. 10 til 16. Athygli lóðarhafa í Byggðarhorni sem og nærliggjandi landeigenda verður jafnframt vakin með sérstöku bréfi sem sent verður til þeirra.

Að lokinni þessari kynningu verður tillagan lögð fyrir bæjarstjórn til samþykktar. Að því loknu verður hún aftur send Skipulagsstofnun til umsagnar skv. 3. mgr. 30. gr. skipul.laga áður en hún fær afgreiðslu skv. 31. gr. skipulagslaga (formleg auglýsing).

Ráðgert er að tillögur að br. aðal- og deiliskipulags fái afgreiðslu skv. 41.gr. skipulagslaga.

- 1) LÝSING Á BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGSÁÆTLUN
 - Samantekt lýsingar og samþykkt skipulagsnefndar á skipulagslýsingu.
 - Umsögn/samráð við Skipulagsstofnun og aðrar stofnanir, embætti.
 - Meðferð og samþykkt bæjarstjórnar á aðalskipulagslýsingu
 - Lýsing kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins og kynningarfundum
 - Úrvinnsla úr kynningu

- 2) BREYTING Á AÐALSKIPULAGI
 - Tillaga að breytingu á aðalskipulagi, uppdráttur sem sýnir fyrir og eftir, ásamt greinargerð inná uppdrætti.
 - Aðalskipulagstillaga fullunnin
 - Samþykkt bæjarstjórnar á aðalskipulagi
 - Umsögn Skipulagsstofnunar og heimild til auglýsingar
 - Auglýsing deiliskipulagstillögu
 - Umfjöllun skipulagsnefndar
 - Umfjöllun bæjarstjórnar

Landform ehf / 17. janúar 2013
/ Oddur Hermannsson, landslagsarkitekt FÍLA.