

Sveitarfélagið Árborg  
Anton Kári Halldórsson, skipulagsfulltrúi  
Austurvegi 2, Ráðhúsi  
800 Selfoss

Reykjavík, 12. ágúst 2021  
Tilvísun: 202009030 / 3.5

## Efni: Deiliskipulagsbreyting Árbakka, Sveitarfélagið Árborg

Sveitarfélagið Árborg hefur, með erindi dags. 9. júní 2021, móttækið 22. júní 2021, sent Skipulagsstofnun ofangreind deiliskipulagsbreyting til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 30. september 2020. Athugasemdir bárust frá almenningi á kynningartímanum en umsagnir bárust frá opinberum umsagnaraðilum, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Flóahreppi og Landsneti. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í bæjarstjórn, þann 28. apríl 2021 ásamt umsögn um framkomnar athugasemdir, ódagsett.

Samhliða var auglýst breyting á aðalskipulag Árborgar þar sem íbúðarsvæði stækkar úr 9,3 ha í 19,5 ha auk þess sem afmarkaður er reitur fyrir samfélagsþjónustu (leikskóla).

Við stækkun skipulagssvæðisins breytist aðliggjandi deiliskipulag fyrir Austurveg 65.

Í deiliskipulagsbreytingunni felst um 24 ha svæði fyrir íbúðarbyggð, leikskóla, sambýli og íbúðum fyrir eldra fólk. Gert er ráð fyrir u.þ.b. 590 íbúðum sem skipast þannig að um 25% er sérbýli og 75% fjölbýlishús.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram í greinargerð (útgáfa 03) dags. 18. nóvember 2020 og á tveimur uppdráttum, 01 (útgáfa 3) í mkv. 1:2000 og 02 (útgáfa 3) sem sýnir skuggavarp, dags. 3. febrúar 2020, síðast breytt 17. nóvember 2020.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

### Aðalskipulag

Ósamræmi er við ákvæði aðalskipulags varðandi fjölda íbúða á svæðinu. Í aðalskipulagsbreytingu sem auglýst var samhliða er gert ráð fyrir 550 íbúðum en 590 í deiliskipulagstillögu.

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir reiðstíg á norður- og austurhluta svæðisins. Í deiliskipulagsgögnum er ekki gerð grein fyrir reiðstígnum og hann ekki sýndur á uppdraetti.

### Umsagnir

Bregðast þarf við á fullnægjandi hátt við athugasemdum Landsnets dags. 27. september 2020. Setja þarf viðeigandi ákvæði um umgengni og framkvæmdir við Selfosslínu 1. Í greinargerð deiliskipulags (kafli 3.12) kemur fram að raflínan sé víkjandi og áætlað að hún verði lögð af og tekin niður fljótlega. Fram kemur í umsögn Landsnets að í kerfisáætlun liggja ekki fyrir áform um

breytingar á tilhögun flutningskerfis á svæðinu. Í aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir að línan sé víkjandi.

Bregðast þarf við umsögnum Umhverfisstofnunar og Vegagerðarinnar vegna hljóðvistar. Uppfæra þarf hljóðvistargreiningu og setja nánari skilmála fyrir hljóðmanir. Í umsögn Vegagerðarinnar kemur fram að jarðvegsmanir á þröngu svæði meðfram þjóðvegi hafi lítil áhrif á hljóðvist. Á sama svæði er einnig gert ráð fyrir vatnsskurði. Æskilegt er að settar séu fram sniðmyndir til að sýna samspil Suðurlandsvegjar, byggðar og útfærslu svæðis meðfram þjóðvegi.

Með gögnum fylgdi ekki umsögn Veðurstofu Íslands. Skipulagsstofnun óskaði eftir umsögn Veðurstofu, þann 12. ágúst 2021.

### Annað

Stofnunin bendir á að tilefni getur verið til að settir séu skilmálar varðandi grundun mannvirkja og framkvæmda á svæðinu. Þar sem bílakjallarar eru fyrirhugaðir á lóðum fjölbýlishúsa kann að vera ástæða til að setja skilmála til að tryggja að ekki berist vatn ofan í þá í flóðum. Á sniðmyndum sérskilmála vantar að sýna bílakjallara.

Fylgiskjöl deiliskipulagsins, sem talin eru upp í kafla 1.12, vantar með gögnum.

Stofnunin ítrekar fyrri ábendingu um að ganga þarf formlega frá breytingu, sbr. 1. mgr. 43 gr. Skipulagslaga, á deiliskipulagi Austurvegs 65. Á deiliskipulagsupprætti er einnig sýnt deiliskipulag Árbakka, samþykkt í bæjarstjórn 13. júní 2007. Stofnunin hefur ekki upplýsingar um gildistöku þess í B-deild Stjórnartíðinda.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

*Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir*  
Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

