

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

102505-MIN-001-V01

DAGS.

03.02.2023

SENDANDI

EFLA

MÁLEFNI

VERKHEITI

Aðalskipulagsbreyting Árnosi

VERKKAUPI

Skeiða- og Gnúpverjahreppur

DREIFING

Sveitarstjóri

Aðalskipulagsbreyting í Árnosi og breyting á skilmálum fyrir íbúðar- og frístundabyggð.

Þéttbýlið í Árnosi – endurskoðun á þéttbýlinu í heild sinni.

- Mikil uppbygging er framundan í Árnosi. Forsendur hafa breyst frá því að aðalskipulagið var staðfest, m.a. vegna mikillar uppbyggingar á ferðaþjónustu í Þjórsárdal og Hvammsvirkjun.
- Skilgreina þarf stærra svæði undir íbúðarbyggð og endurhugsa miðsvæði Árnoss út frá þeirri verslun- og þjónustu og stofnunum sem þörf er á til að þjónusta stærra þéttbýli og fleiri íbúa.
- Gert er ráð fyrir aukinni umferð ferðamanna um svæðið á næstu árum og ganga þarf úr skugga um að skilmálar aðalskipulags tryggi nægt framboð af húsnæði fyrir nýja íbúa í sveitarfélaginu.
- Mikil þörf er á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á svæðinu, m.a. vegna Hvammsvirkjunar og nýrrar vegtengingar yfir í Landsveit og þar með stækkun atvinnusvæðis.
- Hvammsvirkjun verður skammt frá Árnosi og vegur að virkjuninni kemur til með að liggja frá Árnosi.
- Félagið Rauðkambar hafa lýst yfir vilja til að fara í uppbyggingu á íbúðarsvæði í Árnosi með sveitarfélaginu.
- Aukin atvinna í Þjórsárdal á næstu árum kallar eftir fjölgun húsnæðis fyrir starfsfólk.
- Mikilvægt að horfa langt fram í tímann, að þéttbýlið geti í samræmi við aðalskipulag þróast til næstu 15-20 ára. Möguleiki á að Árnos verði byggðarkjarni með 800-1000 íbúum eftir 15 ár.
- Íbúafundur verður haldin í lok febrúar og er stefnt að kynningu þessarar hugmyndar þar.

Íbúðarsvæði í Árnosi

- Skilgreina stærra svæði undir íbúðarsvæði.
- Svæði á milli ÍB7 og ÍB10 verði skilgreint sem íbúðarsvæði.
- OP4, OP3 og OP2 skilgreind sem íbúðarsvæði.
- VP14 verður skilgreint sem íbúðarsvæði.
- Á nýjum íbúðarsvæðum verða byggðar upp nokkur hundruð íbúðir á næstum árum.
- Byggð kemur til með að þróast í báðar áttir út frá miðju á þéttbýlinu.
- Rauðkambar byggja upp hverfi á vestanverðu skipulagsvæðinu og á því austanverðu verða almennar lóðir til úthlutunar.
- Áfangaskipta uppbyggingu á íbúðarbyggð svo svæðið byggist upp eftir eftirspurn.

- Rökstuðningur fyrir stækkun íbúðarsvæðis þarf að vera ýtarlegur og byggja á góðum gögnum/upplýsingum. Sveitarfélagið sendir ýtarlegar upplýsingar (rökstuðning) til Eflu. Rökstuðningur verður nýttur til að skýra út þörfina á nýrri íbúðarbyggð.

Miðsvæði – Verslun-, þjónusta- og stofnanir í Árnosi

- Miðsvæði sem byggist upp í kringum núverandi félagsheimili. Þar verður miðpunktur þjónustu.
- Mögulega miðsvæði eða verslun- og þjónusta meðfram þjóðveginum.
- Skólasvæðið þarf að stækka, möguleiki á allt að 150 börnum.
- Svæði fyrir hótél, leikskóla, íþróttahús og sundlaugarsvæði.
- VP11 verði mögulega hugsað fyrir gistingu eða hótél starfsemi.
- S3 skilgreint sem VP eða útbúa nýtt miðsvæði úr S3, VP11 og VP12. Verður skoðað í skipulagsvinnunni.

Aðkoma/vegir

- Fyrirhugað er að gera hringtorg á Þjórsárdalsvegi sem kemur til með að liggja inn á svæðið og tengir nýjan Búðafossvog við Þjórsárdalsveg.
- Möguleiki á að bæta líka við hringtorgi við Heiðarveg til að tengja svæðið betur við stofnveg og auka umferðaröryggi með því að lækka umferðarhraða.

Breyting á skilmálum fyrir íbúðar- og frístundasvæði - textabreyting

- Gisting í íbúðarbyggð verði einungis heimil í 90 daga á ári, þ.e. í flokki I skv. reglugerð nr. 1277/2016. Er í gildandi skipulagi heimil skv. flokki II.
- Með aukinni ferðamennsku í sveitarfélaginu þarf að ganga úr skugga um að fasteignir sem standa til boða til íbúðar verði ekki teknar undir atvinnurekstur og að nægilegt húsnæði sé til staðar fyrir íbúa í sveitarfélaginu.
- Koma í veg fyrir að einstaklingar geti sótt um rekstrarleyfi í flokki 2 og haldið úti ferðaþjónustu/gistingu/annarri atvinnu á svæðum sem ætluð eru undir íbúðir eða skilgreind frístundasvæði.
- Í frístundabyggð verði heimilt að vera með gistingu í flokki II skv. reglugerð nr. 1277/2016 ef það er tekið fram í deiliskipulagi svæðisins og ef aðrir lóðarhafar á svæðinu eru því samþykkir. Að öðrum kosti er heimilt að selja gistingu í 90 daga á ári, skv. flokki I í reglugerðinni.

Niðurstaða

- Breyting fyrir þéttbýlið í Árnosi og breyting á skilmálum fyrir íbúðar- og frístundabyggð verður unnin í sitt hvoru lagi.
- Sveitarfélagið sendir ýtarlegan rökstuðning og upplýsingar um þörf fyrir nýja íbúðarbyggð í Árnosi.
- Efla vinnur skipulagslýsingu fyrir íbúðar- og frístundabyggð fyrir 10. febrúar.
- Efla vinnur skipulagslýsingu fyrir breytingu í Árnosi fyrir 28. febrúar.