

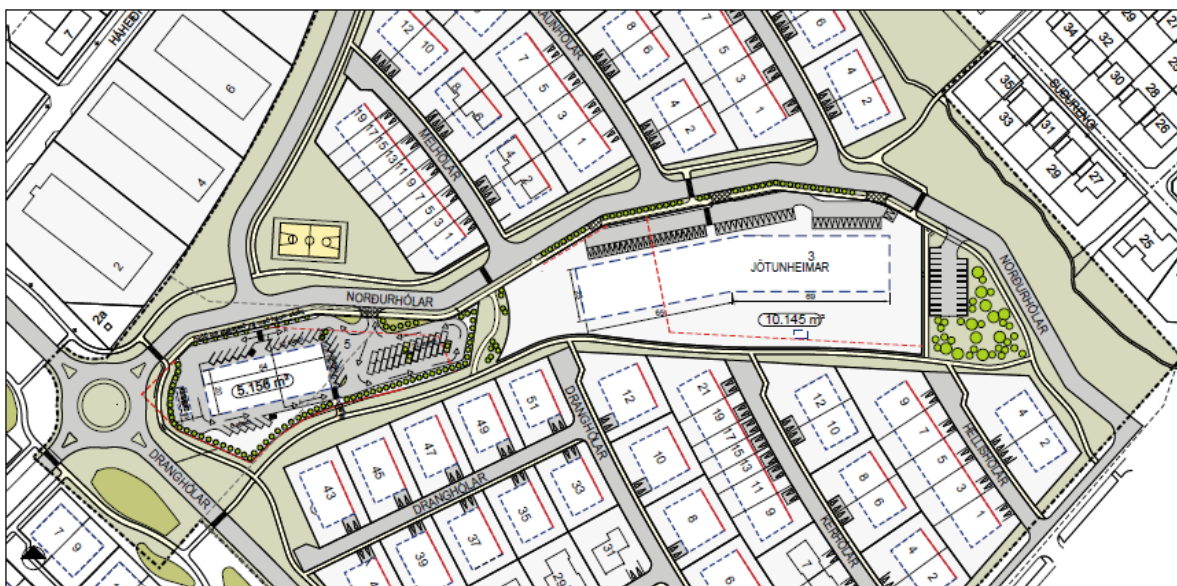


Sveitarfélagið Árborg

Umhverfisskýrsla vegna breytingar á deiliskipulagi

Suðurbyggðar við Nauthaga vegna Norðurhóla 3 og 5

Dagsett 09.07.2024



ARKÍS
arkitektar



Um er að ræða að breytingu á deiliskipulagi Suðurbyggðar við Nauthaga.

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að deiliskipulagssvæðið stækkar til vesturs, þannig að lóð Norðurhólar 5 verður að öllu leyti innan marka deiliskipulagssvæðisins.

Lóðamörk Norðurhóla 3 og 5 breytast. Leikskólalóð Norðurhólar 3 stækkar um 3.209 m² og byggingarreitur á leikskólalóð stækkar. Heimilað byggingarmagn á lóð eykst.

Lóðamörk Norðurhóla 5 breytast og eru aðlöguð göngustígum og gatnakerfi. Lóðin stækkar um 578 m².

Hér er lagt mat á umhverfisáhrif deiliskipulagsáætlana í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér stækkun leikskólalóðar og afmörkun verslunar og þjónustulóðar í íbúðahverfi með íbúðum í einbýli, rað- og parhúsum, gatnakerfi, gangstígum og almenningrýmum. Deiliskipulagið felur í sér að afmörkuð er verslunar- og þjónustulóð með 2. hæða byggingu auk gangstíga, almenningsrýmis og bílastæðis. Auk þess stækkar lóð leikskóla inn á opið svæði. Byggingarreitur leikskóla stækkar og bílastæðum á lóð leikskóla fjölga.

Deiliskipulag Suðurbyggðar við Nauthaga er í samræmi við meginmarkmið og stefnu Aðalskipulags Árborgar 2020-2036. Þar er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði VP9 Norðurhólar og stofnanasvæði S11.

Í skilmálum fyrir verslunar og þjónustusvæði stendur:

Á svæðinu er fyrirhugað að verði verslun með dagvöru og aðra þjónustu fyrir hverfin í kring. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.

Í skilmálum fyrir stofnanasvæði S11 stendur:

Í gildi er deiliskipulag fyrir leikskóla

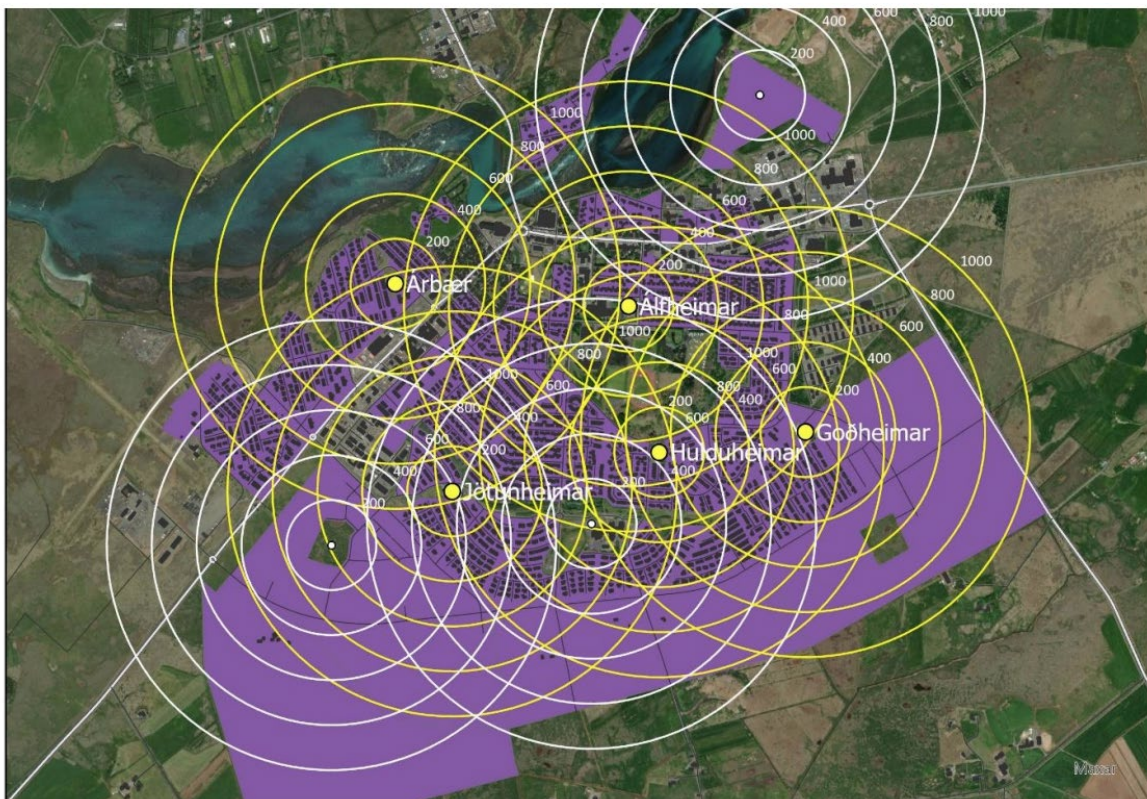
Við útfærslu deiliskipulagstillögu hefur verið tekið mið af framtíðarsýn og meginmarkmiðum landsskipulagsstefnu um að innviðir mæti þörfum samfélagsins (sjá kafla 1).

Í skipulagi þéttbýlisstaða verði almennt haft að leiðarljósi að minnka ferðapörf með því að þétta byggð, blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.



Tillagan er einnig í samræmi við stefnu aðalskipulags Árborgar fyrir verslunar og þjónustusvæði sem og varðandi uppbyggingu samfélagsþjónustu í sveitarfélaginu.

- Að uppbygging á verslunar- og þjónustusvæðum sé með þeim hætti að hún stuðli að gönguvænu umhverfi og styðji við vistvænar samgöngur. Með gönguvænu umhverfi er átt við að leitast sé eftir að tryggja umferðaröryggi gangandi vegfaranda og aðgengi fyrir alla.
- Að uppbygging þjónustu í sveitarfélaginu sé góð á öllum sviðum samfélagsþjónustu. Haldið verði áfram uppbyggingu og þróun stofnana, eftir því sem þörf krefur, í samræmi við fjölgun íbúa.



MYND 2. Leikskólar á Selfossi (gulir punktar) og fjarlægð núverandi og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar frá þeim. Hvítir punktar eru fyrirhugaðir leikskólar.

Mynd 1 úr aðalskipulagi Árborgar 2020-2036

Matsvinna fór fram samhliða vinnu við tillögu á breytingu á deiliskipulagi svo bregðast mætti við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum. Leitast var við að draga úr neikvæðum áhrifum í samræmi við hugmyndir um sjálfbæra þróun og til að stuðla að því að breytingin hafi eins jákvæð umhverfisáhrif og kostur er.



Horft er til mögulegra áhrifa breyting á þá umhverfipætti sem eru skilgreindir í kaflanum hér á eftir.

Notaðar eru fjórar vægiseinkunnir við matið:

+	Líkur á jákvæðum áhrifum
+/-	Áhrif talin óveruleg
-	Líkur á neikvæðum áhrifum
?	Óvissa um áhrif/áhrif háð útfærslu

Ef líkur eru á neikvæðum áhrifum eru þau skoðuð nánar og metið hvort þau teljist lítil miðlungs(neikvæð) eða mikil (veruleg og neikvæð) út frá einkennum áhrifa (umfang/stærð/tími) og gildi umhverfispáttar (mikilvægi/viðkvæmni).

Skipting áhrifa	Aðgerðir
Áhrif talin neikvæð en lítil	Áhrif talin neikvæð en lítilháttar. Mótvægisaðgerðir skilgreindar til að draga úr áhrifum
Áhrif talin neikvæð	Leitað eftir útfærslum til að draga úr áhrifum og/eða mótvægisaðgerðum
Áhrif talin verulega neikvæð	Áhrif veruleg. Skoða ætti fleiri valkosti sem hafa minni áhrif

Í matsvinnunni eru skoðuð möguleg áhrif á þá umhverfispætti sem taldir eru upp í töflu 1. Horft verður til mögulegra áhrifa sem breytingin mun leiða af sér þ.e.a.s. áhrif vegna þeirra framkvæmda og breytingar á umhverfinu sem telja má líkleg í kjölfar gildistöku breytinga á deiliskipulagi.

Umhverfispáttur	Matsspurningar
- Lífriki - Gróður - Dýralíf	Mun breytingin fela í sér áhrif á gróður og gróðurfar á yfirborði? Mun breyting hafa áhrif á dýralíf? Mun breytingin hafa áhrif á vistgerðir sem vert er að vernda?
- Landgæði - Landslag - Jarðvegur	Mun breytingin hafa áhrif á ásýnd lands og landslag? Mun breytingin hafa áhrif á grunnvatnsstöðu í jarðvegi
- Heilsa og öryggi - Slysaætta	Mun breytingin hafa áhrif á slysaættu á svæðinu?
- Samfélag - Landnotkun - Efnahagur og atvinnulíf - Þjónusta við íbúa	Mun breytingin hafa hagræn áhrif? Mun breytingin hafa áhrif á þjónustu við íbúa?
Fornleifar og minjar	Mun breytingin hafa áhrif á fornminjar?

Tafla 1



Viðmið verða sett með tilliti til markmiða sveitarfélagsins í samfélags- og umhverfismálum auk viðmiða í opinberum skjölum, lögum eða alþjóðlegum skuldbindingum.

- Náttúruverndarlög nr. 60/2012
- Lög nr. 80/2012 um menningarminjar
- Aðalskipulag Árborgar 2020-2036
- Vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands.
- Válista Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Lífriki:

Gert er ráð fyrir að lóðirnar stækki inn á grænt svæði milli leikskólalóðar og verslun og þjónustulóðar. Um er að ræða opið svæði sem er að mestu grasi vaxið óræktarsvæði innan bæjarmarka Selfoss. Engar vistgerðir sem njóta verndar eru innan svæðisins og ekkert dýralíf er þekkt á svæðinu.



Mynd 2 Horft yfir deiliskipulagssvæðið frá Norðurhólum

Með stækkun leikskólalóðar mun svæðið nýtast betur til hagsbóta fyrir börn í hverfinu.

Landgæði/Landslag og sjónræn áhrif.

Um er að ræða óbyggt svæði innan þéttbýlismarka Árborgar sem skilgreint er sem verslun- og þjónustusvæði annarsvegar og samfélagsþjónusta hinsvegar. Tillagan gerir ráð fyrir einnar hæðar byggingu leikskóla en 2. hæða byggingu verslunar og þjónustuhúss. Byggingin mun ekki kasta skugga á nálægar lóðir. Verslunar- og þjónustulóðin er í útjaðri skipulagssvæðisins í nálægð við atvinnulóðir við Háheiði. Áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á landslag og sjónræn áhrif eru metin óveruleg.



Gert er ráð fyrir að hluti bílastæða verði með gegndræpu yfirborði auk þess sem gert er ráð fyrir ofanvatnslausnum á deiliskipulagssvæðinu. Áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á grunnvatn eru metin óveruleg.

Heilsa og öryggi:

Lögð er áhersla á góðar göngutengingar á svæðinu og settar kvaðir í deiliskipulagi að horft skuli sérstaklega til öryggis gangandi og hjólandi ferðamáta innan lóðar og að hjólastæðum skuli komið fyrir nálægt inngöngum.

Deiliskipulagsbreytingin mun ekki hafa í för með sér breytingu á fyrirkomulagi gatna. Lögð er áhersla á góðar hjóla- og göngutengingar á svæðinu og því er ekki gert ráð fyrir að umferð á deiliskipulagssvæðinu aukist verulega.

Áhrif fyrirhugaðrar breytingar á heilsu og öryggi eru metin óveruleg.

Samfélag:

Aðgengi íbúa að verslun og þjónustu mun batna með staðsetningu dagvöruverslunar í hverfinu. Stækkun leikskólans mun einnig hafa jákvæð áhrif fyrir íbúa hverfisins með auknu framboði á leikskólaplássum.

Áhrif breytingarinnar á þjónustu við íbúa og hagræn áhrif eru metin jákvæð.

Minjar:

Engar minjar eru þekktar á svæðinu.

Áhrif á minjar eru metin óveruleg.

Umhverfisþættir	Verslun- og þjónusta og leikskóli	
Gróður og lífríki	+	
Landgæði	0	
Heilsa og öryggi	0	
Samfélag	+	
Minjar	0	
Niðurstaða	0	+

Þegar á heildina er litið er áætlað að deiliskipulagið sé í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu um þéttingu byggðar og blandaða atvinnustarfsemi í tengslum við íbúðabyggð sem stuðlar að auknum lífsgæðum og aukinni sjálfbærni. Deiliskipulagið er einnig í samræmi við áherslur og stefnu aðalskipulags Árborgar, sem og aðrar opinberar áætlanir, lög, reglugerðir.

Talið er að framfylgd deiliskipulagsins hafi óveruleg eða frekar jákvæð umhverfisáhrif.