



AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020-2036

Greinargerð – breytingar á Selfossi og dreifbýli II

27.05.2024



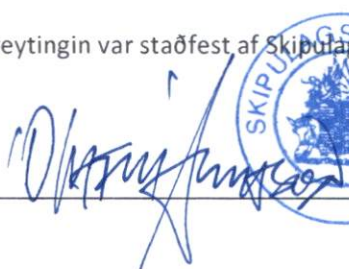
Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Árborgar þann 15.01.2025

Skipulagsfulltrúi
Sveitafélagið Árborg



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstjórnun þann 5/2 2025




SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: 17.7.24 með athugasemdafresti til: 8.8.24

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 30.10.24 með athugasemdafresti til: 12.12.24

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

109019-01-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Anne Bruun Hansen

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STADHÆTTIR	4
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036	5
3.1.1	Stefna um miðsvæði – kafli 3.1.2	5
3.1.2	Stefna um samfélagsþjónustu – kafli 3.1.4	5
3.1.3	Stefna um flugbrautir – kafli 5.6	5
3.1.4	Stefna um náttúruvá – kafli 8	5
3.1.5	Samræmi breytinga við gildandi aðalskipulag	5
3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.2.1	Samræmi breytinga við landsskipulagsstefnu	6
3.3	Deiliskipulag	6
4	BREYTT AÐALSKIPULAG	6
4.1	Breytingar á greinargerð og uppdrætti	6
4.1.1	Stefna um náttúruvá	6
4.1.2	Stefna um miðsvæði	7
4.1.3	Stefna um samfélagsþjónustu	8
4.1.4	Stefna um flugbrautir	8
4.1.5	Stefna um landbúnaðarland og opið svæði	9
4.1.6	Þéttbýlismörk Selfoss	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Valkostir	10
5.1.1	Umhverfisáhrif af breytingu fyrir flóðasvæði	10
5.1.2	Umhverfisáhrif af breytingu fyrir Selfossflugvöll	10
6	SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARAÐILAR	11
6.1	Skipulagsferlið	11

1 INNGANGUR

Um er að ræða breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036, á Selfossi. Austurvestur flugbrautin á Selfossflugvelli er stytta svo hún sé aðeins á landi í eigu Sveitarfélagsins Árborgar en ekki á landi í einkaeigu. Sömuleiðis er opna svæðið OP1 minnkað og verður aðeins á landi í eigu sveitarfélagsins. Þéttbýlismörkum Selfoss er breytt til samræmis. Landbúnaðarland L2 er stækkað yfir það svæði sem var opið svæði og flugvöllur.

Um er að ræða eftirtaldar breytingar:

- Selfossflugvöllur. Vesturbraut flugvallarins er stytta, tekin er út sá hluti hennar sem er á landi í einkaeigu. Hindranaflötum er breytt til samræmis.
- Opið svæðið OP1 er minnkað norðan Selfossflugvallar og verður aðeins á landi í eigu sveitarfélagsins.
- Landbúnaðarsvæði L2 er stækkað yfir það svæði sem var opið svæði og flugvöllur.
- Þéttbýlismörkum Selfoss er breytt og aðlöguð að breyttari afmörkun Selfossflugvallar og opins svæðis.
- Kjallarar á Selfossi. Heimilt verður að vera með bílakjallara á Selfossi og gildir það líka um flóðasvæði, en kjallarar á slíkum svæðum skulu uppfylla tiltekin skilyrði.
- Lóðin Austurvegur 20 verður öll miðsvæði. Í dag er um helmingur hennar samfélagsþjónusta.

Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar eldra aðalskipulags, með síðari breytingum.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og uppdráttum. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur fyrir Selfoss, í mkv. 1:10.000. Ásamt breyttum uppdrætti fyrir dreifbýli í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi með forsendum og umhverfismatsskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Breytingar eru gerðar vegna nýrra hugmynda sveitarfélagsins um landnotkun eða vegna óska landeigenda/lóðarhafa. Breytingar snúa að þéttbýlinu á Selfossi.

Selfossflugvöllur. Vesturbrautin er stytta því hún er að hluta til á landi í einkaeigu. Eftir breytingu er vesturbrautin um 850 m að lengd. Breytingin er líkleg til að takmarka eitthvað notkun flugvallarins til framtíðar litið. Opið svæði OP1 er minnkað ásamt þéttbýlismörkum Selfoss. Breytt svæði verður landbúnaðarsvæði L2.

Bílakjallarar á Selfossi. Hluti byggðar á Selfossi er á flóðasvæði og skv. gildandi skipulagi er ekki heimilt að vera með kjallara á slíkum svæðum. Með breytingunni er heimilt að vera með bílakjallara undir öllum mannvirkjum. Settir eru skilmálar sem þarf að uppfylla ef verið er með bílakjallara á flóðasvæðum.

Austurvegur 20. Lóðin er öll skipulögð undir atvinnustarfsemi og breytt í miðsvæði, hluti hennar er samfélagsþjónusta. Sá hluti sem er samfélagsþjónusta er óbyggður.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036

Hér er gerð grein fyrir helstu stefnu í gildandi skipulagi sem horft er til í aðalskipulagsvinnunni.

3.1.1 Stefna um miðsvæði – kafli 3.1.2

- Að miðsvæði séu í góðum tengslum við önnur verslunar- og athafnasvæði, sem og önnur helstu atvinnusvæði.

3.1.2 Stefna um samfélagsþjónustu – kafli 3.1.4

- Að uppbygging þjónustu í sveitarfélaginu sé góð á öllum sviðum samfélagsþjónustu. Haldið verði áfram uppbyggingu og þróun stofnana, eftir því sem þörf krefur, í samræmi við fjölgun íbúa.

3.1.3 Stefna um flugbrautir – kafli 5.6

- Að flugbrautum verði haldið vel við í öryggisskyni.
- Haldið verði áfram uppbyggingu á starfsemi sem nýtir flugvöllinn.

3.1.4 Stefna um náttúruvá – kafli 8

- Að hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki.

Eftirfarandi gildir um byggingar á hættusvæðum vegna vatnsflóða

- 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. Óheimilt er að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.

3.1.5 Samræmi breytinga við gildandi aðalskipulag

Breytingin er í samræmi við aðalskipulag hvað varðar að breyta svæði fyrir samfélagsþjónustu í miðsvæði. Með því að stytta vesturenda flugbrautar þá takmarkar það eitthvað hversu stórar flugvélar geta lent á vellinum. Það takmarkar mögulega starfsemi sem getur nýtt flugvöllinn.

Gildandi skipulag heimilar ekki kjallara á flóðasvæðum og er verið að breyta þeirri stefnu.

3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu er m.a. eftirfarandi umfjöllum um búsetumynstur og dreifingu byggðar.

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.

Jafnframt verði tekið tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvá, svo sem snjóflóða, skriðufalla, vatnsflóða, eldgosa, jökulhlaupa og jarðskjálfta, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum. Upplýsingar Veðurstofu Íslands um náttúruvá og loftslagsbreytingar verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum.

3.2.1 Samræmi breytinga við landsskipulagsstefnu

Þó heimilt verði að vera með bilakjallara á flóðasvæðum þá verða settir skilmálar um að þeir skuli hannaðir m.t.t. þess að þeir séu varðir fyrir flóðvatni, nánari útfærsla verði gerð á deiliskipulagsstigi. Sveitarfélagið telur að með þeim ákvæðum sem tiltekin eru þá samræmist breytt aðalskipulag landskipulagsstefnu.

3.3 Deiliskipulag

Á hluta svæða sem breytingar ná yfir er í gildi deiliskipulag. Eftir atvikum þarf að aðlagða deiliskipulög að breyttri stefnu aðalskipulags.

4 BREYTT AÐALSKIPULAG

4.1 Breytingar á greinargerð og uppdrætti

4.1.1 Stefna um náttúruvá

Stefna í gildandi skipulagi

- Að hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki.

Eftirfarandi gildir um byggingar á hættusvæðum vegna vatnsflóða

- 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. Óheimilt er að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.

Stefna í breyttu skipulagi

- Huga skal að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki.
- Taka skal tillit til flóða við hönnun og grundun mannvirkja innan þekktra flóðasvæða.

- Huga þarf vel að undirlagi bygginga. Gólfkóti jarðhæðar skal vera 1 m yfir þekktri flóðhæð.
- Ekki er heimilt að vera með íbúðir eða geymslur í kjallara á þekktum flóðasvæðum.
- Heimilt er að vera með bílakjallara á þekktum flóðasvæðum. Inngangur eða innkeyrsla skal vera 1 m yfir þekktum flóðmörkum. Dælubúnaður með varaafli skal sjá um afvötnun og kjallarar ekki vera beintengdir fráveitu. Deilubúnaður fyrir rafmagn er ekki heimilaður. Tryggja skal flóttaleiðir. Útfærslu og fyrirkomulag skal útfæra nánar í deiliskipulagi.

4.1.2 Stefna um miðsvæði

Gerð er breyting á greinargerð og afmörkun svæðis.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 1. Stefna gildandi skipulags fyrir miðsvæði.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLADUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M4	Meðfram Austurvegi að Tryggvagötu	11,3	180-220	Í gildi eru nokkur deiliskipulög innan reitsins. Gert er ráð fyrir verslunum, skrifstofum og létttri athafnastarfsemi í bland við íbúðir. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið. Fallið er frá þeirri stefnu að þarna verði samgöngumiðstöð. Gólfkóti skal taka mið af mögulegri flóðhæð vegna flóða í Ölfusá.

Stefna í breyttu skipulagi

TAFLA 2. Stefna fyrir miðsvæði í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLADUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M4	Meðfram Austurvegi að Tryggvagötu	11,6	180-220	Í gildi eru nokkur deiliskipulög innan reitsins. Gert er ráð fyrir verslunum, skrifstofum og létttri athafnastarfsemi í bland við íbúðir. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið. Fallið er frá þeirri stefnu að þarna verði samgöngumiðstöð. Gólfkóti jarðhæðar skal taka mið af mögulegri flóðhæð vegna flóða í Ölfusá.

4.1.3 Stefna um samfélagsþjónustu

Gerð er breyting á afmörkun svæðis og breytist stærð þess en ekki skilmálar.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 3. Stefna gildandi skipulags fyrir samfélagsþjónustu.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
S3	Skóla- og sundhallarreitir	5,7	Svæðið er deiliskipulagt og er nánast fullbyggt. Á svæðinu er sundlaug, líkamsrækt, skóli, leikskóli og ýmis konar fræðslustarfsemi.

Stefna í breyttu skipulagi

TAFLA 4. Stefna fyrir samfélagsþjónustu í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
S3	Skóla og sundhallar reitur	5,3	Svæðið er deiliskipulagt og er nánast fullbyggt. Á svæðinu er sundlaug, líkamsrækt, skóli, leikskóli og ýmis konar fræðslustarfsemi.

4.1.4 Stefna um flugbrautir

Gerð er breyting á greinargerð og uppdætti.

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 5. Stefna gildandi skipulags fyrir Selfossflugvöll.

NR	HEITI	STEFNA
FV1 og HF1	Flugvöllur á Selfossi	Selfossflugvöllur og hindranafletir umhverfis hann. Heimilt er að vera með ýmis konar flugtengda starfsemi. Lengd NV-SA flugbrautar er 1199 m, lengd NA-SV flugbrautar er 1199 m. Umhverfis flugvöllinn eru sýnd hindranasvæði. Frá enda flugbrauta er sýnt 370 m langt hindranasvæði fyrir aðflug og flugtak. Við gerð deiliskipulags á svæðum umhverfis flugvöllinn skal afmarka hindranasvæði nákvæmar og taka tillit til þeirra varðandi staðsetningu og hæð bygginga. Skoða þarf hljóðvist á svæðum sem liggja að flugvöllum, einkum í íbúðarbyggð. Stærð flugvallarsvæðis er um 41 ha.

Stefna í breyttu skipulagi

TAFLA 6. Stefna fyrir Selfossflugvöll í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	STEFNA
FV1 og HF1	Flugvöllur á Selfossi	Selfossflugvöllur og hindranafletir umhverfis hann. Heimilt er að vera með ýmis konar flugtengda starfsemi. Lengd NV-SA flugbrautar er um 850 m, lengd NA-SV flugbrautar er 1199 m. Umhverfis flugvöllinn eru sýnd hindranasvæði. Frá enda flugbrauta er sýnt 370 m langt hindranasvæði fyrir aðflug og flugtak.

		Við gerð deiliskipulags á svæðum umhverfis flugvöllinn skal afmarka hindranasvæði nákvæmar og taka tillit til þeirra varðandi staðsetningu og hæð bygginga. Skoða þarf hljóðvist á svæðum sem liggja að flugvöllum, einkum í íbúðarbyggð. Stærð flugvallarsvæðis er um 34,1 ha.
--	--	---

4.1.5 Stefna um landbúnaðarland og opið svæði

Engin breyting á stefnu en við það að vesturbraut Selfossflugvallar styttest þá stækkar landbúnaðarsvæði L2 úr 8149,4 ha í 8161,7 ha. Jafnframt minnkar opna svæðið OP1 úr 111,8 ha í 105,9 ha.

4.1.6 Þéttbýlismörk Selfoss

Þéttbýlismörkum Selfoss er breytt á uppdrætti og minnkar þéttbýlið úr 1190,2 ha í 1175,1 ha.

5 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.

Í kafla 3 er gerð grein fyrir helstu stefnum og áætlunum sem þarf að taka tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna.

TAFLA 7. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið sem horft er til við mat á áhrifum breytinga.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	MATSPURNINGAR
Samfélag <i>Íbúar.</i> <i>Atvinna.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vanýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma. Landsskipulagsstefna 2015-2026. - Mörkuð verði stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.	Hefur stefnan áhrif á íbúa eða atvinnulíf?
Heilsa og öryggi <i>Náttúruvá.</i>	Stefna í aðalskipulagi. - Hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki. Landsskipulagsstefna 2015-2026. - Tekið sé tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvá, svo sem snjóflóða, skriðufalla, vatnsflóða, eldgosa, jökulhlaupa og jarðskjálfta, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum.	Hefur stefnan áhrif á öryggi íbúa eða eigna þeirra?

5.1 Valkostir

Gerð er grein fyrir áhrifum af breytttri stefnu.

Fyrir stefnu um byggingar á flóðasvæðum eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

- Breytt skipulag. Heimilt er að vera með bílakjallara á þekktum flóðasvæðum og skulu þeir útfærðir á tiltekinn hátt. Ekki er heimilt að vera með íbúðir eða geymslur í kjallara á flóðasvæðum.
- Gildandi skipulag – núll kostur. Ekki er heimilt að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.

Fyrir Selfossflugvöll eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

- Breytt skipulag. Vesturbrautin er styttn og verður um 850 m löng. Flugbrautin er eftir breytingu eingöngu á landi í eigu sveitarfélagsins. Opið svæði er minnkað ásamt þéttbýlinu Selfossi. Landbúnaðarland er stækkað.
- Gildandi skipulag – núll kostur. Landnotkun breytist ekki.

5.1.1 Umhverfisáhrif af breytingu fyrir flóðasvæði

Áhrif af stefnu gildandi skipulags og breytingunni eru metin hafa óveruleg áhrif á samfélag. Haldið verður áfram uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi.

Áhrif af stefnu gildandi skipulags eru metin jákvæð á heilsu og öryggi. Ekki er heimilt að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum og kemur sú stefna að öllum líkindum í veg fyrir eignatjón eða dregur a.m.k. úr líkum á því.

Breytt stefna heimilar að vera með bílakjallara óháð því hvort um er að ræða flóðasvæði eða ekki. Settir eru skilmálar um að bílakjallarar skuli útfærðir og byggðir á tiltekinn hátt til að minnka líkur á að flæði inn í þá og tjón verði. Ef þessu ákvæði er ekki fylgt á fullnægjandi hátt þá má búast við skemmdum á eignum fólks. Því eru áhrif af breytingunni metin óviss á öryggi.

5.1.2 Umhverfisáhrif af breytingu fyrir Selfossflugvöll

Með því að hafa báðar flugbrautir 1199 m langar þá geta stærri flugvélar lent á Selfossflugvelli og veitir það möguleika á atvinnustarfsemi sem styttri braut gerir ekki. Áhrif á samfélag af stefnu gildandi skipulags eru metin jákvæð og áhrif af breytttri stefnu óveruleg. Þó flugbrautin sé styttn er eftir sem áður hægt að lenda á henni og norður-suður flugbrautin er áfram 1199 m.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg, bæði fyrir stefnu í gildandi skipulagi og breyttu skipulagi. Með styttri flugbraut þá geta minni flugvélar lent á henni og við það gæti hljóðvist heldur batnað. Stærri flugvélar geta áfram lent á lengri flugbrautinni svo áhrif vegna hljóðvistar eru metin óveruleg/jákvæð. Áhrif af breyttum þéttbýlismörkum, minnkun á opnu svæði og stækkun á landbúnaðarsvæði hafa óveruleg áhrif.

6 SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARAÐILAR

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

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofan
- Sveitarfélagið Ölfus
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Isavia
- Flugklúbbur Selfoss

6.1 Skipulagsferlið

