

VESTURBÆR

Skipulagslýsing

vegna breytingar á deiliskipulagi iðnaðarsvæðis
við Gagnheiði, 1. áfanga

Miðsvæði M7

Eyravegur - Gagnheiði

Íbúðabyggð ÍB20

Gagnheiði



Efnisyfirlit

Inngangur	3
Skipulagssvæðið og núverandi aðstæður	4
Deiliskipulag í gildi	5
Aðalskipulag	6-7
Forsendur	8
Áherslur og markmið verkefnisins	9-10
Yfirbragð og gæði byggðar	11-13
Almenningsrými	13
Birtuskilyrði	14
Uppbrot og fjölbreytileiki byggðar	14
Hjóla- og bílastæði, sorpmál	14
Aðlögun að landi og aðliggjandi deiliskipulag	14
Þróun og framtíðarsýn	15-16
Mat á umhverfispáttum	17
Matslýsing	18
Umfang verkefnis	18
Matsskylda	18
Nálgun og áherslur matsvinnu	18
Áhrifaþættir og umhverfispættir	18-19
Viðmið í umhverfismati	19
Valkostir	19
Matsspurningar	19-20
Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna	21
Kynningar og tímaáætlun	22



Úr hugmyndum UNDRÁ fyrir Vesturbæ: Hluti af þrívíddarmynd af þróun

Inngangur

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á deiliskipulagi iðnaðarsvæðis við Gagnheiði, 1. áfanga sem samþykkt var í bæjarstjórn Selfoss þann 14.12.1982. Skipulagshöfundar og ráðgjafar eru UNDRÁ ehf ásamt VSÓ Ráðgjöf.

Svæðið sem um ræðir er gamalt iðnaðarsvæði þar sem búið er að breyta landnotkunarflokkum í Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036. Afmörkun deiliskipulagsbreytingarinnar nær til Eyravegar 31-49 ásamt Gagnheiði 18 á miðsvæði og Gagnheiði 1-7 á íbúðasvæði. Innan afmörkunar skipulagsbreytingar er að finna eftirfarandi 2 landnotkunarflokka, þ.e. annars vegar miðsvæði M7 og hins vegar íbúðabyggð sem skilgreind er ÍB20. Bæði svæðin eru skilgreind sem þróunarsvæði í aðalskipulagi.

Með þeim breytingum sem hafa átt sér stað á undanförunum árum tengdum nýjum miðbæjarkjarna á Selfossi hafa skapast tækifæri til að tengja nálæg svæði slíkum sprota og efla þar með og styrkja jákvæða framþróun miðbæjarins. Umbreyting þessa gamla iðnaðarsvæðis í svæði fyrir fjölbreytta íbúðarbyggð og verslun og þjónustu mun styrkja þróun nýs miðbæjarsvæðis ásamt að gegna lykilhlutverki í að tengja þekkt kennileiti saman með göngustígum og öðrum vistvænum ferðamáta.



Ljósmynd frá horni Lágheiðar og Gagnheiðar

Skipulagssvæðið og núverandi aðstæður

Skipulagssvæðið er hluti af stærra þróunarsvæði meðfram Eyravegi fyrir blandaða byggð íbúða og þjónustu. Í fyrsta áfanga verður lögð inn breyting á deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Fossheiði að Lágheiði og Eyravegi að Gagnheiði innan miðsvæðis M7 og frá Fossheiði að Gagnheiði nr. 9 sunnan megin við Gagnheiði á íbúðasvæði ÍB20.

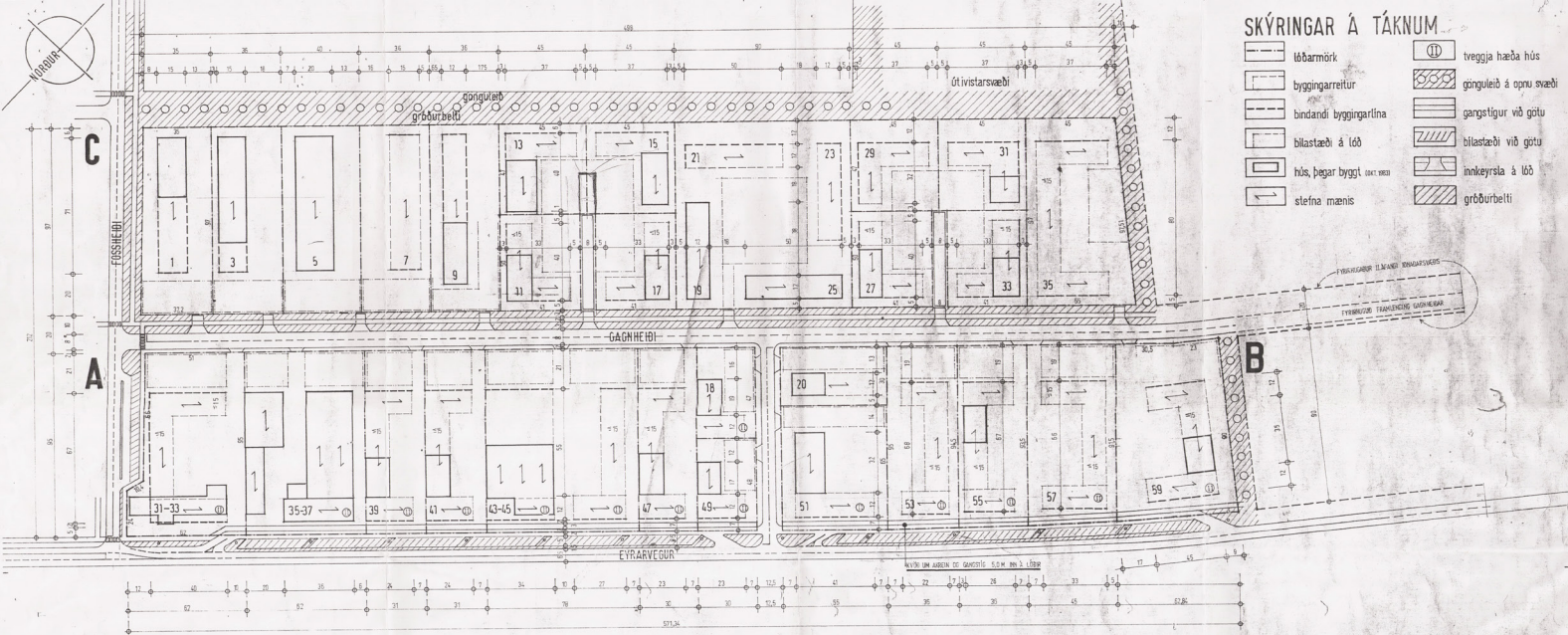
Yfirborð svæðisins einkennist af þeirri starfsemi sem hefur verið á svæðinu síðustu áratugina með að mestu byggingum fyrir iðnaðarstarfsemi. Lítil gróður er á skipulagssvæðinu og er yfirborð að mestu malbik eða malaryfirborð. Búast má við að klöpp sé grunnt undir yfirborðinu og með gerð bílakjallara undir öllu svæðinu falli til mikið af góðu fyllingarefni. Ekki er kunnugt um friðlýstar minjar á svæðinu en fyrirbyggur aðalskráning fornleifa í Árborg sem Bygðasafn Árnesinga gaf út 2008.

Eins og áður segir eru á svæðinu að mestu iðnaðarbyggingar sem reistar voru á síðustu 30-40 árum og eru sumar hverjar komnar að fótum fram. Því er gert ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu munu víkja samhliða uppbyggingu. Byggingarefni sem mögulegt er að endurnýta sbr. stálgrindarhús verða endurnýtt eins og kostur fyrir aðstöðusköpun á nýjum lóðum. Samhliða skipulagsvinnu verður unnin húsakönnun.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir blandaðri íbúða- og þjónustubygð, en stærsti hluti nýrrar byggðar verða íbúðir. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum með aukinni lofthæð í byggingum er snúa að Eyravegi og að hluta á jarðhæðum bygginga er tengjast tengibrautum s.br. Fossheiði og sundum sem áætlað er að verði einstefnugötur á miðsvæðinu og skipta skipulagssvæðinu upp í afmarkaða reiti.



Hluti aðalskipulags Árborgar 2020-2036. Þróunarsvæðið er skilgreint með blárrí línu.



Skipulagsuppráttur gildandi deiliskipulags: Iðnaðarsvæði við Gagnheiði -1. áfangi

Deiliskipulag í gildi

Í gildi er deiliskipulag iðnaðarsvæðis við Gagnheiði, 1. áfangi sem samþykkt var í bæjarstjórn Selfoss þann 14.12.1982. Í Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 hefur landnotkun svæðisins verið breytt úr athafnasvæði í miðsvæði M7 og íbúðabyggð ÍB20 auk þess sem hluti svæðisins hefur verið skilgreint sem þróunarsvæði í aðalskipulagi, sjá nánar í kafla um Aðalskipulag.

Samkvæmt skilmálum gildandi deiliskipulags tekur skipulagið til 32 lóða við Eyraveg og Gagnheiði og skiptist svæðið í þrjá hluta:

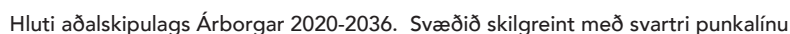
A hluti: Eyravegur 31-49 og Gagnheiði 18. Stærð um 3,0 ha. Nýtingarhlutfall 0,45

B hluti: Eyravegur 51-59 og Gagnheiði 20. Stærð um 2,1 ha. Nýtingarhlutfall 0,40

C hluti: Gagnheiði 1-35. Stærð um 4,9 ha. Nýtingarhlutfall 0,35

Landnotkun á lóðunum heimilar að reisa iðnaðar-, þjónustu- og / eða geymslúsnæði. Byggja má eina eða tvær hæðir skv. uppdrætti með kjallara þar sem aðstæður leyfa.

Með deiliskipulagsbreytingu verða gerðir nýjir uppdrættir og skilmálar sem samræmast gildandi aðalskipulagi og eldri uppdrættir og skilmálar falla úr gildi innan afmörkunar deiliskipulagsbreytingar.



Í kafla 3.1.11 Aðalskipulags Árborgar 2020-2036 er fjallað um þróunarsvæði og rammahluta aðalskipulags.

Svæðið sem þessi skipulagbreyting á við um fellur innan þróunarsvæðis við Eyraveg sem búið er að skilgreinasem miðsvæði og íbúðabyggð þar sem áður var athafnasvæði. Þar verði gert ráð fyrir blandaðri byggð verslunar, þjónustu og íbúða. Þar skuli gert ráð fyrir hærri byggingum og hærra nýtingarhlutfalli sbr. kafla 3.1.2 um miðsvæði. Í göturými skuli gera ráð fyrir gangandi og hjólandi vegfarendum ásamt gróðri. Leggja skal áherslu á aðlögun byggðar m.t.t. afleiðinga loftslagsbreytinga.

Kafla 3.1.2. í Aðalskipulagi fjallar um miðsvæði. Í stefnu fyrir miðsvæði er lögð áhersla á að styrkja miðbæ Selfoss sem aðal þjónustusvæði sveitarfélagsins sem miðstöð stjórnsýslu, verslunar, þjónustu og menningar með fjölbreyttri verslun og þjónustu í bland við íbúðir og að miðsvæði verði í góðum tengslum við önnur verslunar- og atvinnusvæði.

Í almennum skilmálum er reiknað með nýtingarhlutfallinu á bilinu 1,0 til 2,5 og allt að 3,0 ef bílakjallari er staðsettur neðanjarðar. Við ákvörðun á nýtingarhlutfalli í deiliskipulagi skuli taka mið af hverju svæði fyrir sig m.t.t. aðstæðna s.s. aðlögun að nálægðri byggð, skuggamyndun, samgöngum og vistvænum ferðamáta, veðurfarslegum áhrifum o.fl. Í skilmálum kemur einnig fram að á miðsvæði skuli ný mannvirki vera að jafnaði á 3-6 hæðum. Við deiliskipulag Eyravegar skuli kortleggja hávaða frá umferð og setja fram aðgerðir til að draga úr þeim ef þörf er á.

Kafla 3.1.1. í Aðalskipulagi fjallar um íbúðabyggð.

Í stefnu fyrir íbúðabyggð kemur m.a. fram að efla þurfi Selfoss sem kjarnabúsetusvæði á vestanverðu Suðurlandi í nálægð við höfuðborgarsvæðið. Lögð verði áhersla á fjölbreytni í íbúðagerðum og góð tengsl íbúðabyggðar við atvinnu, þjónustu, náttúru og útivistarsvæði. Þar kemur líka fram mikilvægi þess að nýta landið vel og þetta íbúðabyggð með áherslu á vandaða hönnun mannvirkja og umhverfis.

Í almennum skilmálum er m.a. gerð krafa um að í deiliskipulagi skuli hugað að samgöngum og aðgerðum sem hvetja íbúa til að velja vistvæna samgöngumáta og að stígar verði í samræmi við stíga aðliggjandi svæða. Að gera skuli grein fyrir skuggarpi, sérstaklega þar sem áhrifa getur gætt. Einnig að umhverfið verði skipulagt með þeim hætti að það bjóði upp á þau gæði sem hvetja til útiveru, vistvænna samgöngumáta og notkun almenningsrýma. Í nýjum hverfum skuli gera grein fyrir leiksvæðum og opnum svæðum. Almennt er gert ráð fyrir 1-2 hæða húsum en að fjölbýlishús geti þó verið allt að 6 hæðir. Að lokum eru einnig gerðir skilmálar um það að ný íbúðabyggð skuli uppfylla skilyrði um 20 mínútna hverfið.

Deiliskipulagssvæðið er innan skilgreinds þróunarsvæðis sbr. kafla 3.1.11 í og fellur svæðið innan tveggja landnotkunarflokka þ.e. miðsvæði M7 og íbúðabyggð ÍB20.

Tillagan að breyttu deiliskipulagi er í samræmi við meginmarkmið, stefnur og skilmála Aðalskipulags Árborgar 2020-2036.

Forsendur

Innan afmörkunar skipulagsbreytingar er að finna eftirfarandi 2 landnotkunarflokka, þ.e. annars vegar miðsvæði M7 og hins vegar íbúðabyggð sem skilgreind er ÍB-20. Bæði svæðin eru skilgreind sem þróunarsvæði í aðalskipulagi.

Tillagan byggir á hugmyndavinnu UNDRA og gengur undir vinnuheitinu Vesturbær sem bæjarstjórn í Árborg heimilaði á fundi þann 18. október 2023 að yrðu grundvöllur fyrir vinnu við breytingu á deiliskipulagi svæðisins.

Tillagan gengur út á að gera sjálfbært borgarskipulag þar sem áhersla er lögð á aðlaðandi bæjarrými sem styðja við rekstur verslunar og þjónustu og hvetur til virkra ferðamáta og dregur úr þörf á notkun einkabílsins. Meirihluti bæjarrýma og útisvæða ofanjarðar er tileinkaður mannlífi og vistvænum ferðamáta með þægindi og öryggi að leiðarljósi sem gerir íbúum og gestum kleift að sinna daglegu lífi fótgangandi, hjólandi eða með öðrum vistvænum ferðamáta.

Að auki verður áhersla lögð á skilmála sem standa vörð um vandaða hönnun byggðar og umhverfis. Skilmálar er varða hönnun útisvæða munu m.a. gera ráð fyrir ólíkum leik- og dvalarsvæðum, torgum, götum sem borgarrými, góðu stígakerfi sem tengist núverandi stígakerfi bæjarins, blágrænum ofanvatnslausnum, grænum svæðum þar sem horft er til líffræðilegrar fjölbreytni og samspili skjóls, birtu og sólar.

Helstu forsendur við gerð breytingar á deiliskipulagi svæðisins eru m.a. fyrirbyggjandi hugmyndir UNDRA fyrir Vesturbær, Aðalskipulag Árborgar 2020-2036, Húsnæðisáætlun Árborgar 2024, Aðgerðaráætlun gegn hávaða 2013 - 2018, Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í sveitarfélaginu Árborg dagsett 15.02.2024, Sóknaráætlun Suðurlands 2020-2040 og Landsskipulagsstefna 2015-2026 ásamt leiðbeiningum Skipulagsstofnunar og SSH um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur.

Samkvæmt 1.mgr. 40gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn, áður en vinna við deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Þegar landeigandi eða framkvæmdaraðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu, sbr. 5.2.2. gr. Skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Skipulagslýsing þessi er unnin í samræmi við Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Tilgangurinn er að tryggja aðkomu almenninga og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari vinnu og gefa þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum þess.

Áherslur og markmið verkefnisins

Í Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 koma eftirfarandi áherslur fram varðandi meginmarkmið og stefnu um þéttbýli, umhverfi og yfirbragð byggðar og þróunarsvæði við Eyraveg:

- Stuðla skal að sjálfbærni og hagkvæmri nýtingu lands og þéttingu byggðar í þágu samfélagsins með áherslu á vandaða hönnun mannvirkja og umhverfis
- Að uppfylla skilyrði fyrir 20 mínútna hverfinu með góðum tengslum íbúðabyggðar við atvinnu, þjónustu, náttúru og útivistarsvæði
- Að styrkja tengingu miðsvæða við önnur miðsvæði og verslun og þjónustu
- Að stuðla að sjálfbærri þróun með þétttri samfelldri byggð og endurskipuleggja vannýtt svæði með eflingu samfélagsins að leiðarljósi
- Stuðla að kolefnisbindingu og draga úr losun kolefnis
- Að tengja náttúru við hið byggða umhverfi með því að gera vönduð almennings- og útivistarsvæði sem skapa góðar aðstæður til útiveru og hvetja til vistvænna ferðamáta
- Á þróunarsvæði við Eyraveg er gert ráð fyrir að hluti svæðisins verði hrein íbúðabyggð og annar hluti miðsvæði með blöndu verslunar og þjónustu á jarðhæðum og íbúðum á efri hæðum
- Á þróunarsvæðinu verði gert ráð fyrir herra nýtingarhlutfalli og hærri byggingum eða að jafnaði 3-6 hæðum og nýtingarhlutfalli frá 1,0-2,5 og allt að 3,0 ef bílakjallari er neðanjarðar

Markmið tillögunnar mun ganga út á að styrkja uppbyggingu miðbæjar Selfoss sem aðal þjónustusvæðis alls sveitarfélagsins og jafnframt skapa möguleika á nýjum uppbyggingarsvæðum þar sem íbúum hefur fjölgað umfram áætlanir að undanförunum árum eins og fram kemur í nýrri Húsnæðisáætlun Árborgar 2024.

Skipuleggja skal vandaða og þétta miðbæjarbyggð með fjölbreyttum íbúðakostum, þar sem áhersla er lögð á góða landnýtingu og aðgengilega verslun og þjónustu með ólíkum og vel útfærðum almenningrýmum sem auka gæði bæjarins.

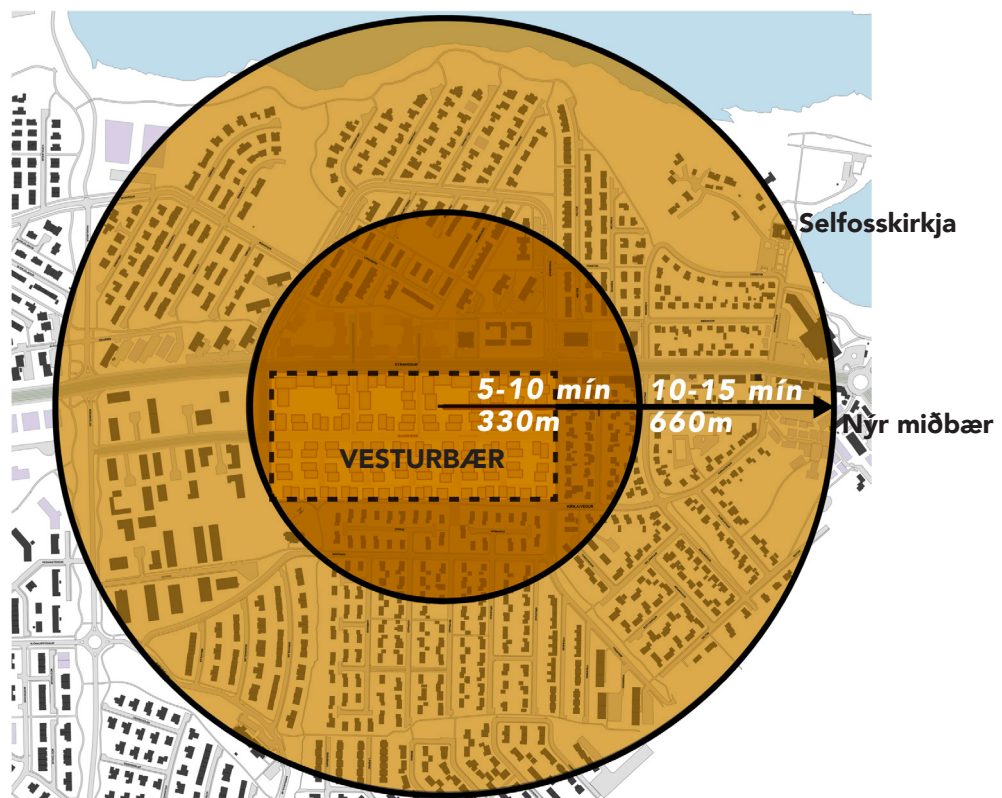
Með uppbyggingu svæðisins mun heildarmynd nýs miðbæjarkjarna Selfoss sem nú er í mótun styrkjast ásamt að tryggja nægan fjölda íbúa sem uppbygging á verslun, þjónustu og menningartengdri starfsemi byggir á til framtíðar.

Deiliskipulagssvæðið mun gera ráð fyrir fjölbreyttri íbúðabyggð sem blandast saman verslun og þjónusta á hluta jarðhæða. Lögð verður áhersla á hönnun bygginga, græn svæði, göturými og stígakerfi sem munu í heild mynda staðaranda svæðisins í tengslum við nærumhverfið og umgjörð um samfélag íbúa og fjölbreyttrar þjónustu. Miðað er við að stór hluti bílastæða verði í bílakjallara til að hægt verði að skapa góðar tengingar og vistvænt umhverfi á yfirborði bæði fyrir íbúa svæðisins og einnig fyrir gesti sem vilja njóta útiveru, nýta sér verslun og þjónustu eða sækja menningartengda viðburði á svæðinu.

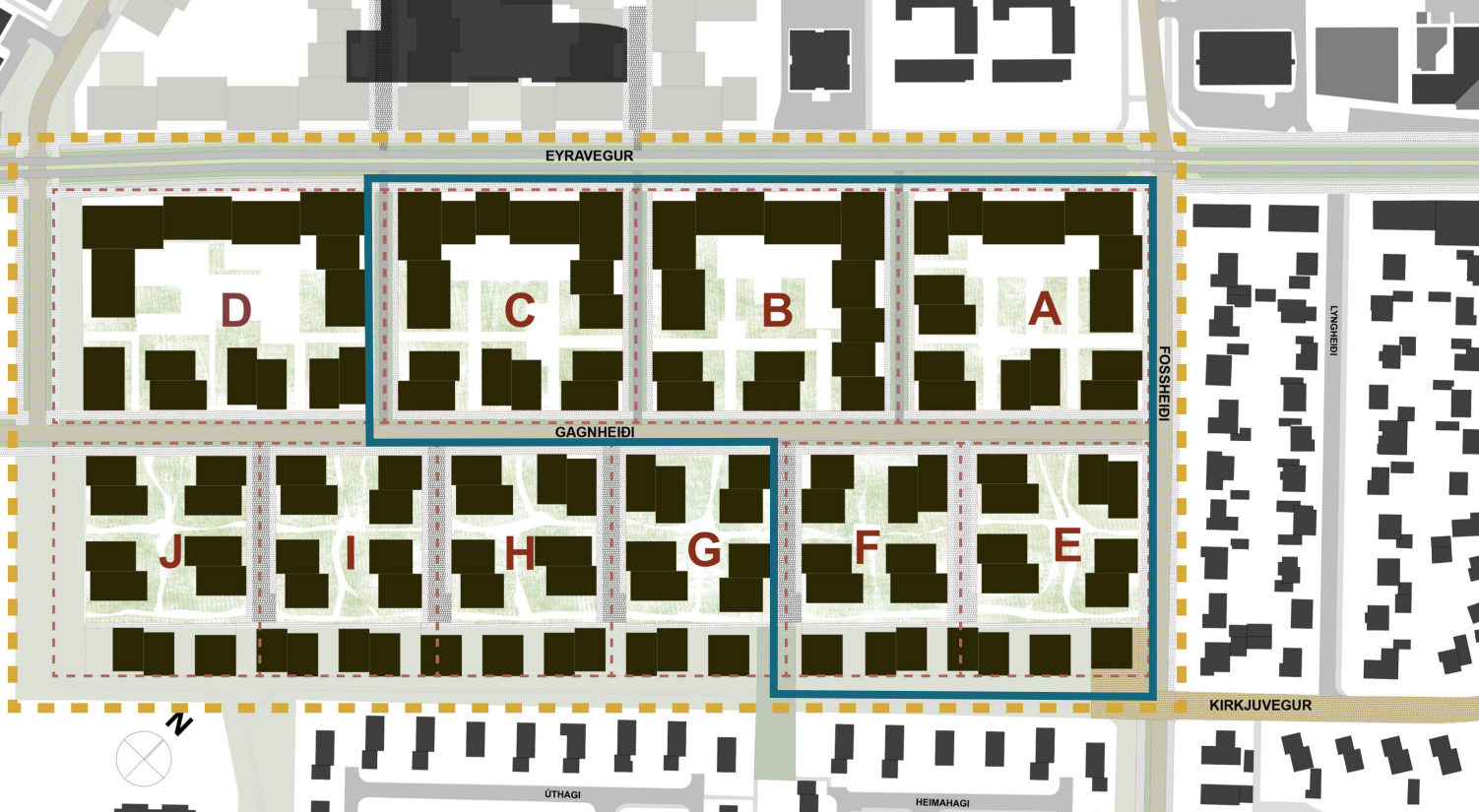
Með því að mynda byggð sem styrkir núverandi uppbyggingu miðbæjar Selfoss og styður jafnframt við miðbæjar lífstíl ásamt því að færa verslun og

þjónustu nær íbúum bæjarins mun það hvetja til þess að fleira fólk notar almenningsrýmið sem býður upp á möguleika á vistvænum ferðamáta og þar með skapa forsendur fyrir líflegum miðbæ. Skipulagið verður sjálfbært borgarskipulag og þáttur í að uppfylla skilyrði um 20 mínútna hverfið sem mun gera svæðið eftirsóknarvert til búsetu, atvinnu og útiveru.

Þar sem skipulagssvæðið fellur innan tveggja landnotkunarflokka í aðalskipulagi þ.e. miðsvæði og íbúðabyggð ásamt því að vera skilgreint sem þróunarsvæði, mun hin nýja byggð endurspegla þær áherslur sem koma fram í aðalskipulagi fyrir viðkomandi landnotkunarflokka.



Úr hugmyndum UNDRÁ fyrir Vesturbæ:
Ný byggð mun koma til með að styrkja miðbæ Selfoss ásamt því að færa verslun og þjónustu nær íbúum bæjarins



Úr hugmyndum UNDRÁ fyrir Vesturbæ:
Heildarsvæðið er afmarkað með gulri punktalínu. Tillaga að
breyttu deiliskipulagi afmörkuð með blárrí línu fyrir reiti A-C og
E-F ásamt Gagnheiði.

Yfirbragð og gæði byggðar

Útfærsla skipulagsins mun einkennast af áherslu á vandað yfirbragð almenningsrýma og almenningsgarða sem mótaðir verða af umliggjandi byggingum, heildstæðum götumyndum og borgarmiðuðu gatnakerfi sem einkennist af mótun borgargötu við Eyrarveg, bæjargötu við Gagnheiði og sund og botnlanga sem skipta deiliskipulagssvæðinu upp í reiti.

Byggðin er afmarkast af Eyravegi og Gagnheiði mun umvefja stóra almenningsgarða en byggðin er afmarkast af Gagnheiði og núverandi byggð verður að mestu íbúðarbyggð með grænum svæðum og vistgötum. Sund og botnlangar munu skipta svæðinu upp í reiti og hver reitur mun mynda virk almenningsrými og garða sem eru aðgengilegir almenningi. Möguleiki á nýtingu inngarða með stígum til að komast milli reita og hverfa er mikilvægur þáttur að skapa vistvænt miðborgarumhverfi. Hægt verður að mestu að ferðast um sólrikt og skjólgott svæði óhindrað og í öruggu umhverfi.

Lögð verður áhersla á að rými milli bygginga og götumyndir hafi grænt yfirbragð og að gróður verði notaður til skapa hlýlegt og vistvænt umhverfi. Við hæðarsetningar á bílakjallara sem gert er ráð að verði undir öllu svæðinu verður gert ráð fyrir nægjanlegri jarðvegsdýpt fyrir runna og fjölbreyttan lággróður. Þar sem krafist verður aukinnar jarðvegsdýptar verður slíkt leyst á afmörkuðum svæðum m.t.t. skipulags bílakjallara eða með þar til gerðum gróðurkerjum ofan á plötu yfir bílakjallara.

Við mótun byggðar verði sérstaklega hugað að skjólmyndun, birtuskilyrðum innan íbúða og utanhúss ásamt fjölbreyttum útsvæðum. Svalir og útsvæði íbúða skulu vera fjölbreytt og huga þarf vel að því hvernig húsin mæta götum og landhalla. Þakform skal vera blandað og ef húspök eru flöt er mælt til að þau séu lögð gróðurþekju eða öðru efni sem styður við blágrænar ofanvatnslausnir. Yfirbragð byggingana verður fjölbreytt í áferð og uppbroti til að bæta ásýnd og yfirbragð auk þess að draga úr áhrifum vinds. Tryggja skuli fjölbreytileika í lita og efnisvali innan lóða. Gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt hafðar að leiðarljósi.

Eins og kemur fram í Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 fellur svæðið undir 2 landnotkunarflokka í Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 þ.e. Miðsvæði (M7) og Íbúðabyggð (ÍB20). Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði í Aðalskipulagi. Þar er gert ráð fyrir þétttri blandaðri miðbæjarbyggð með meiri þéttleika og hærri byggð, sérstaklega á viðkomandi þróunarsvæði. Uppbygging mun einkennast af hærri byggingum á miðsvæðinu við Eyraveg og lækka svo smám saman niður til suðurs til aðlögunar að núverandi íbúðabyggð.

Áætlað skipulagssvæði deiliskipulagsbreytingarinnar er um 5.5 ha en ekki er búið að skilgreina endanlegar lóðarstærðir að svo stöddu.

Á þeim hluta skipulagssvæðis sem fellur innan landnotkunarflokks miðsvæðis er áætlað að byggingar verði almennt á bilinu 3 til 6 hæðir með lárétu og lóðréttu uppbroti og nýtingarhlutfall ofanjarðar milli 2,2 til 2,5 til þess að tryggja nægjanlegan fólksfjölda á svæðinu til að styðja við verslun, þjónustu og mannlíf innan svæðisins. Gert verður ráð fyrir myndun kennileitis fyrir svæðið á horni Eyravegar og Fossheiðar. Við vinnu á tillögu að breyttu deiliskipulagi verður þetta skoðað nánar m.t.t. ásýndar og skuggavarps. Innan miðsvæðis er áætlaður íbúðafjöldi á bilinu 650 til 850 og atvinnuhúsnæði á jarðhæðum um 7.800m².

Á þeim hluta skipulagssvæðisins sem fellur innan landnotkunarflokks íbúðabyggðar er áætlað að byggingar verði 2-4 hæðir og nýtingarhlutfall allt að 1.6 ofanjarðar. Áætlaður íbúðafjöldi á íbúðasvæðinu er á bilinu 150 til 220 íbúðir.

Innan skipulagssvæðisins má þá ætla að íbúðafjöldi verði á bilinu 800 til 1.070 íbúðir. Í vinnu við tillögu að breyttu deiliskipulagi er þó verið að skoða allar forsendur nánar m.t.t. skuggavarps, gæði almennings- og útirýma, bygginga, íbúðastærða og þeirra þátta sem snúa að innviðum og afköstum þeirra m.t.t. íbúðafjölda o.s.frv. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir öllu svæðinu fyrir íbúa, gesti og starfsfólk svæðisins.

Í hugmyndum UNDRÁ fyrir Vesturbæ sem hafa verið kynntar fyrir bæjaryfirvöldum og eru grundvöllur fyrir heimild á gerð deiliskipulagsbreytingar, er tekið fyrir stærra þróunarsvæði en það sem afmarkað er í tillögu að breyttu deiliskipulagi. Er það til þess að fá fram áhrif tillögunnar á stærra svæði og til þess að fá betri heildarmynd á uppbyggingu þessara svæða til framtíðar ásamt tengingum við miðbæinn og önnur svæði bæjarins. Umrætt svæði er u.þ.b. 13ha af stærð eða u.þ.b. 7,5ha stærra svæði en afmörkun deiliskipulagsbreytingarinnar felur í sér.

Afmörkun þróunarsvæðisins sem lagt er fram í hugmyndavinnu UNRA felur í sér að búa til nægjanlega stórt svæði sem tekur til þeirra þátta sem skiptir máli að skoða m.t.t. tenginga við önnur svæði, fá fram hugmyndir að uppbyggingu götu- og almenningsrýma ásamt því að fá framtíðarsýn fyrir byggð Vesturbæjar sem er nýtt miðsvæði í bænum með sína sérstöðu og ólíkt annari byggð bæjarins. Svæðið afmarkast með Eyravegi og liggur á milli gatnamóta Eyravegar og Fossheiðar að gatnamótum Fossvegar og nær svæðið að viðlagasjóðsbyggðinni sunnan við Gagnheiði til að mynda hringtengingu við Gagnheiði og þar með dreyfa umferðarlági sem fer um svæðið. Þróunarsvæðið verður tekið með í vinnu við breytingu á deiliskipulagi er snýr að framtíðarsýn uppbyggingar á svæðinu og tenginga við nærliggjandi svæði bæjarins.

Innan þróunarsvæðisins í hugmyndum UNRA er áætlað að íbúðafjöldi innan notkunarflokks miðsvæðis verði á bilinu 950 – 11.000 íbúðir og atvinnuhúsnæði á jarðhæðum um 11.000m². Áætlaður búðafjöldi innan notkunarflokks íbúðabyggðar verði á bilinu 500 – 750 íbúðir. Heildar íbúðafjöldi innan þróunarsvæðis Vesturbæjar yrði þá á bilinu 1.450 til 1.850 íbúðir og atvinnuhúsnæði á jarðhæðum um 1.100m².

Almenningsrými

Í þéttri byggð gegna almenningsrými mikilvægu hlutverki með skjólgóðum inngörðum og bæjarrýmum. Útfærsla skipulagsins mun einkennast af áherslu á borgarmiðað gatnakerfi og heildstæðar götummyndir. Almenningsrými eru mikilvægur þáttur í samfélagi þar sem ásýnd þeirra og hönnun hefur áhrif á upplifun og öryggistilfinningu íbúa og gesta. Sund skipta svæðinu milli Eyravegar og Gagnheiðar í reiti þar sem byggingar munu umleika stóra almenningsgarða sem munu hafa hver um sig einkennandi þema og höfða þar með til mismunandi hópa og notkunar. Áhersla verður lögð á að skilgreind rými út frá útvegg verslunar og þjónustu er vísa inn í inngarða verði hluti af þjónusturými viðkomandi starfsemi til að örva mannlíf og miðbæjarstemningu svæðisins.

Við hönnun og útfærslu almenningsrýma og gatna verður lögð sérstök áhersla á eftirfarandi:

- **Heildaryfirbragð hverfisins og efnisval**
- **List í almenningsrýmum**
- **Leiksvæði, þemavelli og áfangastaði**
- **Gróður, trjárækt og líffræðilegan fjölbreytileika ásamt blágrænum ofanvatnslausnum**
- **Góðar tengingar með visitvænum stígum**
- **Skjólgóð og sólrík útisvæði**
- **Borgar- og leiktorg**
- **Lögð er áhersla á vandaðan frágang almennings-/borgarrýma í samræmi við áherslur og áform Árborgar um framtíðar uppbyggingu miðbæjarsvæðisins.**

Birtuskilyrði

Skipulagstillagan mun fela í sér að hæðir bygginga lækki til suðurs til að tryggja, eins og kostur er, sólrík útisvæði milli bygginga sem eru skermuð af frá erilsömum götum.

Miðað er við að helmingur svæðisins hafi græna ásynd og dvalar- og leiksvæði geti notið sólar að lágmarki 5 klst. frá 1. maí til 1. september.

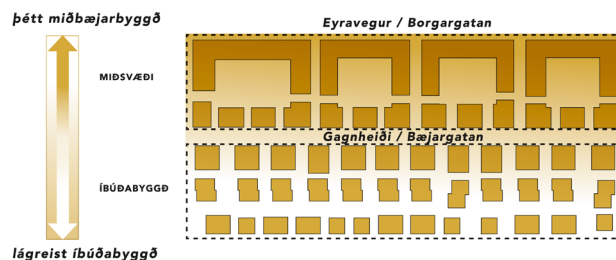
Uppbrot og fjölbreytileiki byggðar

Vegna stærðar svæðisins og hugmyndum um uppbot með sundum og botnlöngum myndast tækifæri að skipta svæðinu upp í reiti sem hver um sig hefur viss einkenni t.d. byggingargerð, uppbot og áferð sem og útfærslur almenningssvæða. Uppbot bygginga mun taka mið af því að skapa skjólgóð útisvæði ásamt því að hafa jákvæð áhrif á ásynd bygginga og upplifun svæðisins.

Hjóla- og bílastæði, sorpmál

Í Samgöngumati fyrir verkefnið koma fram forsendur varðandi fjölda bíla- og hjólastæða vegna uppbyggingarinnar sem verða í samræmi við reglur Árborgar. Bílastæði verða að mestum hluta neðanjarðar fyrir íbúa, gesti og starfsfólk en einnig er gert ráð fyrir samsíða stæðum í göturými sem nýtast fyrir verslun og þjónustu yfir daginn og íbúum og gestum á kvöldin. Endanleg stærð bílakjallara liggur ekki fyrir en skoðað verður hvort möguleikar eru að hluti stæða gætu verið leigustæði til að styðja við svæðið sem hluta af miðbæjarsvæði. Hönnun svæðisins mun miða við að íbúar og aðkomufólk geti nýtt sér almenningssamgöngur ásamt góðum göngu- og hjólastígum á svæðinu og umhverfis það. Hjólastæði verða staðsett í göturýmum og í inngörðum með aðgengi frá jarðhæð bygginga.

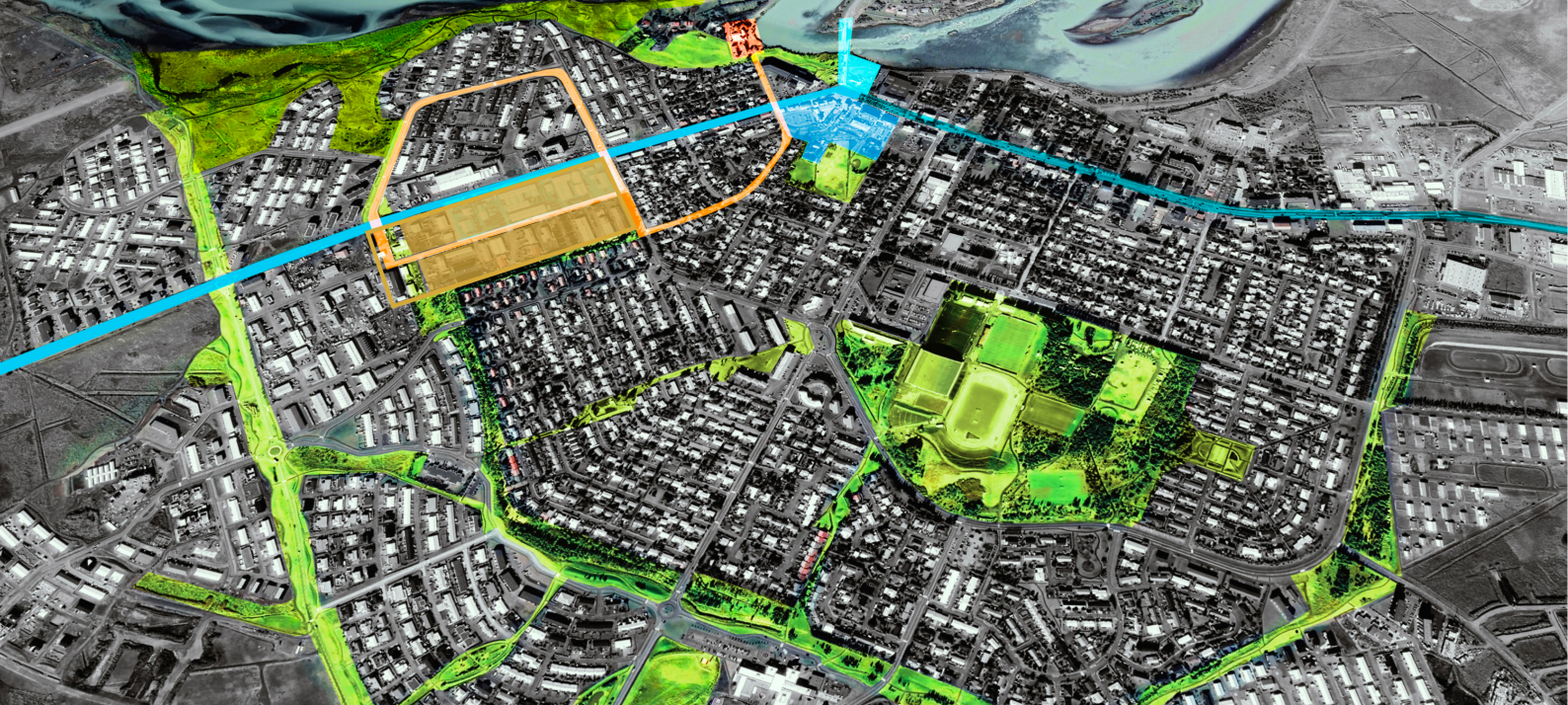
Gert er ráð fyrir djúpgámalausum og mögulegum sorpgerðum t.d. fyrir gler og málma en nánari útfærsla verður unnin með Árborg í samræmi við framtíðar stefnu í sorpmálum.



Úr hugmyndum UNDRA fyrir Vesturbæ: Skýringarmynd sem sýnir hvernig byggðin aðlagast frá þéttari miðbæjarbyggð miðsvæðisins að lágreistri íbúðabyggðinni á íbúðasvæðinu.

Aðlögun að landi og aðliggjandi deiliskipulagi

Mikilvægur hluti af skipulagsferlinu eru tengingar við nálæg svæði og þá uppbyggingu sem á sér stað í dag. Með þessu eru gæði miðbæjarsvæðisins aukin og ánægjuleg upplifun íbúa og gesta sem og heildarásynd bæjarins styrkist. Stutt er í útivistarsvæði upp með Ölfusá og önnur kennileiti s.s. Selfoskirkju og nýjan miðbæ sem hefur risið að undanförunum árum sem mun skapa mikil gæði fyrir íbúa svæðisins og aðkomufólk. Þessi auknu gæði munu síðan verða hvati fyrir frekari bætingu á umhverfi miðbæjarins í heild s.s. viðhaldi bygginga og frágangi á götum og stígum. Aðliggjandi deiliskipulag til suðvesturs er deiliskipulag fyrir iðnaðarsvæði við Gagnheiði, 2. áfanga. Þar er í Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036, eins og með það svæði sem um er að ræða í þessu deiliskipulagi, gert ráð fyrir breytttri landnotkun að mestu leiti fyrir miðsvæði M7 og íbúðabyggð ÍB-20. Deiliskipulagsbreytingin sem nú er áætluð getur þá verið undanfari framtíðar skipulagningar og til þess að fá góða mynd af uppbyggingu heildarsvæðisins.



Úr hugmyndum UNDRÁ fyrir Vesturbæ:
Mynd sem sýnir hvernig Borgargatan, Bæjargatan og Græna
tengingin tengja svæðið við önnur mikilvæg svæði bæjarins

Þróun og framtíðarsýn

Í kafla 3.1.11 í Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 er fjallað sérstaklega um það þróunarsvæði sem tillagan að breyttu deiliskipulagi fellur innan. Í kaflanum er m.a. lögð áhersla á að fá betri upplýsingar um heildaruppbyggingu innan svæðisins er varðar landnotkun, samgöngur, þéttleika og megin eiginleika byggðarinnar.

Í hugmyndum UNDRÁ fyrir Vesturbæ sem hafa verið kynntar fyrir bæjaryfirvöldum og eru grundvöllur fyrir heimild á gerð deiliskipulagsbreytingar, er tekið fyrir stærra þróunarsvæði en það sem afmarkað er í tillögu að breyttu deiliskipulagi. Er það til þess að fá fram áhrif tillögunnar á stærra svæði og til þess að fá betri heildarmynd á uppbyggingu þessara svæða til framtíðar ásamt tengingum við miðbæinn og önnur svæði bæjarins. Umrætt svæði er u.þ.b. 13ha af stærð eða u.þ.b. 7,5ha stærra svæði en afmörkun deiliskipulagsbreytingarinnar felur í sér.

Afmörkun þróunarsvæðisins sem lagt er fram í hugmyndavinnu UNDRÁ felur í sér að búa til nægjanlega stórt svæði sem tekur til þeirra þátta sem skiptir máli að skoða m.t.t. tenginga við önnur svæði, fá fram hugmyndir að uppbyggingu götu- og almenningsrýma ásamt því að fá framtíðarsýn fyrir

byggð Vesturbæjar sem er nýtt miðsvæði í bænum með sína sérstöðu og ólíkt annari byggð bæjarins. Svæðið afmarkast með Eyravegi og liggur á milli gatnamóta Eyravegar og Fossheiðar að gatnamótum Fossvegar og nær svæðið að viðlagasjóðsbyggðinni sunnan við Gagnheiði til að mynda hringtengingu við Gagnheiði og þar með dreyfa umferðarálagi sem fer um svæðið.

Gerð er tillaga að endurgerð Eyravegar sem Borgargötu og breytingu á gatnamótunum þar sem dregið er úr umferð þungafluttninga, hringtorg fjarlægð og gerð ljósastýrð gatnamót sem auka öryggi og búa til nýjar gatnatengingar. Lagt er upp með svæðið verði lykilþáttur í að tengja saman önnur svæði og draga þannig fram ný tækifæri fyrir þróun bæjarins.

Mikilvægur þáttur í hugmyndunum er að leggja til nokkrar tegundir af tengingum, sem jafnframt eru almenningsrými sem bjóða upp á ólíkar upplifanir og notkun sem tengja skipulagssvæðið í stærra samhengi við aðalskipulag og framtíðarsýn bæjarins. Þessar tengingar munu svo móta byggðina og almenningsrýmin innan skipulagssvæðisins í samræmi við eiginleika hverrar tengingar.



Úr hugmyndum UNDRÁ fyrir Vesturbæ:
Mynd sem hluta grænu tengingarinnar þar sem útivistarstígur

Nokkur dæmi um slík svæði í hjarta bæjarins sem hægt væri að tengja saman eru; Selfoskirkja, nýr miðbær, Tryggvaskáli og gamla Ölfusárbrúin ásamt víðfemu útivistarsvæði við bakka Ölfusár sem hefur burði til þess að vera einstakur votlendis og almenningsgarður með fjölbreyttum gróðri og fuglalífi.

Ein tegund tengingar er borgargatan þar sem Eyravegur og Austurvegur stuðla að línulegri tengingu milli allra miðsvæða bæjarins. Þar yrði þéttasta og hæsta byggðin með blöndu íbúða og fjölbreyttri verslun og þjónustu. Það yrði lögð áhersla á rólega umferð og öllum ferðamátum gert jafn hátt undir höfði.

Önnur tenging er skilgreind sem Bæjargatan og myndi tengjast Kirkjuvegi í gegnum miðbæinn að Selfoskirkju. Hún myndi verða róleg tenging með breiðum gangstéttum, fjölbreyttu gróðurvali og góðum áningastöðum ásamt því að öll efniskennd yrði sérstök og vönduð sem gefa henni sérkenni. Þar verður lögð áhersla á að tengja saman menningu, list og sögu bæjarins ásamt því að lagt verður upp úr efnisvali og góðri hönnun göturýmisins. Bæjargatan yrði því þessi rólega gata sem tengir Kirkjuna við

miðbæinn og áfram í gegnum önnur mikilvæg svæði bæjarins. Með því myndast tækifæri til þess að bæta ásýnd húsnæðis og svæða við götuna ásamt því að skapa forsendur fyrir bæjarbúa til að njóta og upplifa miðbæjarstemningu og staðaranda svæðisins á fallettri göngu- og hjólaleið.

Græna tengingin yrði svo vönduð tenging á milli grænna svæða í bænum og til norðurs að Ölfulsá þar sem lagt er til að verði gerður nýr votlendis- og almenningsgarður fyrir bæinn. Græna tengingi myndi samanstanda að vönduðum almenningssvæðum og litlum- leik og útivistarsvæðum með fjölbreyttum gróðri og vönduðu stígakerfi. Slíkt býður einnig upp á tækifæri til að mynda fallega og örugga leið um öll helstu svæði bæjarins sem jafnframt tengir íbúðabyggðina við miðbæinn, verslun og þjónustu og önnur miðsvæði.

Með því að láta almenningsskýmin vera þáttur í þróun framtíðar bæjarins með þessum hætti myndast fjölmörg spennandi tækifæri til að nýta landið á sjálfbærnan og skynsamlegan hátt í þágu umhverfis og mannlífs sem myndi styrkja Selfoss sem lifandi bæjarfélag og eftirsóttan stað til búsetu og atvinnu sem aðal þjónustusvæði sveitarfélagsins.

Mat á umhverfispáttum

Ofanvatnskerfi svæðisins verður blanda af ofanvatnslögnum í götum og blágrænum ofanvatnslausnum á lóðum og í göturýmum. Megin tilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur til jarðar og á húspök og leyfa eins miklu vatni og hægt er að síast í jörðu eins nálægt þeim stað þar sem það féll.

Markmið breytts deiliskipulags er að uppbygging svæðisins hafi ekki neikvæð áhrif á lífríki.

Lagt er upp með að umhverfisáhrif séu metin samhliða skipulagulagsvinnu fyrir stærra svæði en afmarkast af tillögu að breyttu deiliskipulagi. Svæðið sem verður skoðað í samhengi við umhverfisáhrif afmarkast af því svæði sem kemur fram í hugmyndavinnu UNDRA fyrir Vesturbæ sem er ein af forsendum deiliskipulagsbreytingarinnar afmarkast af Eyravegi og útivistarstíg sem liggur milli Gagnheiðar, Heimahaga og Úthaga til suðurs og frá Fossheiði að lóðum Eyravegar 59 og Gagnheiðar 37 til suðvesturs.

Umhverfismat áætlana verður unnið fyrir svæðið í heild ásamt samgöngumati sem einnig mun taka til víðari áhrifa t.a.m með væntanlegri tilfærslu á þungaflutningaumferð með tilkomu nýrrar brúar og áformum um breytingu á Eyra- og Austurvegi í borgargötu með hjólareinum. Umhverfis- og samgöngumatið mun nýtast við ákvarðanatöku til að draga úr neikvæðum áhrifum skipulagsins eins og kostur er og eins styrkja allar forsendur með framtíðaruppbyggingu í huga.

Á síðari stigum er gert er ráð fyrir að gerðar verði jarðvegsrannsóknir á svæðinu þar sem iðnaðarstarfsemi hefur verið á svæðinu undanfarna áratugi.

Matslýsing

Umfang verkefnis

Umfang umhverfismats sem er hluti deiliskipulagsbreytingarinnar nær til þess svæðis sem tilheyrir deiliskipulagssvæðinu ásamt því að horft er til stærra áhrifasvæðis. Það er gert til að fá heildarmynd á mögulega uppbyggingu þessara svæða til framtíðar ásamt tengingum við miðbæinn og önnur svæði bæjarins. Markmiðið er að styrkja uppbyggingu miðbæjar Selfoss sem aðal þjónustusvæðis alls sveitarfélagsins og jafnframt skapa möguleika á nýjum uppbyggingarsvæðum. Með breyttu deiliskipulagi er stefnt að því að skipuleggja vandaða og þetta miðbæjarbyggð með fjölbreyttum íbúðakostum, þar sem áhersla er lögð á góða landnýtingu og aðgengilega verslun og þjónustu með ólíkum og vel útfærðum almenningssrymum sem auka gæði bæjarins.

Matsskylda

Deiliskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skipulagslög nr. 123/2010. Matslýsing þessi er unnin í samræmi við lög nr. 111/2021 og reglugerð um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 1381/2021. Matslýsingin er unnin af VSÓ Ráðgjöf og er hluti af skipulagslýsingu.

Nálgun og áherslur matsvinnu

Umhverfismatið byggir á því að skoða áhrif breyttrar landnýtingar á valda umhverfisþætti. Í matinu verður lögð áhersla á staðbundin áhrif á yfirbragð byggðar, nærliggjandi byggð, heilsu og öryggi, menningarminjar og samgöngur. Unnið er með gögn sem verða til í mótun deiliskipulagsbreytingar,

nýtt samgöngumat og fyrirliggjandi gögn um umhverfisþætti, þ.m.t. Aðalskipulag Árborgar 2020-2036.

Lagt verður mat á umfang og vægi umhverfisáhrifa deiliskipulagsbreytingar og tilgreindar mótvægis- aðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif ef þörf ber til, ásamt því að leggja fram tillögu að vöktunaráætlun ef áhrifin eru talin mjög neikvæð eða óvissa er um áhrif.

Umhverfismatið verður unnið samhliða mótun skipulags á svæðinu. Þannig er stuðlað að því að samþætta ferla og miðla upplýsingum milli aðila. Umhverfismatið mun m.a. byggja á gögnum sem verða til í verkefninu og öðrum fyrirliggjandi gögnum. Matsvinnan byggir á að skoða helstu áhrifaþætti sem felast í framkvæmd áætlunarinnar og meta möguleg áhrif á umhverfi og samfélag. Umhverfismatsskýrsla verður hluti af gögnum deiliskipulagsbreytingar sem sérstök skýrsla.

Áhrifaþættir og umhverfisþættir

Helstu áhrifaþættir hugmyndar að breyttu deiliskipulagi á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbyggingum og innviðum, nýtingu auðlinda s.s. lands og vatns ásamt breytingum á umferð.

Á þessu stigi er lögð áhersla á að meta áhrif á náttúrufarsþætti, ásýnd og samfélagsþætti svo sem byggð, samfélagsþjónustu og atvinnustarfsemi. Aðrir áhrifaþættir sem kunna að koma fram í skipulagsvinnunni verða einnig skoðaðir m.t.t. umhverfisáhrifa eftir því sem við á.

Áhrifaþættir	Umhverfisþáttur	Möguleg áhrif
Mannvirkjagerð, húsbyggingar og innviðir	Landnotkun og samfélag	• Þróun byggðar, fjölgun íbúa, dreifing starfa, landþörf • Álag á innviði s.s. skóla, veitukerfi, gatnakerfi • Ásýnd og byggðamynstur bæjarhlutans • Skuggavarp og breytt veðurskilyrði
	Menningarminjar og útivist	• Áhrif á menningarminjar og aðgengi að útivist og grænum svæðum
Breytingar á umferð	Samgöngur og ferðavenjur	• Umferð og gatnakerfi • Breytingar á ferðavenjum • Ferðatími og lengd ferða
	Heilsa og öryggi	• Breytingar á hljóðvist og loftgæðum • Umferðaröryggi
	Loftslagsmál	• Losun gróðurhúsalofttegunda frá umferð og landnotkun

Viðmið í umhverfismati

Við mat á áhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar á tiltekna umhverfisþætti er stuðst við matsspurningar og viðmið, sjá kafla 1.7. Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum er lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. Flokkun umhverfisáhrifa er eftirfarandi:

++	Mjög jákvæð. Umfang áhrifa mikið, er í samræmi við öll viðmið.
+	Jákvæð. Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.
0/-	Engin/óveruleg. Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.
-	Neikvæð. Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.
--	Mjög neikvæð. Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.

Í matsvinnunni mun koma fram hvort tiltekin umhverfisáhrif geti talist mjög neikvæð og ef svo reynist verður brugðist við með breytingu á tillögu eða mótun mótvægisáðgerða. Einnig mun

matsvinnan nýtast til þess að skilgreina mögulegar vöktunaraðgerðir ef óvissa ríkir um möguleg umhverfisáhrif deiliskipulagsbreytingarinnar.

Valkostir

Umfjöllun um valkosti snýr fyrst og fremst að þeim breytingum sem lagðar eru fram og hvaða áhrif þessar breytingar kunna að hafa á skilgreinda umhverfisþætti.

Til samanburðar er einnig gerð grein fyrir óbreyttri stefnu aðalskipulags (núllkostur).

Matsspurningar

Umfjöllun um umhverfisáhrif deiliskipulagsbreytingarinnar miðar að því að fjalla fyrst og fremst um þá umhverfisþætti sem líklega verða fyrir áhrifum vegna breytingar á deiliskipulagi. Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir þá umhverfisþætti sem verða til skoðunar í skipulagsvinnunni, matsspurningar sem verður svarað og loks þau viðmið sem eru notuð við vægismat umhverfisáhrifa.

Umhverfisþættir	Matsspurningar	Viðmið
Landnotkun og samfélag	• Verða áhrif á aðgengi að atvinnuhúsnæði? Skapast tækifæri fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi? • Hefur tillaga áhrif á landþörf fyrir íbúðarbyggð og atvinnuhúsnæði m.v. fyrirliggjandi áætlanir? • Er nýtt land brotið undir byggð? • Verða breytingar á ásýnd svæðisins? Hvernig verður skuggavarpi háttað? Er líklegt að byggingar hafi áhrif á staðbundið vindafar? Hvernig breytist byggðamynstur? • Hver eru áhrif deiliskipulags á nýtingu skóla og leikskóla? • Hver eru áhrif deiliskipulags á veitukerfið, vatnspörf, fráveitu o.fl.? Anna innviðir auknu álagi?	• Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 o Íbúðaðróun og mannfjöldaspá • Áfangaskipting uppbyggingar • Afmörkun svæða fyrir íbúðaruppbyggingar • Stefnumörkun um þéttingu byggðar, sjálfbærni uppbyggingarsvæða, breyttar ferðavenjur. • Ásýndarmyndir / hugmyndir um yfirbragð og útlit bygginga. • Skoðun á skuggavarpi. • Staða skólamála: Nýting núverandi skólamannvirkja. • Útreikningar á vatnspörf, viðbætur við fráveitukerfi o.fl. • Tillaga að breyttu deiliskipulagi
Menningarminjar og útivist	• Raskast menningarminjar vegna uppbyggingar? • Breytist aðgengi að útivist og grænum svæðum? Hversu stutt er í græn svæði?	• Deiliskipulagstillaga: skipulag opinna svæða. • Aðalskráning fornleifa í Árborg frá árinu 2008 • Kortlagning grænna svæða – fjarlægð frá íbúðaruppbyggingu.
Samgöngur og ferðavenjur	• Hvernig breytist umferð um gatnakerfi vegna deiliskipulagsins? • Er líklegt að það verði breytingar á ferðavenjum? • Hvert er aðgengi að bílastæðum fyrir íbúa og atvinnu? Hefur það áhrif á nærliggjandi byggð?	• Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 o Stefna í samgöngumálum og stefna um breyttar ferðavenjur • Samgöngumat, sem unnið verður sérstaklega fyrir svæðið (VSÓ Ráðgjöf)
Heilsa og öryggi	• Hvers konar breytingar verða á hljóðvíst og loftgæði vegna deiliskipulagsins? • Umferðaröryggi	• Stefna aðalskipulags Árborgar um heilsu og öryggi. • Fyrirliggjandi kortlagning á umferðarhávaða og aðgerðir til að bregðast við. • Útreikningar VSÓ á hljóðstigi frá umferð. • Samgöngumat (VSÓ Ráðgjöf).
Loftslagsmál	• Hvert er áætlað kolefnisspor deiliskipulagsverkefnisins?	• Áætlun út frá fyrirliggjandi gögnum um kolefnisspor deiliskipulagsbreytingarinnar.

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna

Í umhverfismatsskýrslu verður fjallað um hvort og hvernig deiliskipulagsvinnan styðji við heimsmarkmiðin. Tilgangur þeirrar vinnu er jafnframt að skoða hvort bæta megi tillöguna til að mæta þeim betur. Í upphafi verkefnisins er miðað við að horfa a.m.k. til eftirfarandi markmiða:

Áhrifapættir	Umhverfispáttur
	Stuðla að heilbrigðu líferni og vellíðan Undirmarkmið 3.1-3.9
	Góð Atvinna og hagvöxtur Undirmarkmið 8.1-8.10
	Gera borgir og íbúðasvæði öllum auðnotuð, örugg, viðnámsþolin og sjálfbær Undirmarkmið 11.1-11.7
	Grípa til bráðra aðgerða gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra Undirmarkið 13.1-13.3

Kynningar og tímaáætlun

Samráðs- og umsagnaraðilar

Samkvæmt 1.mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 skal vinna lýsingu á deiliskipulagsáætlun og senda hana Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar í upphafi verks. Lýsingin skal kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Deiliskipulagsáætlunin verður unnin í samvinnu og í samráði við viðeigandi stofnanir og fyrirtæki ríkis, sveitarfélagsins og byggðasamlög um ýmsa efnisþætti:

- Samgöngumál verða rædd við Mannvirkja- og umhverfissvið Árborgar
- Tæknilegir innviðir verða ræddir við veitustofnanir og Mannvirkja- og umhverfissvið Árborgar
- Skóla-, fræðslu-, og frístundamál verða rædd við Fjölskyldusvið Árborgar
- Grænir innviðir, náttúra og landslag verða hannaðir og greindir af fagfólki og rætt verður við Mannvirkja- og umhverfissvið Árborgar
- Byggingararfleifð verður kortlögð með Húsakönnun í samstarfi við Mannvirkja- og umhverfissvið Árborgar og Minjastofnun

Tímaáætlun lýsingar

Ferli lýsingar deiliskipulagsáætlunar fyrir skipulagssvæðið er eftirfarandi:

- Samantekt lýsingar og meðferð Skipulagsnefndar Árborgar
- Samráð við Skipulagsstofnun
- Afgreiðsla Skipulagsnefndar Árborgar á lýsingu deiliskipulagsáætlunar
- Almenn kynning á lýsingu
- Úrvinnsla eftir kynningu

