AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020 – 2036

Greinargerð – Breyting á opnu svæði OP1 á Selfossi

12.08.2026

Breyting unnin af skipulagsdeild mannvirkja- og umhverfissviðs Árborgar

Sveitarfélagið
ÁRBORG

HMS Húsnæði Mannvirki Skipulag
Mótt.: 10. SEP. 2026
Málnr. 2026090117

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036

Aðalskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar þann 2.9.2026

Skipulagsfulltrúi
Sveitafélagið Árborg

Undirritun skipulagsfulltrúa

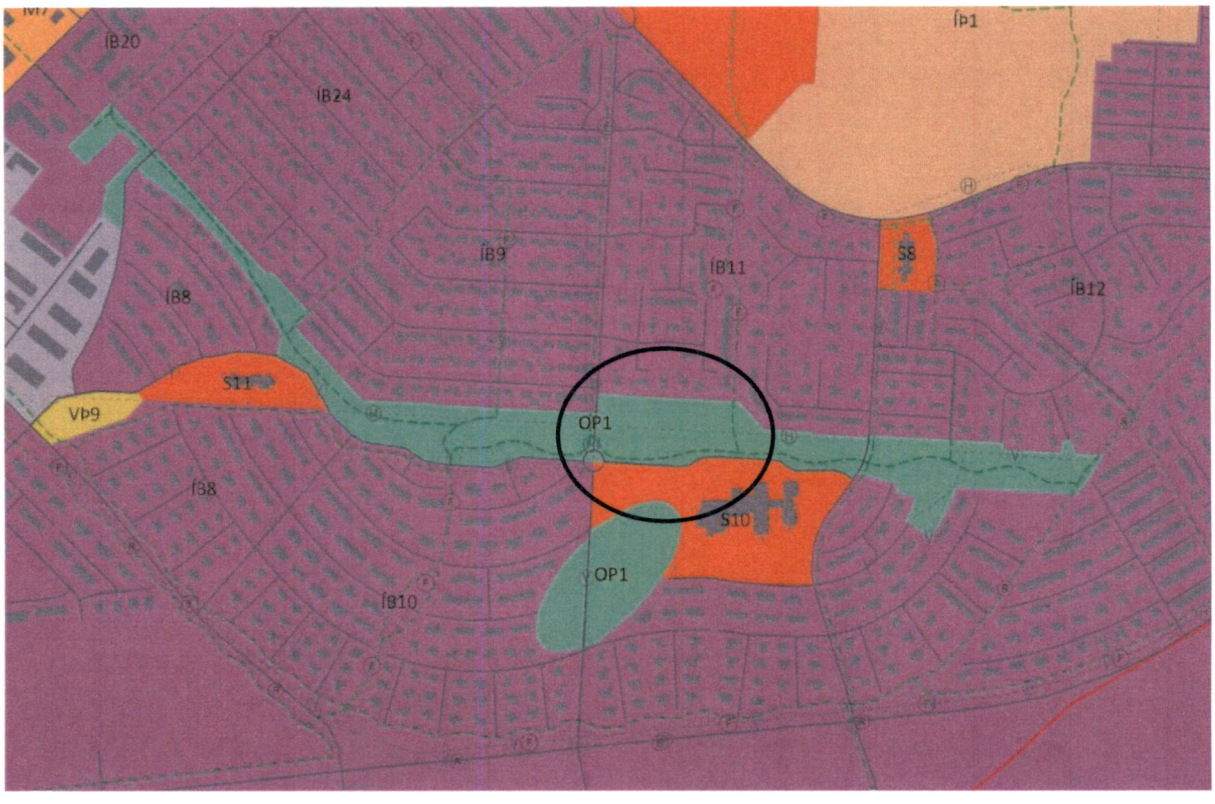
Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 23.11.2026

Undirritun Skipulagsstofnunar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda dags.:

1. INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036 er varðar skilmála fyrir opin svæði OP1. Í breytingunni felst að skilgreint er aukið byggingarmagn á svæði sem ætlað er sem aðstaða fyrir skátafélagið Fossbúa. Samhliða er unnið að gerð deiliskipulags sem tekur til viðkomandi svæðis. Gerð var breyting 2025 sem tók einnig til aukins byggingarmagns innan svæðisins. Við nánari hönnun aðstöðunnar kom í ljóst að þörf var á enn auknu byggingarmagni til að tryggja aðstöðu skátafélagsins til framtíðar.



Mynd 1. Aðalskipulag Árborgar 2020-2036. Aukið byggingarmagn tekur til svæðis sem afmarkað er með hring

2. BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

2.1. Breytingar á greinargerð

Núverandi skilmálar aðalskipulags fyrir OP1 eru eftirfarandi :

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
OP1	Græn svæði	106,5	Opin græn svæði eru víðsvegar á Selfossi. Náttúrusvæði sem nýtt eru til útivistar, s.s. aðstöðu fyrir hjólandi, gangandi og sem leiksvæði fyrir börn. Á svæðinu austan Tryggvagötu og norðar Sunnulækjarskóla er heimilt að vera með aðstöðu til ýmis konar útiveru og byggja allt að 200 m^2 aðstöðuhús. Svæðið er einkum ætlað sem aðstaða fyrir skátana. Aðkoma er frá Tryggvagötu

Eftir breytingu verða skilmálar vegna OP1 eftirfarandi:

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
OP1	Græn svæði	106,5	Opin græn svæði eru víðsvegar á Selfossi. Náttúrusvæði sem nýtt eru til útivistar, s.s. aðstöðu fyrir hjólandi, gangandi og sem leiksvæði fyrir börn. Á svæðinu austan Tryggvagötu og norðar Sunnulækjarskóla er heimilt að vera með aðstöðu til ýmis konar útiveru og byggja allt að **280 m^2 aðstöðuhús**. Svæðið er einkum ætlað sem aðstaða fyrir skátana. Aðkoma er frá Tryggvagötu

3. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur 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.

Breytingin er metin hafa óveruleg áhrif á umhverfisþætti, enda er áfram gert ráð fyrir sambærilegri uppbyggingu á svæðinu sem tekur m.a. til starfsemi skátafélagsins á Selfossi. Um óverulega breytingu er að ræða þar sem um afar takmarkaða aukningu á byggingarheimildum innan svæðisins er að ræða.

4. SKIPULAGSFERILL

Tillagan gerir ráð fyrir því að ferill tillögunnar taki mið af 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr.123/2010 þar sem segir:

> *Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.*

Gert er ráð fyrir að til viðbótar við lögbundinn feril óverulegrar breytingu á aðalskipulagi verði tillagan sérstaklega kynnt aðliggjandi lóðarhöfum samhliða kynningu deiliskipulagsáætlunar á svæðinu. Berist engar athugasemdir við grenndarkynningu aðalskipulagsbreytingar verði ferill hennar í samræmi við ofangreint.

5. GÁTLISTI VIÐ YFIRFERÐ

1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?

		Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a	Víkur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?	☐	☒	☐	Landnotkun svæðisins er óbreytt
b	Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi.	☐	☒	☐	Landnotkun svæðisins er óbreytt
c	Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.	☐	☒	☐	Ekki er talið að um verulega aukningu á byggingarmagni sé að ræða. Umrætt svæði þar sem byggingarheimildir eru auknar er um 15.000 fm að stærð, miðað við núverandi byggingarheimild upp á 60 fm er nýtingarhlutfall svæðisins um 0,013. Eftir breytingu verður nýtingarhlutfallið eftir sem áður afar lágt eða 0,018.
d	Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarminja?	☐	☒	☐	Engin vernd er á svæðinu

2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?

		Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a	Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.	☐	☒	☐	Engin breyting er gerð af afmörkun svæðisins.
b	Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	☒	☒	☐	Tillagan felur í sér ákvæði um byggingarmagn en ekki talið að aukning á byggingarmagni úr 200 í 280 fm hafi áhrif á stórt svæði eða að breytingin hafi áhrif á annað borð. Notkun svæðisins verður eftir sem áður sú sama en rýmri heimildir gefa skátafélaginu möguleika á rýmra og betra húsnæði fyrir sína starfsemi.
c	Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.	☐	☒	☐	Vísað til fyrri rökstuðnings. Ekki er talið að tillagan hefi verulega áhrif innan og/eða utan skipulagssvæðisins.

3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?

		Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a	Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásýndar eða umferðar?	☐	☒	☐	Vísað til fyrri rökstuðnings. Notkun svæðisins verður eftir sem áður sú sama en rýmri heimildir gefa skátafélaginu möguleika á rýmra og betra húsnæði fyrir sína starfsemi. Aukning á byggingarmagni er því ekki talin líklegt til að valda auknum áhrifum á einstaka aðila.
b	Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?	☐	☒	☐	Vísað til fyrri rökstuðnings.