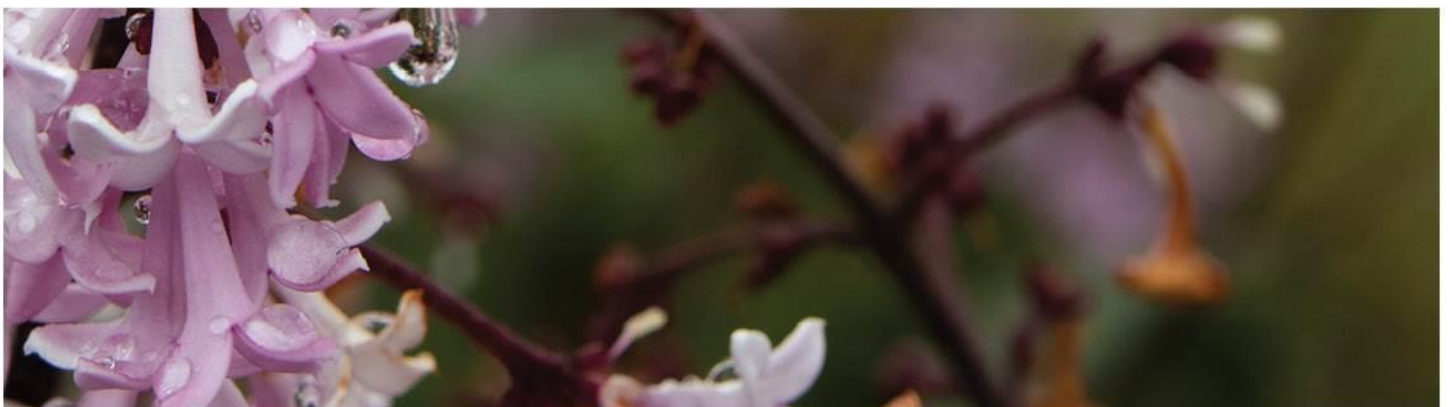




ADALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÁRBORGAR 2020-2036

Breyting á stefnu fyrir íbúðarbyggð ÍB17 - Mörk og Grænamörk

13.03.2026



Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn þann _____

F. h. Sveitarfélagsins Árborgar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 12.02.2026 með athugasemdafresti til: 06.03.2026

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

114201-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

ABH

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	5
2.1	Aðalskipulag Árborgar 2020-2036	5
2.2	Landsskipulagsstefna 2024-2036	6
2.3	Deiliskipulag	6
2.4	Fornminjar	7
2.5	Vatnaáætlun 2020-2027	7
3	AÐALSKIPULAGSBREYTING	7
3.1	Íbúðarbyggð ÍB17	7
3.2	Rammahluti aðalskipulags	8
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
4.1	Valkostir og umhverfisáhrif	9
4.1.1	Niðurstaða	10
5	SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARADILAR	11

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Árborg vinnur að breytingu á skilmálum aðalskipulags fyrir íbúðarbyggðina ÍB17 á Selfossi. Um er að ræða íbúðarbyggð sem afmarkast af Hörðuvöllum, Árvegi, Þórsmörk, Heiðmörk og Austurvegi. Heimilaðar eru fleiri byggingar og íbúðir.

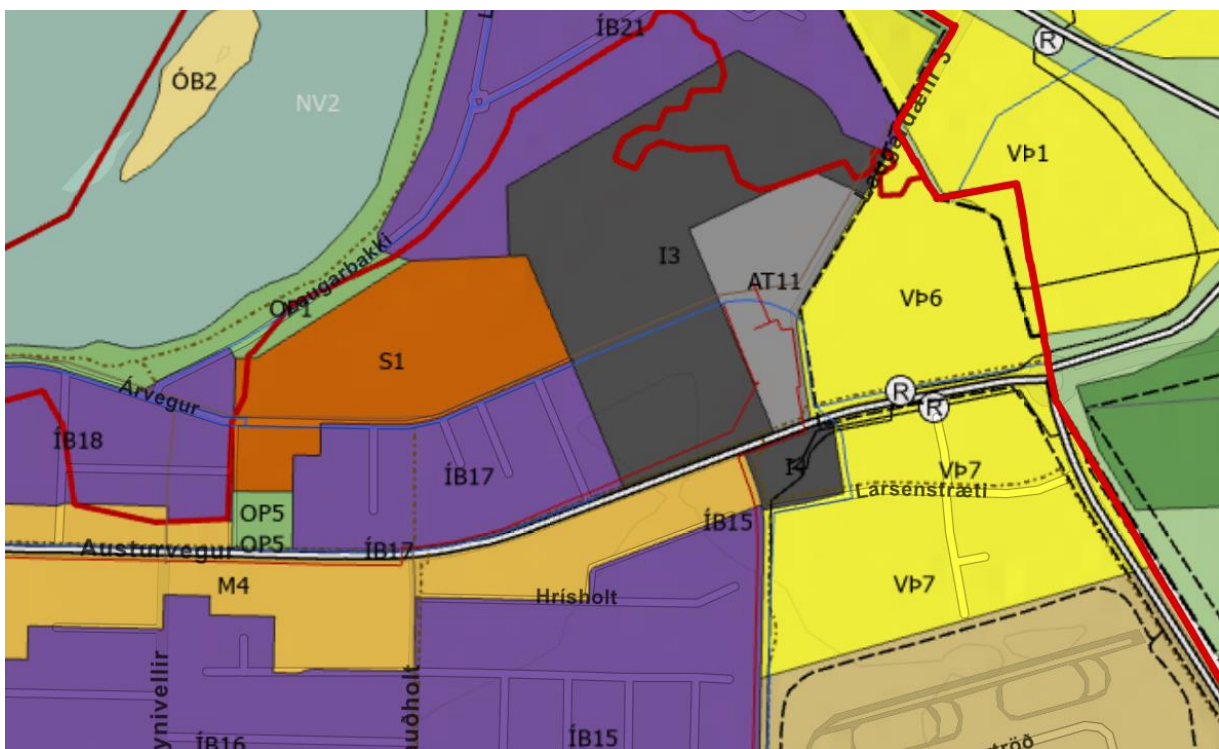
Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að vinna rammahluta aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð við Þórsmörk og Heiðmörk og að út frá niðurstöðu þeirrar vinnu yrði áætlaður fjöldi nýrra íbúða sem heimilt yrði að byggja. Ekki hefur orðið af vinnu við rammahlutann og er það ákvæði felld út með breytingu þessari.

Aðeins er gerð breyting á skilmálum aðalskipulags fyrir svæðið en afmörkun þess verður áfram sú sama. Skipulagssvæðið sem aðalskipulagsbreyting nær til er tæpir 6 ha.

Samhliða breytingu aðalskipulags verður unnið nýtt deiliskipulag fyrir svæðið.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með umhverfismatskýrslu.



MYND 1. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036. Breytingin nær til ÍB17 á miðri mynd.

2 FORSENDUR

Hugmyndir eru um betri nýtingu lóða við Grænumörk og jafnvel víðar í hverfinu. Allar lóðir eru byggðar, ýmist einbýlishús á 1-2 hæðum eða fjölbýlishús á 2-4 hæðum. Sveitarfélaginu þykir hafa tekist vel til með þá þéttingu byggðar sem gerð hefur verið á nokkrum lóðum innan svæðisins á undanförunum árum, þ.e. fjölgun lóða og íbúða. Ekki er heimild í aðalskipulagi til meiri uppbyggingar á þessu svæði en vilji er hjá sveitarfélaginu að bæta nýtingu svæðisins, einkum á lóðunum Grænumörk 1 og 3.



MYND 2. Horft frá Hörðuvöllum til austurs yfir skipulagssvæðið. (Mynd Efla).

2.1 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi stefna fyrir byggð og atvinnu (kafli 3.1) sem einkum verður horft til:

- Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma.
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa.
- Við skipulag byggðar verði tekið tillit til náttúruvár og loftslagsbreytinga.

Stefna fyrir íbúðarbyggð á Selfossi sem einkum verður horft til (kafli 3.1.1) er eftirfarandi:

- Að samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa.
- Að íbúðarbyggð sé í góðri tengingu við útivistarsvæði og náttúru.
- Að leitast verði við að þetta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum.
- Að við þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum, verði nýbyggingar felldar að því byggðamynstri sem fyrir er.
- Að áhersla verði á vandaða hönnun mannvirkja og frágang umhverfis þau.
- Að þéttleiki nýrra svæða verði með þeim hætti að land sé vel nýtt en í góðu samræmi við þegar byggð svæði og að tekið sé tillit til byggðamynsturs.

2.2 Landsskipulagsstefna 2024-2036

Skipulagstillögur verða unnar í samræmi við landsskipulagsstefnu. Einkum verður horft til eftirfarandi stefnu við vinnslu skipulagstillagna:

- Í skipulagi þéttbýlisstaða verði almennt haft að leiðarljósi að minnka ferðapörf með því að þetta byggð, blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.
- Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags.
- Í skipulagsáætlunum í þéttbýli verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.
- Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir, og stefnt að því að innan hvernar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði.
- Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni.
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

2.3 Deiliskipulag

Tvö deiliskipulög eru í gildi á svæðinu.

Deiliskipulag Mjólkurbúshverfis á Selfossi, staðfest með auglýsingu í B-deild í júlí 2016. Á hluta lóða er heimild fyrir einbýlishúsum á 1-2 hæðum. Á öðrum lóðum er heimild fyrir fjölbýlishúsum.

Deiliskipulag Austurvegar 39-41 og Grænumarkar 2-2A, samþykkt í desember 2004. Í deiliskipulaginu er heimild fyrir fjölbýlishúsum á fjórum hæðum og raðhúsum á einni hæð. Húsin eru ætluð fyrir eldri borgara.

Reiknað er með að unnið verði nýtt deiliskipulag fyrir Austurveg 39-41 og Grænumörk 2-2A. Skoðað verður með breytingu á deiliskipulagi Mjólkurbúshverfis, eða að vinna nýtt skipulag fyrir hluta þess og fella þá þann hluta eldra skipulags úr gildi.

2.4 Fornminjar

Aðalskráningu minja er lokið á svæðinu. Ekki er að finna þekktar minjar m.v. minjavefsjá Minjastofnunar.

2.5 Vatnaáætlun 2020-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.

Á skipulagssvæðinu er að finna eftirtalin vatnshlot:

- Ölfusá 2. 103-1649-R. Umhverfismarkmið er að vistfræðilegt ástand sé mjög gott og efnafræðilegt ástand gott og vatnshlotið ekki í hættu. Vistfræðilegt ástand er mjög gott, efnafræðilegt ástand gott og ekkert álag skráð.
- Flói. 103-209-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott, hvort tveggja er óþekkt. Vatnshlotið hefur ekkert skráð álag.

Ekki er talið að breytt stefna hafi teljandi áhrif á vatnshlot, umfram það sem er í dag.

3 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Aðeins er gerð breyting á greinargerð en ekki skipulagsupprætti.

3.1 Íbúðarbyggð ÍB17

Gerð er breyting á skilmálum fyrir íbúðarbyggðina ÍB17. Heimilað er að fjölga íbúðum og þetta þannig byggðina.

TAFLA 1. Stefna gildandi aðalskipulags fyrir íbúðarbyggðina ÍB17.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	¹ ÍB/HA	ÁÆTLADUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLADUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB17	Mörk og Grænamörk	5,3	16		0	Mörk er fullbyggt svæði, í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið. Svæðið er ætlað fyrir 50 ára og eldri. Grænamörk er fullbyggt svæði, í gildi eru tvö deiliskipulög á reitnum. Lóðir við Heiðmörk og Þórsmörk eru skilgreindar sem þróunarsvæði. Þar er til framtíðar litið gert ráð fyrir íbúðum fyrir 50 ára og eldri. Blönduð notkun, íbúðabyggð og samfélagsþjónusta.

¹ Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

TAFLA 2. Stefna í breyttu aðalskipulagi fyrir íbúðarbyggðina ÍB17.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	² ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB17	Mörk og Grænamörk	5,3	55	291	90	<p>Heimilt er að vera með byggingar á 1-4 hæðum og sambland af einbýlishúsum og fjölbýlishúsum. Á jarðhæð er heimilt að vera með íbúðir, verslun- og þjónustu og samfélagsþjónustu. Einkum starfsemi sem þjónar íbúum í nærumhverfi.</p> <p>Svæðið er ætlað fyrir 50 ára og eldri. Á lóðum við Heiðmörk og Þórsmörk er til framtíðar litið gert ráð fyrir íbúðum fyrir 50 ára og eldri.</p> <p>Ef byggingar eru 4 hæðir þá skal efsta hæð vera inndregin. Hliðar húsa sem eru lengri en 15 m skal brjóta upp með inn- eða útskoti, litavali eða á annan hátt. Heimilt er að vera með bílakjallara.</p> <p>Við útfærslu svæðis í deiliskipulagi skal miða við að auka sjálfbærni, bæta gæði umhverfisins með gróðri, leitast við að skapa skjólgóð svæði þar sem sólar nýtur og að aðkoma og aðgengi sé greitt. Ásamt því að skoða aðkomu, umferðarflæði fyrir alla og bílastæði.</p>

3.2 Rammahluti aðalskipulags

Fallið er frá því að vinna rammahluta aðalskipulags fyrir lóðir við Heiðmörk og Þórsmörk. Við það breytast skilmálar fyrir íbúðarbyggðina ÍB17 (sjá töflu 2).

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

Í umhverfismatsskýrslu er gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna og bornir saman mismunandi valkostir um uppbyggingu og útfærslu mannvirkja.

² Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

TAFLA 3. Helstu umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar sem horft er til.

UMHVÆRISÞÁTTUR	UMHVÆRISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land <i>Nýting lands.</i> <i>Ásýnd og yfirbragð.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun með þéttari, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma. Landsskipulagsstefna. <ul style="list-style-type: none"> Almennt verði haft að leiðarljósi að þétta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða. 	Hefur stefnan áhrif á hagkvæma nýtingu lands? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
Samfélag <i>Íbúar.</i> <i>Atvinna.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Að samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa. Að íbúðarbyggð sé í góðri tengingu við útivistarsvæði og náttúru. Að leitast verði við að þétta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum. Landsskipulagsstefna. <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. 	Hefur stefnan áhrif á íbúa eða atvinnulíf?
Heilsa og öryggi <i>Náttúruvá.</i> <i>Umferðaröryggi.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki. Að stuðla að bættu umferðaröryggi og aðgengi fyrir alla í sveitarfélaginu, fyrir alla samgöngumáta. Að stuðla að auknum vistvænum samgöngum, m.a. að auka hlutdeild gangandi og hjólandi umferðar. Landsskipulagsstefna. <ul style="list-style-type: none"> Tekið sé tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvá, svo sem snjóflóða, skriðufalla, vatnsflóða, eldgosa, jökulhlaupa og jarðskjálfta, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum. 	Hefur stefnan áhrif á öryggi íbúa eða eigna þeirra?

4.1 Valkostir og umhverfisáhrif

Í dag samanstendur byggðin af einbýlishúsum á 1-2 hæðum og fjölbýlishúsum á 2-4 hæðum. Hluti svæðisins er byggður fjölbýlishúsum sem ætluð eru fyrir 50 ára og eldri. Sveitarfélaginu þykir hafa tekist vel til með þau fjölbýlishús sem ætluð eru fyrir þennan aldurshóp og vill heimila fleiri slíkar íbúðir því eftirspurn er eftir þeim.

Í gildandi skipulagi var áætlað að vinna rammahluta aðalskipulags fyrir íbúðarbyggðina við Þórsmörk og Heiðmörk. Því voru ekki heimilaðar nýjar íbúðir í gildandi skipulagi. Reiknað var með að það yrði gert með aðalskipulagsbreytingu eftir vinnslu rammahlutans.

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Stefna í breyttu skipulagi. Á svæðinu er heimilt að byggja allt að 90 íbúðir til viðbótar og vera með bílakjallara. Heimilt er að vera með byggingar á 1-4 hæðum og sambland af einbýlishúsum og fjölbýlishúsum. Fjórða hæð skal vera innregin.
- Núll kostur, stefna í gildandi skipulagi. Ekki verður heimiluð meiri uppbygging.

Áhrif af stefnu í breyttu skipulagi

Áhrif á land eru óveruleg/jákvæð. Ásýnd svæða breytist með nýjum byggingum en slíkt verður að teljast eðlilegt innan þéttbýlis. Stefnan hefur jákvæð áhrif á nýtingu lands því heimilt verður að þetta byggð með því að byggja fleiri íbúðir. Áfram er gætt að því að byggðin sé sambland af einbýlishúsum og fjölbýlishúsum.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss. Með breyttri stefnu er íbúðum fjölgað og þannig komið til móts við þá sem vilja búa á svæðinu og í samfélagi þar sem íbúðir eru ætlaðar fyrir tiltekinn aldurshóp. Nýjar byggingar skapa atvinnu á framkvæmdatíma. Óviss áhrif eru því einhverjum gæti þótt of margar íbúðir og byggingar.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg. Svæðið er utan þekktra flóðasvæða. Sett er stefna um að í deili-skipulagi skuli skoða aðkomu, umferðarflæði og bílastæði.

Áhrif af núll kosti, stefnu í gildandi skipulagi

Áhrif á land eru óveruleg. Svæðið er talið fullbyggt skv. stefnu gildandi aðalskipulags.

Áhrif á samfélag eru óveruleg/óviss. Talsverður fjöldi íbúa er á svæðinu og má búast við að svo verði áfram. Mögulega verður eftirspurn eftir íbúðum umfram framboð.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg. Svæðið er utan þekktra flóðasvæða.

4.1.1 Niðurstaða

Með þéttingu byggðar er leitast við að koma til móts við eftirspurn eftir íbúðum fyrir 50 ára og eldri. Áhrif af þéttingu byggðarinnar eru metin jákvæð/óveruleg á flesta umhverfisþætti.

5 SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARAÐILAR

Aðalskipulagsbreytingin verður kynnt og auglýst í Skipulagsgátt Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í Skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrestr.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Minjastofnun

Reiknað er með að skipulagsbreyting verði kynnt á vormánuðum, auglýst næsta sumar og staðfest næsta haust.