

AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020 – 2036

Greinargerð – Breyting á skilmálum Miðsvæða M5 og M6 á Selfossi

01.09.2025

Breyting unnin af skipulagsdeild mannvirkja- og umhverfissviðs Árborgar



Sveitarfélagið
ÁRBORG



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 03.12.2025

Viðhlís Þór Frébjartsson

Undirritun skipulagsfulltrúa

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 29. janúar 2026

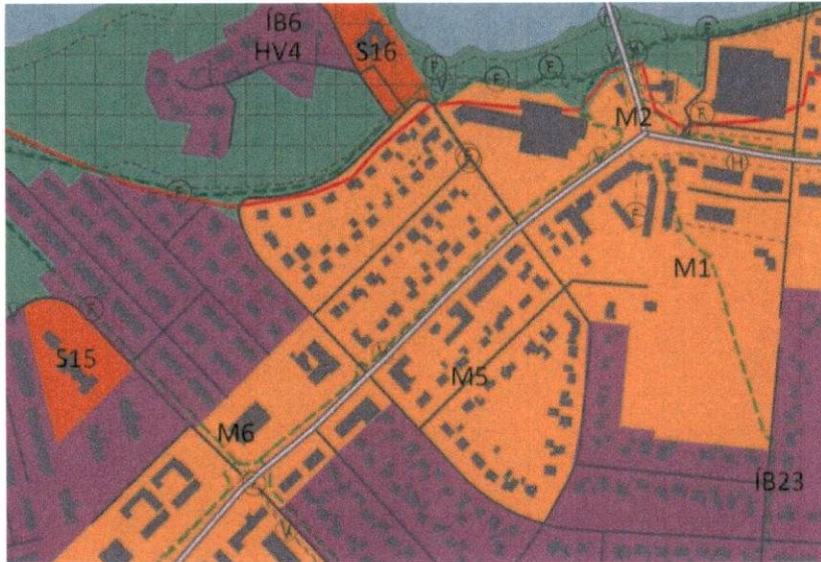
Ólafur Jónsson

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 miðsvæði M5 og M6. Í breytingunni felst að skilgreindar eru með ítarlegri hætti heimildir er varðar verslunar- og þjónustutengda starfsemi inn á viðkomandi svæðum.



Mynd 1. Aðalskipulag Árborgar 2020-2036.

2. BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

2.1. Breytingar á greinargerð

Núverandi skilmálar aðalskipulags fyrir M5 og M6 eru eftirfarandi :

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐAR ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M5	Eyrarvegur – Fossheiði – Kirkjuvegur	3,7	30-70	Innan reits eru þrjár deiliskipulagsáætlanir í gildi. Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð á 1-3 hæðum. Heimilt er að vera með verslun og þjónustu á jarðhæð.
M6	Eyravegur – Þóristún – Smáratún, Fosstún og Sóltún	3,7	30-70	Innan reits eru þrjár deiliskipulagsáætlanir í gildi. Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð á 1-3 hæðum. Heimilt er að vera með verslun og þjónustu á jarðhæð.



Eftir breytingu verða skilmálar vegna M5 og M6 eru eftirfarandi:

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐAR ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M5	Eyrarvegur – Fossheiði – Kirkjuvegur	3,7	30-70	Innan reits eru þrjár deiliskipulagsáætlanir í gildi. Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð á 1-3 hæðum. Heimild er fyrir verslunar- og þjónustutengdum rekstri innan svæðisins með eftirfarandi fyrirvörum: <ul style="list-style-type: none">- Gera skal grein fyrir heimildum sem taka til rekstur með ítarlegum hætti innan deiliskipulags og/eða með grenndarkynningu innan hverfisins.- Gera skal grein fyrir fullnægjandi fjölda bílastæða.- Starfsemi innan hverfisins taki mið af aðliggjandi byggð.
M6	Eyravegur – Þóristún – Smáratún, Fosstún og Sóltún	3,7	30-70	Innan reits eru þrjár deiliskipulagsáætlanir í gildi. Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð á 1-3 hæðum. Heimild er fyrir verslunar- og þjónustutengdum rekstri innan svæðisins með eftirfarandi fyrirvörum: <ul style="list-style-type: none">- Gera skal grein fyrir heimildum sem taka til rekstur með ítarlegum hætti innan deiliskipulags og/eða með grenndarkynningu innan hverfisins.- Gera skal grein fyrir fullnægjandi fjölda bílastæða.- Starfsemi innan hverfisins taki mið af aðliggjandi byggð.



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. Um óverulega breytingu er að ræða þar sem um 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.



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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ekki er gert ráð fyrir því að umfang landnýtingar verði meiri en fyrir er gert ráð fyrir innan stefnumörkunar aðalskipulags.
d Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarmínja?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Engin breyting er gerð af afmörkun svæðisins.
b Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Breytingin tekur ekki til stærðar svæðisins eða aukins byggingamagns.
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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vísað til fyrri rökstuðnings. Landnotkun svæðisins verður eftir sem áður sú sama en rýmri heimildir gefa íbúum aukna möguleika til reksturs innan svæðisins með ákveðnum takmörkunum.
b Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vísað til fyrri rökstuðnings.