



AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

Breyting í þéttbýlinu Árnosi

28.11.2023



Aðalskipulag Skeiða og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102505-ASKBR-001-V02

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Kamma Dögg Gísladóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Náttúra	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.1.1	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu	6
3.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029	6
3.2.1	Samræmi breytingarinnar við aðalskipulag	7
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Húsnæðisáætlun 2023	7
3.5	Heilsueflandi samfélag	8
3.6	Fornminjar	8
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	8
4.1	Íbúðarbyggð kafli 3.4.1	9
4.2	Verslun og þjónusta kafli 3.5.2	10
4.3	Afþreyingar- og ferðamannasvæði kafli 3.5.3	10
4.4	Samfélagsþjónusta kafli 3.5.4	11
4.5	Íþróttasvæði	11
4.6	Opin svæði kafli 3.5.8	11
4.7	Miðsvæði	12
4.8	Iðnaðarsvæði	12
4.9	Samgöngur	12
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	13
5.1	Valkostir og umhverfisáhrif	14
5.2	Niðurstaða	15
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	16
6.1	Skipulagsferlið	16

1 INNGANGUR

Skeiða- og Gnúpverjahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin nær yfir þéttbýlið í Árnosi, þann hluta sem er norðan við Þjósárdalsveg. Á allra næstu árum sér sveitarfélagið fram á að mikil þörf verði fyrir íbúðarhúsnæði í Árnosi og snýst breytingin um að koma til móts við áætlaða þörf fyrir íbúðarhúsnæði, samhliða uppbyggingu á þjónustu sem því fylgir. Þetta kallar á ný svæði fyrir íbúðarbyggð. Fjölgun íbúa kallar á meiri þjónustu og sveigjanleika í landnýtingu, því er hluti svæðisins gerður að miðsvæði með rúmum heimildum fyrir atvinnustarfsemi, þjónustu og íbúðir.

Markmið sveitarfélagsins er að vera ávallt tilbúið með lóðir þegar þörf er á. Búið er að skipuleggja allt land í eigu sveitarfélagsins í þéttbýlinu Brautarholti og því verður framtíðar byggingarland í Árnosi, en þar á sveitarfélagið 280 ha. Áætlað er að byggja allt að 500 íbúðir í áföngum á næstu árum skv. húsnæðisáætlun¹.

Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar aðalskipulags.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og þéttbýlisuppdrætti fyrir Árnes. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:10.000.
- Greinargerð þessi með forsendum og umhverfismatskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Þéttbýlið Árnes er við Þjósárdalsveg ofan við brúna yfir Kálfá. Þéttbýlissvæðið er um 102 ha að stærð. Í Árnosi er íbúðarbyggð, Þjósárskóli, sundlaug og íþróttastaða, félagsheimili, stjórnsýsla sveitarfélagsins, verslun, veitingasala og tjaldsvæði. Einnig er ýmis konar atvinnustarfsemi sunnan Þjósárdalsvegar.

Íbúar í Árnosi voru 72 þann 1. janúar 2023 og hafði fjölgað um 15 íbúa frá 2020².

Þjósárdalsvegur liggur í gegnum Árnes og er talsverð umferð um hann, einkum á sumrin. Einnig er fyrirhuguð gerð Búðafossvegar frá Árnosi yfir Þjósá og á Landveg skammt frá bænum Minni-Völlum. Með tilkomu vegarins verður umferð meiri og atvinnusvæði fyrir íbúa í Árnosi og nágrenni stækkar umtalsvert.

Unnið er að uppbyggingu ferðaþjónustu í Þjósárdal, þ.á.m. hótél/fjallaböð og einnig er fyrirhuguð þar þjónustumiðstöð með gistingu og tjaldsvæði, auk þess sem þar er rekið tjaldsvæði. Þá er talsverð

¹ [Húsnæðisáætlun 2023.](#)

² [Hagstofa Íslands – íbúafjöldi.](#)

ferðapjónusta víðs vegar í sveitarfélaginu. Rekstraraðilar ferðapjónustu í Þjórsárdal hafa óskað eftir íbúðarlóðum í Árnesi til að nýta fyrir starfsfólk en gert er ráð fyrir að einhver hluti starfsfólks muni flytja með sína fjölskyldu í sveitarfélagið.

2.1 Náttúra

Árnes er byggt á Þjórsárhrauni sem kemur úr Bárðarbungu og er talið vera um 8600 ára. Ekki sést í hraunið á yfirborði.

Á óbyggðu svæði í þéttbýlinu er helstu vistgerðir; mosamóavist, grasengjavist og víðikjarrvist. Víðikjarrvist hefur mjög hátt verndargildi og er útbreidd á svæðinu. Grasengjavist hefur hátt verndargildi og mosamóavist miðlungs verndargildi.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Gerð er grein fyrir helstu áætlunum og stefnum sem aðalskipulagsbreytingin tekur mið af.

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Tekið verður mið af eftirfarandi stefnu í landsskipulagsstefnu og viðauka við hana.

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir: „Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða“.

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: „Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almennings-samgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur“.

Í kafla 5.1 um loftslagsvænar samgöngur segir: „Skipulag byggðar og landnotkunar miði að því að draga úr loftslagsáhrifum samgangna með áherslu á virka ferðamáta og almennings-samgöngur“. Miðað er við að móta byggðarheildir með það að markmiði að draga úr vegalengdum og ferðapörf og auka hlutdeild virkra ferðamáta og almennings-samgangna.

Kafla 5.2 Loftslagsvæn mannvirkjagerð. „Miðað að því að kolefnisspor byggðar sé eins lítið og kostur er. ...byggingar og almenningsrými séu sveigjanleg gagnvart breyttri nýtingu“.

Kafli 6 Staðarmótun og landslagsvernd. „Skipulag byggðar og landnotkunar varðveiti og eflí gæði sem felast í landslagi og sérkennum náttúru og byggðar á hverjum stað“.

Kafli 7.0.1 Skipulag í þágu lýðheilsu. „...verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags og getuhópa“.

3.1.1 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu

Stefna í breyttu aðalskipulagi er í samræmi við landsskipulagsstefnu. Verið er að þetta byggð og setja inn ný svæði fyrir íbúðarbyggð ásamt því að breyta hluta svæðis í miðsvæði þar sem jafnframt verður heimilt að vera með íbúðir. Stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnusvæða er í samræmi við húsnaðisáætlun sveitarfélagsins. Í Árnesi er gert ráð fyrir gönguleiðum og verið er að þetta byggðina sem dregur úr þörf fyrir akstur.

3.2 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Í gildandi skipulagi er eftirfarandi stefna fyrir þéttbýli.

Lóðir og byggð

- Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir íbúðarhúsnaðis og atvinnustarfsemi.
- Lögð er áhersla á samfellda og miðlæga byggð til að tryggja góða nýtingu lagna- og gatnakerfis.
- Yfirbragð byggðar taki mið af núverandi byggð.

Íbúðarbyggð

- Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu, skóla, íþróttar- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi íbúðarbyggð. Leitast verði við að þetta byggð.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.
- Byggð sé lágreist, hús verði ekki hærra en 2 hæðir. Nýtingarhlutfall lóða verði á bilinu 0,2-0,5.

Atvinnusvæði

- Sköpuð verði ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. iðnað, úrvinnslu landbúnaðar-afurða, handverk o.fl.
- Sköpuð verði vinnuaðstaða fyrir lítil fyrirtæki og fólk í fjarvinnslu.
- Unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta til fullnustu þá möguleika sem þéttbýlisstaðirnir hafa sem útivistar- og ferðamannastaðir.

Íþróttasvæði

- Aðstaða til íþróttaiðkunar verði eflað.

Opin svæði

- Áhersla er á að efla möguleika á útivist.

Umhverfi

- Unnið verði að fegrun og aðgengi innan þéttbýlis með frágangi opinna svæða og frágangi gatna og göngustíga.
- Yfirbragð byggðar á hverjum stað staki mið af umhverfi, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða.

Samgöngur

- Stefnt skal að fækkun tenginga við stofnvegi, eins og unnt er, til að bæta umferðaröryggi.

3.2.1 Samræmi breytingarinnar við aðalskipulag

Breytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Verið er að tryggja lóðir undir íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi og í góðri samfellu við núverandi byggð í Árnesi. Verið er að efla þjónustu við íbúa með heimildum fyrir uppbyggingu skóla- og íþróttastarfsemi.

3.3 Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir Árnes, norðan Þjórsárdalsvegar, er dagsett í apríl 2001. Á því hafa verið gerðar nokkrar breytingar.

Deiliskipulag fyrir Réttarholt var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar 2018.

Deiliskipulag í Réttarholti og Árnesi, sunnan Þjórsárdalsvegar, er dagsett í október 2007. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á skipulaginu. Einungis hluti svæðisins er innan þéttbýlis.

Unnið er að gerð nýs deiliskipulags fyrir Árnes.

3.4 Húsnæðisáætlun 2023

Í húsnæðisáætlun³ er sett fram áætluð fjölgun íbúa næstu 10 ár (tafla 1).

TAFLA 1. Spá um þróun íbúafjölda skv. húsnæðisáætlun.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	610	700	800	920	980	1050	1160	1250	1350	1450
Miðspá	590	650	730	850	920	1000	1090	1190	1290	1400
Lágspá	590	620	650	680	710	740	770	800	830	860

³ [Húsnæðisáætlun 2023.](#)

Út frá áætlaðri fjölgun íbúa er fundin út þörf fyrir nýjar íbúðir m.v. 2,31 íbúa í hverri íbúð. Í töflu 2 **Error! Not a valid bookmark self-reference.** er sýnt hvernig íbúðum þarf að fjölga milli ára m.t.t. fjölgunar íbúa.

Mikil eftirspurn er eftir minni íbúðum og er stefnt að því að framboð á húsnæði miðist við eðlilega endurnýjun og að húsagerðir komi til móts við þarfir allra aldurs- og þjóðfélagshópa.

TAFLA 2. Spá um fjölda íbúða m.t.t. fjölgunar íbúa, skv. húsnæðisáætlun.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	264	303	346	398	424	455	502	541	584	628
Miðspá	255	281	316	368	398	433	472	515	558	606
Lágspá	255	268	281	294	307	320	333	346	359	372

Miðað við þróun íbúafjölda þá er áætluð þörf fyrir ýmsa þjónustu. Gangi háspá eða miðspá eftir þá þarf að stækka bæði leik- og grunnskóla. Í leikskóla vantar rými fyrir 22-26 börn og í grunnskóla 19-22 nemendur. Núverandi húsnæði annar fjölgun m.v. lágspá.

3.5 Heilsueflandi samfélag

Skeiða- og Gnúpverjahreppur er heilsueflandi samfélag og reynir að skapa umhverfi og aðstæður sem stuðla að heilbrigðum lífsháttum, með áherslu á heilsu og vellíðan allra íbúa⁴.

3.6 Fornminjar

Samkvæmt minjavefsja⁵ er að finna vað á Kálfá sem kallast Nónsteinsvað. Í gildandi aðalskipulagi eru sýndar nokkrar minjar innan þéttbýlisins. Gera skal grein fyrir þekktum minjum í deiliskipulagi og setja skilmála um verndun þeirra.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Svæðið í Árnesi sem skipulagsbreytingin nær til er í gildandi skipulagi; íbúðarbyggð, verslunar- og þjónustusvæði, opin svæði, afþreyingar- og ferðamannasvæði, samfélagsþjónusta, íþróttasvæði og iðnaðarsvæði.

Gerð er breyting á þéttbýlisuppdrætti fyrir Árnes og greinargerð.

Helstu breytingar eru eftirfarandi:

⁴ [Heilsueflandi samfélag í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.](#)

⁵ <https://minjastofnun.gis.is/mapview/?application=minjastofnun>

- Sett er inn miðsvæði fyrir stofnanir, verslun- og þjónustu og skóla- og íþróttasvæði.
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði er felld út. Heimilt er að vera með tjaldsvæði á miðsvæði.
- Íþróttasvæði er felld út og verður hluti af miðsvæði.
- Svæði fyrir samfélagsþjónustu eru felld út og verða hluti af miðsvæði.
- Ný íbúðarbyggð verður á Reykjanesi og opið svæði minnkar.
- Íbúðarbyggð við Bugðugerði, Hamragerði og Heiðargerði er sameinuð í eitt svæði í stað tveggja.
- Verslunar- og þjónustusvæði og landbúnaðarsvæði sameinast íbúðarbyggðinni við Traðir.
- Settir eru skilmálar og byggingarheimildir fyrir hvert svæði.

4.1 Íbúðarbyggð kafli 3.4.1

Stefna í gildandi skipulagi

Íbúðarbyggð í Árnesi er við þrjár götur og er áhersla á að bæta tengingar og þétta byggð. Fjöldi íbúða getur verið um 120.

TAFLA 3. Stefna um íbúðarbyggð í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
ÍB6	Bugðugerði	Blönduð byggð einbýlis-, rað- og parhúsa á 1-2 hæðum, mænishæð getur verið allt að 6,5 m. Á svæðinu eru 9 íbúðir. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 25 íbúðum. Stærð svæðis er um 1,6 ha.
ÍB7	Hamragerði og Heiðargerði	Lágrest einbýlishúsabyggð á 1-2 hæðum, mænishæð getur verið allt að 6,5 m. Á svæðinu eru 8 íbúðir. Í deiliskipulagi af hluta svæðisins er gert ráð fyrir 19 íbúðum. Fjöldi íbúða getur verið allt að 80. Stærð svæðis er um 8 ha.
ÍB10	Réttarholt	Svæði þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri gerð og stærð íbúða á rúmgóðum lóðum, ½ - 1 ha að stærð. Hús geta verið á 1-2 hæðum. Fjöldi íbúða getur verið á bilinu 12-20. Svæðið er óbyggt. Stærð svæðis er um 12 ha.

Stefna í breyttu skipulagi

- Heimilt er að vera með minniháttar atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð og skulu bílastæði sem anna starfseminni vera innan lóðar.
- Heimilt er að vera með gistingu í 90 daga á ári skv. flokki I í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016 að undangenginni grenndarkynningu.
- Uppbygging leiksvæða fylgi uppbyggingu nýrra hverfa.
- Gera skal ráð fyrir grænum leik- og dvalarsvæðum í deiliskipulagi íbúðarbyggðar.

Leik- og dvalarsvæði þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi svæðis og nærumhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um íbúðarbyggð. Almennt er gert ráð fyrir að minnsta kosti einu leik- og/eða dvalarsvæði í innan við 200-400 m göngufjarlægðar frá íbúðarsvæðum, ef þess gefst kostur.

Uppbyggingu íbúðarbyggðar skal áfangaskipta í deiliskipulagi.

TAFLA 4. Stefna um íbúðarbyggð í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
ÍB7	Bugðugerði, Skólabraut, Hamragerði og Heiðargerði	Blönduð byggð einbýlis-, rað- og parhúsa á 1-2 hæðum. Mænishæð getur verið allt að 6,5 m. Hluti svæðis er byggður, heimilt að vera með allt að 80 íbúðir. Stærð svæðis er 6,3 ha.
ÍB10	Traðirnar	Heimilt er að vera með blandaða byggð einbýlis-, rað- og parhúsa á einni eða tveimur hæðum og fjölbýlishús á 2 hæðum. Fjöldi íbúða allt að 300. Svæðið er óbyggt. Stærð svæðis er 22 ha.
ÍB11	Reykjanes	Heimilt er að vera með blandaða byggð einbýlis-, rað- og parhúsa á einni eða tveimur hæðum og fjölbýlishús á 2 hæðum. Fjöldi íbúða allt að 300. Svæðið er óbyggt. Stærð svæðis er 15,5 ha.

4.2 Verslun og þjónusta kafli 3.5.2

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 5. Stefna um verslun og þjónustu í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
Vp11	Gistiheimili í Árnesi	Á svæðinu er gistiheimili með 14 gistirými og gisting fyrir 40 gesti auk sundlaugar. Gert er ráð fyrir byggingu hótels með allt að 70 herbergjum á allt að 3 hæðum. Fjöldi gesta getur verið allt að 140. Nýtingarhlutfall lóðar er allt að 0,8. Stærð svæðis er um 1 ha.
Vp12	Verslun í Árnesi	Á svæðinu er verslun og eldsneytissala. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu. Stærð svæðis er um 1,5 ha. Nýtingarhlutfall má vera allt að 1,0.
Vp14	Réttarholt	Svæðið er ætlað til framtíðarnota til uppbyggingar fyrir ferðaþjónustu, s.s. veitinga- og gistiþjónustu í allt að 30 herbergjum. Fjöldi gesta getur verið allt að 60. Hús geta verið á 1-2 hæðum, nýtingarhlutfall allt að 0,5. Stærð svæðis er um 4 ha.

Stefna í breyttu skipulagi

Verslunar- og þjónustusvæði Vp11 og Vp12 eru felld út og verða miðsvæði.

Verslunar- og þjónustusvæði Vp14 er felld út og verður íbúðarbyggð ÍB10.

4.3 Afþreyingar- og ferðamannasvæði kafli 3.5.3

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 6. Stefna um afþreyingar- og ferðamannasvæði í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
AF5	Tjaldsvæði Árnesi	Á svæðinu er tjaldsvæði og þjónusta við tjaldgesti. Stærð svæðis er um 2 ha.

Stefna í breyttu skipulagi

Afþreyingar- og ferðamannasvæði AF5 er felld út og verður miðsvæði.

4.4 Samfélagsþjónusta kafli 3.5.4

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 7. Stefna um samfélagsþjónustu í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
S3	Félagsheimili í Árnosi	Á svæðinu er félagsheimili og skrifstofur sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir viðhaldi mannvirkja. Stærð svæðis er um 1 ha.
S4	Þjónsárskóli	Á svæðinu er grunnskóli og íþróttamannvirki. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu. Stærð svæðis er um 1,5 ha.

Stefna í breyttu skipulagi

Svæði fyrir samfélagsþjónustu S3 og S4 eru felld út og verða hluti af miðsvæði.

4.5 Íþróttasvæði

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 8. Stefna um íþróttasvæði í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
Íþ1	Íþróttavöllur í Árnosi	Íþróttavöllur með frjálsíþróttaaðstöðu og knattspyrnuvelli. Stærð svæðis er um 2 ha.

Stefna í breyttu skipulagi

Íþróttasvæði Íþ1 er felld út og verður hluti af miðsvæði.

4.6 Opin svæði kafli 3.5.8

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 9. Stefna um opin svæði í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
OP2	Reykjanes í Árnosi	Svæðið er hugsað fyrir útivist. Stærð svæðis er um 23 ha.
OP3	Skógrækt í Réttarholti	Skógræktarsvæði sem hugsað er fyrir útivist. Stærð svæðis er um 7 ha.

Stefna í breyttu skipulagi

Opna svæðið OP 3 minnkar lítillga, en breytingin hefur ekki áhrif á stærð þess.

TAFLA 10. Stefna um opin svæði í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
OP2	Reykjanes í Árnosi	Svæðið er hugsað fyrir útivist. Stærð svæðis er um 5,3 ha.

NR	HEITI	LÝSING
OP3	Skógrækt í Réttarholti	Skógræktarsvæði sem hugsað er fyrir útivist. Stærð svæðis er um 7 ha.

4.7 Miðsvæði

Engin miðsvæði eru í gildandi skipulagi og er mörkuð stefna fyrir þau í breyttu skipulagi.

Stefna í breyttu skipulagi

- Styrkja Árnes sem aðal þjónustusvæði sveitarfélagsins með miðstöð stjórnsýslu, verslunar, þjónustu og menningar.
- Á miðsvæðum verði fjölbreytt starfsemi og möguleiki á sveigjanleika varðandi nýtingu mannvirkja.
- Heimilt er að vera með íbúðir í bland við atvinnustarfsemi, íbúðir eru einnig heimilar á efri hæð bygginga.

TAFLA 11. Stefna um miðsvæði í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
M1	Miðbær	Heimilt er að vera með verslanir, þjónustu, veitingar, gistingu/hótel, stofnanir sveitarfélagsins, s.s. skrifstofu sveitarfélagsins, skóla, leikskóla og ýmis konar íþróttamannvirki. Einnig er heimilt að vera með tjaldsvæði. Íbúðir eru heimilar á efri hæðum bygginga og eftir atvikum innan um atvinnustarfsemi. Mannvirki geta verið á 1-3 hæðum. Stærð svæðis er 14,4 ha.

4.8 Iðnaðarsvæði

Stefna í gildandi skipulagi

Stefna um iðnaðarsvæði er óbreytt.

TAFLA 12. Stefna um iðnaðarsvæði í gildandi og breyttu skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
I11	Hreinsivirki í Árnesi	Á svæðinu er hreinsivirki fyrir fráveitu. Gert er ráð fyrir viðhaldi mannvirkja og stækkun ef þörf krefur. Stærð svæðis er um 500 m ² .
I12	Spennistöð í Árnesi	Á svæðinu er spennistöð RARIK, tækjahús, fjarskiptamastur og sjálfvirk símstöð. Stærð svæðis er um 0,5 ha.

4.9 Samgöngur

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 13. Stefna um samgöngur í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
32	Þjórsárdalsvegur	Liggur frá gatnamótum við Skeiða- og Hrunamannaveg, fram hjá Árnesi, um Þjórsárdal og inn á hálendið að Sprengisandsleið F26. Beggja vegna þverár er gert ráð fyrir að hækka þurfi veginn og færa til, þar sem hann liggur meðfram lónsstæði Hagalóns, auk þess sem

NR	HEITI	LÝSING
		byggja þarf nýja brú yfir Þverá. Einnig verður vegurinn færður til suðurs á 3500 m löngum kafla við bæinn Haga.

Stefna í breyttu skipulagi

Gerð er breyting á uppdrætti. Aðkomuvegur að Árnasi er færður lítið eitt vestar.

TAFLA 14. Stefna um samgöngur í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
32	Þjórsárdalsvegur	Liggur frá gatnamótum við Skeiða- og Hrunamannaveg, fram hjá Árnasi, um Þjórsárdal og inn á hálendið að Sprengisandsleið F26. Beggja vegna Þverár er gert ráð fyrir að hækka þurfi veginn og færa til, þar sem hann liggur meðfram lónsstæði Hagalóns, auk þess sem byggja þarf nýja brú yfir Þverá. Einnig verður vegurinn færður til suðurs á 3500 m löngum kafla við bæinn Haga. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að sett verði hringtorg á Þjórsárdalsveg og frá því verði aðkoma að Árnasi og að fyrirhugaður Búðafossvegur tengist einnig inn á hringtorgið.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gerð er grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Gerð er grein fyrir áhrifum á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 15.

TAFLA 15. Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að því hvernig má draga úr losun gróðurhúsalofttegunda.
Gróður	Áhrif á gróður.	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Áhersla á verndun víðerna, landslagsheilda, mikilvægra vistgerða, gróðurlenda og menningarminja. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. <ul style="list-style-type: none"> Forðast ber að raska vistkerfum og jarðminjum sem njóta sérstakrar verndar, skv. 61. gr.
Land og ásynd	Áhrif á land og ásynd. Áhrif á jarðmyndanir.	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. <ul style="list-style-type: none"> Forðast ber að raska vistkerfum og jarðminjum sem njóta sérstakrar verndar, skv. 61. gr.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúa og íbúaþróun. Áhrif á byggðina.	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi. Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu, skóla, íþrótt- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð. Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Mörkuð verði stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.
Minjar	Áhrif á náttúruminjar.	Stefna í aðalskipulagi.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
	Áhrif á fornminjar.	<ul style="list-style-type: none"> • Stuðlað verði að verndun helstu menningarminja. Náttúruminjar. Aðalskráning fornminja.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Hávaði og mengun. Útivistarmöguleikar.	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> • Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns. • Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum. Landsskipulagsstefna 2015-2026. • Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi.

5.1 Valkostir og umhverfisáhrif

Stefna í gildandi aðalskipulagi er borin saman við stefnu í breyttu skipulagi. Íbúðarbyggð verður stækkuð umtalsvert innan þéttbýlisins og atvinnusvæði verða skilgreind sem miðsvæði með heimild fyrir íbúðum.

Breytt skipulag

Áhrif á loft eru óveruleg. Verið er að þetta byggð og skapa rými fyrir núverandi og nýja atvinnustarfsemi í Árnesi. Ný íbúðarbyggð nýtist t.d. fyrir starfsfólk í ferðapjónustu sem þarf þá ekki að aka langa vegalengd til og frá vinnu. Gert er ráð fyrir að uppbyggingu verði áfangaskipt í deiliskipulagi.

Áhrif á gróður eru neikvæð. Með því að taka stærri svæði innan þéttbýlisins undir íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi þá raskast gróið land. Gróður í görðum kemur þó að hluta til í stað þess gróðurs sem raskast. Einnig er stefnt að grænum svæðum í bland við byggð svæði.

Áhrif á land og ásýnd eru óveruleg. Árnes, líkt og stór hluti sveitarfélagsins, er á Þjórsárhrauni. Ekki sér í hraun á yfirborði en hraun kemur til með að raskast við allar framkvæmdir. Nýjar byggingar koma alltaf til með að hafa áhrif á ásýnd og landslag en fyrirhuguð uppbygging er innan þéttbýlismarka.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Íbúum fjölgar og atvinnulíf eflist gangi þær hugmyndir eftir sem nú eru í farvatninu. Með breytingunni er verið að tryggja framboð á íbúðarsvæðum fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Með því að setja stóran hluta atvinnusvæða undir miðsvæði er stuðlað að meiri sveigjanleika hvað varðar atvinnustarfsemi og verið er að blanda saman íbúðum og atvinnustarfsemi. Einnig er verið að efla þjónustu við íbúa með heimildum fyrir uppbyggingu skóla- og íþróttastarfsemi.

Áhrif á minjar eru óviss. Gerð verður grein fyrir þekktum minjum í deiliskipulagi og settir skilmálar um þær.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Gert er ráð fyrir að ný byggð tengist viðurkenndri vatnsveitu og að fráveita verði leidd í sameiginlegt hreinsivirki. Reiknað er með að vegtenging við Þjórsárdalsveg verði þannig að hún hámarki umferðaröryggi. Uppbygging mun styðja við bættu lýðheilsu í sveitarfélaginu þar sem íbúðarbyggð verður í göngufæri frá helstu þjónustu og skólasvæði og mögulega dregur úr notkun á mengandi ferðamáta.

Núll- kostur

Áhrif á loft eru neikvæð. Íbúar þurfa margir hverjir að aka til og frá vinnu.

Áhrif á gróður eru engin/óveruleg. Ekki mun verða röskun á gróðri um fram það sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir. Áfram verða stór óbyggð svæði innan þéttbýlisins og inn á milli í byggðinni.

Áhrif á land og ásýnd eru engin/óveruleg. Ekki verður rask á landi umfram það sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

Áhrif á samfélag eru neikvæð. Nokkrar óbyggðar íbúðarlóðir eru í Árnosi í dag en miðað við áætlaða uppbyggingu í sveitarfélaginu þá verða þær fullbyggðar á næstu árum. Skortur á íbúðarlóðum kemur í veg fyrir fjölgun íbúa og finna þarf einnig varanlega lausn á búsetu fyrir starfsfólk fyrirtækja í ferðaþjónustu.

Áhrif á minjar eru óviss.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg.

5.2 Niðurstaða

Breytt aðalskipulag er í samræmi við áform sveitarfélagsins um uppbyggingu, spá húsnæðisáætlunar um fjölgun íbúa og þörf fyrir nýjar íbúðir næstu 10 árin. Með fjölgun íbúa og uppbyggingu ferðaþjónustu má búast við að atvinnulíf eflist og tækifæri skapist fyrir ýmis konar afleidd störf. Þétting byggðar skapar meiri samfellu í byggð og stuðlar að hagkvæmni með því að samnýta innviði og betri nýtingu lands.

Við framkvæmdir verður alltaf rask á landi en með því að huga vel að frágangi að loknum framkvæmdum og aðlaga land að nærliggjandi umhverfi er hægt að draga verulega úr þeim áhrifum. Reiknað er með að settir verði ýtarlegri skilmálar varðandi þetta í deiliskipulagi.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

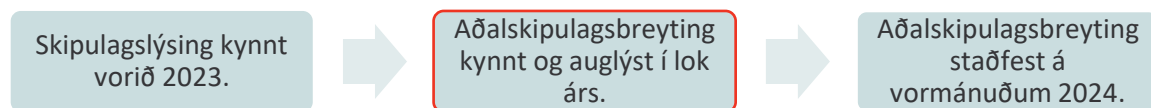
Skipulagslýsing var auglýst vorið 2023, eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum við breytt aðalskipulag:

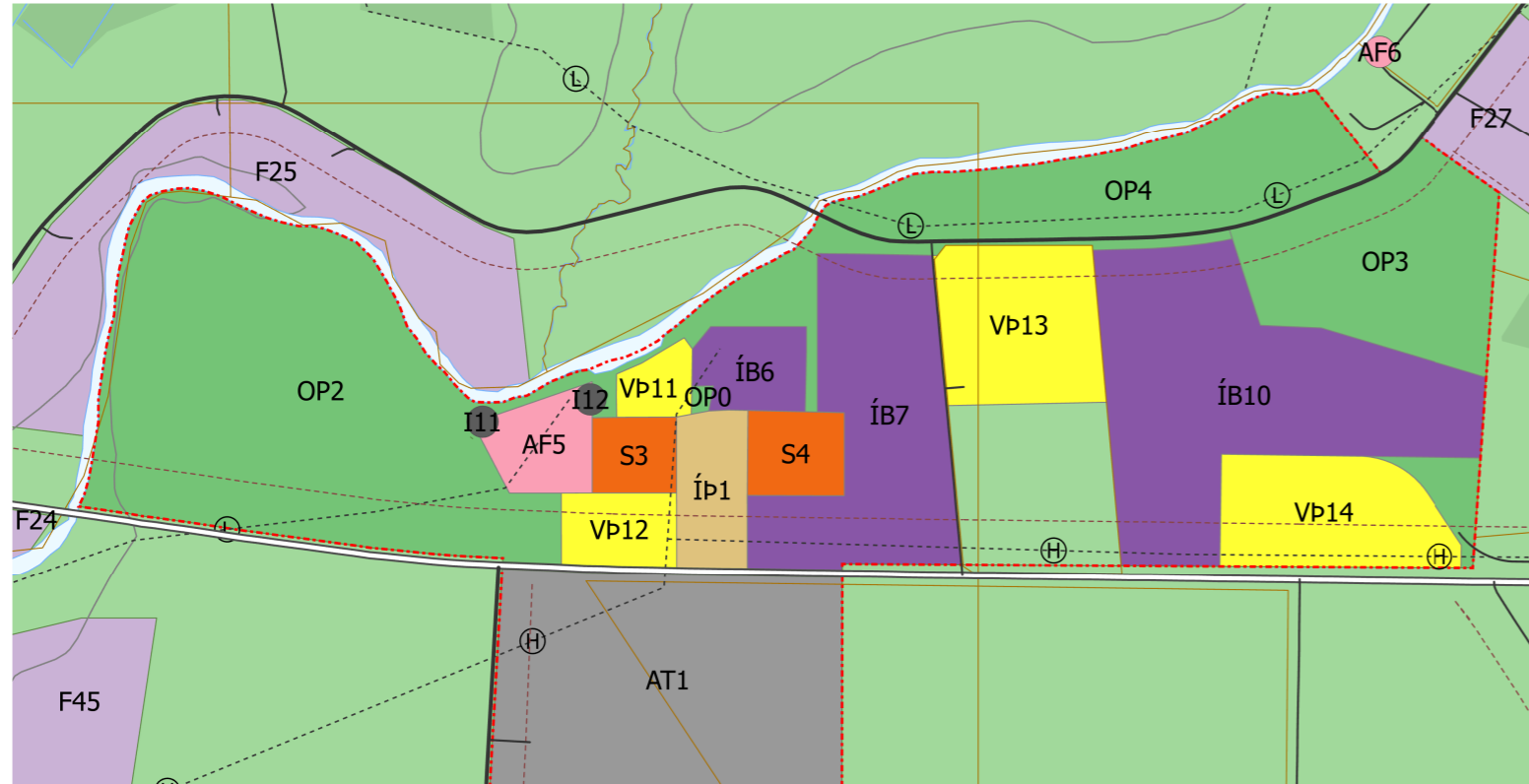
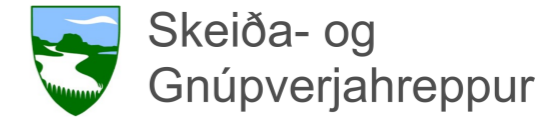
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Veðurstofan

6.1 Skipulagsferlið

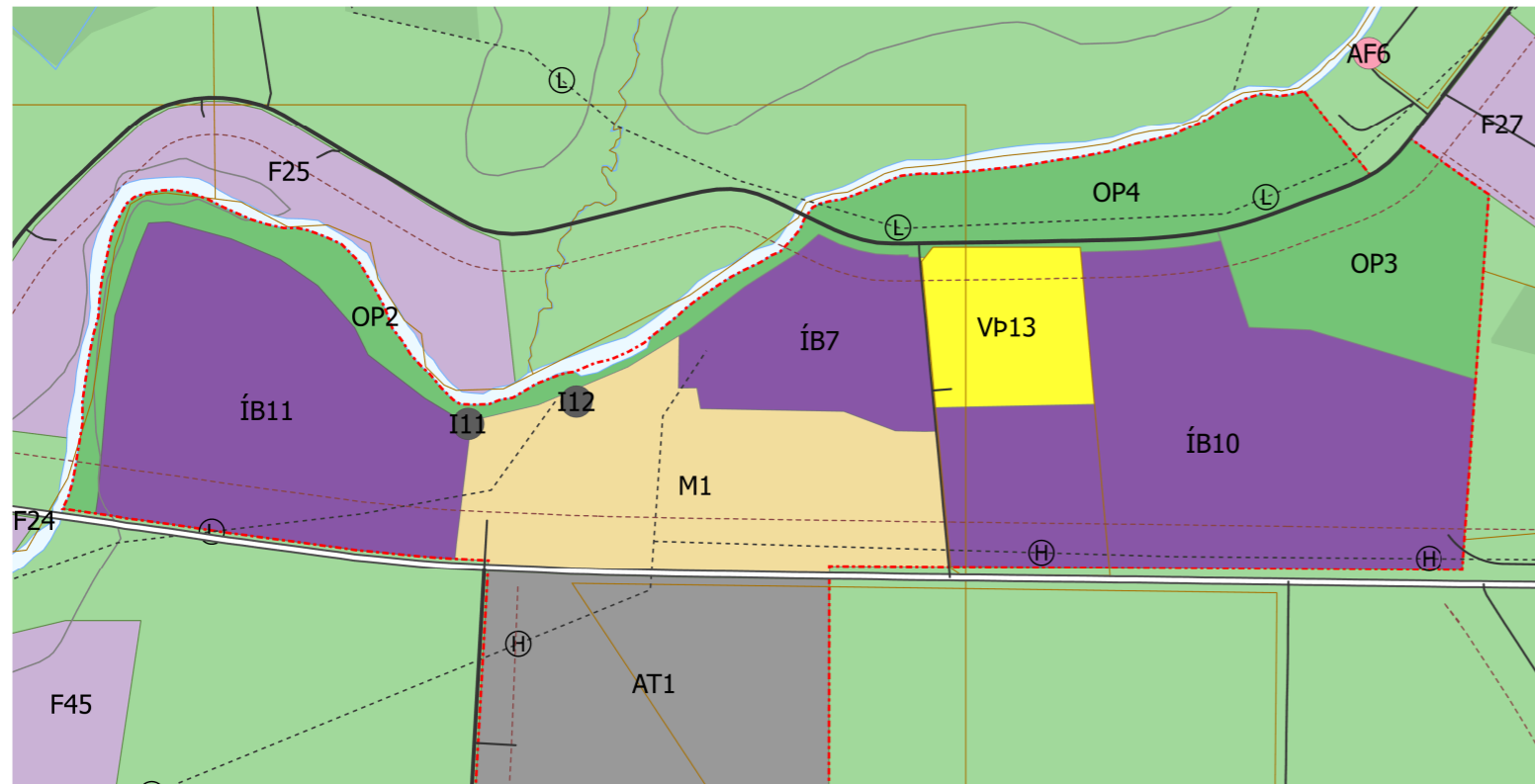


Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Breyting í þéttbýlinu Árnosi



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

SKÝRINGAR

LANDNOTKUNARFLOKKUR

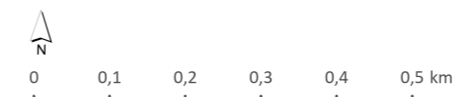
- Íbúðarbyggð
- Frístundabyggð
- Aþþreyingar og ferðamannasvæði
- Verslun- og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Opin svæði
- Landbúnaðarsvæði
- Óbyggð svæði
- Athafnasvæði
- Íþróttasvæði

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Aðrir vegir
- Reiðleiðir
- H Hitaveita
- V Vatnsveita
- L Ljósleiðari

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- þéttbýli
- Skipulagsmörk
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land



Aðalskipulagsbreyting þessi hefur hlotið málsmeðferð skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann

F.h. Skeiða- og Gnúpverjahrepps

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun _____

Breytingin var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda _____

Skipulagsgögn:
Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029
Breyting í þéttbýlinu Árnosi

Verk: 102505 Blaðstærð: A3 Unnið: IS Rýnt:

Mælikvarði: 1:10.000 Dags: 28.11.2023 Breytt dags:

Samþykkt: