

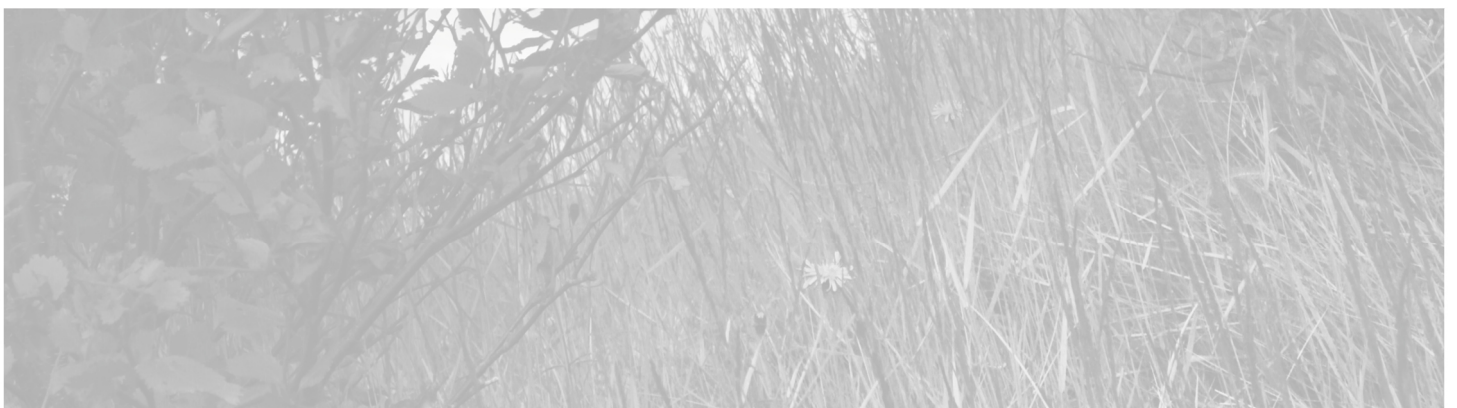


AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2010 - 2030

Skipulags- og matslýsing vegna þéttingar

íbúðarbyggðar á Selfossi

13.07.2020



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Samfélag	4
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2016	5
2.2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborg 2010-2030	6
2.2.3	Deiliskipulag	6
2.3	Minjar	7
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4	UMHVERFISÁHRIF	7
4.1	Matsskylda áætlunarinnar	8
4.2	Tengsl við aðrar áætlanir	8
4.3	Umhverfismat	8
4.4	Valkostir	8
4.5	Umhverfispættir og áherslur	8
5	SKIPULAGS – OG MATSFERLIÐ	9
5.1	Skipulagsferli	9
5.2	Umsagnaraðilar	10
5.3	Samráð	10

SKIPULAGSLÝSING

Efla	Dags.	Verknr.
GG / ABH	16.07.20	2839-125

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið setur fram skipulags- og matslýsingu fyrir breytingu á Aðalskipulagi Árborgar 2010 – 2030, samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin tekur til 5 opinna svæða í eldri byggð á Selfossi, samtals um 0,6 ha að stærð.

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin samkvæmt grein 4.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

1.1 Skipulagslýsing

Tilgangurinn með gerð skipulagslýsingar 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 sveitarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

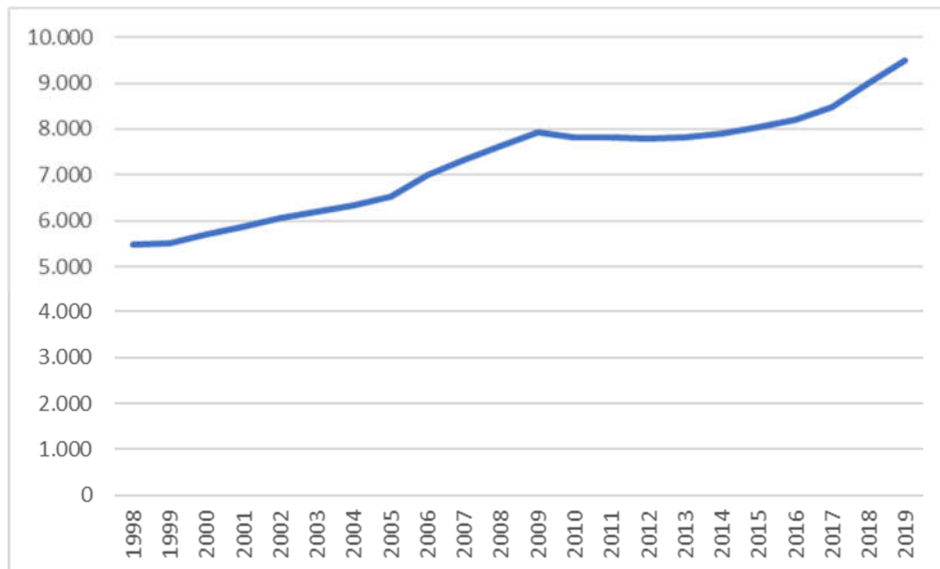
Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Samkvæmt gr. 4.2.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal sameina gerð skipulagslýsingar og matslýsingar um umfang og áherslur í umhverfismati aðalskipulagsins sbr. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þegar það á við.

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

2 FORSENDUR

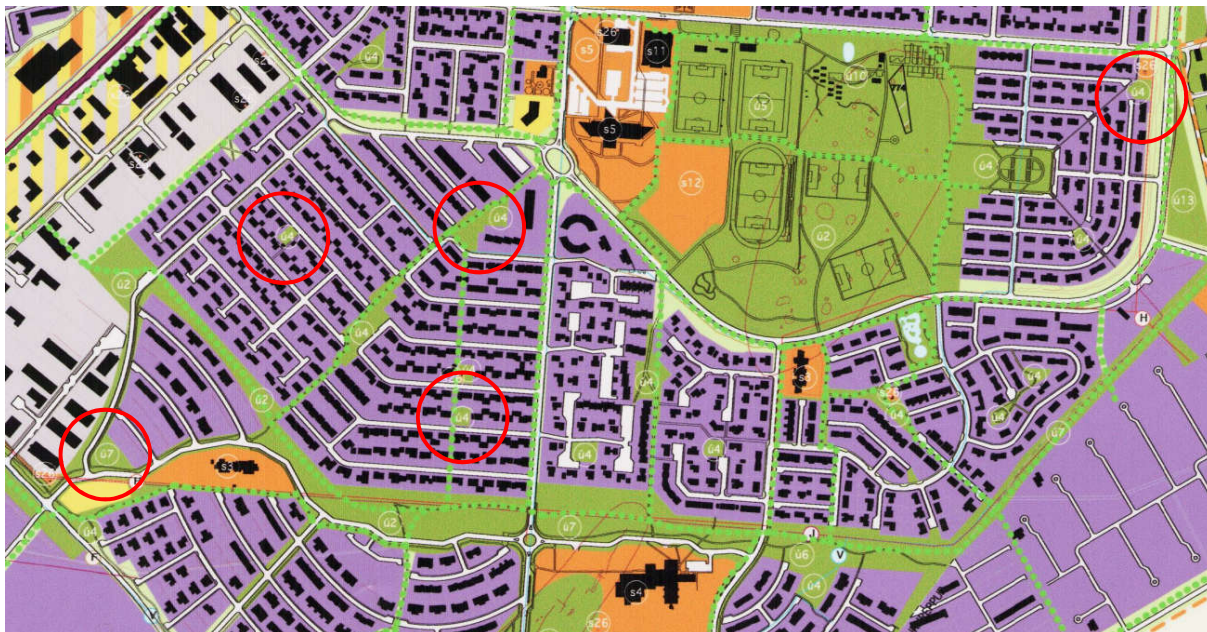
2.1 Samfélag

Íbúafjöldi í Árborg hefur aukist mjög hratt á síðustu árum. Íbúar í Árborg voru 10.055 þann 1. janúar 2020 og þar af vorum um 84% búsettir á Selfossi. Íbúafjölgun verið um 6% á ári á árabilinu 2017-2019 sem er með því hæsta sem gerist á landinu.



Byggðin á Selfossi er almennt séð lágreist og fremur fáir íbúar á flatareiningu í eldri byggðum. Árborg áformar að þetta íbúðarbyggð á eldri íbúðarsvæðum á Selfossi. Um er að ræða nýtingu á 5 reitum og/eða lóðum undir íbúðir, sem eru skilgreindir sem útivistarsvæði (Ú4 og Ú7) í gildandi aðalskipulagi og eru innan eldri íbúðarreita. Reitirnir eru í þegar byggðum hverfum og hafa að litlu leyti nýst sem útivistarsvæði/leiksvæði eins og þeim var ætlað. Á viðkomandi íbúðarsvæðum er að jafnaði gott aðgengi að rúmum leiksvæðum í innan við 300m fjarlægðar. Nýtingarhlutfall reitanna verður í fullu samræmi við lóðanýtingu aðliggjandi byggðar.

REITUR	ASK-REITUR	NHL	STÆRÐ	LÝSING / DEILISKIPULAG
Norðurhólar/ Nauthagi	Ú7 - Suðurbyggð	0,3	Allt að 1.300 m ²	Breyta þarf deiliskipulagi: Suðurbyggð við Nauthól, frá 2006. Á reitnum er gert var ráð fyrir sparkvelli sem ekki var gerður.
Grenigrund 2b	Ú4 - Grundarhverfi	0,3	Allt að 1.050 m ²	Breyta þarf deiliskipulagi: Grundarhverfi, 1994. Á reitnum er gert ráð fyrir leiksvæði sem hefur ekki komið til framkvæmda.
Háengi	Ú4 - Engjahverfi	0,4	Allt að 2.000 m ²	Formlegt deiliskipulag er ekki fyrir hendi.
Reyrhagi 8	Ú4 - Hagahverfi	0,3	Allt að 600 m ²	Formlegt deiliskipulag er ekki fyrir hendi.
Lágengi 10	Ú4 - Engjahverfi	0,3	Allt að 750 m ²	Deiliskipulag er ekki fyrir hendi.



MYND 1. Þéttbýlisuppráttur fyrir Aðalskipulag Árborgar á Selfossi, 2010 – 2030. Svæðin sem breytingarnar taka til er innan rauðu hringjanna.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2016

Í Landsskipulagsstefnu eru settar fram eftirfarandi áherslur sem sveitarfélagið þarf að horfa til:

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“.

Gæði byggðar og bæjarryma

„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“.

Heilnæmt umhverfi

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, 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“.

Skipulag með tilliti til náttúruvár og umhverfisbreytinga

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði hugað að því hvernig megi með skipulagsaðgerðum draga úr losun gróðurhúsalofttegunda. Jafnframt verði tekið tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvár, svo sem snjóflóða, skriðufalla, vatnsflóða, eldgosa, jökulhlaupa og jarðskjálfta, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum. Upplýsingar Veðurstofu Íslands um náttúruvá og loftslagsbreytingar verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

2.2.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborg 2010-2030

Aðalskipulagið var staðfest af umhverfisráðherra þann 9. janúar 2012. Í aðalskipulaginu eru svæðin, sem breytingin tekur til, skilgreind sem og opin svæði.

Á fundi skipulagsnefndar þann 29. janúar 2019 fjallað um þéttingu byggðar á Selfossi og kynnt skýrsla EFLU um verkefnið. Nefndin lagði til „að vinna áfram með þær lóðir sem skilgreindar eru í skýrslunni undir áfanga 1 og klára nauðsynlega skipulagsvinnu svo þær verði byggingarhæfar um mitt ár 2020“. Tillaga skipulagsnefndar var samþykkt á fundi bæjarstjórnar Árborgar þann 19. febrúar 2020.

Stefnumörkun gildandi aðalskipulags

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir allt a 2% árlegri fjölgun íbúa en fjölgunin hefur verið enn meiri og vel yfir landsmeðaltal. Þar segir ennfremur: „Lögd er áhersla á þéttingu íbúðarbyggðar í eldri hlutanum samfara uppbyggingu í nýjum hverfum en töluverðir möguleikar eru á þéttingu byggðar í og við miðbæ Selfoss beggja vegna Austurvegar“.

2.2.3 Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir að breytt verði deiliskipulagi fyrir Norðurhóla/Nautahaga og Grenigrund 2 b, eins og fram kemur í kafla 2.1. Á hinum 3 reitunum er ekkert formlegt deiliskipulag fyrir hendi, en þar er gert ráð fyrir að áform um nýtingu reita undir íbúðarbyggð verði grenndarkynt.

2.3 Minjar

Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í sveitarfélaginu en engar þekktar minjar eru innan reitanna sem aðalskipulagsbreytingin nær til.

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 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð.

Í tillögu að aðalskipulagsbreytingu verður allt að 6.000 m² af opnum svæði breytt í íbúðarsvæði og íbúðum fjölgað um allt að 20. Byggðamynstur og þéttleiki verði í samræmi við núverandi byggð sem er einbýlishús, rað- og parhús á 1-2 hæðum.

4 UMHVERFISÁHRIF

Við breytingu á aðalskipulagi skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og skulu eftirfarandi meginatriði koma fram skv. gr. 4.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013:

- a) „lýsing og samanburður á kostum sem til greina koma um þróun byggðar, staðsetningu og útfærslu hennar og einstakra framkvæmda, m.t.t. áhrifa á umhverfið, svo sem með tilliti til sérkenna einstakra svæða og/eða verndargildis. Þetta getur t.d. átt við um tegund landnotkunar, þéttleika byggðar eða stefnu um samgöngur,
- b) hvernig tryggt er að tillagan í heild, einstök markmið hennar og framfylgd valdi sem minnstum neikvæðum umhverfisáhrifum. Við mótun tillögu skal tekið tillit til umhverfissjónarmiða og þess gætt að einstök markmið hennar samræmist meginmarkmiðum skipulagstillögunnar og markmiðum reglugerðar þessarar,
- c) hvort setja þurfi í aðalskipulagi skilyrði fyrir deiliskipulagsgerð og framkvæmdum á síðari stigum, til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið“.

Umhverfismat áætlana er unnið samhliða skipulagsgerð, með þátttöku skipulagsnefndar. Með því móti nýtist umhverfismatið best í þeim tilgangi að taka tillit til umhverfissjónarmiða og stuðla að óskertum eða bættum umhverfisgæðum fyrir þá sem nýta svæðin.

Umhverfismatinu er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti.

4.1 Matsskylda áætlunarinnar

Í gr. 4.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir: „Geri aðalskipulagstillaga ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, skal gerð grein fyrir þeim í skipulagstillögunni.“

Breytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem ekki er mörkuð stefna um framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

4.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfisskýrslu fyrir breytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur í samræmi við lið a. í 6 gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.2.

4.3 Umhverfismat

Matsvinnan fer fram samhliða vinnslu við gerð greinargerðar og uppdrátta til að stuðla að því að umhverfissjónarmið séu ávallt uppi við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi.

Í skipulagsgerð er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti í skipulagsgerðinni. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist því til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

4.4 Valkostir

Breyting á aðalskipulagi verður borin saman við núverandi ástand, núll kost.

4.5 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflu 1. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Framsetning á niðurstöðu matsins verður í formi greinargerðar og/eða yfirlitstöflu.

TAFLA 1. Yfirlit yfir umhverfispætti og þær matsspurningar sem matið byggir á.

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnutækifæri innan sveitarfélagsins? Hefur skipulagið áhrif á aðgengi að útivistarsvæðum og nátturu?
Náttúru- og menningarminjar	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar?
Landslag og ásýnd	Hefur skipulagið áhrif á byggðamynstur? Hefur skipulagið áhrif á yfirbragð opinna svæða?
Hljóðvist	Hefur skipulagið áhrif á hljóðvist í íbúðarhverfum? Hefur skipulagið áhrif á hljóðvist á útivistarsvæðum og kyrrlátum svæðum?
Loftgæði	Hefur skipulagið áhrif á svífryk? Hefur skipulagið áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda?
Öryggi	Er náttúruvá á svæðinu? Hefur skipulagið áhrif á umferðaröryggi?

5 SKIPULAGS – OG MATSFERLIÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenn- ingi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breyt- ingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu Sveitar- félagsins Árborgar <http://www.arborg.is/>. Lýsingin mun einnig liggja frammi á skrifstofu sveitar- félagsins. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipu- lagsfulltrúa á netfangið skipulag@arborg.is, fyrir auglýstan tímafrest.

5.1 Skipulagsferli

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferli aðalskipulagsbreytingar ásamt tímasetningum sem taka til síðari hluta árs 2020, birt með fyrirvara um breytingar:

Ágúst	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samráð við landeig- endur. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athuga- semdum.
September	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, tillagan kynnt almenningi skv. 2. mgr. 30 gr. skipulagslaga og tillaga lögð fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
Október/nóvember	Tillaga samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og send til umsagnar- aðila skv. 31. gr. skipulagslaga. Auglýsing skipulagstillögu og gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.

Nóvember	Tillaga afgreidd í sveitarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga.
Desember	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.

5.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

5.3 Samráð

Aðalskipulagsbreytingin verður unnin fyrir sveitarfélagið. Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin verða kynnt bæði íbúum/almenningi og sveitarstjórn.