

Skátasvæði - Árborg

Deiliskipulag



Lilja Kristin Ólafsdóttir – Betula landslagarkitektar
17.07.2025

Efnisyfirlit

1.	Inngangur.....	4
1.1.	Markmið	4
1.2.	Skipulagsgögn	4
1.3.	Staða skipulagsmála.....	4
1.3.1	Aðalskipulag	4
1.3.2	Deiliskipulag	4
2.	Forsendur og staðhættir	5
2.1	Almennt.....	5
2.2	Skipulagsvæðið	5
2.1	Staðhættir	6
2.1.1	Veður.....	6
2.1.2	Gróður og lífríki	6
2.1.3	Fornminjar	6
3.	Deiliskipulag – útfærsla og almennir skilmálar	7
3.1	Samgöngur og göngustígar	7
3.2	Frágangur lóðar	7
3.3	Sorp	7
3.4	Veitur og lagnir.....	8
3.5	Brunavarnir	8
3.6	Blágrænar ofanvatnslausir.....	8
4.	Byggingaskilmálar	8
4.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	8
4.2	Mæli- hæðarblöð.....	8
4.3	Byggingarheimildir	9
4.4	Aðrir reitir	9

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í
samræmi við [41.gr.](#) skipulagslaga
nr. 123/2010.

Tillagan var samþykkt í Bæjarstjórn Árborgar

Tillagan var auglýst frá 00.00.2025,
með athugasemdafresti til 00.00.2025

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins
var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann,

f.h. Bæjarstjórnar Árborgar

Vígfús Þór Hróbjartsson skipulagsfulltrúi

1. Inngangur

Deiliskipulagið þetta tekur til afmörkunar á hluta svæðis OP1 þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á aðstöðu fyrir Skátafélagið Fossbúa. Svæðið er 1.4 hektara að stærð og í svæðið er eign Árborgar.

1.1. Markmið

- Að afmarka svæði þar sem skátar geta byggð svæðið upp með sínum gildum.
- Að koma fyrir húsnæði sem hýsir skátastarf í Árborg.
- Að afmarka útivistarsvæði sem nýtist íbúum.
- Að nýta þá innviði sem svæðið hefur upp á að bjóða eins og bílastæði og gönguleiðir.
- Að nýta þann gróður sem fyrir er og efla hann til muna með gróðursetningu nýrra plantna.
- Að koma fyrir svæði sem nýtast má skólabörnum yfir veturinn til leikja og fræðslu.
- Að koma fyrir litlum opnum húsum sem hýsa grillaðstöðu og fyrir útikennslu barna.
- Að tengja svæðið á góðan hátt við önnur svæði í næsta nágrenni .

1.2. Skipulagsgögn

Deiliskipulagið samanstendur af deiliskipulagsuppdrætti í mælikvarða 1:500 ásamt úrklippu úr aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 auk viðkomandi greinagerðar.

1.3. Staða skipulagsmála

1.3.1 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Árborgar er svæði skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota OP1. Innan skilmála aðalskiplags kemur fram að á svæðinu sem um ræðir, austan Tryggvagötu og norðan Sunnlækjarskóla verði heimilt að vera með aðstöðu til ýmis konar útiveru auk þess sem heimilt er að byggja allt að 60m² aðstöðuhús. Svæðið er einkum ætlað sem aðstaða fyrir skáta. Samhliða deiliskipulagi þessu þarf að gera minniháttar breytingu á gildandi aðalskipulagi þar sem flatamál byggingareits er stækkað úr 60m² í 200m².

1.3.2 Deiliskipulag

Innan svæðisins í dag er engin deiliskipulagsáætlun í gildi. Gildandi deiliskipulag í næsta nágrenni er deiliskipulag grunnskólalóðar að Norðurhólum 1.

2. Forsendur og staðhættir

2.1 Almennt

Svæðið sem deiliskipulagið nær yfir er hluti af grænum ás sem liggur í gegnum Selfoss. Svæðið var að hluta til verið nýtt sem matjurtagarðar fyrir íbúa Árborgar. Svæðið er gróðursælt og hentar vel til útivistar. Deiliskipulagssvæðinu er ætlað að hýsa skátastarf Skátafélagsins Fossbúa ásamt því að vera opið útivistarsvæði fyrir almenning. Innan skipulagsmarka verður m.a. skilgreindur byggingarreitur fyrir nýtt húsnæði Skátafélagsins, auk bílastæða, göngustíga og skjólgóðum rjóðrum sem hægt verður að nýta sér til ánægju. Skátafélagið munu þróa svæði áfram með uppsetningu þrautabrauta og rjóðra sem t.d. má nýta sem grillaðstöðu, til leikja eða sem útikennslusvæði fyrir nemendur grunnskóla í næsta nágrenni.

2.2 Skipulagsvæðið

Deiliskipulagsvæði er um 14.000m² að stærð og staðsett í suðurhluta Selfossbæjar.

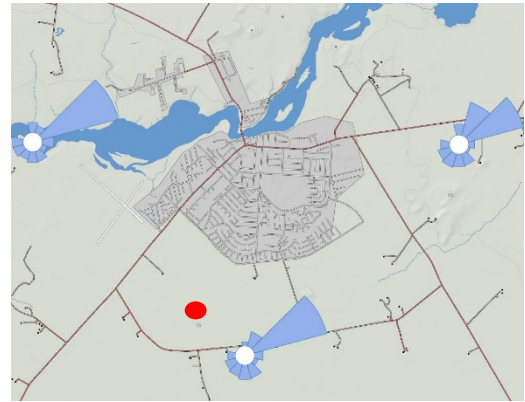


Mynd 3. Af kortavefsjá Árborgar, staðsetning deiliskipulagsvæðis

2.1 Staðhættir

2.1.1 Veður

Í kringum svæði er töluverð byggð sem hefur áhrifa á veðurfar á svæðinu. Vindatlas veðurstofu Ísland sýnir að helstu vindáttir í kringum Selfoss koma úr norð-austri. Svæðið er þó skjólgott vegna gróðurs sem plantað hefur verið á síðustu áratugum bæði í görðum og opnum svæðum í kringum deiliskipulagsvæðið.



Mynd 1. Er af heimasiðu Veðurstofu Íslands - Vindatlas

2.1.2 Gróður og lífríki

Deiliskipulagssvæði er inn í miðri byggð og er hluti af grænum ás sem liggur í gegnum bæinn. Þó nokkuð er af gróðri á svæðinu sem plantað var fyrir nokkrum áratugum síðan. Svæðið hefur að geyma stór grenitré, aspir, birki og víðitegundir. Töluvert hefur verið grísað innan svæðisins undanfarin ár. Með því skapast tækifæri til að planta nýjum og fjölbreyttum gróðri í staðinn fyrir þann sem var fjarlægður. Svæðið er frekar blautt svæði þrátt fyrir dren skurði í suðurhluta svæðisins. Töluvert fuglalíf er innan svæðisins og má nefna starra, skógapresti og svartþresti sem dæmi.



Mynd 2 og 3. teknar í skoðunarferð um svæðið í júní 2025

2.1.3 Fornminjar

Ekki eru skráðar neinar fornminjar á svæðinu en Árborg er með í vinnslu skráningu fornminja fyrir allt sveitafélagið. Ef upp koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður að hafa samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3. Deiliskipulag – útfærsla og almennir skilmálar

3.1 Samgöngur og göngustígar

Svæði afmarkast af Tryggvagötu í vestri, Norðurhólum í suðri, byggð við Lóurima í norðri og göngustíg í austri. Núverandi ómalbikaður útivistarstígur liggur um svæðið og mikilvægt er að áfram liggi góður göngu- og hjólstígur eftir svæðinu sem tengist við gangstétt við Tryggvagötu í vestri, göngustíg til austurs og nýrri tengingu frá Sunnulækjaskóla fyrir skurð að byggingareit A1. Gert er ráð fyrir innkeyrslu frá Tryggvagötu inn á bílastæði sem þjónar skátaheimili og bæjarbúum. Gera skal minnst 8 stæði fyrir svæði og eitt stæði fyrir hreyfihamlaða. Koma skal fyrir hjólastæðum. Gera skal góðan göngustíg í gegnum svæðið sem er að hluta til akstursfær til að þjónusta skátaheimilið en annars er þetta eingöngu gönguleið sem tengist inn á gönguleið sem afmarkar svæðið í austri. Gera skal gönguleiðatengingu að Sunnulækjaskóla þannig að skólabörn geta átt greiða leið að svæðinu og einnig er þessi tenging ætluð fyrir gestir svæðisins svo þeir geti nýtt sér bílastæði skólans þegar eitthvað er um að vera á svæðinu.

3.2 Frágangur lóðar

Lóðin hefur að geyma mikinn trjágróður sem hefur verið grisjaður á undaförnum árum og á að styrkja gróður á svæðinu með því að gróðursetja inn nýjan og enn fjölbreyttari gróður en fyrir er. Gera skal grasflatir á nokkrum stöðum sem gefur möguleika til leikja og útiveru. Gert er ráð fyrir uppbyggingu ýmissa leiktækja og þrautarbrautar á svæðinu bæði fyrir starfs skáta og almenning. Allar slíkar framkvæmdir skulu unnar í samráði við skátafélagið. Svæðið er blautt og því þarf að afvatna það og þurrka betur en gert er í dag. Koma skal fyrir drenlögnun um svæðið í kringum og fyrir ofan nýtt húsnæði skáta þannig að grasflöt og svæðið í kringum skálann sé nokkuð þurr. Í dag eru dren skurðir í suðurhluta deiliskipulagsvæðisins. Þessi skurðir eru djúpir og því ætti að breikka þá þannig að þeir nýtist svæðinu til leikja. Öllu ofanvatni af svæðinu t.d. frá þökum og bílastæðum skal beint í viðkomandi skurð til suðurs í stað þess að beina því inn í fráveitukerfi bæjarins.

3.3 Sorp

Sorpgeymsla skal vera í lokuð rými og flokkun sorps skal fara eftir þeim viðmiðunarreglum sem sveitarfélagið gefur út. Staðsetning skýla er ekki bindandi heldur skal koma þeim fyrir á sem bestum stað fyrir aðkomu og losun.

3.4 Veitur og lagnir

Hitaveitulögn og háspennustrengur liggur í gegnum svæðið og ekki skal setja neitt ofan á þessar lagnir sem ekki má fjarlægja. Ljósleiðari liggur meðfram Tryggvagötu. Fráveita og kalt vatn kemur inn á svæðið frá Tryggvagötu. Deiliskipulagsvæðið tengist inn á veitukerfi Árborgar. Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir í frágangi vegna ofanvatns.

3.5 Brunavarnir

Brunavarnir eru á höndum Brunavarna Árnessýslu. Aðal slökkvistöð embættisins er staðsett við Árveg 1 á Selfossi og er útkallstími að svæðinu því stuttur. Brunahanar eru staðsettir víða í kringum svæðið m.a. við Norðurhóla vestan Lækjartorgs í Suðurengi og Þrastarríma í um 200 metra fjarlægð frá skipulagssvæðinu að meðaltali. Er því útkallstími og vatnsöflun talin fullnægjandi miðað við byggingarmagn og brunaálag innan svæðisins.

3.6 Blágrænar ofanvatnslausir

Hafa skal að leiðarljós við hönnun byggingar að allt yfirborðsvatn sem kemur af byggingum sé leitt út í umhverfið og það nýtt áfram fyrir svæðið eins og kemur fram í kafla 3.2.

4. Byggingaskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðir eru hér fram fyrir byggingaryfirvöld Árborgar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingareglugerð og önnur lög og reglugerðir sem kunna að koma til greina.

Aðaluppdrættir skulu sýna skipulag lóðar, hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, girðingar, aðkomuleiðir, bílastæði og annað sem skiptir máli. Fara skal eftir ákvæðum í byggingareglugerð.

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir nýjan byggingarreit fyrir skátaheimilið, aðkomuveg, bílastæði og gönguleiðir ásamt frágangi lóðar.

4.2 Merkjalýsingar og mæliblöð

Merkjalýsing og mæliblöð skulu unnin eftir að deiliskipulagið hefur tekið gildi. Gert er ráð fyrir vinnslu merkjalýsingar tekur til skilgreiningar á lóðarmörkum, stærð lóðar, byggingareitum húsa og öðrum kvöðum ef einhverjar eru. Á grundvelli merkjalýsingar og deiliskipulags er unnið mæliblað sem tekur til tæknilegra útfærslu á gólfkótum, hæðum lagna o.s.fr. Áskilin er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem

leiðréttingar við gerð merkjalýsingar og mæliblaða og skulu þá þau gögn vera réttthærri en deiliskipulagsupphráttur.

4.3 Byggingarheimildir

	Heiti	Byggingareitur	Grunnflötur hús
A1	Skátaheimili	615 m ²	200 m ²
	Samtals :	615 m²	200m²

Nýtingarhlutfall er byggingar af lóð er um 1,5%

A1 Skátaheimili

Innan byggingareits sem skilgreindur er á upphrátti má koma fyrir byggingu á einni hæð. Hámarks grunnflötur húss skal ekki vera stærri en 200m² og mænishæð húss að hámarki 5m. Mænishstefna og útlit húss er að öðru leiti frjálst en leitast skal við að útlit og litur falla eins vel og kostur er að umhverfi sínu.

4.4 Aðrir reitir

A2 Smáhýsi

Smáhýsum sem eru undir 15 m² skal komið fyrir á nokkrum afmörkuðum svæðum á skipulagsvæðinu. Smáhýsin skulu vera opin hús þar sem þau geta nýst sem grillaðstaða, verkefnahús fyrir skátana og fyrir útkennslu fyrir nemendur. Útfærslur og útlit húsa eru frjálsar en leitast skal við að hafa húsin þannig að þau falli vel inn í nánasta umhverfi.



5. Skipulagsferill

- 19.03.2025 – Tillaga að innra skipulagi svæðis fyrir starfsemi Skátafélagsins Fossbúa. Svæðið eru um 1,0 ha að stærð og er staðsett á opnu svæði austan Tryggvagötu, milli Lóurima og Norðurhóla lögð fyrir skipulagsnefnd. Samþykkt að hafin verði deiliskipulagsgerð fyrir svæðið.
- 20.8.2025 – Tillaga lögð fram til kynningar innan skipulagsnefndar
- 10.9.2025 – Tillaga lögð fram til samþykktar fyrir auglýsingu í skipulagsnefnd.
- September / október 2025 – Tillaga auglýst með 6 vikna athugasemdafrest
- Nóvember / desember 2025 – Tillaga tekin fyrir eftir auglýsingu
- Nóvember / desember 2025 – Tillaga sent Skipulagsstofnun til afgreiðslu
- Janúar /febrúar 2026 – Tillagan tekur gildi með birtingu í B-deild stjórnartíðinda.

5.1 Breytingar eftir auglýsingu