



# SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR - ÁRNES - BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2004-2016



Staðfest Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-16, þéttbýli Árnæs - mkv. 1:10.000 - fyrir breytingu



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-16, þéttbýli Árnæs - mkv. 1:10.000 - tillaga að breytingu

## GREINARGERÐ:

Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps auglýsir hér með tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016 samkvæmt 1.mgr. 31.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps samþykkti á fundi sínum þann 10. ágúst 2016 að stækka lóðina Nónstein (V3). Á lóðinni stendur í dag gamalt Moelhús sem reist var til bráðabirgða 1989. Í húsinu hefur verið rekið gistiheimili með 8 herbergjum síðustu árin. Í framhaldi af því var tekin ákvörðun um að stækka íbúðasvæði innan þéttbýlisins og fella út leikskólalóð (P4), enda breyttar forsendur fyrir henni þar sem leikskóli sveitarfélagsins er nú í Brautarholti. Í núgildandi aðalskipulagi eru íbúðasvæðin ekki númeruð eins og skylt er skv. ákvæði í skipulagsreglugerð, en aftur á móti er það gert í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi sem er í vinnslu.

Breytingin felst í breyttri landnotkun innan þéttbýlismarkna gildandi aðalskipulags og er eftirfarandi:

1. Reitir V3 (Nónsteinn) var 1.352m<sup>2</sup> og stækkar um 3.095m<sup>2</sup>, verður 4.447m<sup>2</sup> eftir breytingu.
2. Leikskólalóð (P4 norðan Skólabrautar) var 1.530m<sup>2</sup>, breytist úr þjónustusvæði í íbúðasvæði.
3. Íbúðasvæði við Bugðugerði og Skólabraut var 11.611m<sup>2</sup>, verður eftir breytingu 15.572.
4. Opið svæði til sérstakra nota minnkar að sama skapi.

## Forsendur breytingar:

a) Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps telur að bæta megi þjónustu innan þéttbýlisins í Árnési og vill bregðast við aukinni eftirspurn eftir lóðum fyrir ferðapjónustu. Það er stefna sveitastjórnar að stuðla að aukinni uppbyggingu á þjónustu í tengslum við þéttbýliskjarnana í sveitarfélaginu. Á lóð Nónsteins stendur í dag gamalt hús sem telur 8 gistiherbergi, framboð á gistingu í sveitarfélaginu er samtals 112 herbergi (sjá töflu hér til hliðar), sem ekki er nægjanlegt á eins fjölfarinni leið og um ræðir.

b) Fjölgun íbúðarlóða gefur möguleika á þéttingu byggðar og byggingu minni íbúða. Aukin eftirspurn er eftir lóðum fyrir litlar íbúðir fyrir starfsfólk, í tengslum við aukin umsvif atvinnufyrirtækja í sveitarfélaginu. Lögð er áhersla á nýtingu núverandi gatna og veitukerfa.

c) Leikskólalóð er felld út þar sem leikskóli sveitarfélagsins er starfræktur í Brautarholti.

## Skilmálar byggðar:

Gert er ráð fyrir íbúðarhúsum á 1-2 hæðum sem taki mið af yfirbragði núverandi íbúðarbyggðar. Nýtingarhlutfall skal vera í samræmi við núverandi byggð 0,2-0,5 og er það einnig í samræmi við stefnu í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir hótélbyggingu á 2-3 hæðum, með allt að 70 herbergi. Þar sem nokkur hæðamunur er frá götu norðan við

félagsheimili og að ánni mun þriggja hæða hótélbygging falla vel að umhverfi, en gert er ráð fyrir að neðsta hæðin verði niðurgráfin að hluta. Hámarksnýtingarhlutfall á V3 er 0,8.

## Umhverfisáhrif:

Sveitastjórn telur að það stuðli að jákvæðri þróun þéttbýlisins í Árnési að heimila aukna uppbyggingu fyrir ferðapjónustu á lóðinni Nónsteini. Ekki er talið að umferð tengd hóteli muni hafa veruleg aukin áhrif á íbúðabyggð en umferð er nú þegar í tengslum við sundlaug og gistiheimili. Aðkoma að lóðinni Nónsteini er um götu sem liggur framhjá Félagsheimilinu Árnési og hefur því ekki bein áhrif á íbúðabyggð. Þétting íbúðarbyggðar er talin hafa jákvæð áhrif á nýtingu innviða og þjónustu. Framkvæmdin flokkast ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, m.s.br. skv. viðauka 1.

Svæðið sem breytingin nær til nýtur ekki verndar vegna náttúru- eða menningarminja.

## Núgildandi aðalskipulag:

Þéttbýliskjarninn í Árnési er skilgreindur sem þjónustumiðstöð í núgildandi Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016. Samkvæmt því sem kemur fram í kafla 21 um skipulag Árnæs, bls. 86 í Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu byggðarkjarnans og styrkingu hans sem þjónustumiðstövar fyrir byggðarlagið.

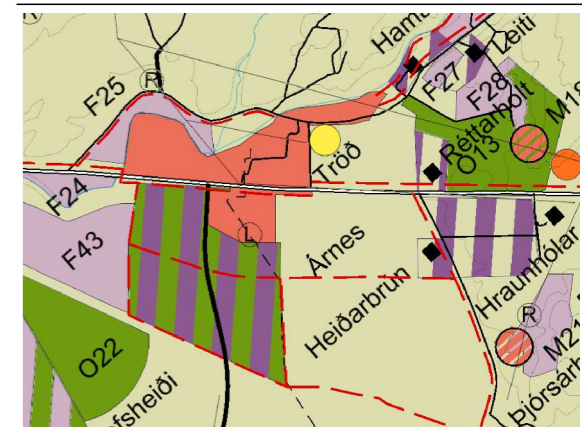
Yfir stendur endurskoðun á aðalskipulaginu og eru drög að því aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins. Í markmiðum þess fyrir þéttbýlið í heild og einstaka hluta þess eins og íbúðarbyggð og atvinnusvæði, sjá kafla 3.1. í drögum að greinargerð, kemur fram að áhersla er lögð á að styrkja þéttbýlið, þétta og auka íbúðarbyggð sem og að unnið verði að uppbyggingu ferðapjónustu í samvinnu við ferðapjónustuaðila.

Breytingin er í samræmi við gildandi aðalskipulags og markmið í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi.

Gististaðir í byggð	Fjöldi herbergja	Fjöldi rúma
Álftröð	9	20
Ásólfstaðir	2	8
Fossnes	6	22
Gistiheimilið Árnési	8	40
Hestakráin	10	20
Hótél Hekla	46	92
South Central Motel, Brautarholti	4	16
Steinsholt	8	16
The House- Fjalli	5	10
Vestra-Geldingaholt Denami	9	17
Vorsabær	2	10
<b>Alls</b>	<b>112</b>	<b>271</b>

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-16, sveitarfélagsuppdráttur - ekki í kvarða

Breyting 23.8.2017. - í samræmi við athugasemdir frá Skipulagsstofnun, bréf dags. 11.8.2017.

Breyting 14.7.2017. - stærðir fyrir íbúðasvæði fyrir og eftir breytingu settar inn og einnig stærðir fyrir lóðina Nónstein skv. aths. Skipulagsstofnunar og bókonar sveitastjórnar frá 5. júlí 2017.

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf

HEITI VERKS:

SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR  
ÁRNES

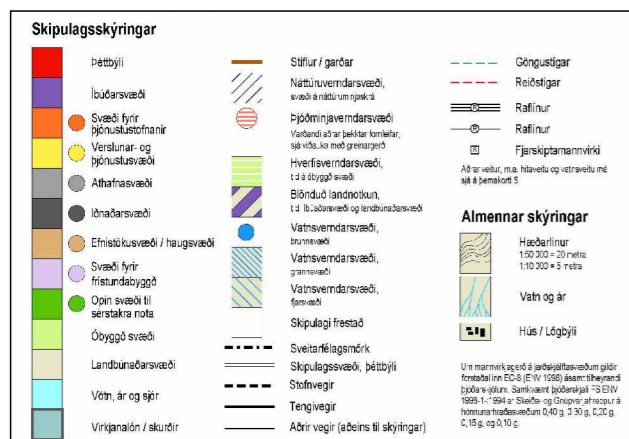
HEITI TEIKNINGAR:

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI  
TILLAGA

VERKNR: 206-014 MKV: 1:10.000 á A3 TEIKNING NR: 3

TEIKNAD AF: gg HANNAÐ AF: DAGES TEIKN: 10. okt 2016

YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT: TEIKN. BREYTT: 23. ágúst 2017



mörk aðalskipulagsbreytingar  
Skýringar með Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-16