



ÖLFUS

Árbær IV

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036



Breyting aðalskipulags

11. sept. 2025

12. jan. 2026 með breytingum e. auglýsingu

30. apr. 2026 uppdráttur uppfærður skv. ábendingu HMS



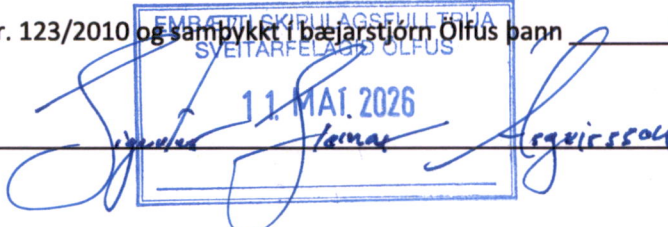
LANDFORM

SAMÞYKKT:

Aðalskipulagsbreyting sú sem hér er til umfjöllunar var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga

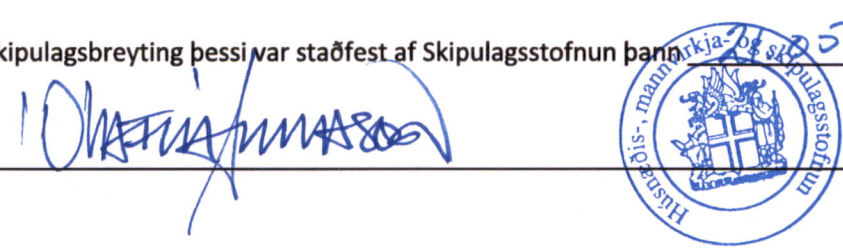
nr. 123/2010 og samþykkt í bæjarstjórn Ölfus þann

26.2.2026



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

25.2.2026



Málsmeðferð og skipulagsferli:

Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 10. des. 2024 til og með 25. jan. 2025.

Aðalskipulagsbreyting í kynningu frá 30. sept. 2025 með umsagnarfrest til 30. okt. 2025.

Aðalskipulagsbreyting í auglýsingu frá 13. nóv. 2025 með frest til athugasemda til 01. jan. 2026.

Aðalskipulagsbreyting þessi staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT:

1.0 Inngangur	4
1.1 Málsmæðferð	4
2.0 Forsendur	4
2.1 Staðarval, valkostir	4
2.2 Viðfangsefni og markmið	5
2.3 Umhverfi og staðhættir	5
2.2.1 Náttúrufar og nærliggjandi svæði	5
2.3.1 Vegir og aðkoma	6
2.2.3 Náttúruvá	6
2.3.4 Vatnsból og veitur	6
2.3.5 Vatnaáætlun 2022-2027	7
2.3.6 Náttúruminjar og fornleifar	7
3.0 Tengsl við aðrar áætlanir	7
3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038	7
3.2 Aðalskipulag	8
3.3 Deiliskipulag	9
4.0 Breyting aðalskipulags	11
4.1 Breyting á uppdrætti:	11
4.2 Breytingar á greinargerð í kafla 3.2, Árbæjarhverfi	12
5.0 Umhverfismatsskýrsla	14
5.1 Valkostir	14
5.2 Umhverfisviðmið	14
5.3 Umhverfismat	15
5.4 Vöktun	16
6.0 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar og auglýsing tillögu	17

1.0 Inngangur

Aðalskipulagsbreyting þessi og málsmeðferð er í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og deiliskipulag verður unnið í samræmi við 40. gr. skipulagslaga.

Bæjarstjórn Ölfuss samþykkti breytingu aðalskipulags til meðferðar á fundi sínum þann 28. nóv. 2024. Við skipulagslýsingu bárust umsagnir opinberra aðila og hefur verið brugðist við þeim. Forsendur Dýraspítala Suðurlands hafa breyst frá kynntri skipulagslýsingu. Skipulagsfulltrúi Ölfuss metur breytinguna ekki það stóra að hún komi í veg fyrir að hægt verði að halda áfram með málið og kynna og auglýsa breytt aðalskipulag í samræmi við breyttar forsendur svæðisins.

Breyting aðalskipulagsins Ölfuss 2020-2036 er innan jarðarinnar Árbær IV (L:171662) og innan Árbær 6 lóð (L171665) í Ölfusi. Árbær IV í Ölfusi er um 60ha að stærð og Árbær 6 lóð er um 7,4ha að stærð. Breyting aðalskipulagsins nær til landsvæðis sem er um 5,75ha að stærð.

Með þessari auglýsingu um breytingu aðalskipulags er almenningi og hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir er varða skipulagsbreytinguna.

1.1 Málsmeðferð

Á fundi skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss 22. maí 2024 var samþykkt að hafin yrði vinna við breytingu aðalskipulags og að landeigandi bæri kostnað á gerð hennar og var heimild til breytingar aðalskipulags staðfest af bæjarstjórn Ölfuss á fundi 30. maí 2024.

Skipulagslýsing vegna breytingar aðalskipulagsins var kynnt frá 10. des. 2024 fram til 25. janúar 2025. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun (19. des. 2024), Sveitarfélaginu Árborg (20. jan. 2025), Vegagerðinni (20. jan. 2025), Heilbrigðiseftirliti Suðurlands (22. jan. 2025), Minjastofnun (13. jan. 2025) og Umhverfisstofnun (9. jan. 2025).

Þann 29. okt. 2025 veitti Skipulagsstofnun umsögn vegna athugunar sinnar á aðalskipulagsbreytingunni fyrir auglýsingu og hefur verið tekið tillit til þeirra.

Tillagan var auglýst frá 13. nóv. 2025 fram til 01. jan. 2026. Umsagnir bárust frá Veitum (19. nóv. 2025), Sveitarfélaginu Árborg (27. nóv. 2025), Vegagerðinni (11. des. 2025), Heilbrigðiseftirliti Suðurlands (29. des. 2025) og Náttúruverndarstofnun (16. des. 2025). Tekið hefur verið tillit til þeirra umsagna sem höfðu efnislegar athugasemdir fram að færa (Veitur, NVS og VG).

Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun dýraspítalans skráð sem samfélagsþjónusta (S17) og tekur aðalskipulagsbreytingin mið af því. Í norðvestur horni þéttbýlisreitsins Árbæjarhverfis er lagt til að landnýting fari úr landbúnaði og verði verslunar- og þjónustusvæði (Vp28) og jafnframt er lagt til að hluti af verslunar- og þjónustusvæði á reit (Vp27) verði samfélagsþjónusta (S18) innan landspildu Árbæjar 6 lóð. Þéttbýlismörk Árbæjarhverfis haldast óbreytt.

2.0 Forsendur

2.1 Staðarval, valkostir

Dýraspítali Suðurlands hefur um langt árabíl verið rekinn á Stuðlum í landi Árbæjar IV. Komin er þörf fyrir viðhald og úrbætur á núverandi dýraspítala. Þegar metnir voru þeir kostir sem í boði voru var fljótlega ljóst að þörf var á stækkun húsnæðisins. Í því samhengi var bæði litið til staðsetningar í héraði, eignarhalds á landi og aðgengi frá þjóðvegi 1.

Hluti starfseminnar helst áfram á Stuðlum (S17) en rekstur þess í framtíðinni verður í breyttri mynd sem dýraathvarf og endurhæfingarstöð. Aukin þörf er á ráðgjöf og úrræðum fyrir vellíðan dýra, sama hvort áföll þeirra séu af togum veikinda, slysa eða annara erfiðleika. Þar verður möguleiki að hlúa að dýrum sem þurfa langtímameðhöndlun eða endurhæfingu í kjölfar meiðsla, aðgerða eða þá dýr sem þurfa á einangrun að halda um ákveðinn tíma. Þess utan telja landeigendur vaxandi þörf á atvinnusvæði í Árbæjarhverfi vegna nálægðar við Selfoss. Með tilkomu nýrrar legu Hringvegur og breyttri skilgreiningu á gamla Hringveginum sem kallast nú Ölfusvegur, er óskað eftir að stofnað verði verslunar- og þjónustusvæði (Vp28) á um 2,6ha spildu í landi Árbæjar IV og heimild veitt til að byggja nýjan dýraspítala á um 3,2ha spildu innan Árbæjar 6 lóð (S18). Báðar þessar spildur munu tengjast með aðkomu að Ölfusvegi.

2.2 Viðfangsefni og markmið

Við breytingu aðalskipulagsins verður landnotkun á 2,6ha landbúnaðarlandi í landi Árbæjar IV færð yfir í verslunar- og þjónustu (Vp28)¹. Verslunar- og þjónustusvæði innan reits Vp27 minnkar um 3,2ha og færist yfir í samfélagsþjónustu (S18). Landnotkunin samfélagsþjónusta er í samræmi við núv. skilgreiningu á starfsemi dýraspítalans í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Landnotkunarreitir S17 í aðalskipulagi helst óbreyttur þar sem ætlunin er að hluti af starfsemi dýraspítalans geti haldið þar áfram en þó í breyttri mynd. Aðalskipulagsbreytingin er forsenda fyrir gerð deiliskipulags á reitum Vp28 og S18 sem verður unnið í kjölfar þessarar aðalskipulagsbreytingar. Öll önnur landnotkun í og við skipulagsreit S17 s.s. íbúðabyggð á reit ÍB13 helst óbreytt.

2.3 Umhverfi og staðhættir

2.2.1 Náttúrufar og nærliggjandi svæði

Landbúnaðarland sem lagt er til að fái breytta landnotkun í norðvesturhorni Árbæjarhverfis (Vp28) hefur verið kílræst og notað sem beitarland fyrir hross um langt árabíll. Árbæjarlækur rennur vestan við reitinn og verður ekki hróflað við legu hans né umhverfi. Ekkert votlendi né trjágróður er að finna innan reitsins.

Á myndunum hér að neðan má sjá graslendið sem um ræðir en skv. vistgerðarkorti NÍ er um að ræða mólendi (Víðikjarrvist), graslendi (Stinnastararvist), graslendi (Grasengjavist), mólendi (Grasmóavist) og moslendi (Hraungambravist). Óvíst er að finna megi víði- og hraung.vist á landinu.



Myndir 1 og 2, gróðurfar, t.v. reitur Vp27 og t.h. frá reit Vp28 sem í dag er grösugt landbúnaðarland.

Þau svæði sem fjallað er um í þessari aðalskipulagsbreytingu eru öll innan þéttbýlismarka Árbæjarhverfis og hefur svæðið á síðustu árum verið að byggjast hægt og rólega með tiltölulega stórum lóðum.

¹ Þetta er hlaupandi númer skipulagsreits og kann það að breytast á síðari stigum.

Samkvæmt umsögn Náttúruverndarstofnunar við auglýsta tillögu eru algengustu varpfuglarnir á þessu svæði þúfuttittlingur (*Anthus pratensis*), hrossagaukur (*Gallinago gallinago*), lóupræll (*Calidris alpina*), spói (*Numenius phaeopus*), stelkur (*Tringa totanus*) og grágæs (*Anser anser*). Þessar vistgerðir hafa mjög hátt eða hátt verndargildi og skráðar á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Náttúruverndarstofnun bendir jafnframt á að heiðlóa, lóupræll, spói, jaðrakan og stelkur séu ábyrgðartegundir Íslands þar sem um eða yfir 20% af Evrópustofni verpir hér á landi. Heiðlóa og lóupræll séu jafnframt forgangstegundir í viðauka Bernarsamningsins, sem Ísland er aðili að, yfir tegundir sem þarfnast sérstakrar búsvæðaverndar. Til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum á ofangreindar vistgerðir og búsvæði fugla bendir stofnunin á að framkvæmdir á svæðinu verði utan varptíma.

Árbæjarhverfi er skráð sem þéttbýli í Ölfusi og er ásynd þessa hverfis afar dreifbýlt. Áhrif uppbyggingar á fuglalíf gætir því mun minna en á hefðbundnum þéttbýlisstöðum. Þó verður að teljast líklegt að áhrif uppbyggingar á þeim svæðum sem hér er fjallað um verði neikvæð hvað varðar fuglalíf en á móti má benda á að nú þegar hefur um alllangt skeið gætt neikvæðra áhrifa á þessu svæði vegna mikillar bílaumferðar frá Hringvegi og Ölfusvegi.

Í Aðalskipulagi Ölfus 2020-2036, br. 19. sept. 2022 er í kafla 2.2.3 fjallað um dýralíf og talin upp helstu fuglasvæði innan sveitarfélagsins. Svæði sem hér eru til umfjöllunar eru ekki innan þeirra.

2.3.1 Vegir og aðkoma

Frá Ölfusvegi (nr. 370) er fyrirhugað að hafa eina innkomuleið inn á hvort svæði og eru þær með um 465m millibili. Vestari tengingin er ekki að finna í gildandi aðalskipulagi og því ný. Hún leiðir inn á lóð verslunar- og þjónustureit Vp28 og er hún gerð í samráði við Vegagerðina² í framhaldi af umsögn þeirra við skipulagslýsingu. Eystri vegtengingin er samkvæmt gildandi aðalskipulagi og leiðir að lóð dýraspítalans en í framtíðinni vegur sem tengja mun Ölfusveg og Árbæjarveg vestari. Innan allra lóða sem sýndar verða í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir rúmgóðum bílastæðum auk möguleika á aðkomu fyrir aðra þjónustuaðila sem mögulega munu tengjast starfsemi svæðisins. Öllum skal vera heimilt að nýta tengingu að þjóðvegi komi til frekari uppbyggingar á svæðinu.

2.2.3 Náttúruvá

Jarðskjálftavá er hvergi meiri en á Suðurlandsundirlendinu. Vegna þessa er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu misgengi eða sprungur þar sem fyrirhugað er að reisa undirstöður húsa. Jarðskjálftasvæðum Íslands hefur verið skipt niður í sex hröðunarsvæði í hönnun og er Árbæjarland og allt suðurlandsundirlendi í hæsta áhættuflokki gagnvart jarðskjálftum, eða hönnunarhraðann 0,5g.

2.3.4 Vatnsból og veitur

Núverandi vatnsból Árbæjarlands er að finna í um 500m fjarlægð norðan við svæðið, undir hlíðum Ingólfsfjalls. Fyrirhugað er að stækka vatnslögnina sem liggur að Árbæjarhverfi og yrði 1. áfangi þess að leggja nýja lögn að nýrri lóð dýraspítala. Við framkvæmdir á nýjum Hringvegi var lögð Ø400mm lögn undir veginn. Stækkuð lögn er því þegar til staðar og framlenging hennar er engin hindrun á endurnýjun vatnslagnar til Árbæjarhverfis. Stækkun vatnsveitunnar mun koma til með að nýtast öllum íbúum Árbæjarhverfisins.

Mikilvægt er að uppbyggingaraðilar hefji samráð í tíma við þau veitufyrirtæki sem koma til greina varðandi undirbúning og uppbyggingu veitukerfa fyrir svæðið.

² Skv. samskiptum PS landeiganda við SSS fulltrúa tæknideildar Vegagerðar, póstsamskipti dags. 3. apríl 2025 v/ Tillögu Vegagerðar um nýja tengingu frá Ölfusvegi (370-01).

2.3.5 Vatnaáætlun 2022-2027

Vatnaáætlun fyrir Ísland 2022-2027, felur í sér flokkun og greiningu vatnshlota. Skilgreindir áhættu-flokkar fyrir vatnshlot eru m.a. álag vegna fráveitu, álag frá þéttbýli og álag vegna landeldis og sjókvíaeldis. Vatnaáætlun Íslands var í fyrsta skipti staðfest 2022 á grundvelli laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlinda. Undir stjórn vatnamála á Íslandi falla svokölluð Vatnshlot (sjá Reglugerð nr. 535/2011 um vatnshlot og lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála). Vatnshlot eru grunneiningar og forsenda allrar stjórnnunarvatnamála. Öllu vatni (strandsjó, yfirborðs- og grunnvatn) er skipt upp í vatnshlot byggt á landfræðilegum og vatnafræðilegum forsendum. Sú skipting er óháð stjórnsýslumörkum. Vatnshlot eru flokkuð í straumvatn (R), stöðuvatn (L), árósavatn (T), grunnvatn (G) eða strandsjó (C). Hvert vatnshlot getur haft umhverfismarkmið sem er skilgreint sérstaklega. Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Ölfusstraumur Forir 103-202-G. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

2.3.6 Náttúruminjar og fornleifar

Landið er ekki talið hafa verndargildi sökum jarðfræði né gróðurs sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013.

Minjaskráning fornminja í landi Árbæjar liggur fyrir. Í samantekt hennar segir að *í þessari rannsókn var yfirfarið afmarkað svæði þar sem áformað er að byggð þéttist í Ölfusi í framtíðinni. Jörðin Árbær var rannsökuð og skráð í heild sinni og telst fullskráð*³.

Í umsögn Minjastofnunar dags. 13. jan. 2025 kemur fram að *fornleifaskráning vegna Árbæjarjarðar hafi verið gerð árið 2009 vegna breytinga á aðalskipulagi, en engar fornleifar þó skráðar á því svæði sem aðalskipulagsbreytingin, sem hér er til umfjöllunar, nær til*⁴.

Engar minjar er að sjá innan kortasjár Minjastofnunar á þessu landsvæði. Í umsögn stofnunarinnar segir að *Minjastofnun gerir ekki athugasemd við aðalskipulagsbreytinguna, en leggur áherslu á að fá áður nefnt deiliskipulag til umsagnar þegar þar að kemur. Mun Minjastofnun þá meta hvort þörf er á frekari fornleifaskráningu á svæðinu*.

Athygli er vakin á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir:

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megí fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

3.0 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu Aðalskipulags Ölfuss verður litið til eftirfarandi skipulagsáætlana sem m.a. verða notuð sem viðmið við mat á umhverfisáhrifum.

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Breyting þessi er í samræmi við Landsskipulagsstefnu og aðalskipulag Ölfus þar sem leitast er við að auka sérstöðu og styrk svæðisins með tilliti til verslunar og samfélagsþjónustu. Breytingin er í samræmi við aðalskipulag þar sem um er að ræða aukna samfélagsþjónustu hvað varðar umönnun og spítalabjónustu við dýr á Suðurlandi og víðar.

³ Fornleifaskráning v/ skipulags í Ölfusi, Margrét Hrönn Hallmundsdóttir, Edda Linn Rise, Október 2009/2

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem tekur til verndar og ráðstöfunar lands á miðhálandi Íslands (M), í dreifbýli (D), í þéttbýli (Þ), og sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða (H).

Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Í stefnunni eru sett fram þrjú markmið er snúa að vernd umhverfis og náttúru (A), velsæld samfélagsins (B) og samkeppnishæfu atvinnulífi (C). Kolefnishlutleysi er leiðarljós markmiðsins um vernd umhverfis og náttúru auk þess sem stuðla beri að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.

3.2 Aðalskipulag

Gildandi Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 var samþykkt þann 22. september 2022. Í kafla 3.2.2 Verslun og þjónusta (VP) á bls. 40 í greinargerð með aðalskipulaginu segir um stefnu aðalskipulag á þessu svæði í Árbæ;

Að tekin verði frá rúmgóð svæði fyrir þjónustustarfsemi meðfram Suðurlandsvegi og að þar verði lögð áhersla á fjölbreytt lóðaframboð fyrir mismunandi fyrirtæki. Jafnframt að stuðlað verði að uppbyggingu þjónustusvæða til að renna styrkari stoðum undir byggð á þessu svæði.

Segja má að með breytingu þessari sé verið að koma til móts við þau sjónarmið sem sett eru fram í aðalskipulagi. Í umsógn Skipulagsstofnunar frá 19. des. 2024 er óskað eftir ítarlegri samanburði valkosta en í stuttu máli má segja að valkostir sem lagðir eru til grundvallar þessari breytingu byggir á því að í stað þess að færa verslunar- og þjónustusvæði inn í þéttbýli Árbæjarhverfis eru svæði meðfram og í góðum tengslum við öflugar vegasamgöngur byggð upp. Ört vaxandi byggð í og við Árbæjarland og Selfoss kallar á aukna þörf fyrir þjónustu og atvinnusvæði á landi utan helstu þéttbýliskjarna. Til framtíðar litið að þá mun nýr vegur á milli Árbæjarveggar vestari (í suðri) og Ölfusveggar (í norðri) tengja svæðið og bæta aðkomu að Árbæjarhverfinu.

Undir almennum skilmálum segir:

Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð er áhersla á aðlaðandi ásýnd og vandaðan frágang lóða. Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar og nægilega mörg til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni. Nýtingarhlutfall skal vera allt að 0,3.

Í kafla 3.2.3 Samfélagsþjónusta (S) á bls. 42 í greinargerð með aðalskipulaginu er ekki lögð fram nein stefna um þróun samfélagsþjónustu innan Árbæjarhverfis þó gert sé ráð fyrir leikskóla/grunnskóla þegar nægur íbúafjöldi sé til staðar. Tilgreint er að á svæðinu sé dýraspítali.

Undir almennum skilmálum segir:

Gert er ráð fyrir viðbótum og breytingum á mannvirkjum og uppbyggingu á aðstöðu eftir því sem þurfa þykir. Nýtingarhlutfall skal vera allt að 0,4.

Skv. töflum 12 og 13 á bls. 40 og 42 er yfirlit um verslunar- og þjónustusvæði sem og samfélagsþjónustu innan Árbæjarhverfis og verður gerð nánari grein fyrir breytingum innan þeirra í kynningu breyttrar aðalskipulagstillögu.

Í kafla 6.1 í viðauka er fjallað um Flokkun landbúnaðarlands. Niðurstaða flokkunar gefur til kynna að um 1.720 ha lands í sveitarfélaginu Ölfusi falli undir flokk I, úrvals ræktunarland og 5.790 ha falla undir flokk II, gott ræktunarland.

Reitur S18 er innan þéttbýlis Árbæjar og landbúnaðarland flokkast ekki innan þess. Reitur VP28 er skv. aðalskipulagi í ræktunarflokki II sem þýðir gott ræktunarland. Um þann flokk segir; *Litlar*

takmarkanir eru á notkun landsins til ræktunar en þó meiri en í flokki I. Landið getur verið í meiri halla og/eða legið hærra í landi en í flokki I. Þá geta jarðvegsgerðir og vistgerðir verið aðeins lakari en í flokki I, til dæmis aðeins minni jarðvegsdýpt, meiri líkur á grjóti eða landið verið blautara.

Þó reitur Vp28 lendi í ræktunarflokki II má segja að nálægð reitsins við þéttbýli Árbæjar og Ölfus- og Hringveg sé með þeim hætti að líklegt verði að hann nýtist frekar til mannvirkjagerðar en sem ræktunarland þó vissulega megja nýta hann til ræktunar þar til annað kemur í ljós. Á syðsta hluta Árbæjar IV norðan Árbæjarvegar er um 10ha ræktað graslendi og norðan þess er rúmlega 31ha mólendissvæði sem nýtt er sem beitiland og haldast óbreytt sem landbúnaðarland.

3.3 Deiliskipulag

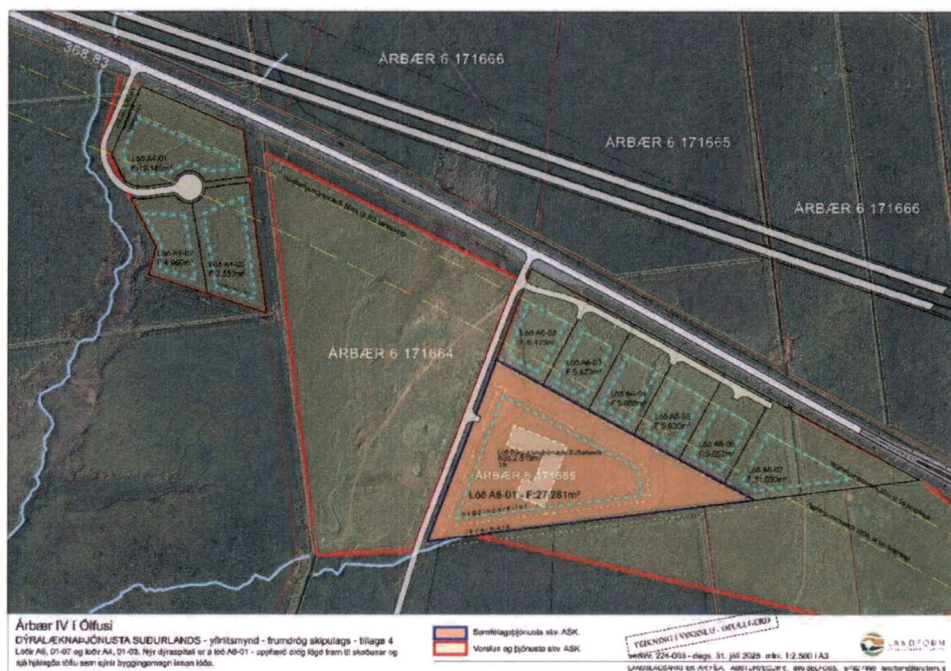
Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðin. Samhliða breytingu aðalskipulags er unnið að gerð deiliskipulags þar sem gerð verður grein fyrir uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis innan reits Vp28 og Vp27 auk nýs dýraspítala innan reits S18 og þeirrar aðstöðu sem þjónustunni fylgir. Hér að neðan er gerð lausleg grein fyrir þeim áætlunum sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir á vinnslustigi.

Heimilað byggingamagn innan reits S18 skv. gildandi aðalskipulagi er um 12.700m². Áætlað byggingamagn innan S18 (lóð dýraspítala) í landi Árbæjar 6 lóð er um 2.500-3.000m².

Heimilað byggingamagn innan reits Vp27 skv. breyttu aðalskipulagi er um 26.300m². Áætlað byggingamagn deiliskipulags innan verslunar- og þjónustusvæðis Vp27 á landi Árbæjar 6 lóð er um 12.000m².

Heimilað byggingamagn innan reits Vp28 skv. breyttu aðalskipulagi er um 6.800m². Áætlað byggingamagn deiliskipulags innan reits Vp28 í landi Árbæjar IV er um 6.200m².

Aðkoma að þessum lóðum er frá Ölfusvegi nr. 370 og er gert ráð fyrir 1 vegtengingu inn á hvorn reit fyrir sig. Með því að reisa nýjan dýraspítala á nýjum stað gefst tækifæri til stækkunar í takt við aukna þjónustu. Á þessum nýja stað verður aðgengi greiðara að þjónustunni auk mögulegrar stækkunar og áframhaldandi uppbyggingar meðfram Ölfusvegi. Fyrirséð er að bílaumferð um Árbæjarveg vestari mun minnka að nokkrum hluta við breytinguna og er það til hagsbóta fyrir íbúa Árbæjarhverfis.



Mynd 3, frumdrög að deiliskipulagi á reitum S18, Vp27 og Vp28 – merkt verkefni í vinnslu.



LANDFORM

LANDSDESKINGIÐ TEGUN

Dýraspítali Suðurlands í Árbæjarlandi í Sveitarfélaginu Ölfusi

Drög að áætluðu byggingarmagni lóða innan aðalskipulagsreita S18, Vp27 og Vp28, dags. 6. ágúst 2025.

Hér er yfirlit á lóðum sem fyrirhugað er að stofna í landi Árbæjar IV (3 lóðir) og í landi Árbær 6 lóð (7 lóðir).
Nýtingarhlutfalli í gildandi aðalskipulagi Ölfus er sýnt í töflu hér að neðan og er það 0,3-0,4. Í fyrirhuguðu deiliskipulagi er lagt til að nýtingarhlutfalli verði lækkað um 0,05 á sumum lóðum og 0,15 á lóð dýraspítals. Er það gert í ljósi þess að hæsta nýtingarhlutfall skv. aðalskipulagi gengur of freklega á landi viðkomandi lóða og gerir þær síður nýtanlegar m.t.t. almennra þarfa verslunar- og þjónustuvæða (s.s. aðkomuvegur er innan lóðar, þörf fyrir bílastæði, opin svæði, andrými milli bygginga) og geymslusvæði.

Land eignanr.	heiti götu	Lóð nr.	Lóðarstærð í m²	Nhl skv. ask	Heimilt byggingarmagn skv. ASK	Nhl skv. dsk	Heimilt byggingarmagn skv. DSK	Stærð á byggingareit í m²	Athugasemdir og kvæðir á lóð	Land-notkun
171665	A6 - 01	1	31.817	0,40	12.727	0,15	4.773	14.074		S18
171665	A6 - 02	2	6.423	0,30	1.927	0,25	1.606	2.435		Vp27
171665	A6 - 03	3	5.623	0,30	1.687	0,25	1.406	2.085		Vp27
171665	A6 - 04	4	5.655	0,30	1.697	0,25	1.414	2.097		Vp27
171665	A6 - 05	5	5.635	0,30	1.691	0,25	1.409	2.073		Vp27
171665	A6 - 06	6	5.652	0,30	1.696	0,25	1.413	2.070		Vp27
171665	A6 - 07	7	11.090	0,30	3.327	0,30	3.327	3.481		Vp27
Samtals bygg.magn					24.750		15.347			
171662	A4 - 01	9	10.183	0,30	3.055	0,30	3.055	3.948		Vp28
171662	A4 - 02	10	4.960	0,30	1.488	0,25	1.240	2.217		Vp28
171662	A4 - 03	11	7.550	0,30	2.265	0,25	1.888	3.852		Vp28
Samtals bygg.magn					6.808		6.182			

Tafla 1.1, áætlað byggingarmagn skv. drögum að deiliskipulagi á reitum S18, Vp27 og Vp28, í vinnslu.

Um 430m vestan við landbúnaðarland í eigu Árbæjar 4 er í gildi eitt deiliskipulag frá árinu 2022 sem tekur til einnar lóðar, Þrastarvegur 1. Í kortasjá HMS má sjá þó nokkra 1ha landskika vestan Árbæjar 4 svo í framtíðinni má gera ráð fyrir að þar eigi eftir að þróast dreifð íbúðabygging á landbúnaðarlandi.

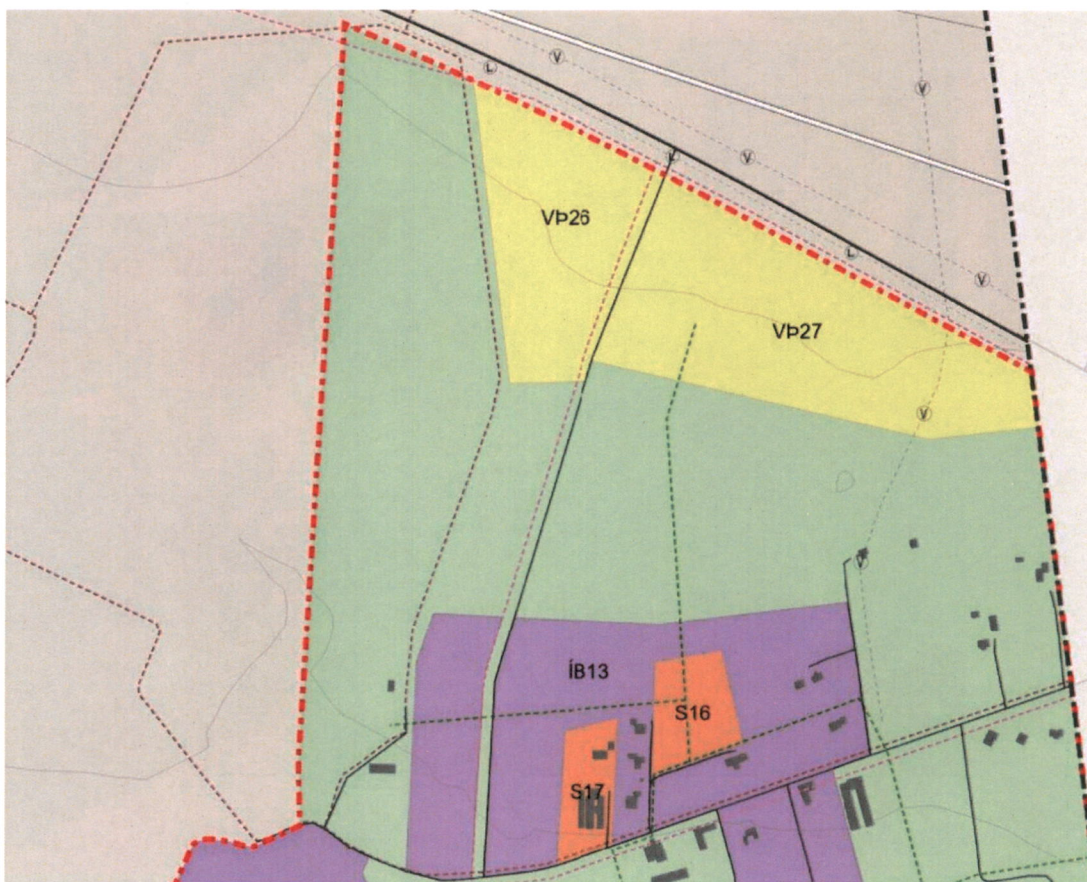
Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að byggingar verði lágreistar, megi vera 2 hæðir og skuli falla vel að landi og umhverfi.

4.0 Breyting aðalskipulags

Á uppdrætti bætast við 2 nýir landnotkunarreitir, S18 og Vp28 (númerin gætu breyst síðar). Sá fyrri er við norðurmörk Árbæjar IV, út mót Ölfusvegi og hinn seinni er innan lands Árbær 6 lóð út mót Ölfusvegi. Heildarstærð landsvæðis sem breytist er um 5,75ha. Landbúnaðarland innan þéttbýlismarka minnkar um 2,6ha (reitur Vp28) og verslunar- og þjónustusvæði á reit Vp27 minnkar um 3,2ha. Engin breyting verður á greinargerð að undanskildum landnotkunarreitum í töflum 12 og 13. Allar breytingar aðalskipulags eru innan lands Árbæjar IV og Árbæjar 6 lóð og er það land innan þéttbýlismarka Árbæjarhverfis og haldað þéttbýlismörk því óbreytt.

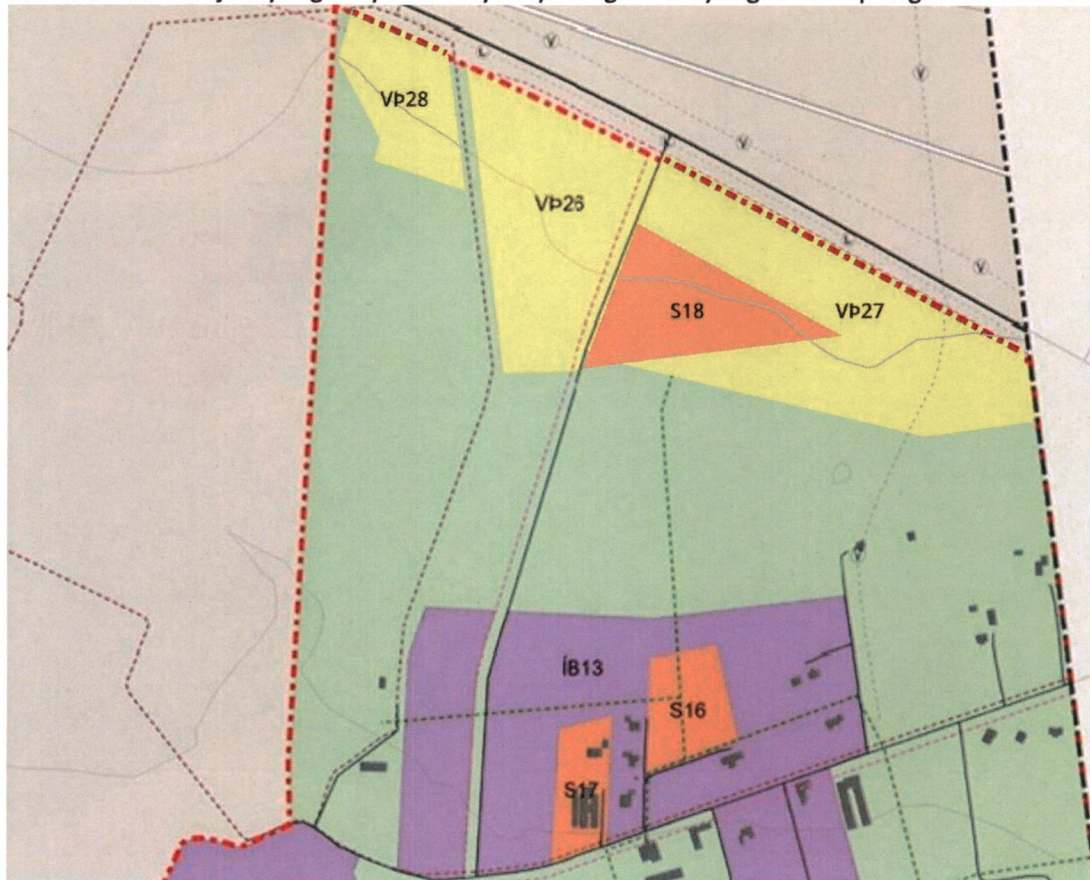
4.1 Breyting á uppdrætti:

Hér að neðan má sjá gildandi aðalskipulag Ölfuss eins og það er í dag í maí 2025 í réttum mælikv.



mynd 1. Skýringarmynd: hluti úr Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036 – FYRIR BREYTINGU. Mkv. 1:10.000

Hér að neðan má sjá skýringarmynd sem sýna fyrirhugaða breytingu aðalskipulags í réttum mælikv.



mynd 2. Skýringarmynd: hluti úr Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036 – EFTIR BREYTINGU. Mkv. 1:10.000

4.2 Breytingar á greinargerð í kafla 3.2, Árbæjarhverfi

Breyting er á greinargerð í kafla 3.2.2 Verslun og þjónusta (VP) á töflu 12 og í kafla 3.2.3 Samfélagsþjónusta á töflu 13.

Tafla 12. **FYRIR BREYTINGU:** Yfirlit Verslunar- og þjónustusvæða innan Árbæjarhverfis ásamt skilmálum.

Nr.	Heiti	Stærð/ha	Fjöldi gesta	Gistirými	Lýsing svæðis og skilmálar
VP26	Árbæjarhverfi	6,6	200	100	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir svæði þar sem vænta má gistingar fyrir allt að 200 manns í formi gistiheimilis eða hótels, eða hefðbundinnar verslunarstarfsemi.
VP27	Árbæjarhverfi	11,3	200	100	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir svæði þar sem vænta má gistingar fyrir allt að 100 manns í formi gistiheimilis eða hótels eða hefðbundinnar verslunarstarfsemi.

Tafla 12. **EFTIR BREYTINGU:** Yfirlit Verslunar- og þjónustusvæða innan Árbæjarhverfis ásamt skilmálum.

Nr.	Heiti	Stærð/ha	Fjöldi gesta	Gistirými	Lýsing svæðis og skilmálar
VP26	Árbæjarhverfi	6,6	200	100	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir svæði þar sem vænta má gistingar fyrir allt að 200 manns í formi gistiheimilis eða hótels, eða hefðbundinnar verslunarstarfsemi.

Vp27	Árbæjarhverfi	8,8	200	100	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir svæði þar sem vænta má gistingar fyrir allt að 200 manns í formi gistiheimilis eða hótels eða hefðbundinnar verslunarstarfsemi. Öðrum skal heimilt að nýta tengingu að þjóðvegi komi til frekari uppbyggingar á svæðinu.
Vp28	Árbæjarhverfi	2,6	0	0	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Gert er ráð fyrir svæði fyrir verslunar- og þjónustulóðir. Öðrum skal heimilt að nýta tengingu að þjóðvegi komi til frekari uppbyggingar á svæðinu.

Á reit Vp27 er ekki verið að fjölga gistirýmum (herbergjum), hér er verið að breyta lýsingartexta til samræmis við dálkinn um fjölda gesta sem er eins bæði fyrir og eftir breytingu. Sú starfsemi sem fram til þessa hefur verið stefnt að á þessum Vp27 reit er ferðaþjónusta. Eina breytingin á reit Vp27 er að hann minnkar úr 11,3ha og í 8,8ha.

Á reit Vp28 er ekki gert ráð fyrir gistirýmum. Rök fyrir skilgreiningu nýs svæðis þarna eru þau að landeigandi telur þörf á því að geta boðið upp á verslunar- og þjónustulóðir sem tengjast landbúnaði í nálægð við þéttbýli. Þar getur verið um að ræða sölufyrirtæki landbúnaðarvéla, ýmskonar viðhaldsþjónusta við landbúnað eða verslun- og þjónusta við þjóðveginn.

Tafla 13. **FYRIR BREYTINGU:** Yfirlit yfir samfélagsþjónustu innan Árbæjarhverfis ásamt skilmálum.

Nr.	Heiti	Stærð/ha	Lýsing svæðis og skilmálar
S16	Árbæjarhverfi	1,6	Gert er ráð fyrir leikskóla, grunnskóla og sparkvelli, þegar íbúafjöldi kallar á þá þjónustu.
S17	Árbæjarhverfi	1,3	Á svæðinu er dýraspítali.

Tafla 13. **EFTIR BREYTINGU:** Yfirlit yfir samfélagsþjónustu innan Árbæjarhverfis ásamt skilmálum.

Nr.	Heiti	Stærð/ha	Lýsing svæðis og skilmálar
S16	Árbæjarhverfi	1,6	Gert er ráð fyrir leikskóla, grunnskóla og sparkvelli, þegar íbúafjöldi kallar á þá þjónustu.
S17	Árbæjarhverfi	1,3	Á svæðinu er endurhæfingarstöð fyrir dýraspítala.
S18	Árbæjarhverfi	3,2	Á svæðinu er dýraspítali. Öðrum skal heimilt að nýta tengingu að þjóðvegi komi til frekari uppbyggingar á svæðinu.

5.0 Umhverfismatsskýrsla

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag er ekki talin háð mati skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Umhverfismat við breytingu aðalskipulagsins verður unnið í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og gr. 5.4. í skipulagsreglugerð 90/2013. Framkvæmdin fellur ekki undir liði í 1. viðauka laga um umhverfismat og er því ekki tilkynningarskyld.

Skipulagsbreytingin hefur ekki áhrif á náttúruverndarsvæði eða menningarminjar. Hún hefur heldur ekki áhrif á svæði sem njóta verndar m.t.t. jarðminja eða náttúruminja sem njóta verndar. Kanna þarf áhrif breytingarinnar á vistgerðir innan svæðisins. Við matið verður stuðst við flokkun umhverfisþátta skv. 4. gr. laga um umhverfismat sem eru eftirfarandi:

- a) íbúar og heilbrigði manna
- b) líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar
- c) land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðvegur, vatn, loft og loftslag
- d) efnisleg verðmæti og menningarminjar
- e) næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum
- f) samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a–e-lið.

Þau viðmið sem helst munu liggja til grundvallar eru markmið aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036, landsskipulagsstefna 2015-2026, alþjóðlegir samningar og reglugerðir.

5.1 Valkostir

Á aðalskipulagsstigi var stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag. Stefnumið aðalskipulagsins eru borin saman við núllkost sem er núverandi ástand, þ.e. þróun umhverfis ef stefnumið aðalskipulagsins ná ekki fram að ganga.

5.2 Umhverfisviðmið

Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði til þess að meta þau áhrif sem skipulagsáætlunin hefur í för með sér. Helstu viðmið sem notuð voru til grundvallar við umhverfismatið eru:

- Landsskipulagsstefna 2024-2038.
- Aðalskipulag Ölfus 2020-2036
- Lög um menningarminjar nr. 80/2012
- Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.
- Náttúruvernd, lög nr. 60/2013, 61. gr., sérstök vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja.
- Fornleifar í Ölfusi, <https://minjastofnun.gis.is/mapview/?application=minjastofnun>
- Skipulagslög nr. 123/2010 m.s.br. (sept. 2024)
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.br. (júlí 2024)
- Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 m.s.br. (sept. 2024)
- Kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands, <https://serstokvernd.ni.is/> og <https://vistgerdakort.ni.is/>

5.3 Umhverfismat

Þau stefnumið sem metin eru, eru fyrirhugaðar framkvæmdir í tengslum við nýbyggingar, bílastæði, vegi, stíga og uppgræðslu (trjárækt) lands. Stefnumiðin eru metin sem heild fyrir hvern umhverfisþátt. Vægi áhrifa getur verið jákvætt (+), neikvætt (-) eða óverulegt (0) á hvern umhverfisþátt.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
a) Íbúar og heilbrigði fólks	+		

Metin eru áhrif uppbyggingar á samfélag.

Reitir Vp28 og S18: Áhrif uppbyggingar dýraspítala í landi Árbæjar 6 eru talin vera samfélagslega jákvæð, þar sem aðgengi að þjónustunni mun batna og umferð um íbúðasvæði Árbæjarhverfis mun minnka. Eins má reikna með að aukin verslun- og þjónusta innan svæðisins við Ölfusveg (Árbæ IV og Árbæ 6) muni vaxa og efla byggð á þessu svæði og því stuðla að uppbyggingu atvinnulífs þegar horft er til framtíðar. Uppbygging skapar bættu aðstöðu til handa starfsemi dýraspítalans og starfsfólki hans og ný atvinnutækifæri innan skipulagsreitsins. Minnt er á að skv. 6. gr. laga nr. 7/1998 skal allur atvinnurekstur sem sótt er um starfsleyfi fyrir vera í samræmi við skipulag samkvæmt skipulagslögum.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
b) líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar.		Bbúsvæði fugla	0

Metin eru áhrif uppbyggingar á náttúrufar.

Áhrif uppbyggingar eru metin út frá vistgerðakorti Náttúruverndarstofnunar og umsögn NVS við skipulagslýsingu. Við skoðun landsins er gróðurfarsgreining vistgerðakorts ekki rétt metin að mati skipulagsráðgjafa og engin ógn sem stafar af fyrirhuguðum framkvæmdum. Vegna athugasemda NVS frá 16. des. 2025 við breytt ask. eru áhrifin metin sem neikvæð hvað varðar fuglalíf þó ekki verði fallist á að hún ógni fuglalífi á Suðurlandi. Vægi áhrifa er breytt úr óverulegu og yfir í neikvæð og er þar tekið tillit til rannsókna síðustu ára eins og NVS bendir á. Almenn séð er mikilvægt að sveitarfélög hugi að hverfisvernd opinna svæða þar sem tekið er tillit til búsvæði fugla.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
c) land, landslag, víðerni, jarð- myndanir, vatn, loft og loftslag		-	0

Metin eru áhrif uppbyggingar á landslag og sjónrænum áhrif, grunnvatn og jarðmyndanir.

Reitir Vp28 og S18: Byggingar verða tiltölulega lágreistar (2h) og munu því falla nokkuð vel að umhverfinu. Framkvæmdir eru ekki taldar hafa áhrif á jarðmyndanir né grunnvatn. Það getur verið vandasamt undir Ingólfsfjalli og því þarf að huga sérstaklega að þeim þætti við hönnun bygginga.

Neysluvatn: Gert er ráð fyrir að neysluvatn komi frá vatnsveitu Árbæjarlands sem er í um 500m fjarlægð norðan við svæðið, undir hlíðum Ingólfsfjalls. Hafinn er undirbúningur að stækkun vatnslagnar að Árbæjarhverfi sem mun koma öllum íbúum á svæðinu til góðs.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
d) efnisleg verðmæti og menningarminjar			0

Metin eru áhrif uppbyggingar á minjar og verndarsvæði.

Fyrirhuguð uppbygging á reit Vp28 og S18 hefur engin áhrif á minjar né önnur efnisleg verðmæti lands. Innan skipulagsreits eru engar friðlýstar fornleifar og engin sjáanleg ummerki um minjar á yfirborði lands.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
e) næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum			0

Engin náttúrvá er talin stafa að svæðinu.

f) samspil þátta a-e og niðurstaða.			0
-------------------------------------	--	--	---

Talið er að uppbygging á reitum Vp28 og S18 muni hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á flesta umhverfisþætti. Áhrif á gróðurfar, landslag, veðurfar og loftgæði eru talin óveruleg. Mótvægisáðgerðir og skilmálar vegna vindálags á byggingar getur þurft að skoða sérstaklega.

Þjónusta á svæðinu mun aukast og aðgengi að dýraspítala mun batna frá því sem nú er. Lagt er til að hugað verði að trjárækt meðfram Ölfusvegi til að brjóta niður vind og í því samhengi eru gerðar kröfur til hönnunar mannvirkja.

Samfélagsleg áhrif af uppbyggingu eru jákvæð m.t.t. samnýtingar innviða o.fl. Áhrif af frárennsli eru ekki talin veruleg og skólp verður hreinsað skv. reglugerð nr. 798/1999. Byggingar munu setja svip sinn á umhverfið en uppbygging er ekki talin ógna fuglalífi.

Vistgerðir eru ekki taldar í hættu vegna framkvæmda en breytingin er þó talin hafa neikvæð áhrif á fuglalíf þó þau áhrif hafi um langan tíma verið til staðar vegna nálægðar svæðisins við Hringveg. Við deiliskipulagsgerð er lögð áhersla á að uppbygging taki mið af náttúrufari og umhverfi sínu.

Núllkostur, þ.e. engin uppbygging, er talin hafa neikvæð áhrif á samfélagsþjónustu innan Árbæjarhverfis en þar þarf bæði að huga að umferð að dýraspítala og endurnýjunarþörf húsnæðis vegna þjónustu við heimilisdýr og almennan búfénað á þjónustusvæði dýraspítalans.

5.4 Vöktun

Ekki er talin þörf á sérstakri vöktun vegna uppbyggingarinnar á svæðinu.

6.0 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar og auglýsing tillögu

Aðalskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga. Umsagnir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Árnessýslu
- Vegagerðin
- Náttúruverndarstofnun
- Rarik
- Landsnet

Ætlast er til að tillaga að breytingu aðalskipulags fari í auglýsingu í júní 2025 og hljóti staðfestingu haustið 2025.

Áætluð tímaáætlun skipulagsferlisins á árinu 2024-26*

	okt. 2024	nóv. 2024	sept. 2025	okt.'25	nóv.'25	des'25	jan.'26	feb.'26
Skipulagslýsing aðal- og deilisk. send umsagnaraðilum	x	x						
Tillaga aðalsk.br. í kynningu			x	x				
Breytt aðalsk. í auglýsingu				x	x			
Gerð dsk. og tillaga að deilisk. í auglýsingu					x	x		
Aðalsk.br. og deilisk. til afgreiðslu skipulagsyfirvalda						x	x	
Auglýsing og gildistaka í B- deild Stjórnartíðinda								x

* Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti, s.s. viðbrögð umsagnaraðila ofl.

Þegar umsagnir og ábendingar liggja fyrir við breytingu aðalskipulagsins og unnið hefur verið úr athugasemdum, verður lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið og hún auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Gert er ráð fyrir að aðalskipulagsbreyting og tillaga deiliskipulags verði tekin til lokaafgreiðslu samhliða.