

# AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020 – 2036

Greinargerð – Breyting á skilmálum Verslunar- og  
þjónustusvæði VP9 á Selfossi

03.12.2025

Breyting unnin af skipulagsdeild mannvirkja- og umhverfissviðs Árborgar





## Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036

Aðalskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar þann \_\_\_\_\_

---

Undirritun skipulagsfulltrúa

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

---

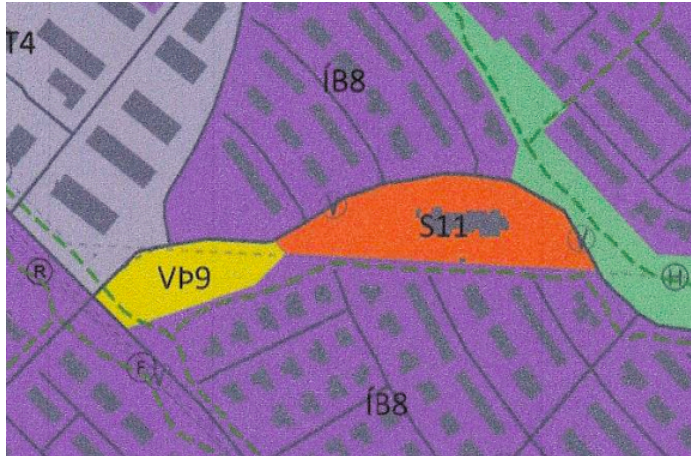
Undirritun Skipulagsstofnunar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda dags.:

---

# 1. INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036 er varðar skilmála fyrir verslunar- og þjónustusvæði VP9. Svæðið sem um ræðir er staðsett á horni Norðurhóla og Suðurhóla vestan svæðis S11. Tilgangur breytingarinnar er að skilgreina tímabundnar heimildir fyrir uppsetningu færanlegra kennslustofa inn á svæðinu.



Mynd 1. Aðalskipulag Árborgar 2020-2036.

## 2. BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

### 2.1. Breytingar á greinargerð

Núverandi skilmálar aðalskipulags fyrir VP9 eru eftirfarandi :

| NR  | HEITI       | STÆRÐ<br>HA | LÝSING OG SKILMÁLAR                                                                                                               |
|-----|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VP9 | Norðurhólar | 0,7         | Á svæðinu er fyrirhugað að verði verslun með dagvöru og aðra þjónustu fyrir hverfin í kring. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0 – 2,5. |

Eftir breytingu verða skilmálar vegna VP9 eftirfarandi:

| NR  | HEITI       | STÆRÐ<br>HA | LÝSING OG SKILMÁLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VP9 | Norðurhólar | 0,7         | Á svæðinu er fyrirhugað að verði verslun með dagvöru og aðra þjónustu fyrir hverfin í kring. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0 – 2,5.<br>Gert er ráð fyrir að til bráðabirgða verði heimilt að hafa á svæðinu færanlegar kennslustofur sem nýttar verði fyrir leik- og/eða grunnskóla sveitarfélagsins. |



### 3. 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.

Breytingin er metin hafa óveruleg áhrif á umhverfispætti, enda er áfram gert ráð fyrir sambærilegri uppbyggingu á svæðinu. Um óverulega breytingu er að ræða þar sem ekki er um aukningu á byggingarheimildum innan svæðisins er að ræða.

### 4. SKIPULAGSFERILL

Tillagan gerir ráð fyrir því að ferill tillögunnar taki mið af 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem segir:

*Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.*



## 5. GÁTLISTI VIÐ YFIRFERÐ

### 1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?

|                                                                                                                                                                                                   | Já                       | Nei                                 | Óljóst                   | Skýringar/rökstuðningur                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a</b> Víkur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Landnotkun svæðisins verður eftir sem áður sú sama en veitt er bráðabirgða heimild fyrir uppsetningu kennslustofa.                                                                                                          |
| <b>b</b> Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu?<br>Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi. | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Landnotkun svæðisins verður eftir sem áður sú sama en veitt er bráðabirgða heimild fyrir uppsetningu kennslustofa. Viðkomandi heimild til notkunar er í samræmi við aðliggjandi landnotkun þar sem leikskóli er staðsettur. |
| <b>c</b> Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi?<br>Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.                    | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ekki er gert ráð fyrir því að umfang landnýtingar verði meiri en fyrir er gert ráð fyrir innan stefnumörkunar aðalskipulags.                                                                                                |
| <b>d</b> Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarminja?                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Engin vernd er á svæðinu                                                                                                                                                                                                    |



## 2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Já                                  | Nei                                 | Óljóst                   | Skýringar/rökstuðningur                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a</b> Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt?<br>Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Engin breyting er gerð af afmörkun svæðisins.                                                                     |
| <b>b</b> Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Breytingin tekur ekki til stærðar svæðisins eða aukins byggingamagns.                                             |
| <b>c</b> Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið?<br>Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði. | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Vísad til fyrri rökstuðnings. Ekki er talið að tillagan hefi verulega áhrif innan og/eða utan skipulagssvæðisins. |

## 3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?

|                                                                                                                                                                                       | Já                       | Nei                                 | Óljóst                   | Skýringar/rökstuðningur       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| <b>a</b> Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásyndar eða umferðar? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Vísad til fyrri rökstuðnings. |
| <b>b</b> Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?                 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Vísad til fyrri rökstuðnings. |