



AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020-2036

Greinargerð – breytingar á Selfossi og í dreifbýli

26.09.2024

Breytt 08.11.2024



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Árborgar þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

109018-01-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

SOS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Jarðmyndanir	6
2.2	Gróðurfar og dýralíf	7
2.3	Minjar	7
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	7
3.1	Aðalskipulag Árborgar 2020-2036	7
3.1.1	Stefna um íbúðarbyggð – kafli 3.1.1	7
3.1.2	Stefna um miðsvæði – kafli 3.1.2	7
3.1.3	Stefna um verslunar- og þjónustusvæði – kafli 3.1.3	8
3.1.4	Stefna um samfélagsþjónustu – kafli 3.1.4 og 4.2.5	8
3.1.5	Stefna um athafnasvæði – kafli 3.1.6	8
3.1.6	Stefna um iðnaðarsvæði – kafli 3.1.7	8
3.1.7	Stefna um afþreyingar- og ferðamannasvæði – kafli 3.1.8	8
3.1.8	Stefna um opin svæði – kafli 3.1.10	8
3.1.9	Stefna um landbúnaðarsvæði – kafli 4.2.1	8
3.1.10	Samræmi breytinga við gildandi aðalskipulag	9
3.2	Landsskipulagsstefna 2024-2038	9
3.2.1	Samræmi breytinga við landsskipulagsstefnu	10
3.3	Deiliskipulag	10
3.4	Vatnaáætlun 2020-2027	10
4	BREYTT AÐALSKIPULAG	11
4.1	Breytingar á greinargerð og uppdrætti	11
4.1.1	Viðbætur við stefnu um Umhverfi og yfirbragð byggðar	11
4.1.2	Íbúðarbyggð verður athafnasvæði	11
4.1.3	Miðsvæði verður íbúðarbyggð	12
4.1.4	Miðsvæði M5, M6 og M7	13
4.1.5	Athafnasvæði, afþreyingar -og ferðamannasvæði, skógræktar- og landgræðslusvæði, iðnaðarsvæði	14
4.1.6	Verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta verður miðsvæði	15
4.1.7	Verslun og þjónusta fyrir utan á	16
4.1.8	Opið svæði á Selfossi og Sýslumannstún	17
4.1.9	Landbúnaðarsvæði verður samfélagsþjónusta og hluti L2 breytist í L3	19
4.1.10	Rammahluti aðalskipulags	19
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	21
5.1	Valkostir	22
5.1.1	Umhverfisáhrif af stefnu fyrir Selfoss	22
5.1.2	Umhverfisáhrif af stefnu fyrir dreifbýli	23
6	SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARAÐILAR	24
6.1	Skipulagsferlið	24
6.2	Breytingar eftir kynningu	24

1 INNGANGUR

Gerðar eru nokkrar breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036. Breytingarnar snúa einkum að þéttbýlinu á Selfossi en einnig eru breytingar á landbúnaðarsvæði og nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu í dreifbýli. Um er að ræða eftirtaldar breytingar:

- Miðsvæðið M3 breytist í íbúðarbyggð. Heimilt er að vera með hverfisverslun á lóðum næst hringtorgi Eyrarvegur og Suðurhóla.
- Athafnasvæði fyrir utan á. Unnið er að deiliskipulagi athafnasvæðis AT2. Gerðar eru lítilsháttar breytingar á afmörkun afþreyingar- og ferðamannasvæðis AF6 vegna þess og skógræktar- og landgræðslusvæðis SL1.
- Verslunar- og þjónustusvæðinu VP8 og þeim hluta samfélagsþjónustu S5 sem nær til leikskólans Glaðheima er breytt í miðsvæði.
- Iðnaðarsvæðinu I1 er að hluta til breytt í verslunar- og þjónustusvæði.
- Sett er inn iðnaðarsvæði I21 og I22 fyrir borholur hitaveitu fyrir utan á. Einnig iðnaðarsvæði I23 fyrir borholur hitaveitu á suðurbakka Ölfusár.
- Verslunar- og þjónustusvæðinu VP11 er breytt í athafnasvæði.
- Íbúðarbyggðinni ÍB27 er breytt til baka í athafnasvæði (AT5), eins og var í eldra skipulagi.
- Á hluta af opnu svæði OP1, norðan við Sunnulækjarskóla, er heimilt að útbúa aðstöðu fyrir skátana.
- Skilmálum fyrir miðsvæðið M5 er breytt og byggingar lækkaðar.
- Skilmálum fyrir miðsvæðið M6 er breytt og byggingar lækkaðar.
- Sýslumannstúninu er breytt úr íbúðarbyggð í opið svæði.
- Syðsta hluta Votmúla 1, Lóustaða 1 og Votmúla 3 er breytt úr landbúnaðarsvæði L2 í L3.
- Sett er inn nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu í landi Stóra-Hrauns og minnkar landbúnaðarsvæði samsvarandi.
- Settir eru skilmálar fyrir skuggavarp og vindvist.
- Endurskoðuð er afmörkun svæða sem vinna á rammahluta aðalskipulags fyrir.

Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar eldra aðalskipulags, með síðari breytingum.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og uppdráttum. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Breyttur aðalskipulagsuppdráttur fyrir Selfoss í mkv. 1:10.000.
- Gildandi aðalskipulagsuppdráttur fyrir Selfoss í mkv. 1:10.000.
- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur fyrir dreifbýli í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi með forsendum og umhverfismatsskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Breytingar eru gerðar vegna nýrra hugmynda sveitarfélagsins um landnotkun eða vegna óska landeigenda/lóðarhafa. Stærsti hluti breytinga snýr að þéttbýlinu á Selfossi og svæðum sem eru byggð eða hefur verið raskað með ýmis konar framkvæmdum.

Miðsvæði M3. Í gildandi skipulagi eru rúm miðsvæði á Selfossi, með Austurvegi og Eyrarvegi sem eru helstu umferðargöturnar. Sveitarfélagið vill þjappa miðsvæðunum meira saman og telur ekki ástæðu til að teygja miðsvæði svona langt suður með Eyrarvegi. Miðsvæði M3 verður því hluti af íbúðarbyggðinni ÍB7 og heimilað að vera með hverfisverslun á lóðum næst gatnamótum Eyrarbakkavegar og Suðurhóla. Íbúðir næst Eyrarbakkavegi geta verið á 3-4 hæðum. Við þetta kemur íbúðum til með að fjölga lítilliga á svæðinu en heimilt var að vera með íbúðir á efri hæðum bygginga á miðsvæðinu. Byrjað er að byggja upp íbúðarbyggðina sem er austan við þetta svæði. Vestan við svæðið, vestan Eyrarvegar, eru íbúðir og atvinnusvæði.

Athafnasvæði fyrir utan á. Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir athafnasvæðið AT2 fyrir utan á. Svæðið er stækkað aðeins og skógræktar- og landgræðslusvæði ásamt afþreyingar- og ferðamannasvæði minnkar samsvarandi. Sveitarfélagið metur að þörf sé á stærra svæði sem nýtist fyrir atvinnustarfsemi. Þá er verslunar- og þjónustusvæðinu VP11 breytt í athafnasvæði, enda er þar vatnstankur og ýmis búnaður tengdur honum og vatnsveitu Árborgar.

Nýtt miðsvæði. Verslunar- og þjónustusvæðinu VP8 og þeim hluta samfélagsþjónustu S5 sem nær til leikskólans Glaðheima verður breytt í miðsvæði. Á VP8 er rekin verslun og veitingastaður. Leikskólinn er ekki lengur nýttur sem slíkur og vill sveitarfélagið heimila fjölbreyttari nýtingu og starfsemi á reitnum en er í dag og vonast til að þar byggist upp verslunarstarfsemi og íbúðir. Því eru settir skilmálar um að á jarðhæð skuli vera verslunar- og þjónustustarfsemi. Á efri hæðum er heimilt að vera með fasta búsetu og íbúðir til útleigu, hluti íbúða skal vera leigður til nemenda en Fjölbautaskóli Suðurlands er handan götunnar og vöntun er á íbúðum fyrir þá nemendur skólans sem koma langt að og eiga þess ekki kost að dvelja heima meðan skólaganga varir.

Iðnaðarsvæði I1. Á svæðinu er rekin steypustöð en sú starfsemi er víkjandi. Svæðinu er að hluta til breytt í verslun og þjónustu.

Borholur fyrir hitaveitu I21- I23. Við Arnberg er borhola hitaveitu sem er bætt á skipulag. Sama gildir um borholu vestan við SS. Þá hefur nýlega verið borað eftir heitu vatni á suðurbakka Ölfusár og fannst þar heitt vatn í nýtanlegu magni. Sett er inn iðnaðarsvæði með heimild fyrir vinnsluholu.

Íbúðarbyggðinni ÍB27 er breytt til baka í athafnasvæði (AT5) eins og var í eldra skipulagi.

Aðstaða fyrir skátana. Á hluta af opnu svæði, norðan við Sunnulækjarskóla, verður heimilt að útbúa aðstöðu fyrir skátana, s.s. hús fyrir starfseminu og gera svæði fyrir útiveru og afþreyingu.

Miðsvæði M5. Skilmálum er breytt og er heimilt að vera með byggingar á 3 hæðum að hámarki.

Miðsvæði M6. Norðan Kirkjuvegar er heimilt að vera með byggingar á 3 hæðum að hámarki. Svæðið sem er með Eyrarvegi, sunnan Kirkjuvegar verður hluti af miðsvæði M7.

Sýslumannstún. Verður breytt úr íbúðarbyggð í opið svæði og heimild fyrir leikvelli og svæði til útiveru.

Landbúnaðarsvæði. Syðsta hluti Votmúla 1, L166214, Lóustaðir 1, L229747 og Votmúli 3, L213238 verður breytt úr landbúnaðarlandi L2 í L3.

Svæðið sem breytingin nær til er skilgreint sem L2 í gildandi skipulagi og í flokkun landbúnaðarlands er það í flokki II sem er gott ræktunarland. Svæðið er í einkaeigu og hyggst landeigandi skipta því niður í stórar spildur þar sem heimilt verður að vera með fasta búsetu og ýmis konar landbúnaðarstarfsemi, ásamt annarri atvinnustarfsemi eins og heimilt er skv. gildandi aðalskipulagi. Sveitarfélagið vill heimila breytinguna því hún stuðlar að því að land sem er lítið nýtt í dag byggist upp og þar verði landbúnaðarstarfsemi, mögulega ásamt annarri starfsemi.

Nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu í landi Stóra-Hrauns. Aðstaða á Litla-Hrauni er ekki ásættanleg m.v. þær kröfur sem gerðar eru til fangelsa í dag og þykir nauðsynlegt að byggja nýtt fangelsi. Ríkið á umrætt land og hyggst nýta það fyrir nýtt fangelsi. Stærð svæðis sem verður breytt er um 114 ha. Innan svæðis er að finna 4,7 ha votlendi skv. kortasjá Náttúrufræðistofnunar yfir náttúruyfyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar.

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði L2 í gildandi skipulagi og í flokkun landbúnaðarlands er það í flokki II sem er gott ræktunarland. Svæðið er í eigu ríkisins og hefur ekki verið nýtt til landbúnaðarstarfsemi undanfarin ár. Staðsetning þykir ákjósanleg því samgöngur eru góðar og stutt er í allar veitur. Þá vill landeigandi hafa svigrúm fyrir umfangsmikla uppbyggingu og möguleika á stækkun aðstöðu síðar, gerist þess þörf. Sveitarfélagið vill heimila að landið verði tekið úr landbúnaðarnotum enda er um umfangsmikla atvinnustarfsemi að ræða sem skiptir máli fyrir sveitarfélagið. Þá hefur landið ekki verið nýtt til landbúnaðar undanfarin ár og því má segja sem svo að eins og staðan er í dag sé ekki þörf fyrir það. Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir fangelsi og næsta nágrenni þess og hefur þar verið lagt nákvæmara mat á landþörf fyrir starfsemina.

Rammahluti aðalskipulags. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir að unninn verði rammahluti aðalskipulags fyrir svæði með Eyrarvegi og Austurvegi. Hætt er við að vinna rammahluta aðalskipulags fyrir hluta svæða. Þess í stað eru settir skilmálar fyrir þau í greinargerð aðalskipulags.

Skuggavarp og vindvist. Miklu máli skiptir fyrir gæði byggðar að sólar og skjóls njóti í görðum, íbúðum og almenningsrýmum. Settir eru skilmálar um að taka skuli tillit til þess við gerð deiliskipulags og hönnun bygginga.

2.1 Jarðmyndanir

Selfoss og svæðið sem um ræðir er á Þjórsárhrauni, sem rann frá Bárðarbungu eldstöðvakerfinu fyrir 8600 árum. Ekki sér til hrauns á yfirborði.

Árborg, eins og stór hluti Suðurlandsundirlendis, er á stærsta hrauni landsins, Þjórsárhrauni. Hraunið rann eftir síðustu ísöld og nýtur því sjálfkrafa verndar skv. 61 gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Það er hins vegar þykkur lífrænn jarðvegur ofan á hrauninu og sést hvergi í hraunið á yfirborði. Eins og fram kemur í greinargerð í frumvarpi til laga um náttúruvernd, þá hefur eldhraun sem er hulið jarðvegi og

gróðri að öllu jöfnu tapað þeim einkennum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndun og hefur það því ekki lengur sérstakt verndargildi.

2.2 Gróðurfar og dýralíf

Í landi Stóra-Hrauns er að finna vistgerðirnar língresis- og vingulsvist, víðikjarrvist, runnamýrarvist á láglendi og starungsmýrarvist. Allar vistgerðirnar hafa hátt eða mjög hátt verndargildi og eru útbreiddar í sveitarfélaginu.

Sveitarfélagið telst vera mikilvægt fuglasvæði, eins og stærsti hluti Suðurlands. Flestar breytinganna eru innan þéttbýlis og þar er einkum að finna fugla sem sækja í tré og runna. Í landi Stóra-Hrauns má búast við að finna fugla sem sækja í mó- eða votlendi. Þó þarf að hafa í huga að svæðið liggur að Eyrarbakkavegi og um hann er talsverð umferð sem hefur áhrif á fuglalíf.

2.3 Minjar

Gerð verður grein fyrir þekktum minjum í deiliskipulagi.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Hér er gerð grein fyrir helstu stefnu í gildandi skipulagi sem horft er til í aðalskipulagsvinnunni.

3.1.1 Stefna um íbúðarbyggð – kafli 3.1.1

- Að samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa.
- Að íbúðarbyggð sé í góðum tengslum við atvinnu og þjónustu.
- Að leitast verði við að þetta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum.

3.1.2 Stefna um miðsvæði – kafli 3.1.2

- Að miðsvæði séu í góðum tengslum við önnur verslunar- og athafnasvæði, sem og önnur helstu atvinnusvæði.
- Á miðsvæði er reiknað með nýtingarhlutfalli á bilinu 1,0 – 2,5. Ef verið er með bílastæðakjallara getur nýtingarhlutfall verið allt að 3,0. Nýtingarhlutfall skal skoða fyrir hvert svæði fyrir sig út frá aðstæðum, s.s. aðlögun að nálægri byggð, skuggamyndun, samgöngulausnum fyrir alla ferðamata, veðurfarslegum áhrifum o.fl. Gera skal grein fyrir þessum atriðum í deiliskipulagi viðkomandi reits.
- Ný mannvirki verði að jafnaði á 3-6 hæðum, en þó skal taka mið af nálægri byggð.

3.1.3 Stefna um verslunar- og þjónustusvæði – kafli 3.1.3

- Að verslunar- og þjónustusvæði verði fjölbreytt og þjóni öllu sveitarfélaginu sem og nærsveitum.

3.1.4 Stefna um samfélagsþjónustu – kafli 3.1.4 og 4.2.5

- Að uppbygging þjónustu í sveitarfélaginu sé góð á öllum sviðum samfélagsþjónustu. Haldið verði áfram með uppbyggingu og þróun stofnana, eftir því sem þörf krefur, í samræmi við fjölgun íbúa.

3.1.5 Stefna um athafnasvæði – kafli 3.1.6

- Að efla atvinnutækifæri í sveitarfélaginu með því að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbreytt fyrirtæki og atvinnustarfsemi.

3.1.6 Stefna um iðnaðarsvæði – kafli 3.1.7

- Að skilgreina reiti fyrir iðnaðarstarfsemi á svæðum sem eru hentug fyrir slíka starfsemi m.t.t. nálægna svæða.

3.1.7 Stefna um afþreyingar- og ferðamannasvæði – kafli 3.1.8

- Gerð verði ákjósanleg aðstaða fyrir ferðamenn, svo sem tjaldsvæði, bílastæði og göngustíga.

3.1.8 Stefna um opin svæði – kafli 3.1.10

- Að fjölbreytt aðstaða sé fyrir hendi til leikja- og tómstundastarfs.
- Að gera ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum í grænum og opnum svæðum.

3.1.9 Stefna um landbúnaðarsvæði – kafli 4.2.1

- Að landbúnaður verður áfram stundaður á bújörðum. Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni með ofbeit, mengun eða á annan hátt.
- Að landbúnaðarland í flokki L1 verði áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu.

Landbúnaðarland hefur verið flokkað í Árborg og settir skilmálar út frá því.

TAFLA 1. Stefna gildandi skipulags fyrir landbúnaðarsvæði L2 og L3.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
L2	Gott landbúnaðarland	Landbúnaðarland í flokki II-III og að hluta til í flokki I. Stærsti hluti lands er heppilegt til ræktunar. • Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem er jafnvel ótengd landbúnaði. Landspildur eru jafnan yfir 10 ha að stærð. • Forðast skal að raska samfellu í góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjagerð.

		Hluti svæða getur hentað vel til skógræktar, skjólbeltaræktunar eða endurheimtar votlendis.
L3	Landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum	Megin landnýting verður áfram landbúnaður sem atvinnustarfsemi og/eða áhugabúskapur. - Heimilt er að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði. - Lóðir/landspildur eru jafnan 1- 10 ha að stærð, nýtingarhlutfall allt að 0,15. Heildarbyggingarmagn á lóðum/landspildum er að hámarki 2.000 m². - Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. - Húsdýrahald og skógrækt er heimil, skv. nánari skilgreiningu í deiliskipulagi.

3.1.10 Samræmi breytinga við gildandi aðalskipulag

Breytt stefna er metin í samræmi við stefnu í gildandi skipulagi, fyrir utan að landbúnaðarlandi L2 verður annars vegar breytt í L3 sem heimilar þéttari búsetu og hins vegar í svæði fyrir samfélagsþjónustu.

3.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Einkum er horft til eftirfarandi stefnu í tillögu til þingsályktunar um landsskipulagsstefnu:

Markmið um vernd umhverfis og náttúru

- Skipulag í dreifbýli stuðli að því að draga úr hnignun vistkerfa og endurheimta vistkerfi sem hafa raskast, m.a. með stefnu um verndun og eflingu gróðurs og jarðvegs.
- Skipulag miði að því að uppbygging og landnotkun falli sem best að heildarsvipmóti lands. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum þar sem m.a. er hugað að kennileitum, sjónlínunum og útsýni. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

Markmið um samkeppnishæft atvinnulíf

- Við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til sjálfbærrar nýtingar lands, styrkleika svæða og þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Í skipulagi verði hugað að varðveislu landslags, bæði náttúrulegs og manngerðs, sem aðdráttarafls fyrir ferðamenn.
- Skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands til landbúnaðar og annarrar nýtingar byggist á flokkun landbúnaðarlands með tilliti til ræktunarskilyrða, auk landslagsgreiningar og vistgerðaflokkunar.

Markmið um velsæld samfélags

- Við skipulag í dreifbýli verði stuðlað að gæðum hins byggða umhverfis og vandað til staðarvals, yfirbragðs og hönnunar mannvirkja. Tekið verði mið af staðareinkennum og staðbundnum gæðum sem felast í menningararfi, náttúru og landslagi.

- Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna.
- Við skipulag byggðar og bæjarhönnun verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og byggingararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda. Yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð.
- Skipulag byggðar skapi góð skilyrði til búsetu og góða umgjörð um mannlíf á hverjum stað með vandaðri og viðeigandi hönnun byggðar og almenningsrýma.
- Í skipulagi verði gert ráð fyrir heildstæðu kerfi vandaðra almenningsrýma og útivistarsvæða af mismunandi stærð og gerð sem henta fyrir hreyfingu, leik, samskipti og endurnæringu ólíkra aldurs- og getuhópa.
- Í skipulagi verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um gróður og náttúru í hinu byggða umhverfi með það að markmiði að fegra og bæta umhverfi, skapa aðlaðandi og áhugaverða umgjörð um hreyfingu og útiveru og einnig í þágu loftslagsmála með viðhaldi líffræðilegrar fjölbreytni og sjálfbærum ofanvatnslausnum.
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

3.2.1 Samræmi breytinga við landsskipulagsstefnu

Með aðalskipulagsbreytingunni er verið að þetta byggð og stuðla að áframhaldandi uppbyggingu íbúða og atvinnuhúsnæðis. Hugmyndin er að breyta hluta af landbúnaðarlandi í flokki II í svæði fyrir samfélagsþjónustu og heimila byggingu á fangelsi. Með þeirri breytingu er verið að taka gott landbúnaðarland úr landbúnaðarnotum. Bætt er við stefnu um skuggavarp, vindálag og tengsl íbúða og dvalarsvæða við náttúru og útivistarsvæði. Með þessu er leitast við að skapa aðlaðandi byggð fyrir íbúa.

3.3 Deiliskipulag

Á hluta svæða sem breytingar ná yfir er í gildi deiliskipulag. Eftir atvikum þarf að aðlagða deiliskipulög að breytttri stefnu aðalskipulags.

3.4 Vatnaáætlun 2020-2027

Á þeim svæðum sem breytingin nær til er að finna eftirtalin vatnshlot skv. vatnavefsjá:

- 103-209-G Flói. Umhverfismarkmið er að magnstaða sé góð og efnafræðilegt ástand sé gott. Núverandi ástand er óþekkt. Ekkert álag er skráð á vatnshlotið.
- 103-208-G Ölfusstraumur Ölfusá. Umhverfismarkmið er að magnstaða sé góð og efnafræðilegt ástand sé gott. Núverandi ástand er óþekkt. Ekkert álag er skráð á vatnshlotið.
- 103-975-R Ölfusá 1. Umhverfismarkmið er að vistfræðilegt- og efnafræðilegt ástand sé gott. Vistfræðilegt ástand er óþekkt en efnafræðilegt ástand er gott. Staðbundið álag er óþekkt en mögulegt frá fráveitu og sorpi.

4 BREYTT AÐALSKIPULAG

4.1 Breytingar á greinargerð og uppdrætti

4.1.1 Viðbætur við stefnu um Umhverfi og yfirbragð byggðar

Í gildandi skipulagi er almenn stefna fyrir umhverfi og yfirbragð byggðar. Bætt er við hana eftirfarandi stefnu um skuggavarp, vindvist og gæði byggðar.

- Í deiliskipulagi fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði skal þess gætt að íbúðir hafi eðlileg tengsl við náttúru, útivistarsvæði og að staðsetning vistarvera taki mið af dagsbirtu og útsýni.
- Í deiliskipulagi skal, eftir því sem við á, hafa í huga að byggð myndi eftirsóknarverð einka- og almenningsrými sem eru bæði sólrík og skjólgóð.
- Leitast skal við að draga úr neikvæðum vindáhrifum umhverfis byggingar.
- Mælt er með því að meira en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 og 17).
- Í deiliskipulagi fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði skal sýna fram á sólskinstíma á dvalarsvæðum á eftirfarandi dögum og tímum: 21. janúar, 21. mars og 21. júní, klukkan 7, 10, 13, 16, 19 og 22.
- Ef atvinnusvæði liggja að íbúðarbyggð eða miðsvæði skal á sama hátt sýna fram á hver eru áhrif mannvirkja á sólskinstíma á dvalarsvæðum.
- Hönnun einstakra mannvirkja skal skoða í samhengi við heildarskipulag viðkomandi hverfis og þá byggð sem fyrir er eða er áætluð á nærliggjandi svæðum.

4.1.2 Íbúðarbyggð verður athafnasvæði

Íbúðarbyggðinni ÍB27 er breytt í athafnasvæði AT5.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 2. Stefna fyrir ÍB27 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	¹ ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB27	Norðaustan flugvallar	2,9	4,5	10-15	10-15	Gert ráð fyrir íbúðum og flugskýlum. Innan svæðis er flugturn, flugsafn og flugskýli.

¹ Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

TAFLA 3. Stefna fyrir athafnasvæðið AT5 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AT5	Víkurheiði	56,9	Svæði fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi. Á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir möguleika á flugskýlum. Mannvirki skulu taka mið af hindranasvæði flugbrauta. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

Stefna í breyttu skipulagi

Stefna um íbúðarbyggðina ÍB27 er felld út.

TAFLA 4. Stefna fyrir athafnasvæðið AT5 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AT5	Víkurheiði	59,7	Svæði fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi. Á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir möguleika á flugskýlum. Mannvirki skulu taka mið af hindranasvæði flugbrauta. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

4.1.3 Miðsvæði verður íbúðarbyggð

Miðsvæði M3 er breytt í íbúðarbyggð ÍB7. Stærð svæða og skilmálar breytast.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 5. Stefna fyrir ÍB7 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	² ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB7	Björkurstykki	41,8	18	658-750	658-750	Óbyggt svæði, í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins og er gert ráð fyrir fjölbreyttum íbúðakostum.

TAFLA 6. Stefna fyrir M3 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M3	Björkurstykki	8,1	30-50	Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir 14 lóðum undir verslun og þjónustu. Heimilt er að hafa innan reitsins annarskonar þjónustu sem fellur undir skilgreiningu á miðsvæði.

² Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

Stefna í breyttu skipulagi

Stefna um miðsvæðið M3 er felld út.

TAFLA 7. Stefna fyrir ÍB7 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB7	Björkurstykki	49,8	18	750-900	750-900	Óbyggt svæði, í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins og er gert ráð fyrir fjölbreyttum íbúðakostum. Íbúðir næst Eyrarbakkegi geta verið á 3-4 hæðum. Heimilt er að vera með hverfisverslun á lóðum næst gatnamótum Eyrarbakkegar og Suðurhóla.

4.1.4 Miðsvæði M5, M6 og M7

Gerð er breyting á afmörkun svæða og skilmálum fyrir þau.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 8. Stefna í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M5	Eyravegur – Fossheiði - Kirkjuvegur	4,3	30-70	Innan reits eru þrjár deiliskipulagsáætlanir í gildi. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.
M6	Eyravegur – Þóristún – Smáratún, Fossvegur	9,3	50-120	Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.
M7	Eyravegur - Gagnheiði	8,7	80-150	Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.

Stefna í breyttu skipulagi

Fallið er frá því að vinna rammahluta aðalskipulags fyrir miðsvæðin M5, M6 og M7.

³ Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

TAFLA 9. Stefna fyrir miðsvæði í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M5	Eyravegur – Fossheiði - Kirkjuvegur	3,7	30-70	Innan reits eru þrjár deiliskipulagsáætlanir í gildi. Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð á 1-3 hæðum. Heimilt er að vera með verslun og þjónustu á jarðhæð.
M6	Eyravegur – Þóristún – Smáratún, Fosstún og Sóltún	3,7	30-70	Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð á 1-3 hæðum. Heimilt er að vera með verslun og þjónustu á jarðhæð.
M7	Eyravegur - Gagnheiði	14,8	80-200	Gert er ráð fyrir verslunum, skrifstofum og léttri athafna- starfsemi í bland við íbúðir. Byggingar næst Eyrarvegi geta verið á allt að 6 hæðum. Byggingar skulu lækka til austurs og skal hæð þeirra taka tillit til íbúðarbyggðar við Gagn- heiði og í Hagahverfi. Gæta skal að því að brjóta upp götumynd við Eyrarveg. Í deiliskipulagi svæðisins skal skoða hvaða grunnþjónustu er þörf á m.t.t. fjölda íbúða og eftir atvikum útfæra hana innan svæðis. Skoða skal skuggavarp, sérstaklega gagnvart Fossheiði, Eyrarvegi og Gagnheiði. Einnig skal skoða umferðarflæði að og frá svæðinu og gagnvart Fossheiði og Eyrarvegi.

4.1.5 Athafnasvæði, afþreyingar -og ferðamannasvæði, skógræktar- og landgræðslusvæði, iðnaðarsvæði

Athafnasvæðið AT2 er stækkað. Afmörkun afþreyingar- og ferðamannasvæðis, skógræktar- og landgræðslusvæðis, iðnaðarsvæðis og opins svæðis er breytt. Skilmálar halda sér. Fjallað er um stærð opna svæðisins í kafla 4.1.8. Bætt er inn nýju svæði fyrir verslun og þjónustu.

Afþreyingar- og ferðamannasvæðið AF6 minnkar úr 10,6 ha í 9,4 ha. Skilmálar þeir sömu. Skógræktar- og landgræðslusvæðið SL1 minnkar úr 190,3 ha í 188,9 ha. Skilmálar þeir sömu. Iðnaðarsvæðið I1 minnkar úr 9,2 ha í 5,7 ha. Skilmálar þeir sömu. Sett eru inn ný svæði fyrir borholur hitaveitu og skilmálar fyrir þau.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 10. Stefna fyrir AT2 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AT2	Hellisland, sunnan Suðurlandsvegur	16,3	Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins. Á svæðinu er ýmis konar skrifstofu- og atvinnustarfsemi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

Stefna í breyttu skipulagi

TAFLA 11. Stefna fyrir AT2 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AT2	Hellisland, sunnan Suðurlandsvegur	19,9	Deiliskipulag fyrir svæðið er í vinnslu. Á svæðinu er ýmis konar skrifstofu- og atvinnustarfsemi. Gæta skal sérstaklega að snyrtilegri ásýnd frá Suðurlandsvegi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

TAFLA 12. Stefna fyrir VP12 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
VP12	Hellisland	1,7	Heimiluð er ýmis konar verslunar- og þjónustustarfsemi. Mannvirki geta verið á 1-3 hæðum. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5.

TAFLA 13. Stefna fyrir ný iðnaðarsvæði í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
I21	Vestan SS	0,1	Borhola fyrir heitt vatn. Frekari orkuvinnsla er heimil.
I22	Arnberg	0,1	Borhola fyrir heitt vatn og mannvirki tengd henni. Frekari orkuvinnsla er heimil.
I23	Bakki Ölfusár	0,1	Borhola fyrir heitt vatn. Frekari orkuvinnsla er heimil.

4.1.6 Verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta verður miðsvæði

VP8 er felld út og verður miðsvæði M10. Hluti af S5 verður miðsvæði M10.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 14. Stefna fyrir VP8 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
VP8	Tryggvagata 40	0,7	Í gildi er deiliskipulag og telst svæðið fullbyggt. Á svæðinu er matvöruverslun og veitingastaður. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.

TAFLA 15. Stefna fyrir S5 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
S5	Fjölbrautaskóli Suðurlands	7,8	Blönduð notkun fyrir fjölnota íþróttahús, íþróttasvæði og skóla. Í gildi er deiliskipulag. Heimiluð er frekari uppbygging á svæðinu.

Stefna í breyttu skipulagi

Stefna fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP8 er felld út.

TAFLA 16. Stefna fyrir S5 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
S5	Fjölbrautaskóli Suðurlands	7,4	Blönduð notkun fyrir fjölnota íþróttahús, íþróttasvæði og skóla. Í gildi er deiliskipulag. Heimiluð er frekari uppbygging á svæðinu.

TAFLA 17. Stefna fyrir M10 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M10	Tryggvagata 40	1,0	20-40	Á jarðhæð skal vera verslunar- og þjónustustarfsemi. Á efri hæðum er heimilt að vera með fasta búsetu og íbúðir til útleigu. A.m.k. 2/3 hluti íbúða skal vera leigður til nemenda meðan skólar eru starfræktir, stærð og fyrirkomulag þeirra íbúða skal henta nemendum. Byggingar geta verið á 3 hæðum.

4.1.7 Verslun og þjónusta fyrir utan á

Gerð er breyting á hæð bygginga á þeim svæðum sem eru fyrir utan á á Selfossi. Samhliða lækkar nýtingarhlutfall svæðanna.

Stefna í gildandi skipulagi

Almennir skilmálar

- Húsnæði á verslunar- og þjónustusvæðum verði að jafnaði á 3-6 hæðum, eins og nánar er skilgreint í deiliskipulagi. Nýtingarhlutfall er á bilinu 1,0-2,5. Ef verið er með bílastæðakjallara getur nýtingarhlutfall verið allt að 3,0.

TAFLA 18. Stefna fyrir verslunar- og þjónustusvæði fyrir utan á, í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
VP1	Arnberg	3,7	Innan svæðis er þjónustustöð með orkugjafa fyrir vélknúin ökutæki. Hluti svæðisins er þegar byggður en ekki er í gildi deiliskipulag. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
VP2	Fossnes	4,9	Á svæðinu er bílasala, rútufyrirtæki og sala á orkugjöfum fyrir vélknúin ökutæki. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
VP3	Mýri	2,6	Á svæðinu er verslun, bifreiðaskoðun, bílasala og smíðafyrirtæki. Deiliskipulag í gildi. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
VP4	Bílasala	4,6	Á hluta svæðis er bílasala, stærstur hluti svæðisins er óbyggður. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
VP5	Bjarg	0,4	Á svæðinu er veiðihús. Deiliskipulag í gildi. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
VP11	Við ný gatnamót	4,0	Svæði við ný gatnamót Suðurlandsvegur og Biskupstungnabrautar. Innan svæðis er vatnstankur og veitulagnir að honum og frá. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.

Stefna í breyttu skipulagi

Almennir skilmálar

- Húsnæði á verslunar- og þjónustusvæðum sunnan Ölfusár verði að jafnaði á 3-6 hæðum, eins og nánar skal skilgreint í deiliskipulagi. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5. Þar sem bílastæðakjallari verður til staðar getur nýtingarhlutfall verið allt að 3,0.
- Húsnæði á verslunar- og þjónustusvæðum fyrir utan á verði að jafnaði á 1-3 hæðum, eins og nánar skal skilgreint í deiliskipulagi. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5. Þar sem bílastæðakjallari verður til staðar getur nýtingarhlutfall verið allt að 2,0.

TAFLA 19. Stefna fyrir verslunar- og þjónustusvæði fyrir utan á, í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
VP1	Arnberg	3,7	Innan svæðis er þjónustustöð með orkugjafa fyrir vélknúin ökutæki. Hluti svæðisins er þegar byggður en ekki er í gildi deiliskipulag. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5.
VP2	Fossnes	4,9	Á svæðinu er bílasala, rútufyrirtæki og sala á orkugjöfum fyrir vélknúin ökutæki. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5.
VP3	Mýri	2,6	Á svæðinu er verslun, bifreiðaskoðun, bílasala og smíðafyrirtæki. Deiliskipulag í gildi. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5.
VP4	Bílasala	4,6	Á hluta svæðis er bílasala, stærstur hluti svæðisins er óbyggður. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5.
VP5	Bjarg	0,4	Á svæðinu er veiðihús. Deiliskipulag í gildi. Nýtingarhlutfall á bilinu 0,5-1,5.

Stefna um VP11 er felld út og svæðinu breytt í athafnasvæði AT14.

TAFLA 20. Stefna fyrir athafnasvæðið AT14 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
AT14	Við ný gatnamót	4,0	Svæði við ný gatnamót Suðurlandsvegur og Biskupstungnabrautar. Innan svæðis er vatnstankur og veitulagnir að honum og frá.

4.1.8 Opið svæði á Selfossi og Sýslumannstún

Skilmálum fyrir opna svæðið OP1 er breytt og stærð þess breytt, en það stækkar lítillega fyrir utan á. Sýslumannstúni er breytt úr íbúðarbyggð í opið svæði OP5.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 21. Stefna um opin svæði á Selfossi í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
OP1	Græn svæði	109	Opin græn svæði eru víðsvegar á Selfossi. Náttúrusvæði sem nýtt eru til útvistar, s.s. aðstöðu fyrir hjólandi, gangandi og sem leiksvæði fyrir börn.

TAFLA 22. Stefna um íbúðarbyggð ÍB17 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB17	Mörk og Grænamörk	5,8	16		0	Mörk er fullbyggt svæði, í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið. Svæðið er ætlað fyrir 50 ára og eldri. Grænamörk er fullbyggt svæði, í gildi eru tvö deiliskipulög á reitnum. Lóðir við Heiðmörk og Þórsmörk eru skilgreindar sem þróunarsvæði. Þar er til framtíðar litið gert ráð fyrir íbúðum fyrir 50 ára og eldri. Blönduð notkun, íbúðabyggð og samfélagsþjónusta. Innan svæðisins er grænt óbyggt svæði á svokölluðu Sýslumannstúni.

Stefna í breyttu skipulagi

TAFLA 23. Stefna um opin svæði í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
OP1	Græn svæði	111,8	Opin græn svæði eru víðsvegar á Selfossi. Náttúrusvæði sem nýtt eru til útvistar, s.s. aðstöðu fyrir hjólandi, gangandi og sem leiksvæði fyrir börn. Á svæðinu austan Tryggvagötu og norðan Sannulækjarskóla er heimilt að vera með aðstöðu til ýmis konar útiveru og byggja allt að 60 m ² aðstöðuhús. Svæðið er einkum ætlað sem aðstaða fyrir skátana. Aðkoma er frá Tryggvagötu.
OP5	Sýslumannstún	0,5	Svæðið ætlað til útiveru og sem leiksvæði.

⁴ Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

TAFLA 24. Stefna um íbúðarbyggð ÍB17 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB17	Mörk og Grænamörk	5,3	16		0	Mörk er fullbyggt svæði, í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið. Svæðið er ætlað fyrir 50 ára og eldri. Grænamörk er fullbyggt svæði, í gildi eru tvö deiliskipulög á reitnum. Lóðir við Heiðmörk og Þórsmörk eru skilgreindar sem þróunarsvæði. Þar er til framtíðar litið gert ráð fyrir íbúðum fyrir 50 ára og eldri. Blönduð notkun, íbúðabyggð og samfélagsþjónusta.

4.1.9 Landbúnaðarsvæði verður samfélagsþjónusta og hluti L2 breytist í L3

Hluta landbúnaðarsvæðis á Stóra-Hrauni, niður með austanverðum Eyrarbakkegi, er breytt í svæði fyrir samfélagsþjónustu, S25. Þá er hluti landbúnaðarlands í Votmúla færður úr L2 í L3.

TAFLA 25. Stefna í breyttu skipulagi fyrir S25.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
S25	Stóra-Hraun	114,5	Fangelsi og tilheyrandi starfsemi. Heimilt er að reisa þau mannvirki sem þarf. Leitast skal við að nýta landið vel og hafa mannvirki sem mest á afmörkuðu svæði, eftir því sem hægt er. Hafa skal í huga að samræma yfirbragð mannvirkja, fella mannvirki að landi og að ásýnd og yfirbragð svæðisins sé aðlaðandi. Ekki skal raska stærra landi en nauðsyn krefur og forðast skal að raska votlendi eftir því sem hægt er. Unnið er að gerð deiliskipulags.

Sýðsta hluta Votmúla 1, Lóustaða 1 og Votmúla 3 er breytt úr landbúnaðarsvæði L2 í L3. Gerð er breyting á afmörkun svæða á uppdrætti.

L3 stækkar úr 1274,5 ha í 1439,7 ha.

L2 minnkar úr 8149,3 ha í 7869,5 ha.

4.1.10 Rammahluti aðalskipulags

Fallið er frá því að vinna rammahluta aðalskipulags fyrir svæði með Eyrarvegi. Við þetta breytast skilmálar fyrir M5, M6, M7 (sjá kafla 4.1.4).

⁵ Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

Auk þess er fallið frá því að vinna rammahluta aðalskipulags fyrir íbúðarbyggðina ÍB20 og athafnasvæði AT4. Skilmálar fyrir þessi svæði breytast.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 26. Stefna fyrir íbúðarbyggðina ÍB20 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB20	Gagnheiði	7,4	10-15		70-110	Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.

TAFLA 27. Stefna fyrir athafnasvæðið AT4 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AT4	Gagnheiði	7,6	Í gildi er deiliskipulag af svæðinu fyrir 53 lóðir. Gert er ráð fyrir ýmis konar atvinnustarfsemi. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

Stefna í breyttu skipulagi

TAFLA 28. Stefna fyrir ÍB20 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB20	Gagnheiði	7,4	10-15	70-200	70-200	Gert er ráð fyrir blandaðri byggð; einbýlis-, rað- og parhúsum, auk fjölbýlishúsa. Heimilt er að vera með hærri byggingar vestast á svæðinu. Hús næst Haga-hverfi geta að hámarki verið 2 hæðir. Við deiliskipulag svæðisins skal skoða hvaða grunnþjónustu er þörf á m.t.t. fjölda íbúða og eftir atvikum útfæra hana innan svæðis. Skoða skal skuggavarp, sérstaklega gagnvart Fossheiði, Eyrarvegi og Hagahverfi. Einnig skal skoða umferðarflæði að og frá svæðinu og gagnvart Fossheiði og Eyrarvegi.

⁶ Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

⁷ Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

TAFLA 29. Stefna fyrir AT4 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AT4	Gagnheiði	7,6	Í gildi er deiliskipulag af svæðinu fyrir 53 lóðir. Gert er ráð fyrir ýmis konar atvinnustarfsemi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

5 UMhverfismatsskýrsla

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

Í kafla 2 og 3 er gerð grein fyrir helstu stefnum og áætlunum sem þarf að taka tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna.

TAFLA 30. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið sem horft er til við mat á áhrifum breytinga.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	MATSPURNINGAR
Land <i>Nýting lands. Ásýnd og yfirbragð.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Skipulag byggðar og landnotkunar varðveiti og efli gæði sem felast í landslagi og sérkennum náttúru og byggðar á hverjum stað. Tillaga til þingsályktunar um Landsskipulagsstefnu 2024-2038. - Við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til sjálfbærrar nýtingar lands, styrkleika svæða og þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. - Skipulag landnotkunar efli búsetu og samfélag í þéttbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.	Hefur stefnan áhrif á hagkvæma nýtingu lands? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
Gróður og dýr <i>Vistgerðir. Fuglar.</i>	Landsskipulagsstefna 2024-2038. Áhersla á að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, einkum 61. gr.	Hefur stefnan áhrif á vistgerðir, friðlýstar tegundir eða búsvæði sem njóta verndar eða eru mikilvæg?
Vatn <i>Ár, vötn og grunnvatn.</i>	Vatnaáætlun 2022-2027 - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar. - Stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.	Hefur stefnan áhrif á að vatnshlot nái umhverfis-markmiðum sínum?
Samfélag <i>Íbúar. Atvinna.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu van-nýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma. - Tillaga til þingsályktunar um Landsskipulagsstefnu 2024-2038. Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis	Hefur stefnan áhrif á íbúa eða atvinnulíf?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými. Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.	
Heilsa og öryggi <i>Náttúruvæ.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki. Tillaga til þingsályktunar um Landsskipulagsstefnu 2024-2038. - Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis. - Við skipulagsgerð verði tekið tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvár, t.d. snjóflóða, skriðufalla, vatnsflóða, eldgosa, jökulhlaupa og jarðskjálfta, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum.	Hefur stefnan áhrif á öryggi íbúa eða eigna þeirra?

5.1 Valkostir

Gerð er grein fyrir áhrifum af breyttri stefnu, annars vegar á Selfossi og hins vegar í dreifbýlinu.

Fyrir Selfoss eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

- Breytt skipulag. Gerð er breyting á íbúðarbyggð, miðsvæði, atvinnusvæðum, skógræktar- og landgræðslusvæði og opnum svæðum.
- Gildandi skipulag – núll kostur.

Fyrir dreifbýlið eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

- Breytt skipulag. Hluta landbúnaðarsvæðis verður breytt í svæði fyrir samfélagsþjónustu. Hluta landbúnaðarsvæðis verður breytt úr L2 í L3.
- Gildandi skipulag – núll kostur.

5.1.1 Umhverfisáhrif af stefnu fyrir Selfoss

Áhrif á umhverfisþætti eru metin óveruleg/jákvæð, bæði af stefnu í breyttu skipulagi og af stefnu í gildandi skipulagi.

Breytingin er innan þéttbýlis og svæðið er meira og minna byggt og manngert, eða gert ráð fyrir einhvers konar mannvirkjum. Að hluta til er verið að opna á fjölbreyttari nýtingu lands, s.s. með því að heimila íbúðir á efri hæð bygginga og þetta atvinnusvæði.

Áfram verða rúm svæði fyrir margskonar gerð og stærð íbúða. Sama á við fyrir atvinnusvæði. Með breytingunni er leitast við að heimila fjölbreyttari atvinnustarfsemi á hluta svæða, þetta atvinnusvæðin aðeins og að svæði geti verið nýtt fyrir sveigjanlegri atvinnustarfsemi.

Stöðugt er unnið að ýtarlegri og betri hreinsun og meðhöndlun fráveitu sem minnkar líkur á mengun eða neikvæðum áhrifum á vatn. Stefnan er ekki líkleg til að koma í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. Sveitarfélagið telur áhrif af breytingunni vera jákvæð og styrkja sveitarfélagið sem áhugaverðan valkost til búsetu og fyrir uppbyggingu atvinnustarfsemi.

5.1.2 Umhverfisáhrif af stefnu fyrir dreifbýli

Um er að ræða landbúnaðarland í flokki II, sem er gott ræktunarland. Með því að breyta hluta landbúnaðarsvæðis í svæði fyrir samfélagsþjónustu verður heimilt að byggja fangelsi og starfsemi sem því tilheyrir. Núverandi mannvirki og aðbúnaður á Litla-Hrauni þarfnast það mikilla endurbóta að ekki er talið fýsilegt að gera miklar endurbætur á mannvirkjum þar, álitlegri kostur er að byggja upp á nýjum stað. Landið er í eigu ríkisins og hefur að litlu leyti verið nýtt undanfarin ár. Um verður að ræða mannvirki í dreifbýli sem verða alltaf sýnileg og breyta ásýnd lands, enda flatlent í stærstum hluta sveitarfélagsins. Svæðið liggur vel við samgöngum og auðvelt að sækja þangað atvinnu frá næstu þéttbýliskjörnum. Ætla má að aðbúnaður í nýju fangelsi taki mið af lögum og reglum og að aðbúnaður bæði fanga og starfsfólks verði betri en í núverandi fangelsi. Svæðið er rúmt afmarkað til að hægt sé að koma mannvirkjum sem best fyrir. Ekki verður mögulegt að nýta það land sem fer undir mannvirki til matvælaframleiðslu og eru áhrifin af breytingunni metin neikvæð hvað það varðar. Að sama skapi eru áhrif af stefnu gildandi skipulags metin jákvæð að því leyti að svæðið er landbúnaðarland og mögulegt að nýta það til matvælaframleiðslu.

Með því að breyta landbúnaðarlandi úr L2 í L3 þá verður heimiluð meiri uppbygging og á minni spildum, heldur en er skv. gildandi skipulagi. Á landinu er fyrirhuguð föst búseta á rúmum lóðum þar sem heimilt er að vera með landbúnaðarstarfsemi og mögulega aðra umfangslitla atvinnustarfsemi, jafnvel ótengda landbúnaði. Áhrifin af breytingunni eru metin jákvæð hvað varðar íbúafjölgun og að landið verður nýtt meira en í dag. Neikvæð áhrif verða þau að einungis hluti landsins verður nýtilegur til matvælaframleiðslu.

Ætla má að mófuglar séu til staðar á landbúnaðarlandi sem lítið eða ekkert er nýtt og er í nokkurri fjarlægð frá vegum þar sem er mikil umferð. Uppbygging á þessum svæðum hefur neikvæð áhrif á fugla og raskar búsvæðum þeirra. Samt sem áður eru áfram víðfem svæði í sveitarfélaginu þar sem áfram verður ríkulegt fuglalíf. T.d. er mikið og fjölbreytt fuglalíf innan Friðlands í Flóa sem er fuglaverndarsvæði.

Gróður raskast við mannvirkjagerð og hefur það neikvæð áhrif, einkum í landi Stóra-Hrauns þar sem er að finna vistgerðir með hátt verndargildi. Til að minnka áhrifin eru settir skilmálar um að forðast skuli rask á landi og ekki raska stærra landi en nauðsyn krefur. Einkum skal taka tillit til votlendis.

Fráveita verður gerð í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi. Stefnan er því ekki líkleg til að koma í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.

Sveitarfélagið er hlynnt því að breyta landbúnaðarlandi í svæði fyrir samfélagsþjónustu og að þar verði byggt upp fangelsi. Svæðið hefur lítið verið nýtt til landbúnaðar undanfarin ár og ekki er um að ræða að ræktuðu landi verði breytt. Þá er jákvætt að byggt verði nýtt fangelsi í sveitarfélaginu með tilheyrandi endurbótum á aðstöðu starfsmanna og fanga ásamt mögulegri fjölgun starfa. Sömuleiðis er sveitarfélagið hlynnt því að umræddu landbúnaðarlandi í Votmúla verði breytt úr L2 í L3. Landið liggur að svæði sem er í gildandi skipulagi L3 og myndar því samfellu í þéttari byggð.

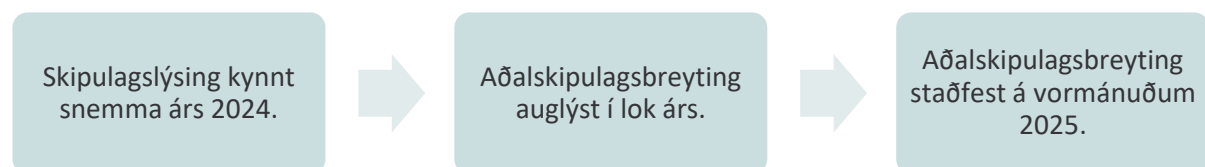
6 SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARAÐILAR

Aðalskipulagsbreyting verður kynnt og auglýst í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og með auglýsingu í blöðum. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í Skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofan
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands

6.1 Skipulagsferlið



6.2 Breytingar eftir kynningu

Bætt var við umfjöllun um vatnaáætlun og vatnshlot. Í umhverfismatsskýrslu var bætt við mati á áhrifum á vatn og gróður og dýralíf.

Unnið er að deiliskipulagi svæðis fyrir samfélagsþjónustu á Stóra-Hrauni og stækkar það svæði úr um 69 ha í um 114 ha vegna nákvæmari útfærslu. Settir eru ýtarlegri skilmálar fyrir uppbyggingu og að forðast skuli að raska stærra landi en nauðsyn krefur.