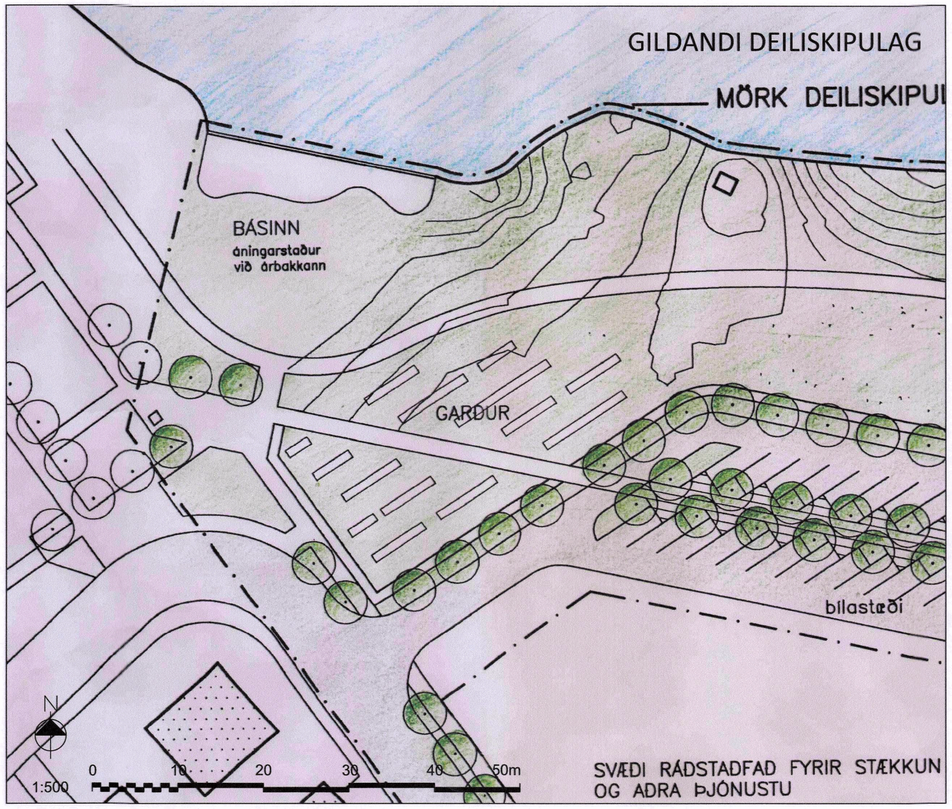

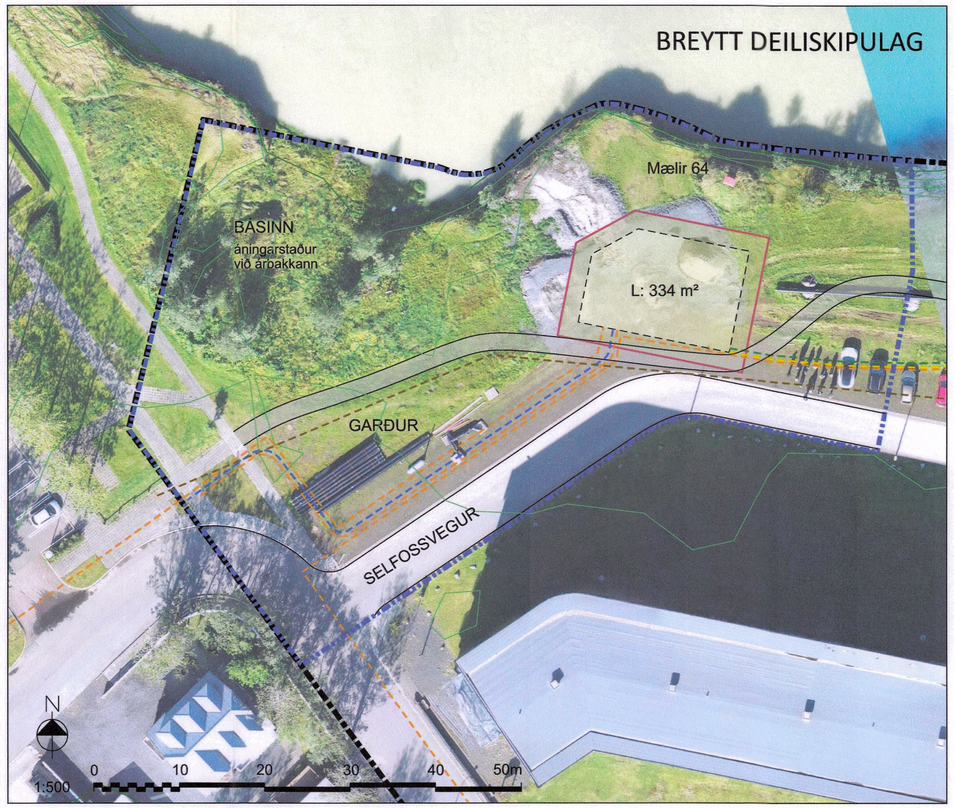

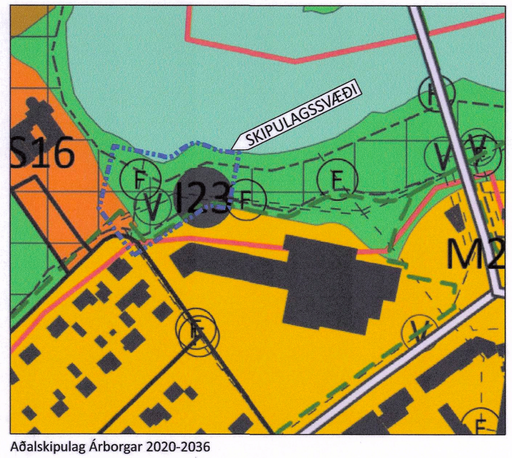

Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

SKÝRINGAR

- Mörk gildandi skipulags
- Mörk skipulagsbreytingar
- Lóð
- Byggingarreitur
- L: 2 ha Lóðarstærð
- Göngustígur
- Hitaveita
- Rafveita
- Vatnsveita
- Fráveita
- Ljósleiðari

GREINARGERÐ

Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu *Miðbær Selfoss, Tryggvatorg og Árbakkasvæði*, skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. Deiliskipulagið var samþykkt 24. febrúar 1993. Ein breyting hefur verið gerð á skipulaginu en hún varðar ekki það svæði sem skipulagsbreytingin tekur til.
Tildrög deiliskipulagsbreytingarinnar er aukin þörf fyrir afhendingu heitavatns á Selfossi vegna mikillar uppbyggingar og íbúafjölgunar. Nýtanlegt jarðhitavatn hefur fundist með borun holu SE45 á bökkum Ölfusár innan marka deiliskipulagsins.
Markmiðið með breytingunni er að tryggja næga öflun heitavatns á Selfossi með virkjun borholu SE45 við Ölfusá. Einnig að tryggja að framkvæmdir valdi sem minnstum neikvæðum áhrifum á umhverfið, náttúruupplifun og aðliggjandi byggð og að vandað verði til umhverfisfrágangs. Markmiðið er jafnframt tryggja að deiliskipulagsbreytingin skerði ekki möguleika til uppbyggingar aðlaðandi almenningsrýma og útivistarsvæða.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu var auglýst frá og með 12. des. 2024 til og með 30. jan 2025. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Náttúrufræðistofnun Íslands, Náttúruverndarstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Minjastofnun Íslands og Veðurstofu Íslands. Engin þeirra gerði athugasemd við skipulagið, en Veðurstofan vakti athygli á mögulegum flóðum í Ölfusá. Samkvæmt líkanreikningum Veðurstofunnar á flóðum með 100 og 200 ára endurkomutíma má búast við allt að 15,7 m y.s. vatnshæð á svæðinu í 100 ára flóði en 16,3 m y.s. í 200 ára flóði. Veðurstofan benti á að óvissa kunni að vera í reikningum en að þetta mat megi þó nýta til að áætla hæð viðkvæms búnaðar dæluhússins.
Í kjölfar umsagnar Veðurstofunnar var skerpt á ákvæðum um gólfkóta og hæð viðkvæms búnaðar m.t.t. flóðahættu. Einnig var hámarks flatarmál byggingar aukið úr 60 m² í 65 m² þannig að svigrúm sé fyrir hönnun búnaðar m.t.t. flóðahættu. Hámarkshæð byggingar er óbreytt frá auglýstri tillögu.

FORSENDUR

Í *Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036* er svæðið skilgreint sem útivistarsvæði og er hluti af stærra opnu svæði á Selfossi. Unnið er að breytingu á aðalskipulaginu, þar sem bætt er inn iðnaðarsvæði ***I23*** sem er ætlað fyrir borholu hitaveitu á suðurbakka Ölfusár með heimild fyrir frekari orkuvinnslu. Áætlað er að aðalskipulagsbreytingin taki gildi í ársbyrjun 2025. Breyting deiliskipulagsins er í samræmi við breytt aðalskipulag.
Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir útivistarsvæði með göngustígum, áningarstöðum, garði og bílastæðum. Skipulagið var unnið í samræmi við þágildandi aðalskipulag og skipulagslög nr. 19/1964 og er því komið til ára sinna. Framkvæmdir á svæðinu hafa ekki verið að fullu í samræmi við deiliskipulagið, þó meginstefnu þess hafi verið fylgt. Fyrir liggur að endurskoða þarf deiliskipulagið í heild sinni á komandi árum.

Svæðið sem skipulagsbreytingin tekur til liggur á suðurbökkum Ölfusár, vestan brúar á Selfossi. Svæðið hallar lítilega að Ölfusá og er grasi gróið með nokkuð af sjálfssprottnum runnagróðri næst ánni. Vistgata (Selfossvegur) hefur verið lögð í gegnum svæðið en ekki hefur orðið af lagningu göngustígs og gerð áningarstaða skv. deiliskipulagi. Fjöldi bílastæða er meðfram vistgötunni en þau eru ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Næst ánni er lítil skúr með vatnshæðarmæli (64). Austan svæðisins er núverandi brú yfir Ölfusá. Sunnan svæðisins er Hótel Selfoss og vestan þess er Selfosskirkja, safnaðarheimili og útisvæði hennar. Einnig er íbúðarbyggð suðvestur af svæðinu. Útsýni er yfir Ölfusá og Ölfusárbrú frá þessum stöðum.
Skipulagssvæðið er innan flóðasvæðis skv. gildandi aðalskipulagi, þ.e. náttúruvársvæði. Ákvæði aðalskipulagsins fyrir svæðið er eftirfarandi: *„Huga þarf vel að undirlagi bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðhæð. Gólfkóti húsa skal almennt vera 1 m yfir hæð lands umhverfis hús. Taka skal tillit til flóða við hönnun og grundun mannvirkja innan þekktra flóðasvæða.“*
Veðurstofan hefur unnið hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá en vinnur nú að endurskoðun þess. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.

BREYTINGIN

Breytingin tekur aðeins til vestasta hluta gildandi deiliskipulags og er um 0,37 ha að stærð. Afmörkuð er 334 m² lóð fyrir nýja dælustöð vegna vinnslu og dælingar jarðhitavatns úr borholu SE45. Lóðin er í minnst 10 m fjarlægð frá árbakka. Byggingarreitur er afmarkaður 2 m frá lóðarmörkum.
Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 65 m² dæluhús. Hámarkshæð byggingar er 3,75 m en miða skal gólfkóta og húsgerð við að áhættu vegna náttúruvár sé haldið í lágmarki og skal miða við flóð með 100 ára endurkomutíma, skv. mati Veðurstofunnar. Einnig skal allur viðkvæmur búnaður staðsettur þannig að hann sé ekki í hættu vegna vatnsflóða með 200 ára endurkomutíma.
Sérstök áhersla er lögð á vandað útlit byggingar og lóðar. Leitast skal við að lágmarka neikvæð áhrif af uppbyggingunni á aðliggjandi svæði svo sem hvað varðar ásýnd og útsýni frá nærliggjandi byggingum, náttúruupplifun og möguleikum til útivistar.
Heimilt er að móta landið umhverfis byggingunna til að draga úr sýnileika hennar og lágmarka áhrif á ásýnd svæðisins. Það á bæði við um svæði innan og utan lóðar. Í þeim tilgangi er einnig heimilt að nýta trjá- og runnagróður í samræmi við gróður á aðliggjandi svæði.
Tryggja skal að möguleikar til útivistar skerðist ekki við uppbygginguna. Við hönnun lóðar og landmótun utan við hana skal huga að aðstöðu til útivistar og áningar sem tengist útivistarsvæðinu.
Lýsing skal vera látlaus og tryggja skal að hún skerði ekki myrkurgæði á svæðinu. Fræðsluskilti, svo sem um sögu eða náttúru, eru heimil á byggingunni en þau skulu vera látlaus og ekki valda truflun í nærumhverfinu. Hámarksstærð skiltis er 0,6 m².

Breyting er gerð á göngustíg, sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Lega göngustígsins er ekki hnitsett á uppdrætti og heimilt er að staðsetja hann m.t.t. fyrirkomulags innan lóðar. Gert er ráð fyrir að hluti hans geti legið um nýju lóðina.
Aðkoma er að lóðinni um Selfossveg. Tryggja skal öryggi gangandi vegfarenda vegna aðkomuleiðar. Neyðarlosun heitavatns skal vera í regnvatnsbrunn vestan lóðar. Veitulagnir eru sýndar á uppdrætti. Ef áður óþekktar fornminjar finnast við framkvæmdir á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Stofnunin skal þá umsvifalaust láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

ÁHRIF

Breyting deiliskipulagsins kann að hafa áhrif á ásýnd svæðisins, vatn, útivist, íbúa, efnisleg verðmæti og næmni fyrir hættu á náttúruhamförum.
Bygging hússins getur haft neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins en með mótvægisaðgerðum svo sem landmótun og vönduðu útliti byggingar má halda áhrifunum í lágmarki. Með bættri aðstöðu til útivistar og óhindruðu aðgengi almennings meðfram ánni eru áhrif á útivist jafnframt lágmörkuð.
Virkjun borholu SE45 er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á íbúa og efnisleg verðmæti, þar sem aukin afhending heitavatns bætir búsetuskilyrði og lífsgæði. Komi til neyðarlosunar jarðhitavatns kann það að hafa tímabundin og staðbundin áhrif á grunnvatn, en regnvatnsbrunni er ætlað að taka við vatninu og leiða það út í Ölfusá þar sem á sér stað mikil þynning á jarðhitavatninu. Neikvæð áhrif á grunnvatn verða því að teljast ólíkleg.
Hætta vegna flóða í Ölfusá er til staðar á skipulagssvæðinu. Með því að miða gólfkóta, húsagerð og staðsetningu viðkvæms búnaðar m.t.t. hættumats vegna náttúruvár er áhætta vegna þessa lágmörkuð.
Í heildina eru óveruleg neikvæð áhrif af framkvæmdinni að teknu tillit til mótvægisaðgerða. Jákvæð áhrif felast í auknum lífsgæðum íbúa og efnislegum verðmætum þar sem sveitarfélagið er betur í stakk búið að tryggja búsetuskilyrði og innviði.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst
skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn þann 4.12.24.

Skipulagsfulltrúi
Sveitarfélagið Árborg

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____.

SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG
DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR SELFOSS
Deiliskipulagbreyting - Dælustöð við Ölfusá

MKV. 1:500/A2	DAGS. 22. nóv. 2024	VERKFANG: 24125-001
UNNIÐ AF: EBK	RÝNT: EIJ	SAMÞ: JonS

VERKÍS

Kortagrunnur: Hæðarlínugrunnur Selfoss, 1 m
Loftmynd: drónamyndir 2023 og 2024, Verkís
V:\24\24125\teikn\+U\U20\V001 Dskbr SE45\24125-001-DSK miðbæjar - BR SE45.dgn