



## Aðalskipulagsbreyting – Austurbyggð 2

Aðalskipulagsbreyting á Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030 fyrir íbúðarsvæði N<sub>13</sub> sunnan byggðar við hesthúsasvæði Ú<sub>11</sub> og útivistarsvæði Ú<sub>13</sub>.

### LÝSING

Lýsing samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og 1. mgr. 40. gr. laganna.

## Efnisyfirlit

1.	Inngangur .....	2
1.1.	Afmörkun áætlunarinnar .....	2
1.2.	Markmið og áherslur .....	2
2.	Forsendur .....	3
2.1.	Staðhættir og minjar .....	3
2.2.	Aðrar forsendur og gögn .....	3
2.3.	Fyrirliggjandi áætlanir .....	3
3.	Skipulagsferlið .....	4
3.1.	Skipulagsferlið – drög: .....	4
3.2.	Kynning og samráð vegna aðalskipulagsbreytingarinnar: .....	4
4.	Umhverfismál .....	4
4.1.	Umhverfismat / -skýrsla .....	4
5.	Heimildaskrá .....	5

## 1. Inngangur

Þessi lýsing nær til áforma um að vinna aðalskipulagsbreytingu fyrir íbúðarsvæði Austurbyggð II sem liggur sunna hesthúsasvæðis og austan við núverandi uppbyggingarsvæði Austurbyggð. Ætlunin er að stækka íbúðarsvæðið á kostnað opins svæðis til sérstakra sem eru hestuhúsasvæðið og útivistarsvæði.

### 1.1. Afmörkun áætlunarinnar

Aðalskipulagsbreytingin nær til íbúðarsvæðis (N13) sunnan hesthúsasvæðisins og austan við Austurhóla sem liggur frá Langholti að Suðurhólum.



**Mynd 1.** Yfirlitsmynd – Afmörkun svæðis aðalskipulagsbreytingar. (map.is, 2019).

Heildarstærð svæðisins sem aðalskipulagsbreytingin nær til eru um 30 ha. Á svæðinu eru skilgreindar reiðleið og gönguleið á opnu svæði til sérstakra nota.

Um svæðið liggur reiðleið og gönguleið sem er samkvæmt gildandi aðalskipulagi og liggja norðan við íbúðarsvæði N13. Gera má ráð fyrir að þessi reiðleið verði felld út með aðalskipulagsbreytingunni. Einnig verði reiðleið meðfram Austurhólum felld niður, en hún liggur á milli tveggja íbúðarsvæða.

### 1.2. Markmið og áherslur

Á síðust árum hefur eftirspurn eftir byggingarlandi aukist jafnt og þétt á Selfossi. Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni og gerð deiliskipulags í framhaldinu er að bregðast við þeirri þróun og auka framboð á lóðum.

Tilgangurinn með þessari breytingu á aðalskipulagi er að stækka núverandi íbúðarsvæði N13 austan við Austurhóla að Gaulverjabæjarvegi og fjölga lóðum á svæðinu. Opíð svæði til sérstakra nota fyrir hesthús og útivistarsvæði verður minnkað sem nemur stækkun íbúðarsvæðisins.

Á skipulagssvæðinu verður lögð áhersla á blandaða nýtingu með lóðum fyrir einbýlishús, par-, rað- og fjölbýlishús, en vestan við svæðið verður byggður upp leikskóli sem íbúar svæðisins geta nýtt sér.

## 2. Forsendur

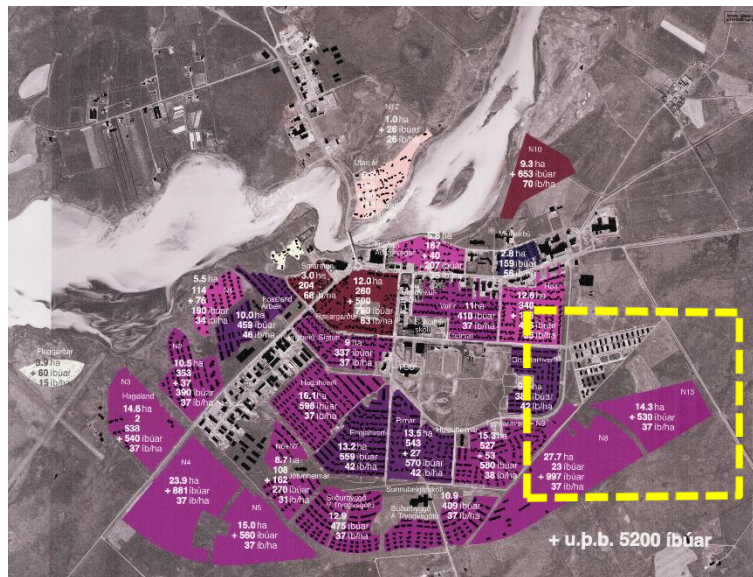
### 2.1. Staðhættir og minjar

Skipulagssvæðið sem breytingin nær til liggur sunnan við hesthúsvæðið og austur við núverandi byggð sem kallast Austurbyggð. Uppbygging svæðisins er fyrirhuguð á sambærilegann hátt og á íbúðarsvæðinu vestan við skipulagssvæðið.

Svæðið er flatlent eins og annað land á þessu svæðið og hefur verið nýtt sem beitiland um langa tíð. Engar minjar eru skráðar á svæðinu.

### 2.2. Aðrar forsendur og gögn

Norðan svæðisins er hesthúsvæði og athafnasvæði Hestamannafélagsins Sleipnis á Selfossi. Sunnan þess er skilgreint íbúðarsvæði N13 og snýr aðalskipulagsbreytingin aðalega að því svæði.



Mynd 2. Aðalskipulag Árborgar 2010-2030 Þéttbýlishluti á Selfossi – Íbúðarsvæði (Sveitarfélagið Árborg, 2011).

### 2.3. Fyrirliggjandi áætlanir

Hér að neðan verður greint frá mikilvægustu skipulagsáætlununum sem fyrir liggja á svæðinu. Listinn er ekki tæmandi.

Tafla 1. Helstu áætlanir og tengsl við fyrirhuguð aðalskipulagsbreytingin.

Heiti áætlana	Umfjöllun áætlunar	Áhrif á framkvæmda-áform
Aðalskipulag Árborgar 2010-2030	Í gildandi aðalskipulagi er svæðið sem aðalskipulagsbreytingin nær til skilgreint sem íbúðarsvæði N13 og opið svæði til sérstakra nota. Ú111 – hesthúsvæði og Ú13 – útivistarsvæði.	Engin áhrif af framkvæmdinni þar sem fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Áhrif á hluta af uppbyggingar svæði hesthúsvæðisins.

<b>Deiliskipulag fyrir Austur-byggð</b>	Í deiliskipulaginu sem liggur vestan við Austuhóla er íbúðarsvæði. Í norðaustur hluta svæðisins er leikskólalóð og fjölbýlishúsalóðir. Aðrar lóðir í deiliskipulaginu eru einbýlis-húsa-, parhúsa- og raðhúsa-lóðir.	Engin áhrif þetta deiliskipulag
<b>Hesthússvæði (hluti deiliskipulagt)</b>	Norðurhluti hesthúsasvæðisins er án gildandi deiliskipulags. Syðsti hluti svæðisins (Suðurtröð og Norðurtröð) er byggður íg samræmi við gildandi deiliskipulag þess svæðis.	Hefur hugsanlega áhrif á uppbyggingu svæðisins til suðurs og æskilegt að það verði unni deiliskipulag fyrir svæðið í framtíðinni.

### 3. Skipulagsferlið

Í vinnu við forsendur hefur ekki verið haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir aðalskipulagsbreytinguna. Gert er ráð fyrir að með þessari lýsingu og auglýsingu á tillögu að aðalskipulagsbreytingu hefjist það ferli. Nánar um kynningu, samráð og tímasetningar í skipulagsferlinu koma fram hér að neðan.

#### 3.1. Skipulagsferlið – drög:

- Samráð og hagsmunaaðilar
- Afgreiðslur sveitarstjórnar vegna heimildar til að auglýsinga – Í desember 2019.
- Auglýsing á aðalskipulagsbreytinginstillögu – Janúar til mars 2020
- Móttaka athugasemda og afgreiðsla athugasemda til mars 2020.
- Stefnt að samþykkt aðalskipulagsbreytingins – Mars 2020.

#### 3.2. Kynning og samráð vegna aðalskipulagsbreytingarinnar:

- Verkefnis lýsing (þessi lýsing) verður lögð fyrir Skipulagsstofnun áður en aðalskipulagsbreytingin verður afgreidd í auglýsingu.
- Umhverfisstofnun – Lögbundinn umsagnaraðili.
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. – Vegna heilbrigðismála.
- Minjastofnun – Vegna hugsanlegra minja á svæðinu.
- Vegagerðin – Vegna þjóðvegjar austan svæðisins.

### 4. Umhverfismál

#### 4.1. Umhverfismat / -skýrsla

Ekki verða metin eða greind umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingarinnar þar sem breytingin er minniháttar og hefur engin eða óveruleg áhrif á umhverfið. Breytingin er ekki talin falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

## 5. Heimildaskrá

Alþingi. (2010). **Mannvirkjalög nr 160/2010**. Alþingi. Reykjavík.

Alþingi. (2010). **Skipulagslög nr 123/2010**. Alþingi. Reykjavík.

Alþingi. (2006). **Lög um umhverfimat áætlana nr 105/2006**. Alþingi. Reykjavík.

Alþingi. (2000). **Lög um mat á umhverfisáhrifum nr 106/2000**. Alþingi. Reykjavík.

Sveitarfélagið Árborg. (2011). **Aðalskipulag Árborgar 2010-2030**. Greinargerð og skipulagsupprættir. Sveitarfélagið Árborg.