

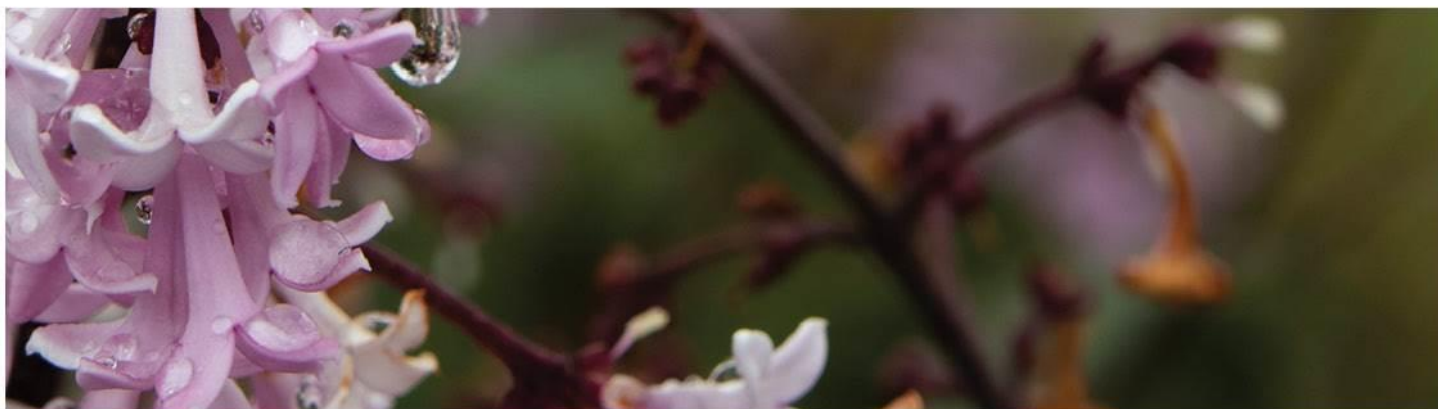


AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÁRBORGAR 2020-2036

Skipulagslýsing – breyting aðalskipulags og gerð deiliskipulags

Íbúðarbyggð ÍB17 - Mörk og Grænamörk

27.01.2026



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

114201-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

ABH

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Aðalskipulag Árborgar 2020-2036	5
2.2	Landsskipulagsstefna 2024-2036	6
2.3	Deiliskipulag	7
2.4	Fornminjar	7
3	AÐALSKIPULAGSBREYTING	7
4	DEILISKIPULAG	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6	SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARAÐILAR	9

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna breytinga á skilmálum fyrir íbúðarbyggðina ÍB17 á Selfossi. Gerð verður breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036 og unnið nýtt deiliskipulag. Um er að ræða íbúðarbyggð sem afmarkast af Hörðuvöllum, Árvegi, Þórsmörk, Heiðmörk og Austurvegi. Heimilaðar verða fleiri byggingar og íbúðir ásamt því að umferð akandi og gangandi verður yfirfarin.

Skipulagssvæðið sem aðalskipulagsbreyting nær til er tæpir 6 ha.

1.1 Skipulagslýsing

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

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

2 FORSENDUR

Hugmyndir eru um betri nýtingu lands við Grænumörk og jafnvel víðar í hverfinu. Allar lóðir eru byggðar, ýmist einbýlishús á 1-2 hæðum eða fjölbýlishús á 2-4 hæðum. Sveitarfélaginu þykir hafa tekist vel til með þá þéttingu byggðar, þ.e. fjölgun lóða og íbúða, sem gerð hefur verið á nokkrum lóðum innan svæðisins á undanförunum árum, en ekki er heimild í aðalskipulagi til meiri uppbyggingar. Vilji er til að skoða með betri nýtingu, einkum á lóðunum Grænumörk 1 og 3. Eins að skoða hvort breytingar verði á gatnakerfi, bílastæðum, stígum og að á svokölluðu Sýslumannstúni (Austurvegur 37) verði svæði til útivistar og leikja til bættrar lýðheilsu í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags.

Við skipulagsgerð verða leiðbeiningar í skjali Skipulagsstofnunar *Mannlíf, byggð og bæjarrými* hafðar til hliðsjónar. Miðað verður við að auka sjálfbærni, bæta gæði umhverfisins með gróðri, leitast við að skapa skjólgóð svæði þar sem sólar nýtur og að aðkoma og aðgengi sé greitt.



MYND 1. Horft austur yfir skipulagssvæðið frá Hörðuvöllum. (Mynd Efla).

2.1 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi stefna fyrir byggð og atvinnu (kafla 3.1) sem einkum verður horft til:

- Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun með þéttari, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma.
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa.
- Við skipulag byggðar verði tekið tillit til náttúruvár og loftslagsbreytinga.

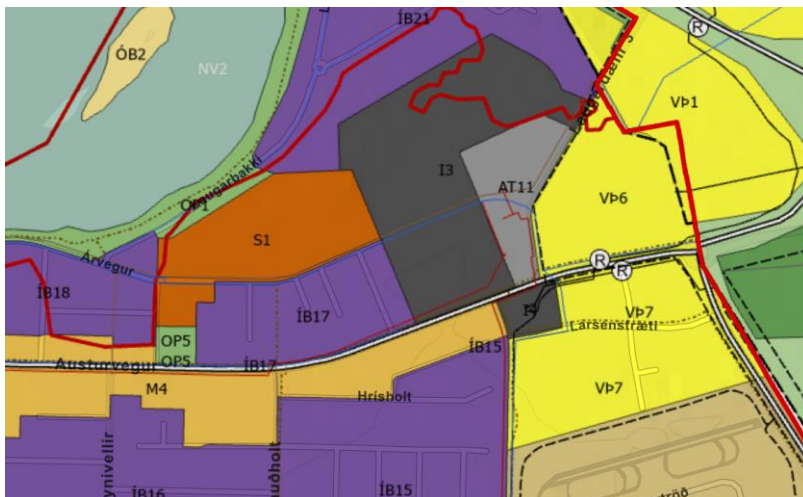
Stefna fyrir íbúðarbyggð á Selfossi sem einkum verður horft til (kafla 3.1.1) er eftirfarandi:

- Að samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa.
- Að íbúðarbyggð sé í góðri tengingu við útivistarsvæði og náttúru.
- Að leitast verði við að þétta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum.
- Að við þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum, verði nýbyggingar felldar að því byggðamynstri sem fyrir er.
- Að áhersla verði á vandaða hönnun mannvirkja og frágang umhverfis þau.

- Að þéttleiki nýrra svæða verði með þeim hætti að land sé vel nýtt en í góðu samræmi við þegar byggð svæði og að tekið sé tillit til byggðamynsturs.

TAFLA 1. Stefna gildandi aðalskipulags fyrir íbúðarbyggðina ÍB17.

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.



MYND 2. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036. Breytingin nær til ÍB17 á miðri mynd.

2.2 Landsskipulagsstefna 2024-2036

Skipulagstillögur verða unnar í samræmi við landsskipulagsstefnu. Einkum verður horft til eftirfarandi stefnu við vinnslu skipulagstillagna:

- Í skipulagi þéttbýlisstaða verði almennt haft að leiðarljósi að minnka ferðapörf með því að þetta byggð, blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

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

- Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags.
- Í skipulagsáætlunum í þéttbýli verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.
- Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir, og stefnt að því að innan hvernar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði.
- Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni.
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

2.3 Deiliskipulag

Tvö deiliskipulög eru í gildi á svæðinu.

Deiliskipulag Mjólkurbúshverfis á Selfossi, staðfest með auglýsingu í B-deild í júlí 2016. Á hluta lóða er heimild fyrir einbýlishúsum á 1-2 hæðum. Á öðrum lóðum er heimild fyrir fjölbýlishúsum.

Deiliskipulag Austurvegar 39-41 og Grænumarkar 2-2A, samþykkt í desember 2004. Í deiliskipulaginu er heimild fyrir fjölbýlishúsum á fjórum hæðum og raðhúsum á einni hæð. Húsin eru ætluð fyrir eldri borgara.

2.4 Fornminjar

Aðalskráningu minja er lokið á svæðinu. Ekki er að finna þekktar minjar m.v. minjavefsjá Minjastofnunar.

3 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Gerð verður breyting á skilmálum fyrir íbúðarbyggðina ÍB17 í greinargerð. Heimilað verður að fjölga íbúðum og þetta þannig byggðina.

4 DEILISKIPULAG

Unnið verður nýtt deiliskipulag á grunni gildandi skipulaga. Gert er ráð fyrir að deiliskipulag fyrir lóðir við Heiðmörk og Þórsmörk verði áfram í gildi. Nýtt deiliskipulag kemur til með að ná yfir Sýslumannstún (Austurveg 37) og mögulega einnig sýsluskrifstofu á Hörðuvöllum 1. Í deiliskipulagi verður heimiluð betri landnýting með meiri uppbyggingu lóða og fjölgun íbúða, gatna- og stígakerfi verður bætt ásamt bílastæðum, og gert verður ráð fyrir útivistarsvæði/leikvelli á Austurvegi 37.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið falla 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 umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna og eftir því sem við á bornir saman mismunandi valkostir um uppbyggingu og útfærslu mannvirkja.

TAFLA 2. Helstu umhverfispættir, viðmið og matsspurningar sem horft verður til.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land <i>Nýting lands.</i> <i>Ásýnd og yfirbragð.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma. Landsskipulagsstefna. - Almennt verði haft að leiðarljósi að þétta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.	Hefur stefnan áhrif á hagkvæma nýtingu lands? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
Samfélag <i>Íbúar.</i> <i>Atvinna.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Að samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa. - Að íbúðarbyggð sé í góðri tengingu við útivistarsvæði og náttúru. - Að leitast verði við að þétta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum. Landsskipulagsstefna. - Mörkuð verði stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.	Hefur stefnan áhrif á íbúa eða atvinnulíf?
Heilsa og öryggi <i>Náttúruvá.</i> <i>Umferðaröryggi.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki. - Að stuðla að bættu umferðaröryggi og aðgengi fyrir alla í sveitarfélaginu, fyrir alla samgöngumáta. - Að stuðla að auknum vistvænum samgöngum, m.a. að auka hlutdeild gangandi og hjólandi umferðar. Landsskipulagsstefna. - Tekið sé 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.	Hefur stefnan áhrif á öryggi íbúa eða eigna þeirra?

6 SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARAÐILAR

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

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Minjastofnun

Áætlað er að skipulagslýsing veri auglýst í byrjun árs, skipulagsbreytingar kynntar á vormánuðum, auglýstar næsta sumar og staðfestar næsta haust.