

Sveitarfélagið Árborg
Vigfús Þór Hróbjartsson

Reykjavík, 23. júlí 2026
Tilvísun: 202602036 / 5.2

Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna Markar og Grænumarkar – ÍB17

Sveitarfélagið Árborg hefur, með erindi dags. 24. júní 2026, sent Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS) til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn 22. júní 2026.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. 13. mars 2026.

Í breytingartillögunni felst að heimila fjölgun íbúða á reit ÍB17 úr 201 í 291 en við það eykst þéttleiki úr 16 íbúðum á hektara í 55 íbúðir á hektara. Gert er ráð fyrir blöndu af einbýlishúsum og fjölbýlishúsum en byggingar geta verið 1-4 hæðir, þar sem efsta hæð er inndregin. Á jarðhæðum er heimilt að vera með íbúðir, verslunar- og þjónusturými og samfélagsþjónustu. Svæðið er ætlað fyrir íbúa 50 ára og eldri.

Með erindinu bárust umsagnir frá umsagnaraðilum án athugasemda en athugasemdir bárust frá íbúum á svæðinu. Samantekt og viðbrögð við athugasemdum eftir kynningar lýsingar og vinnslutillögu, ódagsett, fylgdi með erindinu. Stafræn gögn bárust ekki með tillögunni.

HMS hefur farið yfir framlögð gögn og gerir eftirfarandi athugasemdir við skipulagstillöguna:

Skýrleiki stefnu og skipulagsákvæði

- Tillaga að breyttu aðalskipulagi gerir ráð fyrir verulegri aukningu á heimiluðum fjölda íbúða og þéttleika á svæðinu, en heimilaður fjöldi íbúða á ÍB17 eykst um 90 íbúðir (sem samsvarar um 45% aukningu) og þéttleiki hækkar úr 16 íbúðum á hektara í 55 íbúðir á hektara. Að mati HMS, og einnig samanber athugasemdir íbúa á svæðinu, eru áform um frekari uppbyggingu á svæðinu ekki nægilega skýr. Í forsendum greinargerðar kemur fram að „hugmyndir séu um betri nýtingu lóða við Grænumörk og jafnvel víðar í hverfinu“ en að þær taki „einkum til lóða við Grænumörk 1 og 3“. Af gögnum tillögunnar verður hins vegar ekki séð hvernig fyrirhugaðar íbúðir og viðbótarbyggingarmagn komi til með að dreifast innan íbúðarreitsins, hvaða lóð eða lóðir muni taka við meginhluta hennar eða hvort gert sé ráð fyrir niðurrífi eða verulegri umbreytingu núverandi húsa. Að mati HMS þarf að skýra ofangreinda þætti betur í gögnum tillögunnar.
- Minnt er á að skipulagsáætlanir þurfa að vera skýrar svo almenningur og umsagnaraðilar geti lagt raunhæft mat á áhrif tillögunnar. Þótt gert sé ráð fyrir

frekari útfærslu í deiliskipulagi þá verða meginforsendur uppbyggingar að liggja fyrir á aðalskipulagsstigi.

- Tilgreina ætti heildarbyggingarmagn á reit ÍB17, bæði núverandi byggingarmagn og viðbótina sem er heimiluð, svo ljóst liggi fyrir hve umfangsmikil breytingin sé.
- HMS bendir einnig á að bílakjallari er hluti af heildarbyggingarmagni fyrir svæðið og það þarf að fjalla um umfang hans í greinargerð auk aðkomu.

Tengsl við húsnæðisáætlun

- Að mati HMS eru forsendur þessarar verulegu breytingar á þéttingu byggðar ekki rökstuddar með fullnægjandi hætti sbr. áherslur landsskipulagsstefnu um að uppbygging taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins. Breytingin felur í sér umtalsverða fjölgun íbúða og margföldun þéttleika á þegar byggðu svæði. Í greinargerð virðast rök fyrir breytingunni helst vera augin eftirspurn eftir íbúðum fyrir einstaklinga 50 ára og eldri. Ekki liggur þó fyrir greining eða umfjöllun sem sýnir fram á þörf fyrir þá uppbyggingu sem gert er ráð fyrir.
- Þá skortir jafnframt umfjöllun um tengsl breytingarinnar við húsnæðisáætlun sveitarfélagsins, s.s. tengsl við aldurssamsetningu íbúa og þróun hennar eða spá um fjölgun í þessum aldurshópi.
- HMS beinir því til sveitarstjórnar að bregðast við þessum ábendingum og undirbyggja ákvörðun sína með ofangreindum greiningum og færa rök fyrir henni, sem byggir á fyrirliggjandi gögnum.

Umhverfismat

- Að mati HMS liggur ekki fyrir fullnægjandi mat á líklegum umhverfisáhrifum þeirrar uppbyggingar sem breytingin mun heimila. Aðeins eru metin áhrif af tveimur valkostum, þ.e. valkostur um fjölgun íbúða um allt að 90 íbúða með byggingu á 1-4 hæðum auk bílakjallara samanborið við núllkost. Áhrif eru metin á þrjá umhverfisþætti; land, samfélag og heilsu og öryggi. Í tillögunni þarf að fjalla um þá valkosti sem til umfjöllunar hafa komið í undirbúningi skipulagsferlisins en ekki verið taldir ákjósanlegir að mati sveitarstjórnar svo sem valkosti um minni eða meiri uppbyggingu, mismunandi þéttleika, aðra staðsetningu o.fl. Færa þarf rök fyrir þeirri útfærslu og þéttleika sem sett er fram í tillögunni.
- Miðað við umfang breytingarinnar, bæði hvað varðar fjölgun íbúða og verulega aukinn þéttleika, telur HMS að umhverfismat tillögunnar gefi ekki nægjanlegar upplýsingar um líkleg áhrif á nærumhverfið. Í niðurstöðu umhverfismatsins kemur m.a. fram að áhrif á land séu talin jákvæð en áhrifin á samfélag séu talin jákvæð/óviss þar sem „einhverjum gæti þótt þetta vera of margar íbúðir og byggingar“ á svæðinu. Að mati HMS er nauðsynlegt að leggja fram ítarlegri greiningu á líklegum áhrifum breytingarinnar á nærumhverfið og þá þætti sem kunna að verða fyrir áhrifum af fyrirhugaðri uppbyggingu, m.a. á ásýnd og yfirbragð svæðisins, byggðamynstur, skuggavarp, birtuskilyrði í núverandi og fyrirhuguðum íbúðum, umferð, aðgengi, öryggi allra samgöngumáta, kolefnisspor og fleiri þætti eftir því sem við á. Í þessu sambandi bendir HMS einnig á þær áhyggjur sem fram koma í athugasemdum íbúa við tillöguna.
- Jafnframt þarf að fjalla með markvissari hætti um mögulegar mótvægisáðgerðir og hvort tilefni sé til að setja nánari skilyrði í aðalskipulagi fyrir gerð deiliskipulags sem

gætu eftir atvikum lotið að byggingarmagni, hæð mannvirkja, gæðum, skuggavarpi eða öðrum þáttum sem talin er þörf á að stýra til að draga úr mögulegum neikvæðum áhrifum á nærumhverfið og núverandi byggð.

- Í þessu samhengi bendir HMS á nýlega breytingu á byggingarreglugerð fyrir ljósvist þar sem settar eru fram lágmarkskröfur um ljósvist í íbúðum. Breytingin gildir fyrir framkvæmdir sem byggja á deiliskipulagi sem samþykkt er eftir 1. maí 2026 og því er ljóst að framkvæmdirnar, sem áformaðar eru í aðalskipulagsbreytingunni og deiliskipulag mun byggja á, muni falla undir nýtt ljósvistarákvæði byggingarreglugerðar.
- Í greinargerð er ekki gerð grein fyrir því hvernig fyrirhuguð uppbygging samræmist stefnu gildandi aðalskipulags Árborgar 2020-2036 um að nýbyggingar í þegar byggðum hverfum skuli falla að því byggðamynstri sem fyrir er (sjá punkt 3, efst á bls. 15 í aðalskipulagi) eða að þéttleiki nýrra svæða skuli vera með þeim hætti að land sé vel nýtt en jafnframt í góðu samræmi við þegar byggð svæði og að tekið sé tillit til byggðamynsturs (sjá punkt 5, efst á bls. 15 í aðalskipulagi). Að mati HMS þarf að fjalla með rökstuddum hætti um byggðamynstur í greinargerð og umhverfismati tillögunnar, þ.e. hvernig aukinn þéttleiki, hæðir húsa og umfang nýrrar byggðar falla að yfirbragði svæðisins.
- Að mati HMS ætti áhrifamatið auk þess að varpa ljósi á það hvort innviðir og þjónusta ráði við þá fjölgun íbúða og íbúa sem breytingin gerir ráð fyrir innan reitsins og þá hvort fyrirséð er þörf á viðbrögðum í þeim efnum.
- Minnt er á að leita þarf umsagnar Náttúruverndarstofnunar vegna aðalskipulagsbreytingarinnar.

Húsakönnun

- Þar sem um er að ræða þegar byggt svæði telur HMS mikilvægt að unnin verði húsakönnun fyrir svæðið, þar sem gerð er grein fyrir núverandi mannvirkjum, notkun þeirra, byggingarmagni, mögulegu niðurrifi, varðveislugildi, byggingar- og menningarsögulegu gildi o.fl., sbr. einnig a-lið í gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð. Bent er á að eðlilegt væri að vinna húsakönnun samhliða aðalskipulagsbreytingunni og niðurstöður hennar verði nýttar sem forsendur breytingarinnar og til frekari skilyrða á síðari skipulagsstigum vegna einstakra mannvirkja. Leita þarf umsagnar Minjastofnunar Íslands vegna húsakönnunar.

Umferð

- Gera þarf grein fyrir áhrifum aukinnar uppbyggingar á umferðarflæði og ekki síst aðkomu neyðarbíla að Heilbrigðisstofnun Suðurlands, Björgunarmiðstöð og lögreglustöð í samræmi við forsendur gildandi aðalskipulags. Mikilvægt er, að mati HMS, að þetta verði tekið til skoðunar í tillögunni, einkum þar sem fallið er frá gerð rammahluta aðalskipulags fyrir Heiðmörk og Þórsmörk þar sem kveðið var á um að þessir þættir yrðu sérstaklega til skoðunar.
- Í tillögunni er tilefni til, að mati HMS, að fjalla nánar um áætlaða bílastæðapörf sem breytingin hefur í för með sér og hvort áhrifa hennar geti gætt á svæðum í nærumhverfinu.

Þjónusta á jarðhæðum

- Fram kemur í breyttum ákvæðum fyrir ÍB17 að heimilt sé að vera með íbúðir, verslun og þjónustu og samfélagsþjónustu á jarðhæðum bygginga, einkum starfsemi sem þjónar íbúum í nærumhverfi. Að mati HMS þarf að skoða hvort tilgreina ætti nánar umfang og/eða tegund starfsemi sem heimiluð verður eða er talin æskileg á svæðinu, s.s. með hámarki byggingarmagns, eða öðrum skilmálum til nánari útfærslu í deiliskipulagi, þannig að ljóst sé hvert umfang annarrar notkunar en íbúða sé, enda getur umfang verslunar- og þjónustustarfsemi haft áhrif á umferð, bílastæðapörf og eðli íbúðarbyggðarinnar.

Samráð við íbúa

- Mikilvægt er að íbúar á svæðinu, og eftir atvikum íbúar þeirra húsa sem breytingin kann að hafa áhrif á (hvort sem núverandi hús við Grænumörk 1 og 3 munu víkja fyrir nýjum byggingum, hvort byggt verði við þau eða ofan á þau eða hvort þau verði áfram nýtt óbreytt) séu upplýstir um áformin, viti hvað til stendur, og hafi kost á að koma sjónarmiðum og athugasemdum sínum á framfæri.
- HMS hvetur til þess að haldinn verði samráðsfundur með íbúum á svæðinu fyrir bæði aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag og einnig að tillögurnar verði auglýstar samhliða.

HMS telur að tillagan sé ekki tilbúin til auglýsingar. Stofnunin mun taka tillöguna til athugunar að nýju skv. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga, þegar lagfærð gögn berast frá sveitarstjórn þar sem brugðist hefur verið við ofangreindum athugasemdum.

Margrét Þóra Sæmundsdóttir



Rafræn skilríki



Húsnæði
Mannvirki
Skipulag

Margrét Þóra Samundsdóttir

Margrét Þóra Samundsdóttir
Sérfræðingur, skipulag
Stjórn skipulags og umhverfismats

Undirritað með OneSign