

# SKIPULAGSLÝSING

Austurbyggð II, Selfossi

Deiliskipulag íbúðarbyggðar

22.01.2021





**SKIPULAGSLÝSING**

---

**SKJALALYKILL**

---

8828-001-LÝS-V07

**DAGS.**

22.01.2021

**EFLA**

ABH/SOS

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>5</b>
1.1	Almennt	5
1.2	Skipulagslýsing	5
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>6</b>
2.1	Viðfangsefni og markmið	6
2.2	Umhverfi og staðhættir	6
2.2.1	Náttúruvá	6
2.2.2	Fornleifar	6
2.2.3	Vistgerðir	7
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.3.1	Landsskipulagstefna	7
2.3.2	Aðalskipulag	9
2.3.3	Deiliskipulag	10
2.3.4	Árborg Húsnæðisáætlun 2018-2025	10
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAG</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ</b>	<b>12</b>
5.1	Kynning og samráð	12
5.2	Drög að skipulagsferlinu	12

# 1 INNGANGUR

## 1.1 Almenn

Uppbygging í Árborg hefur gengið vel undanfarin ár og mikil ásókn hefur verið í nýjar lóðir. Lítið er eftir af lóðum samkvæmt þegar samþykktum deiliskipulagsáætlunum. Áætlað er að á svæðinu rísi blönduð íbúðarbyggð ásamt samfélagsþjónustu sem samræmist gildandi Aðalskipulagi Árborg 2010-2030.

## 1.2 Skipulagslýsing

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag í Austurbyggð II á Selfossi. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Tilgangurinn með gerð lýsingarinnar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnnum og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Viðfangsefni og markmið

Í Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030<sup>1</sup> er gert ráð fyrir íbúðabyggð (N13) sunnan hesthúsahverfis og austan við Austurhóla sem liggur frá Langholti að Suðurhólum. Skipulagssvæðið er um 20 ha að stærð. Með deiliskipulaginu er verið að skapa svæði til frekari uppbyggingar íbúða í Árborg og svara þannig vaxandi eftirspurn eftir íbúðarlóðum innan sveitarfélagsins.



**MYND 1** Yfirlitsmynd

<sup>1</sup> Vinnustofan Þverá ehf, „Árborg aðalskipulag 2010-2030, skipulagssgreinargerð ásamt umhverfisskýrslu“.

### 2.2 Umhverfi og staðhættir

Svæðið er þurrt vallendi eins og annað land á þessu svæðið og hefur verið nýtt undir beit og túnrækt.

#### 2.2.1 Náttúruvá

Í skýrslu Veðurstofu Íslands (2019) um hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá<sup>2</sup> kemur fram að í 100 og 200 ára flóðum nær vatn yfir Gaulverjabæjarveginn við Háaleiti og þaðan til Landa-, Tjarna- og Grundahverfanna. Í 200 ára flóði rennur flóðvatn frá ofangreindum hverfum áfram til Ölfusár en það kemur þvert á ána niður með Selfossbrúnni. Ný flóðagreining er í vinnslu í tengslum við endurskoðun aðalskipulags, þar sem m.a. verður horft til nákvæmari gagna s.s. hæðarlínumódelis.

#### 2.2.2 Fornminjar

Fyrir liggur skýrsla Bygðasafns Árnesinga frá 2008, Aðalskráning fornleifa í Árborg<sup>3</sup>. Í skýrslunni er m.a. gerð grein fyrir skráningu fornleifa á Dísarstöðum. Á skipulagssvæðinu eru skráðar minjar um beitarhús (166183 216-10) sem er tóft með tveimur hólum sem er töluvert gróin en veggir og hleðslur sjást vel. Uppfæra þarf skráningu minjanna í samræmi við staðla Minjastofnunar Íslands um skráningu fornleifa. Hnitsetja þarf útlínur fornleifa og sýna á deiliskipulagsupprætti. Einnig þarf að fjalla um fornleifarnar og áhrif framkvæmdarinnar á þær.

<sup>2</sup> „Hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá“.

<sup>3</sup> „Aðalskráning fornleifa í Árborg I.“

### 2.2.3 Vistgerðir



**MYND 2** Vistgerðakort af svæðinu. Kortlagningin byggir að mestu leyti á fjarkönnun.

Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrustofnunar Íslands eru innan skipulagssvæðisins meðal annars vistgerðir með mjög hátt og hátt verndargildi. Í umsögn Umhverfisstofnunar við lýsingu aðalskipulagsbreytingar kemur fram að mikilvægt sé að fjalla um umhverfisáhrif í deiliskipulagstillögunni. Meta þarf umhverfisáhrif tillögunnar, hvaða aðgerðum verði beitt til að draga sem mest úr áhrifum framkvæmda og hvaða leiðir verði farnar til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum á vistgerðirnar.

Þær vistgerðir sem finna má á svæðinu skv. vistgerðakorti:

L8.9 Starungsmýravist

L10.10 Víðikjarrvist

L8.6 Runnamýravist á láglandi

L14.2 Tún og akurlendi

L8.12 Starungsflóavist

L9.6 Língresis- og vingulsvist

L9.1 Stinnastararvist

L9.7 Blómgresisvist

Starungsmýravist, víðikjarrvist, runnamýravist á láglandi og starungsflóavist eru með mjög hátt verndargildi og língresis- og vingulsvist eru með hátt verndargildi. Stinnastararvist og blómgresisvist eru með miðlungs verndargildi.

Þegar vistgerðir eru metnar skal horfa til nákvæmni þeirra gagna sem um ræðir en vistgerðarkortin eru grófum mælikvarða, kortlagt fyrir allt niður í 1:25.000.

## 2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.3.1 Landsskipulagstefna

Í landsskipulagstefnu 2015-2026 er sett fram stefna um að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að sjálfbærni með áherslu á

gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnunni og verður horft til þess við gerð deiliskipulags.

#### 2.3.1.1 Sjálfbært skipulag þéttbýlis

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfeldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

##### *Vöxtur þéttbýlisstaða*

Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

##### *Hagkvæm uppbygging*

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

#### 2.3.1.2 Gæði hins byggða umhverfis

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

##### *Gæði byggðar og bæjarrýma*

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

##### *Heilnæmt umhverfi*

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi möguleika til flokkunar og endurvinnslu, sjálfbærar ofanvatnslausnir og aukna nýtni við auðlindanotkun.



### 2.3.1.3 Sjálfbærar samgöngur

Skipulag byggðar og landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggð og samgöngur með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreytta ferðamáta.

### 3.5.2 Samgöngur í þéttbýli

Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningssamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Skipulagsstofnun, „Landsskipulagsstefna 2015-2026“.

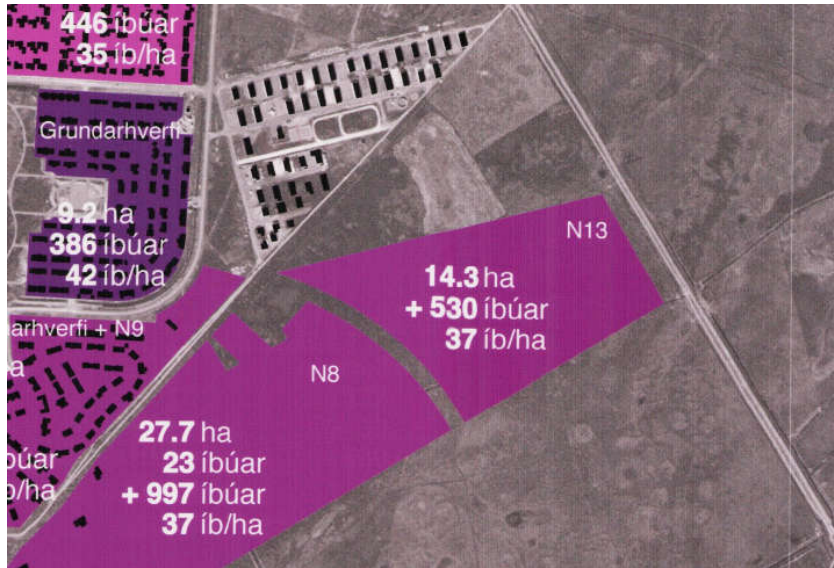
### 2.3.2 Aðalskipulag



**MYND 3** Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 eftir breytingu

Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli núgildandi Aðalskipulags Árborgar 2010-2030, með síðari breytingum, þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði. Æskilegt er að þéttleikinn fari hvergi undir 35 íb/ha svo hagkvæmni náist.

Aðalskipulagsbreyting er í vinnslu og tilgangurinn með henni er að stækka núverandi íbúðarsvæði N13 austan við Austurhóla að Gaulverjabæjarvegi og fjölga lóðum á svæðinu. Opið svæði til sérstakra nota fyrir hesthúsasvæði verður minnkað sem nemur stækkun íbúðarsvæðisins og opið svæði til sérstakra nota fyrir skjólbelti stækkar til suðurs á milli íbúðarsvæðis og þjóðvegjar.



**MYND 4** Aðalskipulag Árborgar 2010-2030, lágmarkspéttleiki íbúðasvæða

### 2.3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Við gerð deiliskipulagstillögu þarf að taka tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana. Í gildi er deiliskipulag fyrir Austurbyggð, íbúðabyggð vestan við Austurhóla.

### 2.3.4 Árborg Húsnæðisáætlun 2018-2025

Í Húsnæðisstefnu Árborgar 2020-2024 kemur fram að eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði hefur aukist mikið á síðustu 5 árum. Íbúum í Árborg hefur fjölga um 5-6 % árlega og áætlað að það þurfi 100-200 nýjar íbúðir árlega. Mælt er með að á næstu misserum verði lögð áhersla á uppbyggingu

íbúða í minna sérbylí t.d. raðhúsum til að mæta fyrirsjáanlegri þörf fyrir litlar og meðalstórar íbúðir. Framkvæmdir sýna að hóflegt sérbylí er líklegt til að koma til framkvæmda og sölu. Með hliðsjón af byggðarmynstri Selfoss og tilliti til fjölbreytni húsaerða ætti að kanna möguleika á minni sambyggðum húsum og minna fjölbylí í bland. Áætlaðri þörf fyrir stærri íbúðir 4- 5 herbergja til næstu 8 ára og til lengri tíma er hægt að mæta með uppbyggingu í samræmi við gildandi deiliskipulag og tilbúna lóðir.

## 3 DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr.105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

Megináhersla deiliskipulagsins er að afmarka lóðir og skilgreina byggingarreiti fyrir íbúabyggð og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs íbúðarsvæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Einnig verður lagður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir einbýlishús, par-, rað- og fjölbýlishúsalóðum. Þá er eitt markmiðið að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag. Skilgreindar verða öruggar umferðaleiðir fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

Aðkoma verður frá Austurhólum, Suðurhólum og Gaulverjabæjarvegi.

## 4 UMHVERFISÁHRIF

Fyrirhugað deiliskipulag fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og verður því gerð grein fyrir áhrifum á umhverfið í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

## 5 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

### 5.1 Kynning og samráð

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir að hún hefur verið samþykkt af sveitarstjórn. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og verður til sýnis á skrifstofu skipulagsfulltrúa og í Ráðhúsi Árborgar. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins [arborg.is](http://arborg.is).

Skriflegum ábendingum er hægt að koma á framfæri á sömu stöðum, og á netfangið [skipulag@arborg.is](mailto:skipulag@arborg.is) fyrir xx.xx.2021.

Samráðs- og umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Veðurstofa
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Landsnet
- Selfossveitur
- Flóahreppur

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnýslu sveitarfélagsins og fagstofnana.

### 5.2 Drög að skipulagsferlinu

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

Janúar 2021	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1 mgr. 40. gr. Skipulagslaga 123/2010.
Febrúar 2021	Lýsing afgreidd í sveitarstjórn.
Febrúar 2021	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Mars 2021	Tillaga að nýju deiliskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanleg tillaga samþykkt til auglýsingar skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
Mars/apríl 2021	Tillaga auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Apríl/maí 2021	Tillaga afgreidd í sveitarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun skv. 3 mgr. 41. gr. skipulagslaga.
Maí 2021	Samþykkt sveitarstjórnar á nýju deiliskipulagi og auglýst í B - deild stjórnartíðinda skv. 42 gr. skipulagslaga.

## HEIMILDASKRÁ

Edda Linn Rise, Guðlaug Vilbogadóttir, Kristín Erla Þráinsdóttir, Margrét Hrönn Hallmundsdóttir. „Aðalskráning fornleifa í Árborg I.“ Byggðasafn Árnesinga, 2008.

Emmanuel Pagneux, Matthías Á. Jónsson, Bogi B. Björnsson, Sif Pétursdóttir, Njáll F. Reynisson, Hilmar B. Hróðmarsson, Bergur Einarsson og Matthew J. Roberts. „Hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá“. Veðurtstofa Íslands, desember 2019.

Skipulagsstofnun. „Landsskipulagsstefna 2015-2026“. Skipulagsstofnun, 2016. [https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026\\_asamt\\_greinargerð.pdf](https://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna2015-2026_asamt_greinargerð.pdf).

Vinnustofan Þverá ehf. „Árborg aðalskipulag 2010-2030, skipulagssgreinargerð ásamt umhverfisskýrslu“, 2011. <http://skipulagsaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=21634654207186624987>.