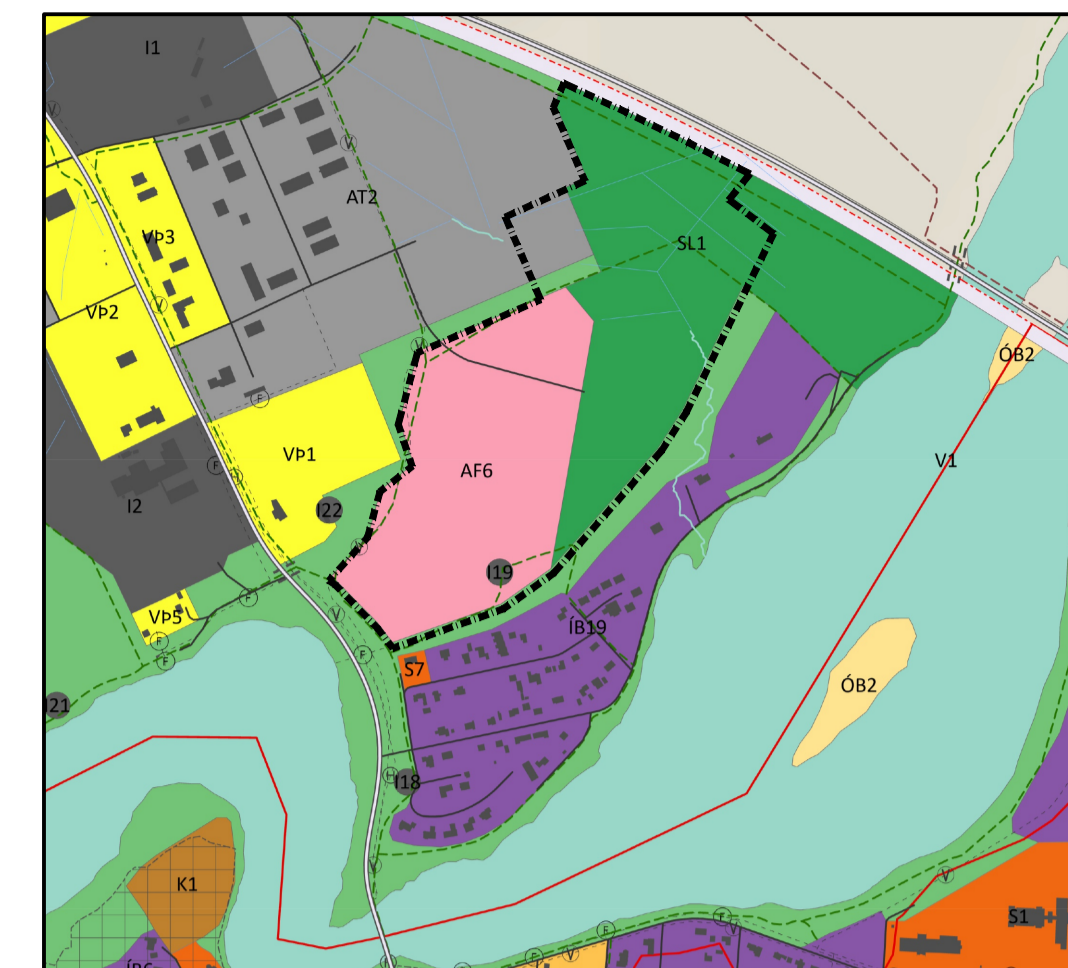


Neðri hluti skipulagssvæðis, horf til suð-vesturs



Skipulagssvæði sýnt á aðalskipulagi Árborgar 2020-2036

Greinargerð

INNGANGUR

Sveitarfélagið Árborg vinnur að gerð deiliskipulags fyrir nýtt tjaldsvæði á Selfossi. Undanfarin ár hefur íbúum og gestum fjölgað mikið á Selfossi, ekki síst með tilkomu nýs miðbæjar, en einnig í tenglum við stórar sumarhátíðir og íþróttamat. Fyrirhuguð er frekari uppbygging á íþróttasvæðinu á Selfossi þar sem núverandi tjaldsvæði er. Þá er viðburðartjaldsvæði það sem komið var upp sunnan við Selfoss óðum að fara undir íbúabyggð og mun ekki nýlast frekar sem tjaldsvæði. Því er talin full þörf á að hefja undirbúning uppbyggingar nýs tjaldsvæðis á Selfossi.

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036 var markað nýtt svæði fyrir tjaldsvæði „utan ár“ sem afmarkast af Ártúnshverfi í suðri, Suðurlandsvegi í vestri, iðnaðarsvæði við Breiðumýri í norðri og veghelgunarsvæðis vegna nýs þjóðvegjar í austri.

Um að að ræða skipulag af tvennskonar tjaldsvæðum. Annarsvegar hefðbundin tjaldsvæði vestan megin á svæðinu, og hins vegar blandað skógræktar- og grassvæði sem ætlað er sem tjaldsvæði í tengslum við stærri viðburði í sveitarfélaginu, s.s. Landsmótum UMFÍ og sumarhátíðum á Selfossi.

Kostir svæðisins og markmið skipulags

Þegar ákveðið var í aðalskipulagi að skilgreina svæði fyrir tjaldsvæði á þessum stað var horft til nálægðar við miðbæ Selfoss með sundlaug og íþróttasvæði í seilingar fjarlægð. Einnig þeirrar staðreyndar að með staðsetningu utan ár þyrftu bílar sem kæmu frá höfuðborgarsvæðinu ekki að keyra gegnum miðbæ Selfoss til að komast að tjaldsvæðinu. Þá eru jákvæð samlegðaráhrif með nálægð við skógræktar- og útivistarsvæðið í Helliðskógi og göngustigum meðfram Ölfusa. Með tilkomu nýrrar brúar yfir Ölfusa mun umferð núverandi Suðurlandsvegjar minnka sem skapar betri skilyrði fyrir gangandi umferð yfir gömlu brúna inn í miðbæ Selfoss.

Að auki mun svæðið nýlast íbúum og gestum sem nýtt útivistarsvæði og sem tenging við Helliðskóg.

FORSENDUR

Skipulagsstaða

Svæðið tekur til tveggja landnotkunarreitna, AF6 (afþreyingar- og ferðamannasvæði) og SL1 (skógræktar- og landgræðslusvæði). Á reit AF6 er gert ráð fyrir nýju tjaldsvæði fyrir Selfoss en reitur SL1 er svæði sem ætlað er að tengjast trjáræktarsvæði Helliðskógs. Þá nær skipulagið inn á hluta AT2 (athafnasvæði), en þar hefur með breytingu á deiliskipulagi verið felið norður athafnalóð. Ekkert deiliskipulaga er til af svæðinu.

Skipulagsgögn

Skipulagið er lagt fram á einum uppdrætti með greinargerð og skýringum. Undir skipulagsuppdrætti er deytt loftmynd úr loftmyndagrunni sveitarfélagsins og EFLU. Tölvugrunnur skipulagsins er uppbyggður í hitakerfinu ISN93. Á skipulagsuppdrætti eru eftirfarandi gögn:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000
- Greinargerð með skipulag- og byggingaskilmálum og umhverfisskýrslu
- Hluti aðalskipulags Árborgar með afmörkun skipulagsreits.

Aðstæður

Skipulagssvæðið í heild er um 19,5ha. Þar af er svæði AF6 um 9,5ha. en skipulagssvæði innan SL1 um 10ha. Landið er óbyggt, en gerð hefur verið borhola fyrir heilt vatn og aðkomuleið að henni frá aðliggjandi göngustíg. Á efra svæðinu austast eru framræst tún sem ekki eru í ræktun. Neðar og vestar eru svæði sem í gegnum árin hafa að stórum hluta hlaðist upp með fyllingum, en hafa gróið til með árunum. Landinu hallar jafnt og þétt frá austur til vesturs, úr 24m.y.s. í 18m.y.s. Talsvert hefur verið ræktað upp, mest sunnan megin meðfram Ártúns- / Miótúns íbúðahverfinu. Eitthvað er um mela og opin moldarbörð.

Verndaráttanir

Skipulagssvæðið nýtur engar sérstakrar verndar annarrar en að vera hluti af stóru landsvæði sem skilgreint er sem mikilvægt fuglasvæði og nær yfir allt suðurlandsundirlendið, frá Helliðshöfði að Eyrjafjallum og upp að Þjórsárdal og Haukadalsheiði.

Forminjar

Engar skráðar forminjar eru á skipulagssvæðinu. Leitað verður umsagnar Minjavernindar um skipulagstillöguna. Að öðru leyti skal fylgt fyrirætlun 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 vegna mögulegra áður óþekktar forminjar er kunna að finnast.

UMHVERFISSKÝRSLA

Hér að neðan er fjallað um ýmsa umhverfisþætti og áhrif á þá metin m.t.t. reglugerðar um umhverfismats deiliskipulags.

Vistkerfi

Þótt um sé að ræða raskað svæði, þ.e.a.s. framræst tún og landfyllt svæði þá er það óbyggt og gróið og því má telja líklegt að nokkurt fugla- og dýralíf sé á svæðinu. Reikna má með röðum á því dýralífi sem á svæðinu kann að þrífast. Þó ber að hafa í huga að svæðið er jafnframt innan skilgreinds þéttbýlis Selfoss og í nálægð við bæði íbúðabyggð, götur og vegi sem að einhverju leyti dregur úr gæðum landsins hvað

þetta varðar. Þá er hugsanlegt að með tilkomu frekari trjáræktar og varðveislu og uppbyggingar lækja og tjamar á svæðinu muni dýralíf að einhverju leyti aukast.

Niðurstaða: frekar neikvæð áhrif.

Landslag

Með tilkomu tjaldsvæðis mun svæðið óðlast manggert yfirbragð. Þó verður ekki um að ræða veigamikla breytingu á heildarmynd landslags, og með góðri hönnun og yfirborðsfrágangi mun svæðið geta óðlast jákvætt yfirbragð.

Niðurstaða: jákvæð og neikvæð áhrif.

Helisa og öryggi

Niðurstaða: jákvæð áhrif (lýðheilsa)

Auðindir

Ræktun túna á svæðinu er fyrir löngu afgöng og þau ónytt með öllu undanfarin ár. Með tilkomu uppbyggingar grassvæða skapast skilyrði fyrir ræktun og öflunar heylfangs á svæðinu.

Jarðhiti hefur grænt á svæðinu og á því er ein borhola sem tekið er tillit til í skipulagi. Uppbygging svæðisins samkvæmt skipulagi mun ekki hindra mögulega jarðhitanytingu ef til þess kæmi í framtíðinni.

Niðurstaða: engin eða jákvæð áhrif.

Samfélag

Uppbygging nýs tjaldsvæðis er ætlað að laða að ferðafolk og veita því þjónustu í sveitarfélaginu.

Niðurstaða: jákvæð áhrif

SKIPULAG

Fyrirkomulag tjaldsvæðis

Á nútíma tjaldsvæðum eru flestir gestir í einhverskonar ferðavögnum. Því er í skipulagi almenna tjaldsvæðisins sýnd möguleg niúrröðun alls 117 reita fyrir hverskyns vagna, hjólhýsi, fellihýsi, tjaldvagna o.s.frv. Um endanlegt fyrirkomulag, s.s. um niúrröðun reita, stærð, umferðarmynstur og bilastæði á tjaldsvæðum, ásamt yfirborðsfrágangi svæðanna, er gert ráð fyrir að ákveðið og skilgreint verði í tengslum við samning um rekstur svæðisins.

Gert er ráð fyrir sér afmörkuðum svæðum fyrir hefðbundin tjöld.

Aðkoma og bilastæði

Aðkoma er frá Breiðumýri sem framlengd verður samkvæmt nýsamþykktu deiliskipulagi. Lagt er til að hlíðra innkeyrslu eilítt til austurs þannig að leiðin liggji neðan við lítið hamrabelti sem þar er.

Í tengslum við aðkoma að viðburðartjaldsvæði er gert ráð fyrir að útbúið verði bílapan fyrir a.m.k. 60 bíla með aðstöðuhúsi eða gámahýsi þaðan sem hægt væri að stýra umferð inn á tjaldsvæðin. Í tengslum við stærri viðburði eru þó heimild að útbúa fleiri bilastæði á svæðinu, eftir aðstæðum hverju sinni.

Aðalgötur um svæðið verða 5m breiðar en minni götur 4m. Leitast er við að hafa góða hringakstursmöguleika um svæðið þannig að sem minnst þurfi að bakka með ferðavagna. Í tenglum við stærri viðburði er gert ráð fyrir að bílar leggi við þjónustuhús en að nauðynlegri umferð verði beint í einstefnu um svæðið.

Reikna skal með möguleika á hleðslu rafknúna ökutækja á svæðinu.

Götur og stigar

Skipulagið gerir ráð fyrir þéttfönu kerfi gatna og stiga á svæðinu. Þar sem leiðir liggja saman er ekki gert ráð fyrir aðskilnaði gatna og stiga heldur reiknað með að götur nýlist sem stigar þar sem það á við, enda hraði ökutækja takmarkaður við 10-15km.

Götur eru 4-5m á breidd og göngu- og hjólastigar a.m.k. 1,5 - 3m breiðir.

Byggingar og mannvirki

Gert er ráð fyrir tveim þjónustuhúsum á svæðinu, sem þjóni sitthvori hlutasvæðum. Annarsvegar allt að 50m² þjónustuhús eða gámahýsi við viðburðartjaldsvæði og hins vegar allt að 200m² þjónustuhús við sjálft tjaldsvæðið. Þá er gert ráð fyrir svæði fyrir allt að 15 líti gistihús að hámarki 20m² hvert. Mænishæð húsa væri að hámarki 5,5m. Að auki væri gert ráð fyrir uppsetningu salernisaðstöðu á svæðinu ásamt uppbyggingu leiksvæða og annars sem almennt tilheyrir tjaldsvæðum.

Skurðir og yfirborðsvatn

Á svæðinu eru í dag fjölmargir fráveituskurðir frá því tvin voru í rækt. Reiknað er með að flestir skurðirnir haldi sér til að halda grasflötum þurrum. Gerð verða ræsi yfir þá þar sem það á við. Við ræsi og göngubýrj skulu vera grindverk til að verjast mögulegri fallhættu.

Við fyrirhuguð undirgöng undir nýjan þjóðveg þarf að veita vatni frá göngunum og er reiknað með að það verði leitt í nýja vatnsrás og þaðan í náttúrulega vatnsrás við Hrefnutanga.

Á neðra tjaldsvæði er náttúruleg vatnsrás eða lækur sem skal vernduð og viðhaldið sem blágræn afvatnslausn.

Veitur og sörp

Svæðið mun tengjast veitukerfum sveitarfélagsins. Reiknað er með lífránum hreinistöðum við þjónustumistöð og skilgreind salerni, eða eftir atvikum verði þau þjónustuð með dælubílum.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1.

mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, m.s.br. frá

_____ til _____ var samþykkt í

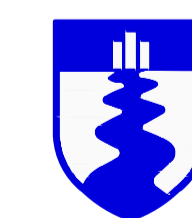
bæjarstjórn Árborgar þann _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Mörk landnotkunarreita
- Götur
- Göngu- og hjólréiðastigar
- Skjólbelti
- Skurðir / vatnsrásir
- Byggingareitir
- Bilastæði
- Þjónustuhús
- Salerni
- Svæði fyrir tjöld
- Leiksvæði
- Tjaldsvæði
- Trjá- / skógrækt



Sveitarfélagið Árborg

Tillaga að deiliskipulagi nýs tjald- og skógræktarsvæðis á Selfossi

Verknúmer:	Mælikvarði	Blaðstærð
2025-08	1:2000	A1
Hnitakerfi:	Kortagrunnur:	Dagsetning:
ISN93	EFLA	4. maí 2026
Hannað:	Yfirlestur:	Undirskrift:
H.Ó.	S.J.	



Landhönnun slf
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - www.landhonnun.is