



AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020-2036

Greinargerð

10.03.2022

Breytt 07.12.2022



EFLA



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

2839-111-GRG-001-V06

HÖFUNDUR

Eva Dís Þórðardóttir, Gísli Gíslason, Ingibjörg Sveinsdóttir, Einar Sindri Ólafsson, Guðrún Anna Lúðvíksdóttir

RÝNT

Ólafur Daníelsson, Anne Bruun Hansen, Einar Sindri Ólafsson, Berglind Hallgrímsdóttir, Sigrún Soffía Sævarsdóttir

Sveitarfélagið Árborg

Aðalskipulag 2020-2036

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar þann _____

Aðalskipulagið var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

EFNISYFIRLIT

MYNDASKRÁ	6
TÖFLUSKRÁ	7
1	INNGANGUR 9
1.1	Meginmarkmið 9
1.2	Skipulagsgögn 9
1.3	Mörk 10
1.3.1	Landamerki 10
1.3.2	Sveitarfélagamörk 10
2	UMHVERFI OG YFIRBRAGÐ BYGGÐAR 11
3	STEFNA FYRIR ÞÉTTBÝLI 13
3.1	Byggð og atvinna á Selfossi 14
3.1.1	Íbúðarbyggð (ÍB) 14
3.1.2	Miðsvæði (M) 18
3.1.3	Verslun og þjónusta (VP) 19
3.1.4	Samfélagsþjónusta (S) 20
3.1.5	Íþróttasvæði (ÍÞ) 23
3.1.6	Athafnasvæði (AT) 23
3.1.7	Iðnaðarsvæði (I) 24
3.1.8	Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF) 25
3.1.9	Kirkjugarðar og grafreitir (K) 26
3.1.10	Opin svæði (OP) 26
3.1.11	Rammahluti aðalskipulags 27
3.2	Byggð og atvinna á Eyrarbakka og Stokkseyri 30
3.2.1	Íbúðarbyggð (ÍB) 30
3.2.2	Miðsvæði (M) 33
3.2.3	Verslun og þjónusta (VÞ) 34
3.2.4	Samfélagsþjónusta (S) 34
3.2.5	Athafnasvæði (AT) 35
3.2.6	Iðnaðarsvæði (I) 35
3.2.7	Kirkjugarðar og grafreitir (K) 36
3.2.8	Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF) 36
3.2.9	Opin svæði (OP) 37
4	STEFNA FYRIR DREIFBÝLI 38
4.1	Byggð 38
4.1.1	Íbúðarbyggð (ÍB) 38
4.1.2	Frístundabyggð (F) 38
4.2	Atvinna 39

4.2.1	Landbúnaðarsvæði (L)	39
4.2.2	Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)	43
4.2.3	Athafnasvæði (AT)	44
4.2.4	Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)	44
4.2.5	Samfélagsþjónusta (S)	45
4.2.6	Kirkjugarðar og grafreitir (K)	45
4.2.7	Íþróttasvæði (ÍÞ)	45
4.2.8	Iðnaðarsvæði (I)	46
4.2.9	Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)	47
4.3	Óbyggð svæði eða svæði með takmörkunum	48
4.3.1	Óbyggð svæði (ÓB)	48
4.3.2	Opin svæði (OP)	48
4.3.3	Strandsvæði (ST)	48
4.3.4	Ár, vötn og sjór (V)	50
5	SAMGÖNGUR	51
5.1	Vegir	53
5.2	Almenningssamgöngur	55
5.3	Undirgöng	56
5.4	Göngu- og hjólastígar	56
5.5	Reiðleiðir	59
5.6	Flugbrautir	59
5.7	Vegir í náttúru Íslands	60
6	VEITUR	61
6.1	Vatnsveita	61
6.2	Hitaveita	62
6.3	Fráveita og ofanvatn	62
6.4	Rafveita	64
6.5	Fjarskipti	65
7	VERNDARSVÆÐI OG MINJAR	66
7.1	Önnur náttúrusvæði (ÖN)	66
7.2	Hverfisvernd (HV)	66
7.3	Minjavernd (MV)	67
7.3.1	Verndun annarra húsa og mannvirkja	68
7.4	Vatnsvernd (VB, VG, VF)	70
7.5	Vatnsvernd á strandsvæðum við ár, vötn og sjó (VS)	71
8	NÁTTÚRUVÁ (NV)	72
9	NIÐURSTAÐA UMHVERFISÁHRIFA	74
9.1	Loftslagsáhrif	74
9.2	Byggð	74
9.3	Atvinna	74

9.4	Landbúnaðarsvæði _____	74
9.5	Iðnaðarsvæði fyrir landfreka starfsemi _____	75
9.6	Selfossflugvöllur og nýtt athafnasvæði tengt starfsemi flugvallarins _____	75
10	SKIPULAGSFERLI _____	76
10.1	Skipulagslýsing _____	76
10.2	Samráð og kynning _____	76
10.3	Kynning aðalskipulagstillögu _____	76
10.4	Auglýsing aðalskipulagstillögu _____	77
11	HEIMILDASKRÁ _____	79

MYNDASKRÁ

MYND 1.	Grunnskólar á Selfossi (gulir punktar) og fjarlægð núverandi og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar frá þeim. _____	21
MYND 2.	Leikskólar á Selfossi (gulir punktar) og fjarlægð núverandi og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar frá þeim. _____	22
MYND 3.	Þróunarsvæði við Austurveg _____	28
MYND 4.	Þróunarsvæði við Eyrarveg _____	29
MYND 5.	Þróunarsvæði við Heiðmörk og Þórsmörk _____	29
MYND 6.	Skipting landbúnaðarsvæða m.t.t. ræktunarhæfni og nýtingar til matvælaframleiðslu _____	42
MYND 7.	Stígakerfi á Selfossi. _____	57
MYND 8.	Stígakerfi á Eyrarbakka. _____	57
MYND 9.	Stígakerfi á Stokkseyri. _____	58
MYND 10.	Öryggissvæði og skáfletir Selfossflugvallar. _____	60
MYND 11.	Hugmynd að sniði af sameiginlegu svæði vatnsrása fyrir ofanvatn og göngustíg. _____	63
MYND 12.	Helstu skurðir sunnan við Selfoss ásamt botnkótum skurða (svartar tölur) og hæðarkóta gatna _____	64
MYND 13.	Helgunarsvæði háspennulína. _____	65
MYND 14.	Hættusvæði í Árborg _____	73

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Íbúðarbyggð á Selfossi. _____	16
TAFLA 2. Miðsvæði á Selfossi. _____	19
TAFLA 3. Verslunar- og þjónustusvæði á Selfossi. _____	20
TAFLA 4. Samfélagsþjónusta á Selfossi. _____	22
TAFLA 5. Íþróttasvæði á Selfossi. _____	23
TAFLA 6. Athafnasvæði á Selfossi. _____	24
TAFLA 7. Iðnaðarsvæði á Selfossi. _____	25
TAFLA 8. Afþreyingar- og ferðamannasvæði á Selfossi. _____	25
TAFLA 9. Kirkjugarður á Selfossi. _____	26
TAFLA 10. Viðmiðunartafla fyrir opin svæði innan þéttbýlis. _____	27
TAFLA 11. Opin svæði á Selfossi. _____	27
TAFLA 13. Íbúðarbyggð á Eyrarbakka. _____	31
TAFLA 14. Íbúðarbyggð á Stokkseyri. _____	32
TAFLA 15. Miðsvæði á Eyrarbakka. _____	33
TAFLA 16. Verslun og þjónusta á Stokkseyri. _____	34
TAFLA 17. Samfélagsþjónusta á Eyrarbakka. _____	34
TAFLA 18. Samfélagsþjónusta á Stokkseyri. _____	35
TAFLA 19. Athafnasvæði. _____	35
TAFLA 20. Iðnaðarsvæði. _____	36
TAFLA 21. Kirkjugarðar. _____	36
TAFLA 22. Afþreyingar- og ferðamannasvæði. _____	36
TAFLA 23. Opin svæði á Eyrarbakka og Stokkseyri _____	37
TAFLA 24. Íbúðarbyggð í dreifbýli. _____	38
TAFLA 25. Frístundabyggð. _____	39
TAFLA 26. Skipting landbúnaðarsvæða og skilmálar fyrir hvern flokk. _____	41
TAFLA 27. Skógræktar- og landgræðslusvæði. _____	43
TAFLA 28. Athafnasvæði. _____	44
TAFLA 29. Afþreyingar- og ferðamannasvæði. _____	44
TAFLA 30. Samfélagsþjónusta. _____	45
TAFLA 31. Kirkjugarðar. _____	45
TAFLA 32. Íþróttasvæði. _____	46
TAFLA 33. Iðnaðarsvæði _____	46
TAFLA 34. Efnistöku- og efnislosunarsvæði. _____	47
TAFLA 35. Opin svæði. _____	48
TAFLA 36. Strandsvæði. _____	49
TAFLA 37. Tillaga Siglingastofnunnar Íslands frá árinu 2011 um þörf á nýjum sjóvörnum eða styrkingu á eldri vörn í landi Árborgar _____	49

TAFLA 37. Vötn, ár og sjór. _____	50
TAFLA 38. Æskileg fjarlægð milli tenginga í deiliskipulagi, auk fjarlægðar milli hraðatakmarkandi aðgerða. ____	54
TAFLA 39. Stofnvegir. _____	54
TAFLA 40. Tengivegir. _____	55
TAFLA 41. Veghelgunarsvæði. _____	55
TAFLA 41. Flugvöllur. _____	59
TAFLA 42. Rafínur og rafstrengir. _____	65
TAFLA 44. Hverfisverndarsvæði. _____	67
TAFLA 45. Minjaverndarsvæði. _____	68
TAFLA 46. Friðlýstar fornminjar skv. vefsja Minjastofnunar Íslands. _____	68
TAFLA 47. Friðuð eða friðlýst mannvirki. _____	68
TAFLA 48. Mannvirki sem voru byggð árið 1925 eða fyrr. _____	69
TAFLA 49. Vatnsból í Árborg. _____	70
TAFLA 50. Grannsvæði vatnsbóla. _____	71
TAFLA 51. Fjarsvæði vatnsbóla. _____	71



1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Árborg er að mestu leyti austan Ölfusár en teygir sig þó upp í Ingólfsfjall. Sveitarfélagið er 159 km² að stærð. Í greinargerðinni er sett fram stefna bæjarstjórnar um landnotkun í sveitarfélaginu.

Aðalskipulagið er unnið og sett fram í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Mörkuð er stefna um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar sem tekur mið af þörfum sveitarfélagsins á skipulagstímabilinu, um leið og samræmis er gætt við skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga.

1.1 Meginmarkmið

Megin stefna sveitarstjórnar er að vera ávallt í fremstu röð varðandi verndun umhverfis og náttúru, skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og atvinnulíf til framtíðar og gera búsetu eftirsóknarverða.

Lögð er áhersla á eftirfarandi megin markmið á skipulagstímabilinu:

- Að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins og skapi skilyrði til samþýlis íbúa og náttúru.
- Að jafnvægi sé milli verndunar umhverfis og náttúru og nýtingar, til heilla fyrir notendur.
- Að skipulagið taki mið af þörfum íbúa og skapi góð búsetuskilyrði fyrir alla.
- Að skipulagið stuðli að hagkvæmum rekstri sveitarfélagsins og miði að jafnvægi og stöðugleika í rekstrinum.
- Að stuðla að heilsueflandi samfélagi innan Árborgar.
- Að stuðla að kolefnisbindingu og að draga úr losun kolefnis.

1.2 Skipulagsgögn

Endurskoðun aðalskipulags sveitarfélagsins Árborgar nær til alls lands innan sveitarfélagsins sbr. 1. mgr. 28. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum. Við endurskoðun aðalskipulagsins hefur verið farið eftir og tekið tillit til þeirra laga og reglugerða sem um aðalskipulag gilda.

Aðalskipulagið er sett fram á uppdráttum og í greinargerð skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Forsendur og umhverfisskýrsla eru í sér hefti. Umhverfisskýrsla er unnin skv. lögum um umhverfismat áætlananna nr. 105/2006.

Þar sem fjölbreytt landnotkun er heimil er ríkjandi landnotkun skilgreind á uppdráttum en gerð grein fyrir öðrum heimildum í skilmálum fyrir hvern landnotkunarreit. Svæði sem eru sýnd sem hringtákn á skipulagsuppdrætti geta verið allt að 5 ha að stærð.

Skipulagsuppdrættir eru eftirtaldir:

- Sveitarfélagsuppdráttur sem nær yfir allt sveitarfélagið í mælikvarða 1:50.000.
- Þéttbýlisuppdráttur af Selfossi í mælikvarða 1:10.000.
- Þéttbýlisuppdráttur af Eyrarbakka í mælikvarða 1:10.000.
- Þéttbýlisuppdráttur af Stokkseyri í mælikvarða 1:10.000.

Auk skipulagsuppdráttanna er skipulagsáætlunin sett fram á skýringaruppdráttum til að skýra forsendur og helstu þætti aðalskipulagsins. Eru þeir í viðauka í forsenduhefti.

Skýringaruppdrættir í viðauka við forsenduhefti eru eftirtaldir:

1. Flokkun landbúnaðarlands.
2. Flokkun vega skv. reglugerð um vegi í náttúru Íslands, nr. 260/2018.

Kortagrunnar eru eftirfarandi:

- IS50v frá Landmælingum Íslands.
- Landamerki frá Þjóðskrá.
- Náttúruverndarsvæði frá Umhverfisstofnun.
- Vistgerðir og jarðmyndanir frá Náttúrufræðistofnun Íslands.
- Kortagrunnar sveitarfélagsins.

1.3 Mörk

1.3.1 Landamerki

Landamerki eru sýnd skv. gögnum frá Þjóðskrá. Landamerki eru í einhverjum tilfellum óstaðfest og ónákvæm, þau eru því einungis sýnd til skýringar.

1.3.2 Sveitarfélagamörk

Sveitarfélagamörk Árborgar eru sýnd á uppdráttum, hafa þau verið yfirfarin og uppfærð frá því sem var í gildandi skipulagi. Stærsta breytingin er að sveitarfélagamörkin eru færð vestur fyrir bæinn Árlund, en áður var hann sýndur innan marka Árborgar. Sveitarfélagamörk eru í samræmi við aðalskipulag aðliggjandi sveitarfélaga.



2 UMHVERFI OG YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Samkvæmt landsskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhättum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars¹.

Stefna um umhverfi og yfirbragð byggðar gildir fyrir alla landnotkun í sveitarfélaginu.

Stefna

- Skipulag byggðar og landnotkunar miði að því að minnka kolefnisspor samfélagsins og efla hringrásarhagkerfið með áherslu á loftslagsvæna mannvirkjagerð, sjálfbæra auðlindanýtingu og bættu meðhöndlun úrgangs með tilliti til loftslagsáhrifa.
- Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu lands, vernd líffræðilegrar fjölbreytni og varðveislu og bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri.
- Skipulag byggðar og landnotkunar varðveiti og efli gæði sem felast í landslagi og sérkennum náttúru og byggðar á hverjum stað.
- Skipulag byggðar skapi góða umgjörð um mannlíf á hverjum stað með vandaðri og viðeigandi hönnun byggðar og almenningsrýma.
- Skipulag móti stefnu um nýtingu vindorku í sátt við umhverfi og samfélag, þannig að staðinn verði vörður um sérstætt landslag og tekið tillit til grenndarhagsmuna og annarrar landnotkunar.
- Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilsu og vellíðan.
- Skipulag byggðar og landnotkunar hvetji til göngu, hjólreiða og annarra virkra ferðamáta og hreyfingar í daglegu lífi.
- Að forðast óþarfa lýsingu og ljósmengun. Ljós skal beint niður eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.
- Að í dreifbýli skal halda í dreifbýlisyfirbragð. Þ.e. forðast samfellda byggð eða götumynd eða litlar samliggjandi lóðir.
- Að hverskonar veiðar verði áfram stundaðar með ábyrgri nýtingu og góðri umgengni um landið.
- Að byggingum verði haldið vel við og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

- Að tryggja eftirfylgni með stöðuleyfum og að allir lausafjármunir, s.s. gámar og hjólhýsi, hafi gild stöðuleyfi.
- Að gera varnargarða, vegna ár- eða sjávarflóða, þar sem þess gerist þörf.



3 STEFNA FYRIR ÞÉTTBÝLI

Forsendur fyrir fjölgun íbúa á skipulagstímabilinu er að finna í forsenduhefti. Ef íbúum fjölgar miðað við svokallaða miðspá, eða um 3% á ári, þá fjölgar íbúum Árborgar að meðaltali um 300 manns á ári. Fjöldi íbúa árið 2030 verður þá um 15.400 og fjöldi íbúa árið 2036 verður um 16.300. Háspá gerir ráð fyrir að fjölgun íbúa verði 5% á ári. Miðað við þá spá verða íbúar um 16.200 árið 2030 og um 21.700 árið 2036. Tölulegar upplýsingar miðast almennt við mars 2022 þegar aðalskipulagstillagan var auglýst.

Ýmsir óvissuþættir eru varðandi spá um fjölgun íbúa. Árborg er í nálægð við höfuðborgarsvæðið, sem hefur leitt til fólksfjölgunar langt umfram landsmeðaltal. Eins getur fjölskylduvæn stefna bæjaryfirvalda og næg atvinnutækifæri stuðlað að hraðri uppbyggingu sveitarfélagsins. Fjölgun íbúa hefur áhrif á þörf fyrir ýmiskonar þjónustu svo sem leik- og grunnskóla, en einnig atvinnuhúsnæði.

Við mótun stefnu fyrir þéttbýlin er einkum horft til eftirfarandi kafla í landsskipulagsstefnu.

Samkvæmt landsskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis.

Vöxtur þéttbýlisstaða, kafli 3.2.1: „Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða²“.

Hagkvæm uppbygging, kafli 3.2.2: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa³“.

Skipulag í þágu lýðheilsu, kafli 7.0.1: „Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjaryrma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa⁴“.

² (Skipulagsstofnun 2016)

³ (Skipulagsstofnun 2016)

⁴ (Skipulagsstofnun 2021).

Fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði, kafli 7.3.1: Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að því að uppbygging íbúðarhúsnæðis svari þörfum miðað við lýðfræðilega þróun. Skýr tengsl verði á milli greiningar og stefnu í skipulagsáætlunum og húsnæðisáætlunar viðkomandi sveitarfélags. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði jafnframt miðað að því að innan hversrar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði, og að öll helsta þjónusta sé innan 20 mínútna göngufjarlægðar⁵.



3.1 Byggð og atvinna á Selfossi

Stefna

- Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun með þéttari, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma.
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa.
- Við skipulag byggðar verði tekið tillit til náttúruvár og loftslagsbreytinga.
- Í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki.
- Á þeim atvinnusvæðum þar sem ljósaskilti eru skal gæta þess að ljós frá skiltum hafi ekki áhrif í íbúðarbyggð, eða skapi slyshættu í umferð. Sett verði viðmið fyrir ljósaskilti í deiliskipulagi.

3.1.1 Íbúðarbyggð (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Stefna

- Að efla Selfoss sem kjarna búsetusvæði á vestanverðu Suðurlandi í nálægð við höfuðborgarsvæðið.
- Að samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa.
- Að íbúðarbyggð sé í góðum tengslum við atvinnu og þjónustu.

⁵ (Skipulagsstofnun 2021).

- Að íbúðarbyggð sé í góðri tengingu við útivistarsvæði og náttúru.
- Að leitast verði við að þétta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum.
- Að við þéttingu byggðar í þegar byggðum hverfum, verði nýbyggingar felldar að því byggðamynstri sem fyrir er.
- Að áhersla verði á vandaða hönnun mannvirkja og frágang umhverfis þau.
- Að þéttleiki nýrra svæða verði með þeim hætti að land sé vel nýtt en í góðu samræmi við þegar byggð svæði og að tekið sé tillit til byggðamynsturs.

Almennir skilmálar

- Í deiliskipulagi skal huga að umferðarsköpun og aðgerðum sem hvetja íbúa til að velja vistvæna samgöngumáta. Samhliða því skal hugað að hljóðmengun vegna umferðar á þeim svæðum sem við á. Þar sem grunur leikur á að hljóðstig kunni að vera yfir hávaðamörkum skal kortleggja umferðarhávaða og skilgreina/hanna mótvægisáðgerðir ef þörf er á. Aðgerðaráætlun gegn hávaða verði uppfærð reglulega og horft til hennar við deiliskipulagsgerð ásamt reglugerð um hávaða.
- Í deiliskipulagi skal tryggt að stígar séu í samræmi við stíga aðliggjandi svæða (frekari skilmálar um stíga eru í kafla 5.4).
- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir skuggavarpi, sérstaklega á þegar byggðum svæðum þar sem áhrifa getur gætt.
- Í deiliskipulagi nýrra hverfa skal gera grein fyrir leiksvæðum og opnum svæðum skv. viðmiðum í kafla 3.1.10.
- Í deiliskipulagi skal gerð grein fyrir mótvægisáðgerðum vegna ljósmengunar og lýsingu stillt í hóf til þess að draga úr mengun og orkunotkun. Ekki er heimilt að setja upp flettiskilti eða blikkandi ljósa-skilti innan íbúðarbyggðar.
- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir flóðasvæðum þar sem það á við. Skal stuðst við viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar fyrir landhæð á lágsvæðum (athuga skal að þær eru endurskoðaðar reglulega). Einnig skal skoða skilmála í kafla 8.
- Við deiliskipulagsgerð nýrrar íbúðarbyggðar skal hugað að lóðum fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, s.s. hverfisverslun og aðra nærþjónustu fyrir íbúa. Skal sérstök áhersla lögð á þetta í deiliskipulagsgerð á reitum á suðurjaðri þéttbýlis. Staðsetning hverfisverslunar skal taka mið af fyrirkomulagi umferðar og tengslum við græna samgöngumáta. Uppfylla skal skilyrði um 20 mínútna hverfið.
- Við deiliskipulagsgerð skal huga að hönnun veitna og gera ráð fyrir rýmisþörf þeirra. Huga skal að sjálfbærum ofanvatnslausnum og þær fléttaðar inn í græn og opin svæði eftir því sem hægt er.
- Við fjölbýlishús skal hugað að því að vera með djúpgáma fyrir sorp og gera ráð fyrir rými fyrir þá.
- Íbúðarhús verði almennt 1-2 hæðir, en fjölbýlishús geta þó verið allt að 6 hæðir. Hæð íbúðarhúsa skal skilgreind nánar í deiliskipulagi. Huga þarf að hárrí grunnvatnsstöðu við hönnun nýrra svæða og við byggingu nýrra mannvirkja, einkum þar sem eru kjallarar.
- Þar sem möguleiki er á flóðum á nýjum svæðum skal hugað að tilfærslu efnis til að hækka landið.
- Í íbúðarbyggð á Selfossi er óheimilt að bjóða uppá sölu á gistingu umfram 90 daga regluna, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

TAFLA 1. Íbúðarbyggð á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRD SVÆDA Í HA	°ÍB/HA	ÁÆTLADUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLADUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÍB1	Bakki	5,9	14	83	3	Svæðið er nánast fullbyggt, ekkert deiliskipulag í gildi. Innan reitsins eru einbýlishús.
ÍB2	Móar	11,6	15	174	0	Fullbyggt hverfi, í gildi eru tvö deiliskipulög á svæðinu.
ÍB3	Hagaland	18,1	15	267	13	Svæðið er nánast fullbyggt, í gildi eru tvö deiliskipulög.
ÍB4	Fossland/-Árbær	11,5	27	311	0	Fullbyggt hverfi, ekkert deiliskipulag í gildi.
ÍB6	Selfoss I-II	1,6	4-5	6-8	0	Fullbyggt hverfi, ekkert deiliskipulag í gildi.
ÍB7	Björkurstykki	41,8	18	658-750	658-750	Óbyggt svæði, í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins og er gert ráð fyrir fjölbreyttum íbúðakostum.
ÍB8	Jötunheimar/Suðurbyggð	11,3	10	113	0	Fullbyggt hverfi, deiliskipulag í gildi. Svæðið er tvískipt.
ÍB9	Engjahverfi	14,6	7	102	0	Fullbyggt hverfi, deiliskipulag í gildi.
ÍB10	Suðurbyggð vestan og austan Tryggvagötu	31,5	7	220	0	Fullbyggt hverfi, ekkert deiliskipulag í gildi.
ÍB11	Rimar	14,6	7	101	0	Fullbyggt hverfi, deiliskipulag í gildi.
ÍB12	Tjarnarhverfi	17,9	12	215	0	Fullbyggt hverfi, deiliskipulag í gildi.
ÍB13	Gráhella/Dísar staðaland og Austurbyggð II	56	20-25	1120-1400	720-840	Um helmingur svæðisins er byggður. Innan reitsins eru í gildi tvö deiliskipulög og er í þeim gert ráð fyrir 374 íbúðum. Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir Dísarstaðaland (Austurbyggð II), þar er gert ráð fyrir blandaðri byggð; einbýlis, rað-, par-, og fjölbýlishús. Gólfkóti þarf að taka mið af hugsanlegri hæð flóða í Ölfusá. Í deiliskipulagi þarf að huga að farvegi fyrir ofanvatn.
ÍB14	Grundarhverfi	11,6	17	195	0	Fullbyggt hverfi, deiliskipulag í gildi.
ÍB15	Holt	14,4	9	130	0	Fullbyggt hverfi, deiliskipulag í gildi.
ÍB16	Vellir	11,0	10	111	0	Fullbyggt hverfi, deiliskipulag í gildi.
ÍB17	Mörk og Grænamörk	5,8	16		0	Mörk er fullbyggt svæði, í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið. Svæðið er ætlað fyrir 50 ára og eldri. Grænamörk er fullbyggt svæði, í gildi eru tvö deiliskipulög á reitnum. Lóðir við Heiðmörk og Þórsmörk eru skilgreindar sem þróunarsvæði. Þar er til framtíðar litið gert ráð fyrir íbúðum fyrir 50 ára og eldri. Blönduð notkun, íbúðabyggð og samfélagsþjónusta. Innan svæðisins er grænt óbyggt svæði á svokölluðu Sýslumannstúni.
ÍB18	Milli Tryggvagötu og Hörðuvalla	5,6	12-18		5-20	Svæðið er deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir þéttingu byggðar eins og nánar verður skilgreint í rammahluta aðalskipulags.

⁶ Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	6ÍB/HA	ÁÆTLADUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLADUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
						Við endurskoðun deiliskipulags skal skoða staðsetningu leikvallar. Vestan við Björgunarmiðstöðina geta hús verið á 1-2 hæðum.
ÍB19	Tún	10,5	13	130	8-12	Unnið er að gerð hverfisskipulags fyrir svæðið. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins.
ÍB20	Gagnheiði	7,4	10-15		70-110	Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.
ÍB21	Árbakki	14,3	34-40	500-580	500-580	Óbyggt svæði. Deiliskipulag í ferli. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð; einbýlis-, rað- og parhúsum á 1-2 hæðum, auk fjölbýlishúsa. Fjölbýlishús geta verið á 3-5 hæðum. Gólfkóti húsa skal taka tillit til mögulegra flóða í Ölfusá. Þá skal í deiliskipulagi leitast við að draga úr mögulegum umferðarhávaða frá nýjum Suðurlandsvegi. Aðkoma að svæðinu er úr suðaustri, um Flóahrepp.
ÍB22	Lynghæði-Sigtún	10,5	10	100	0	Fullbyggt svæði, ekkert deiliskipulag í gildi.
ÍB23	Sunnuvegur, Sigtún, Kirkjuvegur	4,7	9	36	0	Fullbyggt svæði. Ekkert deiliskipulag í gildi.
ÍB24	Hagahverfi	17,4	14	245	0	Fullbyggt hverfi, deiliskipulag í gildi.
ÍB25	Björkurstykki III	32,2	15-20	483-644	483-644	Óbyggt svæði, í gildi er deiliskipulag fyrir 1. áfanga sem er um 15 ha. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir blandaðri byggð; einbýlis-, rað- og parhúsum, auk fjölbýlishúsa á allt að 4 hæðum. Í deiliskipulagi fyrir 1. áfanga er gert ráð fyrir 62 lóðum með 296 íbúðum. Á svæðinu er heimilt að vera með fjölbýlishús á allt að 6 hæðum og önnur hús á 1-2 hæðum. Möguleiki er á verslunarstarfsemi á neðstu hæð fjölbýlishúsa, eins og nánar er skilgreint í deiliskipulagi.
ÍB27	Norðaustan flugvallar	2,9	4,5	10-15	10-15	Gert ráð fyrir íbúðum og flugskýlum. Innan svæðis er flugturn, flugsafn og flugskýli.
ÍB43	Dísarstaðaland	54,5	12-20	800-1000	800-1000	Óbyggt svæði, ekkert deiliskipulag í gildi. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð; einbýlis-, rað- og parhúsum, auk fjölbýlishúsa. Fjölbýlishús geta verið á allt að 6 hæðum og önnur hús eru á 1-2 hæðum. Gólfkóti skal taka mið af mögulegri flóðhæð vegna flóða í Ölfusá.
ÍB44	Fossmúli	57,1	12-20	800-1000	800-1000	Óbyggt svæði, ekkert deiliskipulag í gildi. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð; einbýlis-, rað- og parhúsum, auk fjölbýlishúsa. Fjölbýlishús geta verið á allt að 6 hæðum. Önnur hús á 1-2 hæðum. Gólfkóti skal taka mið af mögulegri flóðhæð vegna flóða í Ölfusá.
ÍB47	Björk og Jórvík	80,9	12-20	960-1600	960-1600	Óbyggt svæði, ekkert deiliskipulag í gildi. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð; einbýlis-, rað- og parhúsum, auk fjölbýlishúsa. Fjölbýlishús geta verið á 6 hæðum. Önnur hús á 1-2 hæðum. Gert er ráð fyrir að uppbyggingu svæðisins verði áfangaskipt. Innan svæðis er heimilt að vera með hverfisverslun.

NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	éÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
	Samtals	577,2			5605-6587	

3.1.2 Miðsvæði (M)

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gisti-hús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

Stefna

- Að styrkja miðbæ Selfoss sem aðal þjónustusvæði sveitarfélagsins með miðstöð stjórnsýslu, verslunar, þjónustu- og menningar. Þar verði einnig veitingarekstur. Mögulegt er að vera með íbúðir á efri hæðum bygginga.
- Að miðsvæði séu í góðum tengslum við önnur verslunar- og athafnasvæði, sem og önnur helstu atvinnusvæði.
- Að hluti miðsvæða verði skilgreindur sem þróunarsvæði og landnýting útfærð nánar í rammahluta aðalskipulags, sbr. kafla 3.1.11.

Almennir skilmálar

- Á miðsvæði er reiknað með nýtingarhlutfalli á bilinu 1,0 – 2,5. Ef verið er með bílastæðakjallara getur nýtingarhlutfall verið allt að 3,0. Nýtingarhlutfall skal skoða fyrir hvert svæði fyrir sig út frá aðstæðum, s.s. aðlögun að nálægri byggð, skuggamyndun, samgöngulausnum fyrir alla ferðamáta, veðurfarslegum áhrifum o.fl. Gera skal grein fyrir þessum atriðum í deiliskipulagi viðkomandi reits.
- Ný mannvirki verði að jafnaði á 3-6 hæðum, en þó skal taka mið af nálægri byggð.
- Heimilt er að vera með djúpgáma fyrir sorp.
- Við deiliskipulag svæða við Austurveg og Eyrarveg skal kortleggja hávaða frá umferð og ef þarf að setja fram aðgerðir til að draga úr hávaða.

TAFLA 2. Miðsvæði á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
M1	Miðbær Selfoss sunnan hringtorgs	6,8	100	Í gildi er deiliskipulag á svæðinu og skal uppbygging vera skv. því. Áætlað byggingarmagn er um 40.000 m ² og fjöldi bílastæða tæplega 500. Gert er ráð fyrir um 100 íbúðum innan reits.
M2	Miðbær Selfoss norðan hringtorgs	3,3	0	Hótel Selfoss, veitingastaðir og ýmis konar verslanir og þjónusta. Svæðið er deiliskipulagt.
M3	Björkurstykki	8,1	30-50	Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir 14 lóðum undir verslun- og þjónustu. Heimilt er að hafa innan reitsins annarskonar þjónustu sem fellur undir skilgreiningu á miðsvæði.
M4	Meðfram Austurvegi að Tryggvagötu	11,3	180-220	Í gildi eru nokkur deiliskipulög innan reitsins. Gert er ráð fyrir verslunum, skrifstofum og léttri 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.
M5	Eyravegur – Fossheiði - Kirkjuvegur	4,3	30-70	Innan reits eru þrjár deiliskipulagsáætlanir í gildi. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.
M6	Eyravegur – Þóristún – Smáratún, Fossvegur	9,3	50-120	Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.
M7	Eyravegur - Gagnheiði	8,7	80-150	Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið.
Samtals		51,8	470-710	

3.1.3 Verslun og þjónusta (VP)

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Stefna

- Að verslunar- og þjónustusvæði verði fjölbreytt og þjóni öllu sveitarfélaginu sem og nærsvaitum.
- Að uppbygging á verslunar- og þjónustusvæðum sé með þeim hætti að hún stuðli að gönguvænu umhverfi og styðji við vistvænar samgöngur. Með gönguvænu umhverfi er átt við að leitast sé eftir að tryggja umferðaröryggi gangandi vegfaranda og aðgengi fyrir alla.

Almennir skilmálar

- Við deiliskipulagsgerð skal hugað að öruggum og aðgengilegum gönguleiðum á og við rýmisflek bílastæði og að tryggt sé að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins utan þeirra.
- Húsnæði á verslunar- þjónustusvæðum verði að jafnaði á 3-6 hæðum, eins og nánar er skilgreint í deiliskipulagi. Nýtingarhlutfall er á bilinu 1,0-2,5. Ef verið er með bílastæðakjallara getur nýtingarhlutfall verið allt að 3,0.
- Heimilt er að vera með djúpgáma fyrir sorp.

TAFLA 3. Verslunar- og þjónustusvæði á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
Vp1	Arnberg	3,7	Innan svæðis er þjónustustöð með orkugjafa fyrir vélknúin ökutæki. Hluti svæðisins er þegar byggður en ekki er í gildi deiliskipulag. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
Vp2	Fossness	4,9	Á svæðinu er bílasala, rútufyrirtæki og sala á orkugjöfum fyrir vélknúin ökutæki. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
Vp3	Mýri	2,6	Á svæðinu er verslun, bifreiðaskoðun, bílasala og smíðafyrirtæki. Deiliskipulag í gildi. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
Vp4	Bílasala	4,6	Á hluta svæðis er bílasala, stærstur hluti svæðisins er óbyggður. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
Vp5	Bjarg	0,4	Á svæðinu er veiðihús. Deiliskipulag í gildi. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
Vp6	Austurvegur 69	5,9	Í gildi er deiliskipulag þar sem gert er ráð fyrir blandaðri landnotkun fyrir verslun- og þjónustu, stofnanasvæði og athafnasvæði. Á svæðinu er fataverslun, sala á landbúnaðarvörum og vélum og verkstæði. Tvær óbyggðar lóðir. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
Vp7	Merkilandstún	9,3	Innan svæðisins eru tvær deiliskipulagsáætlanir í gildi og gert ráð fyrir blandaðri landnotkun verslunar- og þjónustu og athafnasvæðis. Sá hluti reitsins sem er við Langholt er fullbyggður. Við Larsenstræti er ein byggð lóð og 10 óbyggðar lóðir. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
Vp8	Tryggvagata 40	0,7	Í gildi er deiliskipulag og telst svæðið fullbyggt. Á svæðinu er matvöruverslun og veitingastaður. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
Vp9	Norðurhólar	0,7	Á svæðinu er fyrirhugað að verði verslun með dagvöru og aðra þjónustu fyrir hverfin í kring. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.
Vp11	Við ný gatnamót	4,0	Svæði við ný gatnamót Suðurlandsvegur og Biskupstungnabrautar. Innan svæðis er vatnstankur og veitulagnir að honum og frá. Nýtingarhlutfall á bilinu 1,0-2,5.

3.1.4 Samfélagsþjónusta (S)

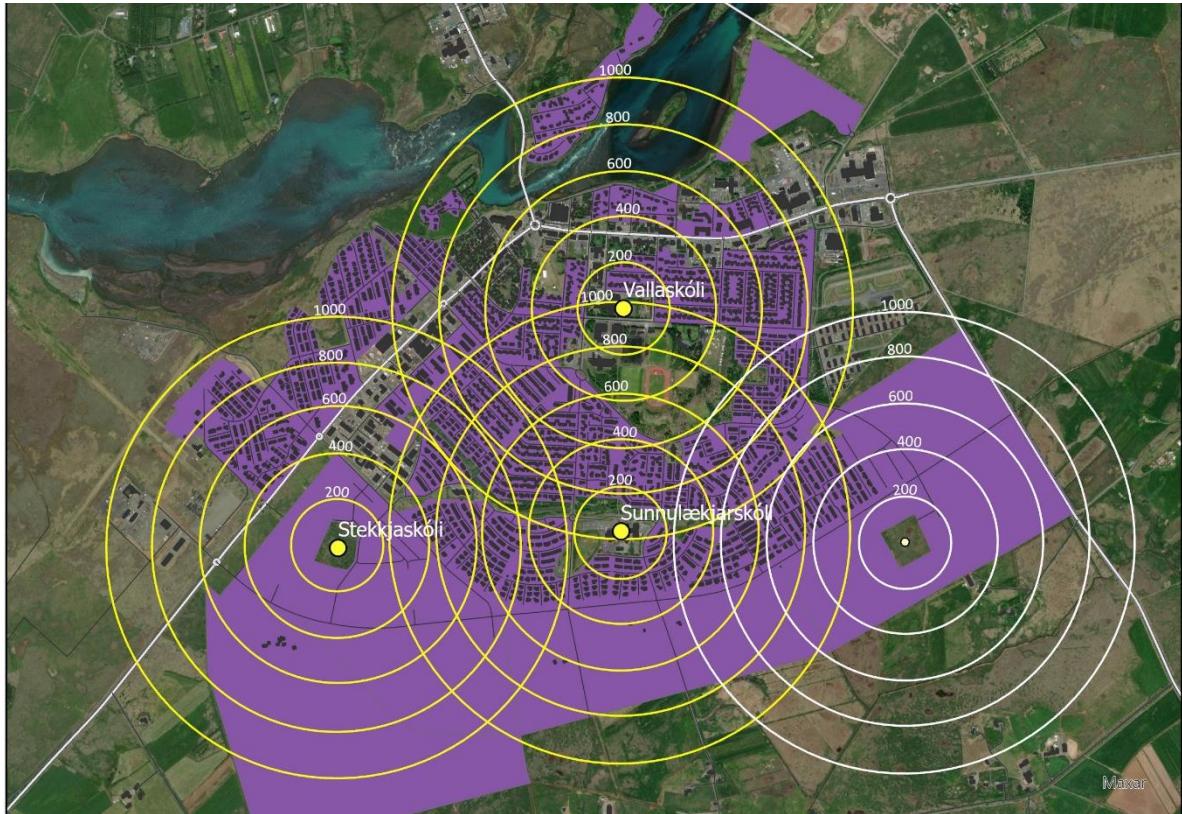
Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

Stefna

- 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.

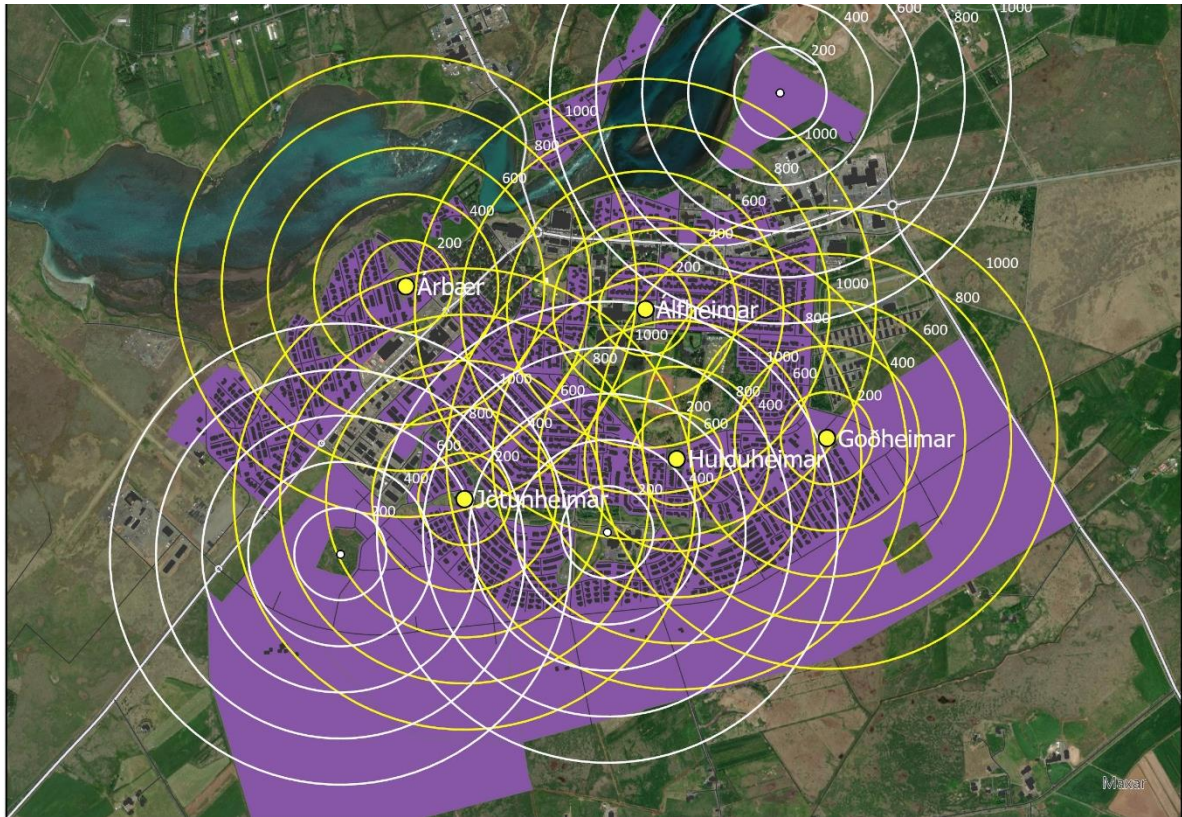
- Að íbúðum fyrir eldri borgara verði fjölgað eftir þörfum, og skulu þær vera í góðum tengslum við aðra þjónustu sveitarfélagsins. Uppbygging slíkra íbúða getur einnig rúmast innan miðsvæðis eða íbúðarbyggðar.

Á Selfossi eru starfræktir tveir grunnskólar, Vallaskóli og Sunnulækjarskóli og sá þriðji, Stekkjaskóli, tekur til starfa næsta haust. Á mynd 1 eru skólarnir sýndir og fjarlægð þeirra frá núverandi og áætlaðri íbúðarbyggð. Tekið er frá svæði fyrir fjórða skólann og er hann sýndur sem hvítur punktur.



MYND 1. Grunnskólar á Selfossi (gulir punktar) og fjarlægð núverandi og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar frá þeim. Hvítur punktur er áætluð staðsetning nýs skóla.

Á Selfossi eru starfræktir 5 leikskólar. Á mynd 2 eru skólarnir sýndir og fjarlægð þeirra frá núverandi og áætlaðri íbúðarbyggð. Fyrirhugað er að byggja leikskóla við Stekkjaskóla og Sunnulækjarskóla. Eins er gert ráð fyrir leikskóla í deiliskipulagi fyrir Árbakka.



MYND 2. Leikskólar á Selfossi (gulir punktar) og fjarlægð núverandi og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar frá þeim. Hvítir punktar eru fyrirhugaðir leikskólar.

TAFLA 4. Samfélagsþjónusta á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
S1	Sjúkrahús Suðurlands, Björgunarmiðstöð Árborgar, sýsluskrifstofa	5,6	Heilbrigðisstofnun Suðurlands er innan reitsins og er deiliskipulag í gildi á svæðinu. Innan svæðis er þyrlupallur. Björgunarmiðstöð Árborgar, þ.e. slökkvilið og björgunarsveit. Einnig sýsluskrifstofa og lögregla. Skoða þarf möguleika á betri/greiðari aðkomu að svæðinu.
S3	Skóla og sundhallar reitur	5,7	Svæðið er deiliskipulagt og er nánast fullbyggt. Á svæðinu er sundlaug, líkamsrækt, skóli, leikskóli og ýmis konar fræðslustarfsemi.
S4	Skóli Dísarstaðalandi	2,9	Svæði þar sem gert er ráð fyrir möguleika á nýjum skóla og íþróttamannvirkjum. Nánari útfærsla verður á deiliskipulagsstigi.
S5	Fjölbautarskóli Suðurlands	7,8	Blönduð notkun fyrir fjölnota íþróttarhús, íþróttasvæði og skóla. Í gildi er deiliskipulag. Heimiluð er frekari uppbygging á svæðinu.
S7	Miðtún 1 (Vottar Jehóva)	0,2	Fullbyggður reitur, ekkert deiliskipulag í gildi. Á lóðinni er trúarstofnun.
S8	Leikskólinn Huldheimar	0,8	Svæðið er deiliskipulagt fyrir leikskólann Huldheimar.
S9	Leikskólinn Goðheimar	0,8	Svæðið er deiliskipulag fyrir leikskólann Goðheimar.
S10	Sunnulækjarskóli	4,2	Í gildi er deiliskipulag og er auk skóla og íþróttamannvirkja gert ráð fyrir leikskóla á lóðinni.
S11	Leikskólinn Jötunheimar	1,4	Í gildi er deiliskipulag fyrir leikskóla.
S12	Stekkjaskóli	2,9	Í gildi er deiliskipulag fyrir skóla, leikskóla og tónlistarskóla.
S23	Leikskóli Árbakka	0,8	Svæði fyrir leikskóla. Sýnt sem punktur á skipulagsuppdrætti.

S14	Móavegur	2,2	Svæði fyrir leikskóla og trúarstofnun, safnaðarheimili og prestbústað. Svæðið er deiliskipulagt fyrir 2 lóðir.
S15	Leikskólinn Árbær	0,8	Leikskóli. Reiturinn er fullbyggður.
S16	Selfoskirkja	0,6	Selfoskirkja og safnaðarheimili.

3.1.5 Íþróttasvæði (ÍÞ)

Svæði fyrir landfreka íþróttastöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar.

Stefna

- Að byggja upp öflug íþróttasvæði sem fléttast að hluta saman við skólastarf á öllum stigum.
- Að íþróttasvæði séu vel tengd stígakerfi sveitarfélagsins með áherslu á öruggar og aðgengilegar tengingar fyrir börn og ungmenni.
- Að íþróttasvæðin stuðli að bættri lýðheilsu íbúa með fjölbreyttum aðbúnaði og aðstöðu þar sem hægt er að stunda margvíslega hreyfingu.

TAFLA 5. Íþróttasvæði á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
ÍÞ1	Íþróttasvæði	22,6	Blönduð notkun íþrótt- og útivistarsvæðis. Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið. Tjaldsvæði og smáhýsi eru víkjandi og verður því fundinn annar staður á skipulagstímabilinu. Hugmyndir eru um samgöngumiðstöð á svæðinu. Innan svæðisins eru Kerin og nánasta umhverfi og eru þau á náttúruminjaskrá. Taka skal tillit til þeirra við skipulag svæðisins og framkvæmdir.
ÍÞ2	Hesthúsasvæði	28,7	Innan svæðisins er reiðhöll, reiðvöllur, hesthús og önnur mannvirki tengd hestaíðkun. Svæðið er byggt að hluta, en tækifæri eru til meiri uppbyggingar innan þess.

3.1.6 Athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

Stefna

- Að efla atvinnutækifæri í sveitarfélaginu með því að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbreytt fyrirtæki og atvinnustarfsemi.
- Að huga að umferðarsköpun og hljóðmengun frá athafnasvæðum við deiliskipulagsgerð, þar sem það á við. Aðgerðaráætlun gegn hávaða er uppfærð reglulega og skal hafa hliðsjón af henni við deiliskipulagsgerð.

TAFLA 6. Athafnasvæði á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AT2	Hellisland, sunnan Suðurlandsvegjar	16,3	Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins. Á svæðinu er ýmis konar skrifstofu- og atvinnustarfsemi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.
AT3	Nesmýri	5,8	Óbyggt svæði. Heimilt er að byggja upp fjölbreytta atvinnustarfsemi. Hluti svæðis er deiliskipulagður. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.
AT4	Gagnheiði	7,6	Í gildi er deiliskipulag af svæðinu fyrir 53 lóðir. Gert er ráð fyrir ýmis konar atvinnustarfsemi. Afmörkun reitsins getur tekið breytingum þegar unnið verður að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.
AT5	Víkurheiði	56,9	Svæði fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi. Á norðurhluta svæðisins er gert ráð fyrir möguleika á flugsýlum. Mannvirki skulu taka mið af hindranasvæði flugbrauta. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.
AT10	Fossnes	4,3	Ríkjandi landnotkun er athafnasvæði með heimildum fyrir verslun- og þjónustu. Tækifæri til að auka byggingarmagn og skal það ákvarðað í deiliskipulagi. Ekkert deiliskipulag er í gildi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.
AT11	Austurvegur 67	2,8	Á hluta svæðisins eru Selfossveitur með starfsstöð. Þar er einnig miðlunartankur fyrir heitt vatn. Ekkert deiliskipulag í gildi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.
AT13	Vestan flugvallar	17,8	Heimilt er að byggja upp ýmis konar flugtengda starfsemi. Mannvirki skulu taka mið af hindranasvæði flugbrauta. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.

3.1.7 Iðnaðarsvæði (I)

Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verkmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólþælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.

Stefna

- Að skilgreina reiti fyrir iðnaðarstarfsemi á svæðum sem eru hentug fyrir slíka starfsemi m.t.t. nálæggra svæða.
- Að bjóða upp á fjölbreyttar lóðir fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði.
- Að styrkja atvinnuuppbyggingu í sveitarfélaginu og tryggja með því þjónustu við íbúa.
- Að vinna að frekari flokkun og endurvinnslu sorps og að gámasvæði fyrir flokkun verði aðgengileg íbúum.
- Fráveita og meðhöndlun úrgangs skal vera í samræmi við reglugerðir þar að lútandi.

Almenn stefna

- Í deiliskipulagi skal huga að umferðarsköpun og hljóðmengun frá iðnaðarsvæðum, þar sem það á við. Aðgerðaráætlun gegn hávaða er uppfærð reglulega og skal hafa hliðsjón af henni við deiliskipulagsgerð, ásamt reglugerð um hávaða.
- Hugað skal að ásýnd svæða og snyrtilegri umgengni.

TAFLA 7. Iðnaðarsvæði á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
11	Hellisland	9,2	Svæði sunnan nýja Suðurlandsvegjar. Þar er m.a. steypustöð. Starfsemi á reitnum skal skerma af til að fegra ásýnd frá nýjum Suðurlandsvegi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.
12	Fossnes	6,7	Ekkert deiliskipulag er í gildi, innan reitsins er starfsemi Sláturfélags Suðurlands. Nýtingarhlutfall er allt að 0,3, heimiluð er frekari uppbygging í samræmi við nýtingarhlutfall.
13	Mjólkurbúsreitur	10,1	Í gildi er deiliskipulag á svæðinu og skal uppbygging vera samkvæmt því. Heimildir eru fyrir auknu byggingarmagni um 55.000 m ² tengt starfsemi mjólkurbúsins. Innan svæðis eru borholur fyrir kælivatn.
14	Merkiland	0,8	Aðveitustöð fyrir rafmagn. Heimilt er viðhald og endurbætur á mannvirkjum.
15	Hreinsistöð við Sandvíkurheiði	2,9	Heimild fyrir hreinsistöð fráveitu með útrás í Ölfusá. Heimilt er að byggja allt að 1.200 m ² hús með allt að 9 m mænishæð. Hönnun hreinsistöðvarinnar skal miðast við að hún geti tekið við öllu skólpi frá Selfossi. Frá hreinsistöðinni er heimilt að leggja útrásarlögn út á Geitanes og slóð að útrásarstað á Geitanesi.
16	Víkurheiði	2,9	Lóð fyrir gámasvæði með móttöku efna til endurvinnslu. Nýtingarhlutfall allt að 0,6.
115	Hreinsistöð SS	0,5	Heimild fyrir hreinsistöð fráveitu frá SS. Heimilt er að byggja þau mannvirki sem þarf til að fráveita sé með fullnægjandi hætti.
118	Borhola	0,1	Borhola fyrir heitt vatn.
119	Borhola	0,1	Borhola fyrir heitt vatn. Frekari orkuvinnsla er heimil.

3.1.8 Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)

Svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, fjallaskálar, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar.

Stefna

- Gerð verði ákjósanleg aðstaða fyrir ferðamenn, svo sem tjaldsvæði, bílastæði og göngustígar. Upplýsingar séu greinargóðar og aðgengilegar. Áhugaverðir staðir vel merktir og þar séu eftir atvikum snyrtingar og aðrar þjónustubyggingar. Einnig skal hugað að umferðaröryggi við fjölsóttu staði.

TAFLA 8. Afþreyingar- og ferðamannasvæði á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AF6	Tjaldsvæði	10,6	Svæði í Mógili sem ætlað er fyrir nýtt tjaldsvæði. Heimilt er að byggja þjónustuhús, gestahús og aðlaga svæðið að starfsemi. Aðkoma að tjaldsvæðinu verður um Breiðumýri. Rannsóknir á jarðhita og jarðhitavinnsla er heimil innan svæðisins, reynist rannsóknarholur gefa af sér jarðhitavatn í nýtanlegu magni. Mikilvægt er að gengið sé vel um svæðið á framkvæmdatíma. Heildar byggingarmagn getur verið allt að 1.500 m ² .

3.1.9 Kirkjugarðar og grafreitir (K)

Svæði fyrir kirkjugarða og grafreiti.

Stefna

- Að á skipulagstímabilinu verði hafin vinna við gerð nýs kirkjugarðs á Selfossi eða skoðað samstarf við Flóahrepp um framtíðar stað fyrri kirkjugarð.

TAFLA 9. Kirkjugarður á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
K1	Kirkjugarður	1,6	Kirkjugarður við Selfoskirkju.

3.1.10 Opin svæði (OP)

Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.

Fjölbreytt útivistarsvæði til margvíslegra nota. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði gert ráð fyrir heildstæðu kerfi fjölbreyttra og vandaðra útivistarsvæða af mismunandi stærð og gerð sem gefi kost á hreyfingu, leik, samskiptum og endurnæringu ólíkra aldurs- og getuhópa.

Náttúra í almenningsrýmum. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að því að flétta náttúru sem víðast inn í hið byggða umhverfi, í þeim tilgangi að skapa heilsuvænt og fallegt umhverfi og góðar aðstæður til útiveru.

Stefna

- Að fjölbreytt aðstaða sé fyrir hendi til leikja- og tómsundastarfs.
- Að uppbygging leiksvæða fylgi uppbyggingu nýrra hverfa.
- Að gera ráð fyrir boltavöllum í tengslum við íbúðarbyggð.
- Að bæta aðstöðu fyrir vetraríþróttir s.s. með aðstöðu fyrir skíðagöngu, sleðabrekku og aðstöðu til skauta iðkunar.
- Að auka dvalarsvæði í skógræktinni.
- Að gera ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum í grænum og opnum svæðum.

Leik- og dvalarsvæði eru innan hvers þéttbýliskjarna og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi svæðis og nærumhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi sveitarfélagsins. Almenn er gert ráð fyrir að minnsta kosti einu leik- og/eða dvalarsvæði í innan við 200-400 m göngufjarlægðar frá íbúðarsvæðum, ef þess gefst kostur. Til viðmiðunar má horfa til töflu 10 varðandi tegund svæða, notkun o.fl.

TAFLA 10. Viðmiðunartafla fyrir opin svæði innan þéttbýlis.

TEGUND SVÆÐIS OG LÝSING	STÆRÐ HA	FJARLÆGÐ FRÁ ÍBÚÐUM
<p>Útivistarsvæði</p> <p>Náttúrusvæði til útvistar, s.s. til að hjóla, ganga og leika. Svæði sem taka að jafnaði yfir stór svæði og eru í jaðri þéttbýlis en þó í góðum tengingum við byggð. Net grænna svæða sem eru tengd saman með gönguleiðum í þéttbýli og dreifbýli. Leitast skal við að hluti svæða falli undir það að vera kyrrlát svæði skv. skilgreiningu í reglugerð um hávaða.</p>	< 10	1000 m
<p>Græn svæði innan þéttbýlis</p> <p>Svæði fyrir almenna útivist í þéttbýli. Gert ráð fyrir leik, hvíld og heilsuefingu.</p>	0,5-10	650 m
<p>Leikvellir</p> <p>Sérútbúin leiksvæði fyrir börn, aðgengileg fyrir alla.</p>	< 0,5	200-400 m

TAFLA 11. Opin svæði á Selfossi.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
OP1	Græn svæði	109	Opin græn svæði eru víðsvegar á Selfossi. Náttúrusvæði sem nýtt eru til útvistar, s.s. aðstöðu fyrir hjólandi, gangandi og sem leiksvæði fyrir börn.

3.1.11 Rammahluti aðalskipulags

Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka bygg-ingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana⁷.

Afmarkað er þróunarsvæði með Austurvegi, annað með Eyravegi (myndir 3 og 4) og það þriðja sem nær yfir íbúðarbyggð við Heiðmörk og Þórsmörk (mynd 5). Á þróunarsvæðum verður unnið að rammahluta aðalskipulags þar sem nánar verður gerð grein fyrir landnotkun, samgöngukerfi, þéttleika og megin eiginleikum byggðarinnar. Á svæðinu er fyrirhugað að verði blönduð landnotkun miðsvæðis, íbúðarbyggðar og verslunar- og þjónustustarfsemi.

Rammahluti aðalskipulags er nánari útfærsla á stefnu aðalskipulags og ekki sérstök skipulagsáætlun. Heimilt er að útfæra nánar stefnu aðalskipulags fyrir afmarkað svæði í rammahluta aðalskipulags í þeim tilgangi að gefa ítarlegri leiðsögn fyrir mótun deiliskipulags, þ.m.t. skiptingu svæðisins í deiliskipulags-reiti og áfangaskiptingu þeirra.

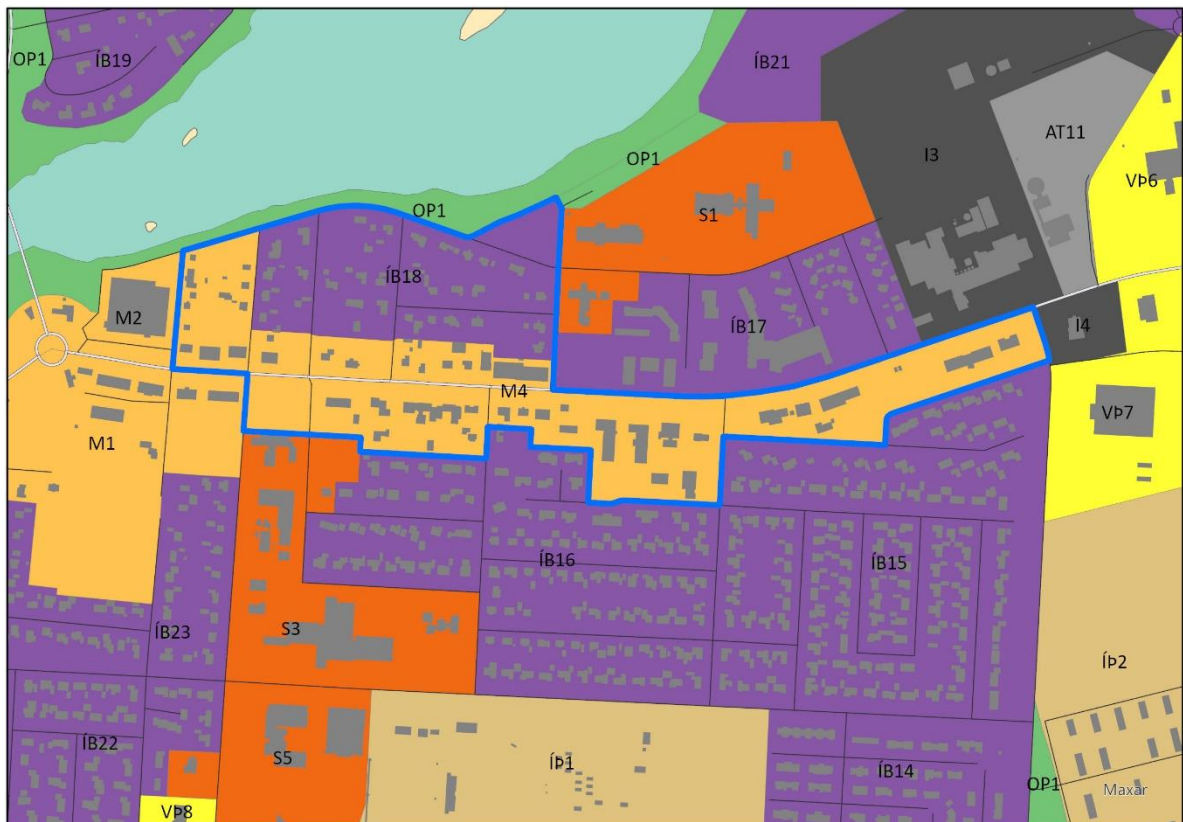
Viðfangsefni rammahluta eru þau sömu og í aðalskipulagi en með nákvæmari ákvæðum, svo sem um landnotkun, meginþætti þjónustukjarna, gerð húsnæðis, skiptingu á milli mismunandi tegunda íbúða,

⁷ (Umhverfis- og auðlindaráðuneytið 2013).

yfirbragð byggðar, umferðarskipulag, fyrirkomulag almenningsrýma, blöndun íbúða og annarrar landnotkunar. Einnig skal gert ráð fyrir gangandi og hjólandi vegfarendum og fyrirkomulagi gróðurs í göturými, einkum við Austurveg og Eyrarveg. Við gerð rammahluta aðalskipulags skal hugað að aðlögun byggðar að afleiðingum loftslagsbreytinga.

Gera þarf grein fyrir því hvort gerð rammahluta og breytingar á honum, hafi áhrif utan þess svæðis sem hann tekur til, svo sem á samgöngur, veitur og landnotkun. Um rammahluta gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag, þ.m.t. um breytingar á rammahluta.

Við Austurveg eru mikil tækifæri til breytinga í tengslum við færslu Suðurlandsvegar. Þar er lögð áhersla á vistvænar lausnir, m.a. með bættum skilyrðum fyrir gangandi og hjólandi umferð.

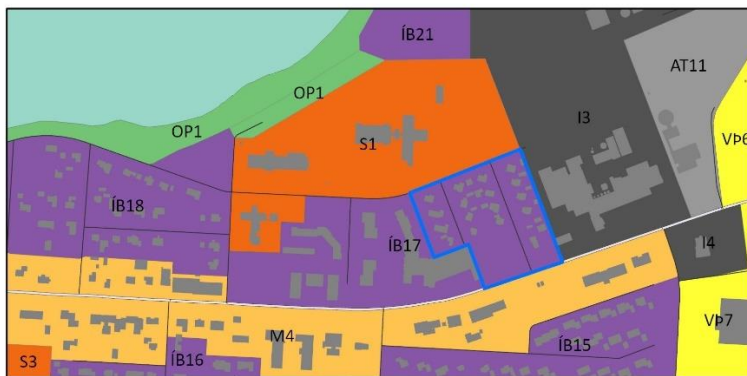


MYND 3. Þróunarsvæði við Austurveg er innan bláa rammans.

Við Eyrarveg er gert ráð fyrir breyttri landnotkun þar sem athafnasvæði og íbúðarsvæði breytast í miðsvæði. Gert er ráð fyrir að hluti svæða verði íbúðarbyggð en á öðrum verði íbúðarbyggð á efri hæðum bygginga. Gert er ráð fyrir hærri nýtingarhlutfalli og hærri byggingum, sbr. kafla 3.1.2 um miðsvæði.



MYND 4. Þróunarsvæði við Eyrarveg er innan bláa rammans.



MYND 5. Þróunarsvæði við Heiðmörk og Þórsmörk er innan bláa rammans.

Við Heiðmörk og Þórsmörk eru hugmyndir um að til framtíðar litið verði svæðið nýtt undir íbúðir fyrir 50 ára og eldri, eða þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Skoðuð verði greiðari aðkoma neyðarbíla að og frá Heilbrigðisstofnun Suðurlands, Björgunarmiðstöðinni og lögreglustöðinni.



3.2 Byggð og atvinna á Eyrbakka og Stokkseyri

Stokkseyri og Eyrbakki eru með sérkenni lítilla þorpa og hafa þau þróast með öðrum hætti en Selfoss. Þessi einstaki þorpsbragur hefur viðhaldist og er það stefna sveitarfélagsins að viðhalda honum eins og kostur er. Því er miðsvæði sett sem ríkjandi landnotkun fyrir stór svæði innan þorpanna til að tryggja sveigjanleika fyrir nýtingu mannvirkja innan þeirra. Með þessari stefnu er verið að hvetja til þess að mannvirki séu nýtt fyrir fjölbreytta atvinnu og/eða búsetu og að þau geti breytt um hlutverk ef þess verður óskað.

Stefna

- Að draga byggðarsérkenni hvers þéttbýliskjarna skýrt fram og byggja framtíðarsýn á því.
- Að ný byggð verði aðlöguð að núverandi byggð svo einkenni þorpanna haldist.
- Að leggja áherslu á þéttingu byggðar á þegar byggðum svæðum, áður en byggt verður á nýjum svæðum/reitum.
- Að styðja við fjölgun íbúa með aðlaðandi búsetumynstri.
- Að heimild sé fyrir minniháttar atvinnustarfsemi innan íbúðarbyggðar svo sem gistiheimili, ferðaþjónustu, minni verslanir og menningartengda starfsemi, til að efla fjölbreytni í atvinnulífi.
- Að hvetja til þess að gömul hús, sem tekið hafa miklum breytingum, verði gerð upp í upphaflegum byggingarstíl.
- Að stuðla að verndun einstakra húsa, ólíka byggingargerð þeirra og sérkenni. Einnig sýnilegar minjar og samspil þeirra við byggðina.
- Að götur, stígar og almannarými falli að yfirbragði byggðar og sérkennum þéttbýliskjarnans.
- Við gerð deiliskipulags skal skoða möguleg flóð og setja gólfkóta m.t.t. þess.

3.2.1 Íbúðarbyggð (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Stefna

- Að íbúðarbyggð sem fellur undir minjavernd verði varðveitt og viðhaldið því heildaryfirbragði sem kemur fram í götumynd, byggðamynstri, húsagerð, stærð mannvirkja og efnisvali.
- Að heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II, fyrir allt að 10 manns, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Gistingin fellur undir c og g liði í 4. gr. reglugerðarinnar. Allar umsóknir innan íbúðarbyggðar um fyrrgreinda gistingu skal grenndarkynna. Í nýjum

hverfum og við gerð deiliskipulags fyrir eldri svæði skal gera grein fyrir hvar heimildir eru fyrir gistingu.

Almennir skilmálar

- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir flóðasvæðum þar sem það á við. Skal stuðst við viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar fyrir landhæð á lágsvæðum.
- Allar umsóknir um atvinnustarfsemi innan íbúðareita skal grenndarkynna.
- Gera skal ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum innan lóðar til að anna starfseminni sem um er að ræða.
- Byggð skal vera lágrest, á 1-3 hæðum. Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,2-0,4.
- Samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa.
- Í deiliskipulagi íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir opnum svæðum og leiksvæðum.

TAFLA 12. Íbúðarbyggð á Eyrarbakka.

NR	HEITI	STÆRD/HA	ÍB/HA	ÁÆTLADUR HIELDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLADUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING/SKILMÁLAR
ÍB29	Einarshafnarhverfi og Skúmsstaðahverfi	6,2	5-8	32-48	34	Hluti svæðisins er deiliskipulagður. Til að viðhalda sérstöku byggðamynstri er í deiliskipulagi lagt til að húsagerðir verði tiltölulega frjálsar en ákvæði eru sett um form og byggingarefni. Nýtingarhlutfall allt að 0,4.
ÍB30	Norðan Túngötu	8,6	5-8	43-68	20-30	Hluti svæðisins er deiliskipulagður. Ný byggð á svæðinu skal taka mið af þegar byggðu svæði hvað varðar stærð lóða og húsa. Efnisval skal vera í samræmi við þegar byggt svæði. Nýtingarhlutfall allt að 0,4.
ÍB31	Garðshús að Álfstétt	7,6	5-8	38-60	3	Hluti svæðisins er deiliskipulagður. Hverfið telst að mestu fullbyggt en gert er ráð fyrir að á horni Eyrargötu og Álfstéttar geti verið 2-3 lóðir fyrir íbúðabyggð og verslun og þjónustu. Nýtingarhlutfall allt að 0,4.
ÍB32	Hulduhóll og Þykkvafliót	5,3	5-8	26-42	13	Deiliskipulag er í gildi fyrir Hulduhóla og er þar gert ráð fyrir 11 einbýlishúsum, 8 parhúsum og 3 raðhúsum. Nýtingarhlutfall allt að 0,4.
ÍB41	Vellir	2,4	7-10	17-24	0	Ekkert deiliskipulag er í gildi og svæðið telst fullbyggt. Nýtingarhlutfall allt að 0,4.
ÍB46	Steinskot	0,5	6	3	0	Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Um er að ræða tvær lóðir með þremur íbúðum og öðrum mannvirkjum sem tengjast búskap. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu. Nýtingarhlutfall allt að 0,4.
ÍB45	Merkisteinsvellir	6,0	5-10	30-59	25-30	Ekkert deiliskipulag í gildi, 7 lóðir eru byggðar. Næst ströndinni er heimilt að vera með stærri lóðir fyrir einbýlishús. Fjær verði rað- og parhús. Við gerð deiliskipulags skal leggja mat á hvort þörf sé á að styrkja og/eða lengja sjóvarnargarða áður en uppbygging svæðisins hefst. Nýtingarhlutfall allt að 0,4.

⁸ Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

NR	HEITI	STÆRD/HA	ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING/SKILMÁLAR
	Samtals	36,6		189-304	95-110	

TAFLA 13. Íbúðarbyggð á Stokkseyri.

NR	HEITI	STÆRD/HA	ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING/SKILMÁLAR
ÍB33	Eyjasel	6,9	7-10	48-69	25-30	Heimilt er að gera ráð fyrir einbýlishúsabyggð líkt og er á þeim hluta svæðisins sem er byggður. Á svæðinu eru 25 íbúðir. Vestan við núverandi íbúðarbyggð er í gildi deiliskipulag fyrir einbýlishús við Kaðlastaði og þriggja hæða fjölbýlishús með allt að 25 íbúðum fyrir eldri borgara, auk bílakjallara.
ÍB34	Holtsvegur, Stjörnusteinar og Heiðarbrún	3,1	5-8	15-24	3-4	Hluti svæðisins er deiliskipulagður.
ÍB35	Stjörnusteinar austan vegar, Dvergasteinar og Tjarnarstígur	5,7	5-7	28-40	15-20	Í gildi eru þrjár deiliskipulagsáætlanir innan reitsins og er gert ráð fyrir íbúðum með blöndu af einbýlis, par- og raðhúsum.
ÍB36	Sólvellir, Blómsturvellir	5,4	5-7	23-32	6-8	Heimilt er að gera ráð fyrir einbýlishúsabyggð líkt og er á þeim hluta svæðisins sem er byggður.
ÍB37	Gerði/Hásteinsvegur/Gaulverjabæjarvegur	7,1	2-3	9	0	Innan reitsins er deiliskipulag fyrir 5 lóðir sem liggja við Sandgerði og tvö deiliskipulög fyrir 4 lóðir við Hásteinsveg. Svæðið telst fullbyggt.
ÍB38	Ólafsvellir, Blómsturvellir	4,0	6-9	23-35	8	Í gildi er deiliskipulag fyrir Ólafsvelli er gert ráð fyrir 15 einbýlishúsum, einni raðhúsaloð og 4 lóðum fyrir annaðhvort þriggja eininga raðhús eða tveggja eininga parhús.
ÍB39	Baldurshagi, Stardalur, Kumbaravogur, Sæluhvoll o.fl.	15,3	4-8	61-122	55-70	Innan reitsins er gert ráð fyrir einbýlis-, rað- og parhúsum. Heimilt er að vera með íbúðarbyggð og minniháttar ferðaþjónustu. Hús geta verið á 1-2 hæðum.
ÍB40	Vatnsdalur	0,3		1	0	Svæðið er fullbyggt.
ÍB42	Gaulverjabæjarvegur, austast á Stokkseyri	1,3		8	0	Svæðið er fullbyggt.
	Samtals	49,1		216-340	112-132	

3.2.2 Miðsvæði (M)

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

Stefna

- Að á miðsvæðum verði fjölbreytt starfsemi sem m.a. endurspegli sögu þorpanna.
- Að miðsvæði bjóði upp á sveigjanleika varðandi nýtingu mannvirkja.
- Að ný byggð verði í samræmi við yfirbragð og hæð núverandi mannvirkja.

Almennir skilmálar

- Í deiliskipulagi skal huga að umferðarsköpun og hljóðmengun vegna umferðar og atvinnustarfsemi, á þeim svæðum sem við á.
- Í deiliskipulagi skal hugað að gönguleiðum innan lóða og tengingar við núverandi stígakerfi sveitarfélagsins.
- Á miðsvæðum er ekki heimiluð starfsemi sem fylgir hávaði, ryk- eða lyktarmengun.
- Mannvirki skulu vera á 1-3 hæðum, heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum bygginga.
- Í deiliskipulagi miðsvæða skal gera grein fyrir opnum svæðum og leiksvæðum.

TAFLA 14. Miðsvæði á Eyrarbakka.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
M8	Miðsvæði Stokkseyri	10,7	Á svæðinu er blönduð landnotkun fyrir miðsvæði, verslun og þjónustu, samfélagsþjónustu, athafnasvæði og íbúðarbyggð. Ríkjandi landnotkun er miðsvæði. Nokkrar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á svæðinu. Nýtingarhlutfall allt að 0,6.
M9	Miðsvæði Eyrarbakki	8,6	Svæðið er blönduð landnotkun fyrir miðsvæði, verslun og þjónustu, samfélagsþjónustu, athafnasvæði og íbúðarbyggð. Ríkjandi landnotkun er miðsvæði. Innan svæðis er m.a. Eyrarbakkakirkja og hús björgunarsveitarinnar. Til að viðhalda sérstöku byggðamynstri er í deiliskipulagi lagt til að húsagerðir verði frjálssar og horft til ákvæða sem sett eru um form og byggingarefni í verndaráætlun. Svæðið er hluti af verndarsvæði í byggð; sjá einnig kafla 7.3. Nýtingarhlutfall allt að 0,6. Innan svæðisins eru friðlýst hús; Assistenthúsið, Eyrarbakkakirkja og Húsið; sjá kafla 7.3.1. Innan svæðisins eru tvær deiliskipulagsáætlanir í gildi.

3.2.3 Verslun og þjónusta (VP)

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Stefna

- Að uppbygging á verslunar – og þjónustusvæðum sé með þeim hætti að hún stuðli að gönguvænu umhverfi og styðji við vistvænar samgöngur.

Almennir skilmálar

- Við deiliskipulagsgerð skal hugað að gönguleiðum á rýmisfrekum bílastæðum og tryggt að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins utan lóða.

TAFLA 15. Verslun og þjónusta á Stokkseyri.

NR	HEITI	STÆRD HA	LÝSING/SKILMÁLAR
VP10	Stjórnuusteinir	0,5	Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum. Á reitnum er heimilt að vera með verslun- og þjónustu en einnig gróðrarstöð. Ef gróðurhús verða reist á svæðinu skal sérstaklega hugað að ljósmengun með tilliti til áhrifa fyrir nærliggjandi íbúa. Nýtingarhlutfall allt að 0,6.

3.2.4 Samfélagsþjónusta (S)

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

Stefna

- Að halda áfram uppbyggingu stofnana eftir því sem þarf, í samræmi við fjölgun íbúa.

TAFLA 16. Samfélagsþjónusta á Eyrarbakka.

NR	HEITI	STÆRD HA	LÝSING/SKILMÁLAR
S17	Heilsugæsla og öldrunarþjónusta	0,2	Dvalarheimili fyrir aldraða er rekið að Sólvöllum á Eyrarbakka. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn.
S19	Litla Hraun	7,3	Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Heimiluð er frekari uppbygging.
S20	Grunnskóli	2,2	Barnaskólinn á Eyrarbakka og Stokkseyri
S21	Leikskóli	0,3	Leikskólinn Brimver. Einn leikskóli er miðsvæðis á Eyrarbakka og er heimilt að stækka hann. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn.

TAFLA 17. Samfélagsþjónusta á Stokkseyri.

NR	HEITI	STÆRD HA	LÝSING/SKILMÁLAR
S13	Stokkseyrarkirkja	0,7	Blönduð landnotkun samfélagsþjónustu, kirkjugarða og grafreita. Ekkert deiliskipulag í gildi og svæðið fullbyggt.
S18	Leikskóli	0,3	Leikskólinn Æskukot. Heimilt er að stækka leikskólann.

3.2.5 Athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

Stefna

- Að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbreytt fyrirtæki og atvinnustarfsemi til að efla atvinnu.

Almennir skilmálar

- Í deiliskipulagi skal huga að hljóð- og lyktarmengun frá iðnaðarsvæðum, þar sem það á við. Uppfærð er reglulega aðgerðaráætlun gegn hávaða og skal horfa til hennar við deiliskipulagsgerð, ásamt reglugerð um hávaða.

TAFLA 18. Athafnasvæði.

NR	HEITI	STÆRD	LÝSING/SKILMÁLAR
AT8	Hásteinsvegur Stokkseyri	2,5	Á svæðinu er gert ráð fyrir starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæðis. Á reitnum er trésmíðaverkstæði. Nýtingarhlutfall allt að 0,6.
AT9	Vestast á Eyrarbakka	6,2	Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Tólf lóðir eru þegar byggðar að hluta. Á svæðinu er gert ráð fyrir starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæðis en einnig er heimilt að byggja upp starfsemi sem flokkast undir verslun- og þjónustu. Nýtingarhlutfall allt að 0,6.

3.2.6 Iðnaðarsvæði (I)

Stefna

- Að skilgreina reiti fyrir iðnaðarstarfsemi á svæðum sem eru hentug fyrir slíka starfsemi m.t.t. nálægna svæða.
- Að bjóða upp á fjölbreyttar lóðir fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði.
- Að unnið verði að frekari flokkun og endurvinnslu sorps. Gámasvæði fyrir flokkun séu aðgengileg íbúum.

Almennir skilmálar

- Í deiliskipulagi skal huga að hljóð- og lyktarmengun frá iðnaðarsvæðum, þar sem það á við. Uppfærð er reglulega aðgerðaráætlun gegn hávaða og skal horfa til hennar við deiliskipulagsgerð, ásamt reglugerð um hávaða.

TAFLA 19. Iðnaðarsvæði.

NR	HEITI	STÆRÐ	LÝSING/SKILMÁLAR
117	Hreinsistöð Eyrarbakka	0,2	Hreinsistöð fráveitu vestarlega á Eyrarbakka. Heimilt er að byggja þau mannvirki sem þarf til að fráveita sé fullnægjandi.
113	Hreinsistöð Eyrarbakka	0,2	Hreinsistöð fráveitu austarlega á Eyrarbakka. Heimilt er að byggja þau mannvirki sem þarf til að fráveita sé fullnægjandi.
114	Hreinsistöð Stokkseyri	0,2	Hreinsistöð fráveitu á Stokkseyri. Heimilt er að byggja þau mannvirki sem þarf til að fráveita sé fullnægjandi.
116	Endurvarpi Stokkseyri	0,1	Endurvarpi.

3.2.7 Kirkjugarðar og grafreitir (K)

Svæði fyrir kirkjugarða og grafreiti.

TAFLA 20. Kirkjugarðar.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
K3	Kirkjugarður Eyrarbakka	0,7	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Garðurinn mun nýtast út skipulagstímabilið.

3.2.8 Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)

Svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, fjallaskálar, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar.

Stefna

- Gerð verði ákjósanleg aðstaða fyrir ferðamenn, svo sem tjaldsvæði, bílastæði og göngustígar. Upplýsingar séu greinargóðar og aðgengilegar. Áhugaverðir staðir vel merktir og þar séu eftir atvikum snyrtingar og aðrar þjónustubyggingar. Einnig skal hugað að umferðaröryggi gangandi og akandi.

TAFLA 21. Afþreyingar- og ferðamannasvæði.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
AF1	Tjaldstæði Eyrarbakka	4,1	Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Heimilt er að byggja þjónustuhús og aðra aðstöðu sem tilheyrir starfsemi tjaldstæða, allt að 200 m ² .
AF2	Tjaldstæði Stokkseyri	1,2	Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið þar sem heimild er fyrir um 40 m ² þjónustuhúsi. Heimilt er að byggja þjónustuhús og aðstöðu sem tilheyrir starfsemi tjaldstæða, allt að 200 m ² .

3.2.9 Opin svæði (OP)

Svæði fyrir útvíst, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útvíst tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útvistar.

Stefna

- Að fjölbreytt aðstaða sé fyrir hendi til leikja- og tómstundastarfs.
- Að uppbygging leiksvæða fylgi uppbyggingu nýrra hverfa.
- Að hafa aðstöðu til vetraríþróttta s.s. fyrir gönguskíði og skautasvell.
- Að nýta sjálfbærar ofanvatnslausnir til að auðga opin svæði og nýta undir slíka innviði.

Sjá einnig skilmála og viðmiðunartöflu í kafla 3.1.10.

TAFLA 22. Opin svæði á Eyrarbakka og Stokkseyri

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING SKILMÁLAR
OP3	Stokkseyri	4,8	Náttúrusvæði til útvistar s.s. hjólreiðar, göngu og leik.
OP4	Eyrarbakki	59,8	Náttúrusvæði til útvistar s.s. hjólreiðar, göngu og leik. M.a. er heimilt að vera með frísbívöll.



4 STEFNA FYRIR DREIFBÝLI

4.1 Byggð

4.1.1 Íbúðarbyggð (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Stefna

- Að gera ekki ráð fyrir svæðum fyrir nýja íbúðarbyggð í dreifbýli.
- Að hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki sbr. kafla 8.

TAFLA 23. Íbúðarbyggð í dreifbýli.

NR	HEITI	STÆRD/HA	SKILMÁLAR
ÍB28	Stóra-Sandvík	6,6	Svæðið er tvískipt. Hluti þess svæðis sem er nær Eyrarbakkegi hefur verið deiliskipulagt. Í deiliskipulagi er svæðinu áfangaskipt. Í fyrsta áfanga eru skipulagðar 13 lóðir; 11 fyrir einbýlishús og 2 fyrir parhús. Í öðrum áfanga er reiknað með 17 lóðum fyrir einbýlishús eða parhús. Hús skulu vera á einni hæð. Fjöldi lóða getur verið 32-45. Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Hámarksfjöldi gesta er 10 manns. Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.

4.1.2 Frístundabyggð (F)

Svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggð.

Stefna

- Að frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar.

Almennir skilmálar

- Ný frístundasvæði verði ekki stærri en 15 ha innan hverrar jarðar og nýir áfangar verði ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafi verið byggðir.
- Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall 0,03. Heimilt byggingarmagn er þó 100 m² á lóðum sem eru minni og voru stofnaðar fyrir árið 2021. Hámarks byggingarmagn er 400 m².
- Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 25 m². Heimilt er að byggja þrjú hús á hverri lóð.
- Heimaginging í flokki I er heimil í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrir liggur undirritað samþykki náganna og næg bílastæði eru innan lóðar.

TAFLA 24. Frístundabyggð.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	SKILMÁLAR	LÍKLEGUR FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F1	Litla-Sandvík	4,3	Tvær lóðir og er önnur deiliskipulögð.	2	2
F2	Kotleysutangi	2,4	Ekkert deiliskipulag í gildi.	4	0
F3	Skipar	5,8	Ekkert deiliskipulag í gildi.	12	3
F4	Ísólfsskáli	0,3	Ein lóð, svæðið er fullbyggt.	1	1
F5	Lón	0,1	Ein lóð, svæðið er fullbyggt.	1	1

4.2 Atvinna

Landsskipulagsstefna gerir ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðapjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Landnotkun styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun. Flokkun landbúnaðarlands verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum

4.2.1 Landbúnaðarsvæði (L)

Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfenað, matvæla- og fóðurframleiðslu.

Stefna

- Að landbúnaður verður áfram stundaður á bújörðum. Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni með ofbeit, mengun eða á annan hátt.
- Að landbúnaðarland í flokki L1 verði áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu.
- Að útihús og aðrar byggingar tengdar landbúnaði skulu reistar í tengslum við önnur hús á jörðinni, þó þannig að mengun, s.s. vegna lyktar, hafi sem minnst áhrif á íbúa.

Almennir skilmálar

- Á bújörðum er heimilt að hafa húsnæði allt að 500 m² fyrir starfsemi sem er ótengd landbúnaði. Einnig er heimilt að byggja 4 stök frístundahús og vera með gistingu fyrir allt að 20 gesti. Uppbyggingin skal vera í tengslum við núverandi byggð til að nýta þær veitur og samgönguleiðir sem fyrir eru.
- Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldihús alifugla, loðdýra og svína skal staðsett í a.m.k. 250 m fjarlægð frá annarri byggð. Staðsetningu eldihúsa skal skoða í hverju tilfelli fyrir sig og meta m.a. út frá áætluðum fjölda dýra, ríkjandi vindátt og náttúrufarslegum aðstæðum.
- Á hverri jörð þar sem er föst búseta er heimilt að reisa eina vindrafstöð, ásamt lögnum, vegi og allt að 15 m² aðstöðuhúsi. Hæð spaða í hæstu stöðu getur verið allt að 25 m. Lágmarksfjarlægð frá íbúðarhúsum á nágrannajörðum er 300 m. Skoðað verður í hverju tilfelli fyrir sig hvort og þá hvar vindrafstöðvar verða heimilaðar. M.a. skal taka tillit til hljóðvistar út frá ríkjandi vindátt, sýnileika og áhrifa á náttúru og landslag.
- Heimilt er að vera með sólarsellur á eða við hús til að framleiða raforku til eigin nota. Stærð þeirra skal vera í samræmi við raforkuþörf mannvirkja á hverjum stað.
- Við byggingu mannvirkja og aðrar framkvæmdir skal þess gætt að raska ekki verndarsvæðum og minjum.
- Heimilt er að setja upp allt að 20 m há fjarskiptamöstur, ásamt allt að 30 m² aðstöðuhúsi, lögnum og vegum. Skoðað verður í hverju tilfelli fyrir sig hvort og þá hvar fjarskiptamöstur verða heimiluð, m.a. út frá sýnileika og áhrifa á náttúru og landslag.

Landbúnaðarsvæði í sveitarfélaginu hafa verið flokkuð, m.t.t. ræktunarhæfni og nýtingar til matvælaframleiðslu (sjá umfjöllun í forsenduhefti). Út frá niðurstöðu flokkunarinnar er landbúnaðarsvæðum skipt í 3 flokka; L1, L2 og L3 og settir skilmálar fyrir hvern flokk (flokkarnir eru sýndir á uppdrætti í viðauka). Um landbúnaðarsvæði gildir jafnframt almenn stefna sem sett er fram hér að framan.

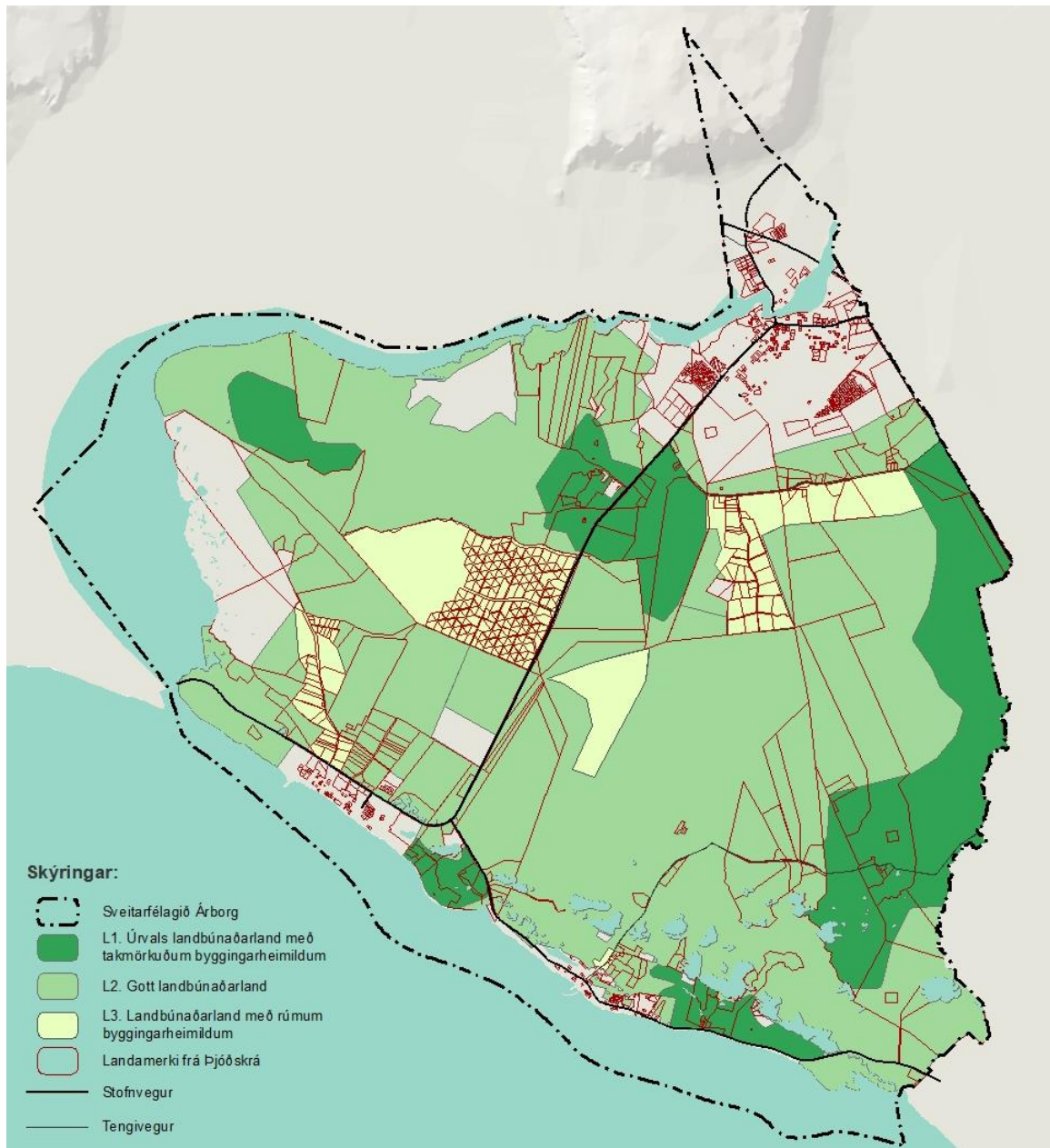
Í nokkrum tilfellum hafa verið stofnaðar lóðir á landbúnaðarsvæðum sem samræmast ekki almennum stærðarviðmiðum sem sett eru fram fyrir lóðir á svæðum í flokkum L1 og L2. Heimilt er að byggja upp á þeim lóðum sem stofnaðar voru fyrir gildistöku aðalskipulagsins, þó þær uppfylli ekki viðmið um stærð, en þá eiga við þeir skilmálar sem settir eru um L3. Landnotkun og uppbygging skal að öðru leyti vera í samræmi við skilmála í töflu 25.

Í eldra aðalskipulagi voru nokkur svæði skilgreind sem „búgarðabyggðir“ sem eru felldar undir flokk L3. Helstu svæðin eru:

- Í Tjarnarbyggð þar sem er deiliskipulag fyrir 359 lóðir og eru um 15% þeirra byggðar.
- Í Byggðarhorni þar sem er deiliskipulag fyrir 26 lóðir á stærðarbilinu 3-10 ha og er ein lóð byggð.
- Í Eystra Stokkseyrarseli þar sem er deiliskipulag fyrir 21 lóð á stærðarbilinu 5-11 ha og er svæðið óbyggt.

TAFLA 25. Skipting landbúnaðarsvæða og skilmálar fyrir hvern flokk.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	<p>Landbúnaðarland í flokki I og að hluta til í flokki II; sléttlendi, nær grjótlaust og frjósamur jarðvegur.</p> <ul style="list-style-type: none"> Landið verði fyrst og fremst nýtt til ræktunar og matvælaframleiðslu. Mannvirki, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar nýtingu lands til matvælaframleiðslu er að jafnaði ekki heimil. Þó er heimilt að byggja upp á minni spildum (1-2 ha) í tengslum við núverandi bæjartorfur vegi og veitur. Mannvirkjagerð getur verið heimil í jaðri svæða og verður það skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu. Mögulegt er að heimila afturkræfar framkvæmdir ef metið er að auðvelt sé að endurheimta land til matvælaframleiðslu. Geta t.d. verið mannvirki með stöðuleyfi eða hús sem ekki eru með steiptan sökkul. Verður það skoðað í hverju tilfelli fyrir sig. Heimilt er að vera með skjólbelti.
L2	Gott landbúnaðarland	<p>Landbúnaðarland í flokki II-III og að hluta til í flokki I. Stærsti hluti lands er heppilegt til ræktunar.</p> <ul style="list-style-type: none"> Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, sem er jafnvel ótengd landbúnaði. Landspildur eru jafnan yfir 10 ha að stærð. Forðast skal að raska samfellu í góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjagerð. Hluti svæða getur hentað vel til skógræktar, skjólbeltaræktunar eða endurheimtar votlendis.
L3	Landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum	<p>Megin landnýting verður áfram landbúnaður sem atvinnustarfsemi og/eða áhugabúskapur.</p> <ul style="list-style-type: none"> Heimilt er að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði. Lóðir/landspildur eru jafnan 1- 10 ha að stærð, nýtingarhlutfall allt að 0,15. Heildar byggingarmagn á lóðum/landspildum er að hámarki 2.000 m². Óheimilt er að hafa mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Húsdýrahald og skógrækt er heimil, skv. nánari skilgreiningu í deiliskipulagi.



MYND 6. Skipting landbúnaðarsvæða m.t.t. ræktunarhæfni og nýtingar til matvælaframleiðslu í flokka; L1, L2 og L3.

Landskipti

Heimilt er að skipta út stökum lóðum og/eða skipta upp jörðum. Með umsókn um landskipti til sveitarstjórnar skulu fylgja upplýsingar um fjölda og stærð lóða/spildna, áform um uppbyggingu, aðkomu og tímaáætlun uppbyggingar. Við afgreiðslu umsókna um landskipti verður einkum litið til eftirtalinna þátta:

- Fyrirhuguð uppbygging miði að því að halda í dreifbýlisfirbragð í sveitarfélaginu.
- Nýjar spildur séu í tengslum við og nýti þau veitu- og samgöngukerfi sem fyrir eru. Ekki verða heimiluð landskipti nema aðgengi að spildum frá þjóðvegi sé tryggt.

- Ekki sé lokað almennum göngu- og reiðleiðum né aðgengi takmarkað að áhugaverðum stöðum eða svæðum.
- Taka skal tillit til verndarsvæða og hvort ætla megi að um gott landbúnaðarland sé að ræða.

Markmiðið með takmörkun á landskiptum er að leitast við að tryggja sem best hagkvæma nýtingu veitukerfa og að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt til landbúnaðar og matvælaframleiðslu.

4.2.2 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu.

Stefna

- Að skógrækt og skjólbeltarækt verði nýtt til að bæta búsetuskilyrði, ræktunarmöguleika, til að mynda skjól og til kolefnisbindingar.
- Að við skipulag skógræktar verði hugað að því að vernda landslag og ásýnd svæða og að skógur vaxi ekki fyrir góða útsýnisstaði.
- Að hafa í huga að skógrækt valdi ekki snjósofnun á vegum eða hindri vegsýn.

Almennir skilmálar

- Skógrækt er heimil á landbúnaðarlandi í flokkum L2 og L3. Á landbúnaðarlandi í flokki L1 er heimilt að vera með skjólbelti.
- Við skógrækt skal taka tillit til og veita svigrúm fyrir útbreiðslu náttúruskóga.

Skógræktarsvæði sem skilgreind eru í skipulagsáætluninni eru ýmist svæði á vegum skógræktarfélaganna eða einstaklinga. Núverandi og áætluð skógræktarsvæði, stærri en 10 ha, eru sýnd á skipulagsupprætti.

TAFLA 26. Skógræktar- og landgræðslusvæði.

NR	HEITI	STÆRD/ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
SL1	Hellisskógur	190	Skógræktar- og útivistarsvæði með göngu-, reið- og reiðhjólástígum og áningarstöðum. Heimiluð er áframhaldandi gróðursetning og grisjun núverandi skógar. Heimilt er að bora rannsóknarholur vegna mögulegrar nýtingar á jarðhita innan svæðisins. Mikilvægt er að gengið sé vel um svæðið á framkvæmdatíma. Rannsóknir á jarðhita og jarðhitavinnsla er heimil innan svæðisins ef í ljós kemur nýtanlegur jarðhiti. Svæðið er beggja vegna Suðurlandsvegur. Megin stígar eru sýndir á upprætti. Heimilt er að bæta við stígum.
SL2	Hallskot	23,8	Skógræktar- og útivistarsvæði. Innan svæðis eru frístundahús og er heimilt að viðhalda þeim.
SL3	Kaldaðarnes	153,5	Skógræktar og landgræðslusvæði. Unnið hefur verið að landgræðslu um árabíl og verður henni haldið áfram eftir því sem þarf. Á hluta svæðisins verður samfelld skógrækt en á öðrum hluta verður komið upp skógarlundum og þess vænst að um sjálfsáningu verði að ræða út frá þeim.

4.2.3 Athafnasvæði (AT)

*Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnu-
svæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.*

Stefna

- Að efla og styrkja núverandi atvinnustarfsemi og skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi.

TAFLA 27. Athafnasvæði.

NR	HEITI	STÆRD HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
AT1	Ljónsstaðir	2	Bílaverkstæði og varahlutasala. Heimilt er að byggja starfsemina enn frekar upp.
AT6	Byggðarhorn 38	11,9	Bílapartasala og tengd starfsemi. Heimilt er að byggja starfsemina enn frekar upp.
AT12	Eyrarveita	0,5	Dælustöð vatnsveitu við vegamót Eyrarbakkavegar og Gaulverjabæjarvegur.

4.2.4 Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)

Svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, fjallaskálar, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar.

Stefna

- Að við uppbyggingu ferðamannasvæða verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi og vandað til frágangs. Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingarefni sem þarfnast lítills viðhalds.
- Að tryggð sé aðstaða fyrir íbúa- og ferðamenn með gerð bílastæða, göngustíga, upplýsinga, merklinga og eftir atvikum snyrtingu og öðrum þjónustubyggingum. Einnig skal hugað að umferðaröryggi.
- Að svigrúm verði á öllum afþreyingar- og ferðamannasvæðum til að viðhalda núverandi mannvirkjum.

TAFLA 28. Afþreyingar- og ferðamannasvæði.

NR	HEITI	STÆRD/ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
AF3	Vonarland	3	Tjaldsvæði og gisting í gestahúsum.
AF4	Krían	6,9	Útilistaverkið Krían, áningarstaður, bílastæði, stígar og trjálundur.
AF5	Óseyrarbrú	1	Áningarstaður norðan við Óseyrarbrú. Heimilt er að gera bílastæði og setja upp borð og bekki. Gert er ráð fyrir bættri aðkomu að svæðinu.

4.2.5 Samfélagsþjónusta (S)

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

Stefna

- Að mannvirkjum verði haldið vel við og hugað að nærumhverfi þeirra.

TAFLA 29. Samfélagsþjónusta.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
S22	Rjómabúið Baugsstöðum	1	Rjómabú með þeim tækjum og tólum sem þurfti til að framleiða afurðir úr rjóma. Rjómabúið er varðveitt sem safn og var friðað árið 2006.
S24	Knarrarósviti	1	Viti sem er opinn fyrir ferðamenn. Heimilt er að gera áningarstað með bílastæði, borðum og bekkjum og eftir atvikum salernisaðstöðu.

4.2.6 Kirkjugarðar og grafreitir (K)

Svæði fyrir kirkjugarða og grafreiti.

Stefna

- Að mannvirkjum verði haldið vel við og hugað að nærumhverfi þeirra.

TAFLA 30. Kirkjugarðar.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
K4	Kaldaðarneskirkjugarður	0,5	Kirkjugarður, ekki er reiknað með stækkun hans. Heimilt er að viðhalda núverandi mannvirkjum.

4.2.7 Íþróttasvæði (ÍÞ)

Svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar.

Stefna

- Að mannvirkjum verði haldið vel við og hugað að nærumhverfi þeirra.
- Að núverandi íþróttasvæði verði eflað eftir því sem þarf, eða þeim fjölgað.

TAFLA 31. Íþróttasvæði.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
Íþ3	Golfvöllur	1,9	Golfvöllur í landi Laugardæla, er að mestu í Flóahreppi en nær að hluta til inn í Árborg. Svæðið er deiliskipulagt og er gert ráð fyrir 18 holu velli, ásamt þjónustuhúsi, aðstöðuhúsi, höggæfingasvæði o.fl.
Íþ4	Hesthúsa-svæði Eyrarbakka	9,8	Hesthúsasvæði norðan við byggðina á Eyrarbakka. Á svæðinu eru 13 hesthús. Heimilt er að byggja fleiri.
Íþ5	Hesthúsa-svæði Stokkseyri	2,3	Hesthúsasvæði norðan byggðar á Stokkseyri. Á svæðinu eru 4 hesthús. Heimilt er að byggja fleiri. Innan svæðis eru efnistökusvæði sem hætt er að nota. Ganga skal frá svæðunum og er heimilt að nýta til þess uppgröft úr húsagrunnum.

4.2.8 Iðnaðarsvæði (I)

Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólþælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.

Stefna

- Að umfang og staðsetning á starfsemi sem getur haft mengun í för með sér verði vandlega ígrunduð m.t.t. áhrifa á byggð og náttúru.
- Að skilgreina reiti fyrir iðnaðarstarfsemi á svæðum sem eru hentug fyrir slíka starfsemi m.t.t. nálæggra svæða.
- Að atvinnuuppbygging verði fjölbreytt til að tryggja íbúum atvinnu og þjónustu.
- Að unnið verði að frekari flokkun sorps, endurnýtingu og endurvinnslu. Áhersla er á jarðgerð lífræns úrgangs. Samvinna verði áfram við nágrennasveitarfélög í sorpmálum.

TAFLA 32. Iðnaðarsvæði

NR	HEITI	STÆRÐ/HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
17	Endurvinnslusvæði	7,1	Svæði norðan nýja Suðurlandsvegur, þar sem er sorpflokkun og jarðgerð. Í gildi er deiliskipulag af hluta reitsins þar sem gert er ráð fyrir gámasvæði með móttöku efna til endurvinnslu og spilliefna. Sú starfsemi er víkjandi af svæðinu á skipulagstímabilinu og skal færast inn á svæði á Sandvíkurheiði. Innan reits er heimilt að reka jarðgerðarstöð og skal starfsemin skermuð af þannig að hún sé ekki sýnileg frá Suðurlandsvegi og falli vel inn í skógræktarsvæðið sem umlykur svæðið.
18	Steinkotsmýri	58,7	Blönduð landnotkun iðnaðar-, athafna-, og verslunar- og þjónustustarfsemi. Fyrirhugað er að innan svæðisins geti verið fjölbreytt atvinnustarfsemi. Við deiliskipulagsgerð skal hugað að ásýnd svæðisins frá vegi og nærliggjandi svæðum. Fyrirhugað er að þarna geti fyrirtæki sem séu rýmisfrek byggt upp aðstöðu sína. Heimilt er að vera með allt að 60 lóðir. Nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,5 og mænishæð allt að 10,0 m. Nota skal skjólbelti og manir til að draga úr sýnileika mannvirkja. Vera skal með hreinlega starfsemi næst Eyrarbakkegi og skulu mannvirki snúa að veginum og bílastæði/geymslusvæði vera aftan við hús og minna sýnileg. Nota skal viðeigandi búnað til að draga úr hættu á hvers konar mengun.

110	Gamla Hraun	1	Geymslusvæði og tengivirki. Heimilt er að viðhalda mannvirkjum.
111	Fjarskiptamastur	0,1	Fjarskiptamastur við Votmúlaveg á móts við Móskóga.
112	Rannsóknarmöstur	2	Svæði við Holtsveg fyrir möstur til rannsókna, m.a. á norðurljósum.
120	Ásgautsstaðir	2,4	Innan þess má finna ýmis konar starfsemi s.s. kjúklingabú. Heimiluð er frekari uppbygging. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu

4.2.9 Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)

Svæði þar sem ráðgert er að taka, vinna eða losa jarðefni. Efnistökusvæði eru svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er efnistaka eða efnisvinnsla, svo sem malarnám, sandnám, grjótnám, gjallnám eða vikurnám. Efnislosunarsvæði eru svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er landfylling eða losun jarðefna, sem eru hrein og ómenguð, svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda.

Stefna

- Að vanda skal umgengi á vinnslutíma og tryggja sem best að ekki verði fok frá námum. Námum sem nýttar eru yfir lengra tímabil skal lokað eftir því sem kostur er, milli þess sem þær eru nýttar.
- Að við veitingu framkvæmdaleyfa verði sett skilyrði um skipulega nýtingu, góða umgengi og frágang að vinnslu lokinni.
- Að landeiganda er heimilt að taka efni til eigin nota án þess að fá framkvæmdaleyfi eða að náma sé skilgreind í aðalskipulagi. Efnistakan skal ekki vera á náttúruverndarsvæðum né svæðum þar sem eru jarðminjar eða vistkerfi sem njóta verndar.
- Að efni sem fellur til við framkvæmdir verði nýtt til landmótunar og í hljóðmanir, eftir því sem hægt er.

TAFLA 33. Efnistöku- og efnislosunarsvæði.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
E2	Óseyrarnes	4	Sandnáma. Sandburður Ölfusár og sjávarstraumar gera námuna sjálfbæra því stöðugt berst sandur í hana í stað þess sem tekið er. Alls eru heimildir fyrir efnistöku á 160.000 m ³ .
E3	Óseyrarnes	10	Efnislosunarsvæði þar sem heimilt er að losa uppgröft úr húsgrunnum. Það efni sem losað verður skal nýtt til að mynda rofvörn fyrir Ölfusá. Mikilvægt er að svæðið verði formað þannig að það afvatnist auðveldlega m.t.t. sjávarflóða. Heimilt er að losa allt að 500.000 m ³ af efni.

4.3 Óbyggð svæði eða svæði með takmörkunum

4.3.1 Óbyggð svæði (ÓB)

Svæði þar sem ekki er gert ráð fyrir búsetu né atvinnustarfsemi, svo sem hálendi, heiðar og afréttir, að mestu án mannvirkja annarra en þeirra sem þjóna útivist, afréttarnotum, öryggismálum og fjar-skiptum.

Óbyggð svæði eru í Ingólfsfjalli og eyjar í Ölfusá.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ÓB1	Ingólfsfjall	158,6	Óbyggð svæði. Heimilt er að vera með útivistarleiðir.
ÓB2	Eyjar í Ölfusá	10,2	Ekki er gert ráð fyrir mannvirkjum.

4.3.2 Opin svæði (OP)

Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.

Stefna

- Að gróður stuðli að skjólsælu og fjölbreyttu umhverfi í Árborg og bjóði þannig upp á góða möguleika til útivistar og skjólgóð og gróin svæði.
- Að efla útivistarmöguleika innan sveitarfélagsins.
- Að efla frekar fuglafriðlandið sem útivistarsvæði.
- Að hugað sé að skjólmyndun eftir fremsta megni og að opin svæði snúi móti sól.

TAFLA 34. Opin svæði.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
OP2	Fuglafriðland í Flóa.	448,8	Svæði með flæðiengjum og tjörnum á ósasvæði Ölfusár. Alþjóðlega mikilvægt fuglasvæði. Votlendisfuglar eru einkennandi á svæðinu og verpa um 25 tegundir þar að staðaldri. Heimilar eru framkvæmdir sem tengjast hlutverki svæðisins, s.s. áningarstaður með fuglaskoðunarhús, merkingum, salerni og aðstöðu fyrir eftirlitsaðila. Allar framkvæmdir eru háðar samþykki sveitarfélagsins. Svæðið er einnig undir hverfisvernd, sjá kafla 7.2.

4.3.3 Strandsvæði (ST)

Svæði innan netlaga og meðfram sjó, ám eða vötnum þar sem aðgengi almennings er tryggt og mannvirkjagerð er haldið í lágmarki.

Stefna

- Að fjaran sé aðgengileg til útivistar, í samráði við landeigendur.
- Að stuðlað sé að viðhaldi vistkerfa, styrkingu gróðurs og sjálfbærri nýtingu auðlinda.
- Að haldið verði áfram uppbyggingu sjóvarnargarða eftir því sem þarf og hugað að viðhaldi núverandi garða.
- Hluti sjóvarnargarða eru handhlaðnir. Huga skal að varðveislugildi þeirra við viðhald og frekari uppbyggingu.

TAFLA 35. Strandsvæði.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
ST1	Fjaran	96,4	Áhugavert útivistarsvæði. Heimilt er að gera áningarstað í eða við fjöruna. Innan svæðis eru sjóvarnargarðar sem heimilt er að halda við eða gera nýja eftir því sem þarf.

TAFLA 36. Tillaga Siglingastofnunar Íslands frá árinu 2011 um þörf á nýjum sjóvörnum eða styrkingu á eldri vörn í landi Árborgar. Forgangsflokkur og kostnaðarmat er frá árinu 2011 og þarf því að taka með fyrirvara⁹.

SJÓVARNIR (KAFLAR ÞAR SEM TALIN ER ÞÖRF Á NÝRRI SJÓVÖRN EÐA STYRKINGU Á ELDRI VÖRN)	FORGANGUR (FLOKKUR)
Rjómabúið á Baugsstöðum - við affall úr Skipavatni: Neðan við bakkann, sem Rjómabúið á Baugsstöðum stendur á, rennur affallið úr Skipavatni um lágt svæði sem flóð ganga yfir. Í flóðinu 9. janúar 1990 gekk flóðbylgja upp árfarveginn, olli skemmdum á rjómabúinu og flóðbylgju í Skipavatni sem náði að bæjarhúsum á Skipum. Erfitt er að fyrirbyggja að það endurtaki sig. Hugsanlega þyrfti garð neðan við rjómabúið sem hefði það hlutverk að verja það og að draga úr flóðbylgju upp í Skipavatn. Einnig mætti athuga með að minnka hættu á flóðum með flóðmön í túninu á Skipum (flóðvörn 80 m – 1.600 m ³).	C
Við Knarrarósvita: Austan við Knarrarósvita er nokkurt landbrot og rofbakki á um 200 m kafla en vitinn er ekki í hættu þar sem hann er um 150 m frá sjávarbakkanum (200 m, 1.600 m ³).	D
Stokkseyri, frá Lóni vestur að Hásteinsvegi 36: Hér er gamall hlaðinn sjógarður, um 400 m langur. Hann er ekki nógu öflugur til að standast mikið brim og flóð líkt og gerði í janúar 1990. Árið 2007 var áætlað að lengja nýja sjóvarnargarðinn um 250 m til austurs framan við gamla sjógarðinn en hætt var við það vegna andmæla frá eigendum sumarhúsa sem staðsett eru uppi á bakkanum. Sá garður gæti þó komið upp síðar ef aðstæður breytast (400 m, 4.000 m ³).	D
Stokkseyri, við bryggjuna: Um 30 m breitt skarð er í sjóvarnargarðinn þar sem keyrt var niður á gömlu bryggjuna. Þarna gæti flætt inn og er athugandi að setja flóðmön milli garðendanna, e.t.v. samhliða hækkun vegar neðan við Draugasafnið (flóðvörn 30 m, 250 m ³).	D
Austan við Gamla-Hraun: Hér er um 550 m kafla með gömlum sjógarði sem flætt hefur yfir og inn á tún við bæinn. Í flóðinu 9. janúar 1990 lá mestallt túnið undir vatni en húsin standa aðeins hærra en landið umhverfis og urðu ekki fyrir skaða (550 m, 7.000 m ³).	D
Gamla-Hraun – Eyrarbakki: Milli sjóvarnargarða sem komnir eru við Gamla-Hraun og að íþróttasvæðinu á Eyrarbakka eru um 900 m kafla án fullnægjandi sjóvarna. Hér eru víða skörð í gamla sjógarðinn og talsvert yfirrennsli í flóðum en ekki eru nein mannvirki nærri strönd sem eru í hættu (900 m, 12.000 m ³)	D
Eyrarbakki, endurbygging sjóvarnar móts við Eyrargötu 49: Hér hefur sjóvarnargarðurinn frá 1990 látið á sjá og gefur yfir hann í stórbrimi. Þörf er á að taka upp grjótvörn, endurraða og bæta í á um 80 m kafla (80 m, 1.200 m ³).	C

⁹ (Siglingastofnun Íslands 2011).

4.3.4 Ár, vötn og sjór (V)

Vatnsfletir núverandi og fyrirhugaðra vatna, fallvatna og sjávar, þar með talið lega þeirra vegna stífla, breytinga á árfarvegum og landfyllinga.

Vötn, ár og sjór eru sýnd á skipulagsupprætti innan netlaga, þ.e. innan við 115 m frá stórstraumsfjöruborði.

TAFLA 37. Vötn, ár og sjór.

NR.	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
V1	Vötn, ár og sjór	Stærstu ár og vötn. Heimilt er að stunda veiði í ám og vötnum. Áhersla er á vernd vistkerfa og fjölbreytni tegunda.



5 SAMGÖNGUR

Til samgangna teljast öll helstu samgöngumannvirki s.s. vegir, brýr, göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir, flugvellir og flugbrautir. Samkvæmt 6. gr. vegalaga nr. 80/2007 skiptist vegakerfi landsins í þjóðvegi, sveitarfélagsvegi, almenna stíga og einkavegi. Þjóðvegir og sveitarfélagsvegir skulu mynda eðlilegt, samfellt vegakerfi til tengingar byggða landsins¹⁰.

Samkvæmt 10. gr. vegalaga nr. 80/2007 þá teljast almennir stígar vera reiðstígar, göngu- og hjólreiðastígar sem ætlaðir eru almenningi til frjálsrar umferðar og haldið er við af fé ríkis eða sveitarfélaga¹¹.

Stefna um samgöngur er óhjákvæmilega samofin aðgerðum stjórnvalda í loftlagsmálum. Stjórnvöld leggja mikla áherslu á tvær meginleiðir; breyttar ferðavenjur og orkuskipti. Af aðgerðum sem ráðist verður í á þeim sviðum má nefna uppbyggingu innviða fyrir gangandi og hjólandi og vistvæn ökutæki, eflingu almenningsamgangna og aðgerðir til að hraða innleiðingu vistvænna bílaleigubíla. Þá er stefnt að því að nýskráning bensín- og dísilbíla verði óheimil árið 2030¹².

Skipulag og hönnun gatna og stíga í þágu lýðheilsu

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að skipulag gatnakerfis og hönnun og útfærsla göturýma innan byggðarheilda tryggi góðar aðstæður fyrir alla ferðamáta, með áherslu á göngu og hjólreiðar og aðra virka ferðamáta, með það að markmiði að auka hreyfingu í daglegu lífi. Innan og utan þéttbýlis verði miðað að því að stígakerfi geti þjónað sem samgöngu- og útivistarleiðir¹³.

Í landsskipulagsstefnu kemur einnig fram: Í aðalskipulagi sveitarfélaga, og eftir atvikum deiliskipulagi, verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á virka ferðamáta og almenningsamgöngur. Skipulag styðji einnig við orkuskipti og skapi, eftir því sem kostur er, skilyrði fyrir samtengdu kerfi samgangna.

¹⁰ (Alþingi Íslands 2007).

¹¹ (Alþingi Íslands 2007).

¹² (Umhverfis- og auðlindaráðuneytið 2020).

¹³ (Skipulagsstofnun 2016).

Stefna

- Að stuðla að auknum vistvænum samgöngum, m.a. að auka hlutdeild gangandi og hjólandi umferðar.
- Að hlutdeild almenningssamgangna í öllum ferðum árið 2030 verði a.m.k. 5%.
- Að dregið verði úr umferð og rýmisþörf umferðar.
- Að stuðla að bættu umferðaröryggi og aðgengi fyrir alla í sveitarfélaginu, fyrir alla samgöngumáta.
- Að fækka alvarlegum umferðarslysum að jafnaði um 5% á ári með sérstaka áherslu á bætt umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Að megin stígar séu greiðfærir stærstan hluta ársins og hugað verði að hálkuvörnum og hreinsun stíga.
- Að stuðlað verði að hagkvæmum lausnum sem þjóna ferðaþörfum allra, m.a. að skapa rými fyrir ólíka ferðamáta s.s. deilibíla og rafhlaupahjól.
- Að meginvegum verði haldið vel við og þeir séu með bundnu slitlagi.
- Að nýjar vegtengingar við aðalvegi verði lágmarkaðar og leitast við að samnýta sem mest núverandi tengingar.
- Að skilgreindar verði fjölbreyttar göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir og þeim verði haldið vel við.
- Að gerðar verði gönguleiðir að áhugaverðum stöðum og milli áningarstaða.
- Að megin reiðleiðir séu greiðfærar stærstan hluta ársins og malarbornar þar sem þess gerist þörf.
- Að reiðleiðir verði sem mest fjarri stofn- og tengivegum og aðskildar frá göngu- og reiðhjólaleiðum þar sem því verður við komið.
- Að umferð vegna útivistar valdi ekki spjöllum á gróðurlendi, sögu- og náttúruminum.

Almennir skilmálar

- Stoppistöðvar almenningssamgangna skulu vera öruggar og aðgengilegar notendum og með viðeigandi aðstöðu.
- Haldið verði áfram að nýta gamlar þjóðleiðir sem gönguleiðir.
- Gera skal ráð fyrir öruggum hjólastæðum og/eða geymslum á fjölmennum stöðum s.s. við fjölbýlishús, íþróttamannvirki, verslanir, skóla o.þ.h.
- Í deiliskipulagi skal tryggja tengingu við núverandi göngu- og hjólastíga frá nýjum hverfum. Í deiliskipulagi skal hugað að gönguleiðum á rýmisfrekum bílastæðum og að tryggt sé að gönguleiðir innan lóða tengist stígakerfi sveitarfélagsins.
- Í deiliskipulagi sé tekið á hæð og staðsetningu trjágróðurs og skjólveggja, t.d. vegna sjónlengda við gangbrautir og þveranir en einnig m.t.t. útsýnis eða skuggavarps.
- Fjöldi hjólastæða skal ákvarðaður í deiliskipulagi og gera skal ráð fyrir plássi fyrir hjólagrindur/hjólastæði.
- Með tilkomu nýrrar brúar yfir Ölfusá, norðan Selfoss, verði hugað að útfærslu útivistarhrings meðfram Ölfusá beggja vegna, s.k. Brúarstígs. Leiðin tengist aðliggjandi útivistarsvæðum, m.a. Helliskógi og golfvellinum í Laugardælum.
- Reiðhjólaleiðir verði aðskildar frá stofn- og tengivegum eftir því sem hægt er. Leiðir vera útfærðar í samvinnu við landeigendur, almenning og ferðaþjónustuaðila.
- Þar sem gönguleiðir og stígar þvera vegi verði gætt sérstaklega að umferðaröryggi.
- Við gerð reiðleiða verði hugað að öryggi hestamanna og annarrar umferðar.

- Áningarhólf verði við reiðleiðir þar sem ekki er hætt á landspjöllum.
- Skilti og umferðarmerkingar skulu stuðla að umferðaröryggi og auðvelda vegfarendum að komast leiðar sinnar.

Viðmið fyrir bíla- og hjólastæði

Ákvæði um bílastæði skulu sett fram í deiliskipulagi. Almenn viðmið eru að tvö bílastæði skulu vera innan lóðar hverrar íbúðar í sérbýlishúsum og rað-/parhúsum. Á fjölbýlishúsalóðum fer fjöldi bílastæða eftir stærð íbúða og staðsetningu og skulu viðmið sett fram í deiliskipulagi. Almenn skal miðað við eitt stæði fyrir hverja íbúð 90 m² eða minni, en tvö stæði fyrir hverja íbúð sem er fjögurra herbergja eða stærri í fjölbýlishúsum. Auk þess skal gera ráð fyrir hæfilegum fjölda gestabílastæða. Stefna ber að samnýtingu bílastæða þar sem aðstæður leyfa.

Viðmið fyrir fjölda bílastæða á atvinnusvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum fer eftir starfsemi og stærð húsnæðis. Þar sem ákvæði eru ekki fyrir hendi í deiliskipulagi, er almenna viðmiðið að eitt bílastæði skuli vera fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis, 10-35 m² verslunarhúsnæðis og 150 m² geymsluhúsnæðis. Við deiliskipulagsgerð skal gera ráð fyrir sérmerktum stæðum fyrir hreyfihamlaða á fjölbýlishúsalóðum, atvinnulóðum og við opinberar stofnanir.

Til að stuðla að umferðaröryggi og sýnileika skulu bílastæði samsíða götu vera minnst 10 m frá gatnamótum eða þverunum. Með tilliti til umferðaröryggis og hraða skal uppbrot vera í bílastæðum samsíða götu og þau ekki fleiri en fjögur.

Ákvæði um fjölda hjólastæða skulu sett fram í deiliskipulagi. Almenn viðmið eru að tvö hjólastæði skulu vera fyrir hverja íbúð í sérbýlishúsum, rað-/parhúsum og í fjölbýli. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu rými og um 10% þeirra séu sem næst inngangi, ætluð fyrir gesti. Fjöldi hjólastæða á atvinnusvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum fer eftir starfsemi og stærð húsnæðis. Þar sem ákvæði eru ekki fyrir hendi í deiliskipulagi, er almenna viðmiðið að eitt hjólastæði skuli vera fyrir hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis og 2-3 á hverja 100 m² verslunarhúsnæðis. Meta skal fjölda hjólastæða við sérhæft húsnæði í deiliskipulagi. Með sérhæfðu húsnæði er átt við húsnæði eins og sjúkrastofnanir, skóla og íþróttavelli. Almenn viðmið er að 10-40 hjólastæði séu á hverja 100 m² sérhæfðs húsnæðis.

5.1 Vegir

Skipting vegakerfisins í aðalskipulaginu er samkvæmt flokkunarkerfi Vegagerðarinnar; í stofnvegi, tengivegi og héraðsvegi. Eru þeir, allir nema héraðsvegir, taldir upp í töflum hér neðar í samræmi við vegaskrá¹⁴. Héraðsvegir eru sýndir á aðalskipulagsuppdraetti til skýringar. Skipulagsáætlunin er í samræmi við núverandi vegakerfi Vegagerðarinnar sem og Samgönguáætlun 2020-2034.

Sveitarfélagið er að miklu leyti umlukið vegum Vegagerðarinnar. Með breyttri legu hringvegar fær Austurvegur nýtt hlutverk sem þéttbýlisgata. Mikilvægt er að gangandi og hjólandi vegfarendur fái aukið vægi með breyttu hlutverki Austurvegar. Í rammahluta aðalskipulags fyrir Austurveg skal þetta haft í huga ásamt mótun götumyndar almenn, s.s. með gróðri í göturýminu.

¹⁴ (Vegagerðin 2019).

Ekki er talin þörf á nýjum stofnbrautum á skipulagstímabilinu. Hins vegar er lagt til að Tryggvagata fái nýjan sess og þjóni sem tengigata milli suður- og norðurhluta Selfoss. Gatan tengir þá saman hverfi norðan Austurvegar og ný hverfi sunnan Suðrhóla. Ráðgert er að gatan verði þéttbýlisgata, þar sem gangandi og hjólandi vegfarendur fá aukið vægi. Til að ná samfellu í hönnun götunnar frá norðri til suðurs eru fyrirhugaðar breytingar á gatnamótum Tryggvagötu – Fossheiði/Langholt. Samfelldur ás göngu-og hjólastíga liggur beggja vegna götu frá Austurvegi að Suðrhólum.

Til að ná markmiðum sveitarfélagsins um stærra hlutdeild gangandi og hjólandi vegfarenda ætti að huga að hvatningar- og mótvægisáðgerðum til að sporna við of mikilli akandi umferð.

Leyfilegur hámarkshraði, lega, þversnið gatna, staðsetning hraðatakmarkandi aðgerða og fjarlægð milli gatnamóta skal ákveðin í deiliskipulagi. Til að meta þversnið gatna, stærð og gerð gatnamóta skal hugað að umferðarsköpun á deiliskipulagsstigi.

Hvað varðar fjarlægð milli gatnamóta og staðsetningu hraðatakmarkandi aðgerða skulu viðmið í töflu 38 höfð til hliðsjónar.

TAFLA 38. Æskileg fjarlægð milli tenginga í deiliskipulagi, auk fjarlægðar milli hraðatakmarkandi aðgerða. Þessi viðmið gilda innan þéttbýlis.

GERÐ VEGAR	LEYFILEGUR HÁMARKSHRAÐI	FJARLÆGÐ MILLI GATNAMÓTA		FJARLÆGÐ MILLI HRAÐATAKMARKANDI AÐGERÐA
		Hringtorg/ljósastýrð	T-gatnamót	
	50 km/klst.	100 m	100 m	150 m
Vegir á vegum sveitarfélags	40 km/klst.	50 m	50 m	100 m
	30 km/klst.	50 m	50 m	75 m

Umferðarmestu götur Selfoss eru Eyravegur og Austurvegur. Í samræmi við aðgerðir í *Umferðaröryggisáætlun Árborgar 2021-2025* er þörf á endurbótum og endurhönnun gatnanna til að tryggja öryggi og aðgengi allra vegfarenda. Önnur verkefni eru einnig skilgreind í *umferðaröryggisáætlun*.

Markmiðið er að árlega fækki alvarlegum umferðarslysum um 5%, eins og fram kemur í stefnunni. Hönnun gatna og hraðatakmarkandi aðgerða skal vera í samræmi við leyfilegan hámarkshraða götu. Sérstaklega skal unnið með umferðaröryggi og aðgengi á Eyravegi og Austurvegi en einnig í kringum leikskóla, skóla, íþróttamiðstöðvar/tómstundarmiðstöðvar, íbúðir aldraðra, heilsugæslu og trúarsöfnuði í öllu sveitarfélaginu.

Endurgerð gatna eins og Austurvegar, Eyravegar og Tryggvagötu bætir aðgengi og öryggi íbúa að helstu þjónustu. Einnig eru aðrar mikilvægar aðgerðir í *umferðaröryggisáætlun*, eins og afnám hægrar réttar og breytingar á útkeyrslum sem getur haft jákvæð áhrif á umferðaröryggi og aðgengi.

TAFLA 39. Stofnvegir.

VEG.NR.	HEITI	STEFNA
1	Suðurlandsvegur	Samkvæmt Samgönguáætlun færast vegurinn norður fyrir Selfoss og byggð verður ný brú á Ölfusá. Innan þéttbýlis Selfoss er gert ráð fyrir 20 m gróðurbelti utan veghelgunarsvæðis. Gert er ráð fyrir plássi fyrir 2+2 veg en fyrstu áfangar

		framkvæmdarinnar eru 2+1 vegur. Mislæg gatnamót verða við vegamót Biskupstungnabrautar og vegar að Selfossi.
33	Gaulverjabæjarvegur	Liggur frá sveitarfélagamörkum við Flóahrepp að Eyrarbakkegi. Til framtíðar litið er hugsanlegt að tenging Gaulverjabæjarvegur við Suðurlandsveg verði færð austar, sem verður útfært í samvinnu við Flóahrepp.
34	Eyrarbakkegi	Liggur frá Selfossi að sveitarfélagamörkum við Óseyrarbrú.
35	Biskupstungnabraut	Liggur af Suðurlandsvegi til norðurs gegnum sveitarfélagið. Heimilt er að gera undirgöng undir veginn, þar sem heppilegt þykir. Undirgöng tengja saman útivistarsvæði beggja vegna vegarins.
343	Álfsstétt	Liggur af Eyrarbakkegi að eystri enda Túngötu á Eyrarbakka.

TAFLA 40. Tengivegir.

VEG.NR.	HEITI	STEFNA
314	Holtsvegur	Liggur milli Stokkseyrar og Gaulverjabæjarvegur.
315	Votmúlavegur	Liggur milli Eyrarbakkegi og Gaulverjabæjarvegur.
3110	Tjarnarbyggðarvegur	Liggur af Eyrarbakkegi að Tjarnarbyggð.
343	Álfsstétt	Liggur af Eyrarbakkegi að vestri enda Túngötu á Eyrarbakka.
370	Ölfusvegur	Liggur frá Selfossi, sunnan Suðurlandsvegur, að sveitarfélagamörkum við Ölfus.
3710	Árbæjarvegur vestri	Liggur af Suðurlandsvegi að Hátúni.

TAFLA 41. Veghelgunarsvæði.

NR	HEITI	STEFNA
VE1	Veghelgunarsvæði	Veghelgunarsvæði með Suðurlandsvegi og Biskupstungnabraut. Heimilar eru framkvæmdir sem stuðla að betra umferðaröryggi.

5.2 Almenningsamgöngur

Áfram er gert ráð fyrir góðum almenningsamgöngum en góðar almenningsamgöngur í göngufæri frá íbúðum gefa íbúum val um fjölbreyttan ferðamáta, bæta lýðheilsu og minnka bílaumferð. Stefnt er að góðum tengingum göngu- og hjólaleiða við biðstöðvar innan sveitarfélagsins og að allt fyrirkomulag og frágangur verði til fyrirmyndar.

Rými fyrir miðstöð almenningsamgangna og aðra nauðsynlega aðstöðu skal taka mið af hentugustu staðsetningu. Til að minnka álag á gatnakerfi sveitarfélagsins og minnka hlutdeild þungra bíla er stefnt að því að samgöngumiðstöð verði annað hvort í tengslum við nýja miðbæinn eða austast í þéttbýlinu, við innkomu í bæinn.

Einnig eru markmið um bætt umferðaröryggi og aðgengi við stoppistöðvar en aðgerðir eru skilgreindar í „Umferðaröryggisáætlun Árborgar 2021-2025.“

5.3 Undirgöng

Á nokkrum stöðum er gert ráð fyrir undirgöngum fyrir gangandi, ríðandi og hjólandi umferð og eru þau í flestum tilfellum sýnd á skipulagsupprætti. Markmiðið er að gera umferð öruggari og hvetja íbúa og gesti til að stunda fjölbreytta útvist og nýta sér þann möguleika að fara gangandi og hjólandi til og frá vinnu. Heimilt er að bæta við undirgöngum ef þarf til að bæta umferðaröryggi. Ekki er gert ráð fyrir að ný undirgöng kalli á breytingu á aðalskipulagi.

5.4 Göngu- og hjólastígar

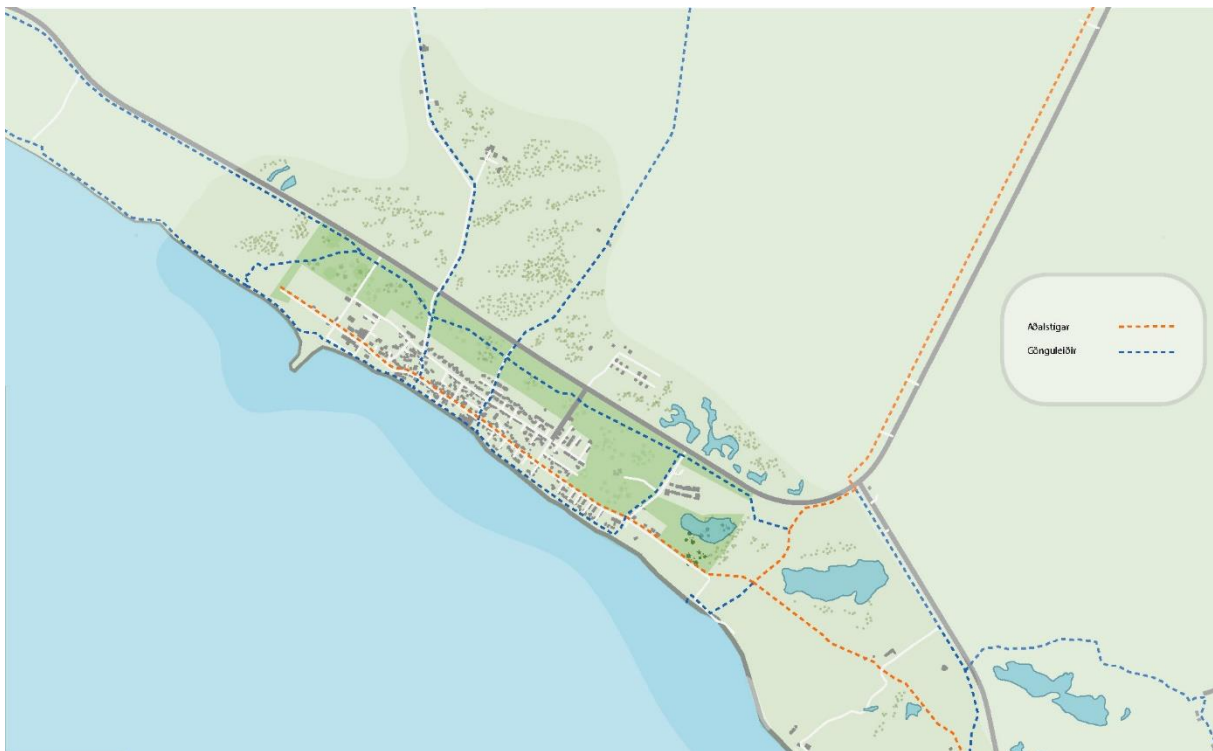
Góðar gönguleiðir eru mikilvæg grunnþjónusta við íbúa og gesti á hverjum stað. Þær bjóða bæði upp á valkost í ferðamáta og gefa kost á útvist og stuðla að heilbrigðu líferni og samverustundum. Að auki gera þær íbúum og gestum kleift að fræðast um náttúru, menningu og sögu á svæðinu.

Á uppdráttum eru aðal- og tengileiðir göngu- og hjólastíga skilgreindir. Æskilegt væri að þeir göngu- og hjólastígar njóti forgangs í viðhaldi og þjónustu. Auk þeirra er gert ráð fyrir göngu- og hjólastíga kerfi fyrir gangandi og hjólandi samkvæmt nánari ákvörðun í deiliskipulagi. Markmiðið er að mynda samfellu í stígakerfi innan sveitarfélagsins og að frágangur og viðhald allra göngu- og hjólreiðastíga á skipulags-tímabilinu verði til fyrirmyndar. Göngu- og hjólastígar á Tryggvagötu, Eyravegi og Austurvegi verði aðskildir frá götunni þar sem pláss leyfir. Þó hjólastígar séu sýndir með vegum þá þarf að skoða staðsetningu þeirra og leitast við að færa þá fjær vegum. Leiðir gangandi og hjólandi vegfarenda skulu vera greiðar og öruggar.

Besta leiðin til að bæta öryggi við skólana er að draga úr bílaumferð. Því skal lögð sérstök áhersla á gönguleiðir skólabarna og hvetja til þess að börn gangi og hjóli í skólann, hvort sem þau gera það að sjálfsdáðum eða í fylgd foreldra. Í skólum skal vera örugg aðstaða til að geyma reiðhjól.



MYND 7. Stígakerfi á Selfossi. Aðalstígar eru appelsínugulir og aðrar helstu leiðir bláar.



MYND 8. Stígakerfi á Eyrarbakka. Aðalstígar eru appelsínugulir og aðrar helstu leiðir bláar.



MYND 9. Stígakerfi á Stokkseyri. Aðalstígar eru appelsínugulir og aðrar helstu leiðir bláar.

Aðalstígar

Gert er ráð fyrir að aðalstígar séu aðskildir einstefnu göngu- og hjólastígar þar sem pláss leyfir. Miða skal við að hjólastígar séu að minnsta kosti 1,8 m breiðir og göngustígar að minnsta kosti 2 m breiðir. Hjólastígarnir skulu vera úr sléttu yfirborðsefni, eins og malbiki, og forðast skal hellu- og steinlagnir. Göngustígar skulu einnig vera úr sléttu yfirborðsefni og mega vera hellulagðir en forðast skal sleipt yfirborðsefni. Aðalstígar skulu vera upplýstir, með sérstaka áherslu á lýsingu við götuþveranir. Leitast skal við að nota umhverfissvæna og orkulitla lýsingu.

Tengistígar

Gert er ráð fyrir að tengistígar séu sameiginlegir göngu- og hjólastígar og minnst 3 m breiðir. Stígarnir skulu vera úr sléttu yfirborðsefni eins og malbiki. Stígarnir skulu vera upplýstir og þar skal leggja sérstaka áherslu á þveranir við götur.

Hjólreiðar verða sífellt vinsælli, bæði sem ferðamáti og sem hluti af daglegri hreyfingu fólks. Stefnt er að uppbyggingu reiðhjólaleiða í sveitarfélaginu og að þær verði sem mest aðskildar frá akvegum.

Unnið er að því að Ísland verði hluti af EuroVelo verkefningu, en það er net langra reiðhjólaleiða víðsvegar um Evrópu. Leiðirnar í þessu neti þurfa að uppfylla ákveðin skilyrði, s.s. um hámarksferð. Ein

reiðhjólaleið á Íslandi er til skoðunar í EuroVelo verkefninu. Liggur hún frá Keflavíkflugvelli til Seyðisfjarðar. Leiðin fylgir Suðurströndinni frá Keflavík og fer í gegnum sveitarfélagið eftir Eyrarbakka og Gaulverjabæjarvegi¹⁵.

Gömlu þjóðleiðirnar Álfstétt og Nesbrú/Melabrú ofan Eyrarbakka, Hellisbrú norðan Selfoss og Ásavegur um Hólavöll eru að hluta nýttar sem göngu- og hjólastígar.

5.5 Reiðleiðir

Reiðleiðir hafa að í einhverjum tilfellum ekki verið útfærðar nákvæmlega og er lega þeirra því meira sýnd á skipulagsupprætti til skýringar. Ef reiðleiðir fylgja þjóðvegi skal fyrir útlögn þeirra skoða hvoru megin vegar þær skuli vera, þ.e. þar sem það liggur ekki þegar fyrir.

Hesthúsabyggðir allra þéttbýlisstaðanna eru tengdar með góðu neti reiðleiða. Þar sem reiðstígar liggja um einkalönd er umferð jafnan háð leyfi landeigenda.

Æskilegt er að útfæra betur reiðleiðir frá hesthúsahverfinu á Selfossi til norðurs í land Laugardæla og yfir nýja brú yfir Ölfusá. Einnig mætti útfæra nánar reiðleið frá nýrri Ölfusárbrú og tengja við reiðleiðir í Ölfusi. Með þessu móti opnast fleiri möguleikar til útreiða.

5.6 Flugbrautir

Flugvellir flokkast í fjóra flokka skv. 4 gr. reglugerðar um flugvelli nr. 464/2007; flugvöll I, flugvöll II, þyrluflugvöll og landingarstað. Flugvellir í flokki I þurfa rekstrarleyfi, aðrir flokkar flugvalla eru skráningarskildir¹⁶.

Stefna

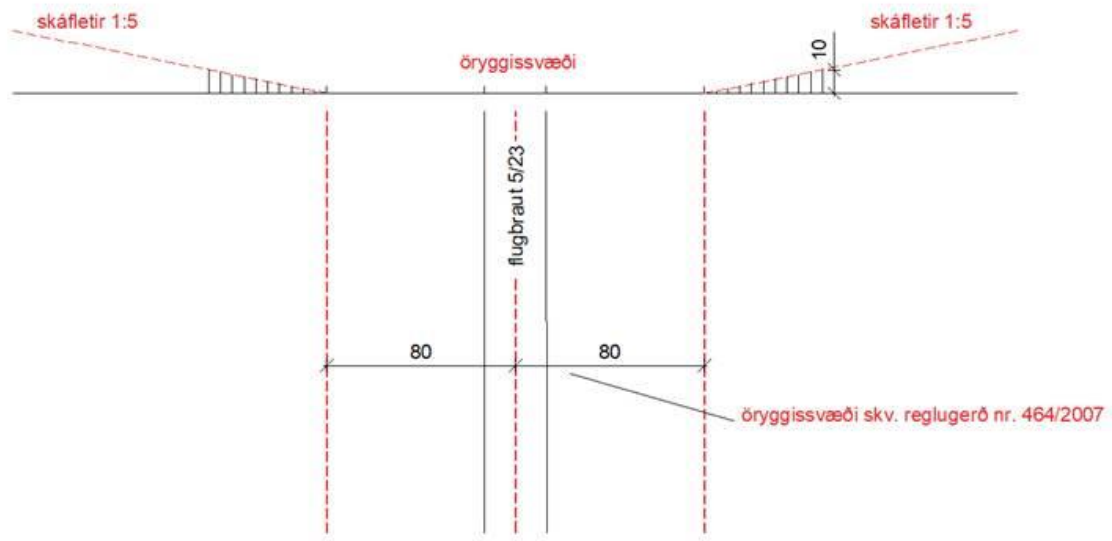
- Að flugbrautum verði haldið vel við í öryggisskyni.
- Haldið verði áfram uppbyggingu á starfsemi sem nýtir flugvöllinn.

TAFLA 42. Flugvöllur.

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 flugvöllinum, einkum í íbúðarbyggð. Stærð flugvallarsvæðis er um 41 ha.

¹⁵ (Eva Dís Þórðardóttir og Gísli Rafn Guðmundsson 2014).

¹⁶ (Samgönguráðuneytið 2007).



MYND 10. Öryggissvæði og skáfletir Selfossflugvallar.

5.7 Vegir í náttúru Íslands

Vegir í náttúru Íslands eru flokkaðir samhliða aðalskipulagsgerðinni, í samræmi við reglugerð um vegi í náttúru Íslands nr. 260/2018. Tengingar vega við þjóðvegi eru háðar samþykki Vegagerðarinnar. Haldinn var samráðsfundur með Vegagerðinni um flokkun veganna. Einnig var vegaskráin send til umsagnaraðila í samræmi við reglugerðina.



6 VEITUR

Vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskiptalagnir- og mannvirki, fráveita og helgunarsvæði þeirra, þegar það á við.

Almennt er gert ráð fyrir að veitur séu lagðar meðfram vegum og forðast skal að leggja þær innan verndarsvæða. Sækja þarf um framkvæmdaleyfi fyrir stofnlögnum. Gert er ráð fyrir að stofnlagnir séu sýndar á skipulagsuppráttum sem og rafstrengir/háspennulínur 66 kV og stærri.

Stefna

- Að heimila spennistöðvar og dæluhús fyrir vatns- og hitaveitu, ásamt lögnum og vegum, án þess að skilgreina sérstaka landnotkun í aðalskipulagi. Stærð bygginga getur verið allt að 20 m².

Almennir skilmálar

- Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir þar sem slíkt er hægt, sérstaklega innan þéttbýlis, til að draga úr álagi á fráveitukerfi og nýta sjálfbærar lausnir.
- Í deiliskipulagi skal tryggja nægilegt rými fyrir ofanvatnslausnir.
- Í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir rými fyrir veitur og þeim mannvirkjum sem veitum kunna að fylgja, s.s. dælustöðvum og spennistöðvum.
- Við deiliskipulagsgerð skal hugað að mengunarvörnum vegna veitumannvirkja m.a. vegna lyktar-mengunar. Í þeim tilfellum skulu íverubyggingar vera í a.m.k. vera 30 m frá veitumannvirkjum.
- Gert er ráð fyrir lagnaleið um nýja brú yfir Ölfusá.

6.1 Vatnsveita

Allt neysluvatn vatnsveitu Árborgar kemur frá lindum sunnan Ingólfsfjalls, bæði í Árborg og í Ölfusi.

Stefna

- Að tryggja öllum íbúum og fyrirtækjum nægilegt og hreint neysluvatn.
- Að tryggja að gæði vatnsins uppfylli allar þær kröfur sem gerðar eru til neysluvatns.
- Að tryggja nægilegt slökkvivatn.
- Að heimilt sé að nýta kalt vatn (borholur) til einkanota, þar sem ekki er um eftirlitsskylda starfsemi að ræða.
- Að nýir stórnotendur vatns skulu hafa samráð við sveitarfélagið um öflun neysluvatns.

Vatn er leitt í vatnsgeymi í landi Fossness, á gatnamótum Biskupstungnabrautar (35) og Suðurlandsvegur (1) og getur geymirinn tekið u.þ.b. 1.450 m³ af vatni. Vatninu er dælt úr vatnsgeyminum um stofnlagir sem liggja undir Ölfusárbrú að Selfossi, Eyrarbakka, Stokkseyri og dreifbýli í Árborg.

6.2 Hitaveita

Stefna

- Að hitaveita verði á þeim bæjum í sveitarfélaginu þar sem það er talið hagkvæmt.
- Að tryggja afhendingaröryggi á heitu vatni til íbúa og fyrirtækja í sveitarfélaginu.
- Að staðið verði að orkuöflun með sjálfbærum og umhverfisvænum hætti sem sé í takt við byggðapróun sveitarfélagsins og geti mætt kröfum vaxandi samfélags.
- Að heimilt verði að bora eftir heitu vatni (tilraunaholur) án þess að breyta aðalskipulagi. Slíkar framkvæmdir eru framkvæmdaleyfisskyldar.
- Að heimilt verði að virkja heitt vatn (borholur), allt að 2.500 kW, án þess að svæðið sé skilgreint sem iðnaðarsvæði.

6.3 Fráveita og ofanvatn

Stefna

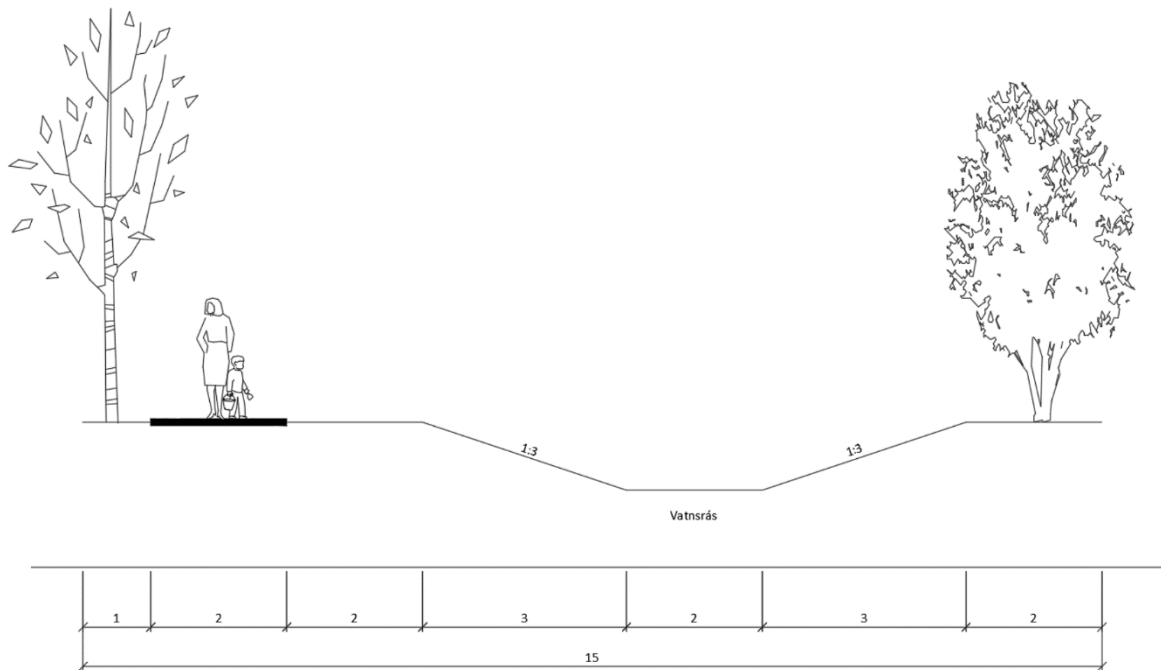
- Að öll íbúðar- og frístundahús, ásamt atvinnustarfsemi, skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.
- Að sameiginleg fráveita verði þar sem þéttleiki byggðar, landslag og náttúrufragslegar aðstæður leyfa.
- Að tryggt verði aðgengi að rotþróum til tæmingar og að förgun/nýting úrgangs verði fullnægjandi og í samræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.
- Að ýtarlegri hreinsun frárennslis sé þar sem viðtakinn er grunnvatn/ferskvatn.
- Að í þéttbýli verði komið á viðunandi hreinsun skólps með uppsetningu hreinsistöðva. Í deiliskipulagi skal taka frá svæði fyrir dælustöðvar fyrir frárennslis, sé þess þörf.
- Að ofanvatni af þökum og hörðu yfirborði verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Ofanvatnsmál skulu leyst innan hvers svæðis/hverfis. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir útfærslu ofanvatnslausna.

Í dreifbýli Árborgar er skólpi hreinsað með rotþróum.

Á Selfossi er fráveitukerfi þar sem skólpi er veitt óhreinsuðu út í Ölfusá. Hönnun hreinsistöðvar er í vinnslu og er bygging hennar fyrirhuguð á næstu árum. Á Selfossi hefur verið lögð áhersla á að tvöfalda núverandi blandkerfi til að minnka rennslis ofanvatns í skólperkið og hefur aðgerðaáætlun fyrir næstu 10 ár verið gerð. Fráveita frá nýjum íbúðarsvæðum sunnan Selfoss hefur verið skoðuð gróflega. Ljóst er að frá einhverjum svæðum næst ekki sjálfrennslis og þarf því að gera ráð fyrir dælustöðvum.

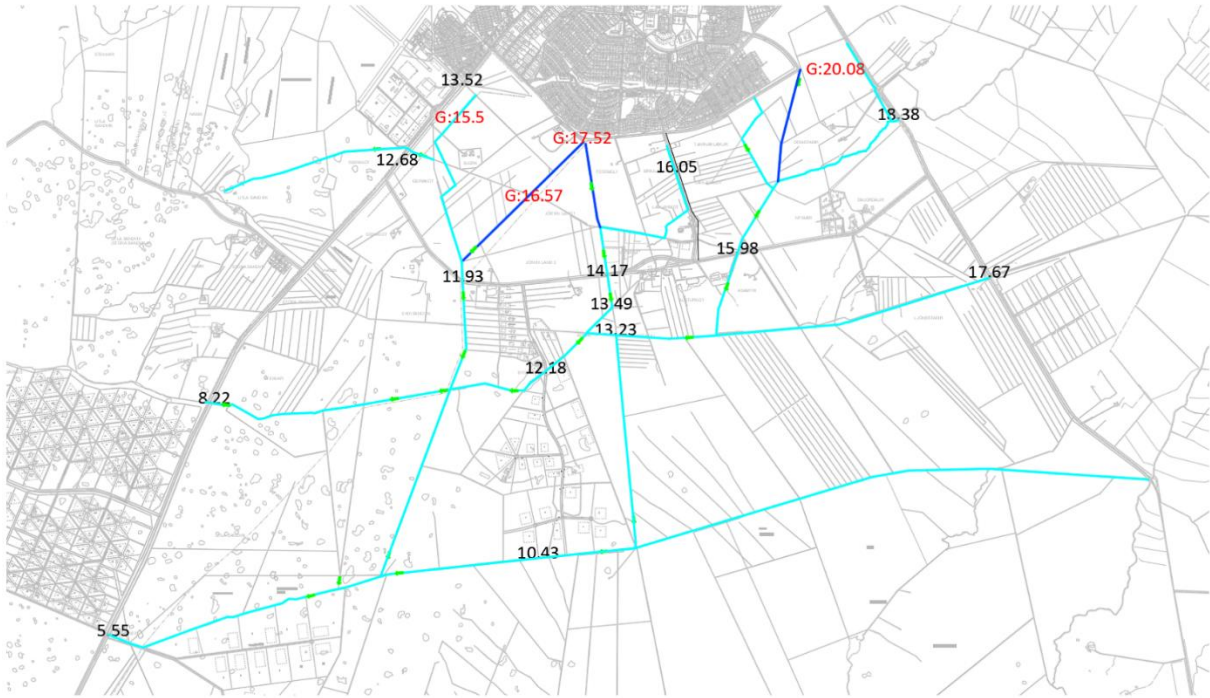
Á Stokkseyri og Eyrarbakka er að mestu blandkerfi sem leiðir skólpi út í sjó um nokkrar útrásir. Aðgerða-áætlun um hreinsun skólps á þessum svæðum liggur fyrir og er staðsetning hreinsistöðva skv. henni sýnd á skipulagsupprætti.

Ofanvatni skal miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis og skulu ofanvatnsmál leyst innan hvers svæðis/hverfis. Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum í deiliskipulagi. Blágrænar ofanvatnslausnir miða að því að leyfa regnvatni að seytla niður í jarðveginn sem næst þeim stað þar sem það fellur. Þessi lausn getur minnkað framkvæmda- og viðhaldskostnað vegna lagningar regnvatnslagna, seinkað rennslis-toppum í miklum rigningum, hreinsað afrennsli, aukið líffræðilegan fjölbreytileika og gert umhverfið grænna og vistvænna. Á mynd 11 er sýnd hugmynd af lausn með svæði fyrir ofanvatn og göngustíg.



MYND 11. Hugmynd að sniði af sameiginlegu svæði vatnrása fyrir ofanvatn og göngustíg.

Á mynd 12 er sýndir helstu skurðir sunnan við Selfoss og tillögur að staðsetningu vatnrása (bláar línur). Vatnrásir og skurðir nýtast til framtíðar litið til að veita ofanvatni frá byggðinni og er mikilvægt að við gerð deiliskipulags sé tekið tillit til þessara rennslisleiða og þær nýttar.



MYND 12. Helstu skurðir sunnan við Selfoss ásamt botnkótum skurða (svartar tölur) og hæðarkóta gatna (rauðar tölur).

6.4 Rafveita

Stefna

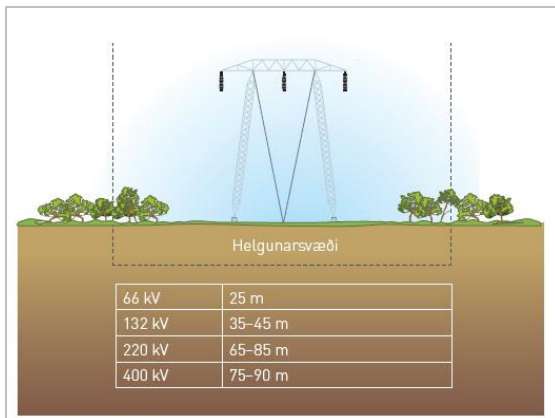
- Að sem flestar raflínur verði settar í jörð.
- Að þar sem raflínur eru ofanjarðar verði leitast við að draga úr umhverfisáhrifum þeirra.
- Að heimilt verði að viðhalda og/eða endurnýja núverandi háspennulínur.
- Að heimilt sé að vera með minni spennistöðvar á íbúðar- og atvinnusvæðum sem þjóna hverfinu , eins og gerð verður grein fyrir í deiliskipulagi.

Almennir skilmálar

- Lagning strengja 33 kV eða minni skal tilkynnt til sveitarfélagsins og skal framkvæmdin unnin í samráði við landeigendur/umráðahafa lands.
- Helgunarsvæði háspennulína skal vera skv. gildandi stöðlum.
- Öryggis- og athafnasvæði jarðstrengja er 10-11 m breitt.
- Háspennulínur og háspennustrengir eru á vegum Landsnets og skal haft samráð fyrir fyrirtækið varðandi framkvæmdir innan helgunarsvæða lína og strengja.

TAFLA 43. Rafllínur og rafstrengir.

HEITI	STEFNA
Selfosslína 1	Liggur milli tengivirkis á Selfossi og Ljósafofosstöðvar. Stærð 66 kV. Gert er ráð fyrir að línan verði sett í jörð til framtíðar litið og liggi um nýja brú yfir Ölfusá. Jarðstrengur getur verið 132 kV. Lega jarðstrengs er sýnd á uppdrætti en hefur ekki verið útfærð nákvæmlega. Gert er ráð fyrir loftlínu og helgunarsvæði hennar þar til línan verður sett í jörð.
Selfosslína 2	Liggur milli tengivirkis á Selfossi og tengivirkis í Lækjartúni II. Stærð 66 kV. Til framtíðar litið er stefnt að því að settur verði 132 kV rafstrengur í jörð í stað línunnar.
Búrfellslína 2	Liggur milli Búrfellsstöðvar og höfuðborgarsvæðisins. Stærð 220 kV.
Selfosslína 3	Rafstrengur sem liggur milli tengivirkis á Selfossi og tengivirkis í Þorlákshöfn. Stærð 66 kV.



MYND 13. Helgunarsvæði háspennulína.

6.5 Fjarskipti

Stefna

- Að öll byggð og eftir atvikum frístundabyggð, eigi kost á að tengjast ljósleiðara.
- Að gott fjarskiptasamband sé í öllu sveitarfélaginu og verður sendum fyrir farsíma fjölgað eftir því sem þörf krefur.
- Að heimilt sé að setja upp fjarskiptamannvirki án breytinga á aðalskipulagi. Gerð verði nánari grein fyrir slíkum mannvirkjum í deiliskipulagi.
- Að heimilt sé að reisa allt að 20 m há fjarskiptamöstur ásamt allt að 30 m² aðstöðuhúsi, lögnum og vegum. Í hverju tilfalli verður skoðað hvar fjarskiptamöstur verða heimiluð, m.a. út frá sýnileika, fjarlægð frá mannvirkjum og áhrifum á náttúru og landslag.



7 VERNDARSVÆÐI OG MINJAR

Samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 þá teljast náttúruverndarsvæði vera; A) friðlýst svæði og afmörkuð búsvæði friðaðra tegunda. B) Svæði og náttúrumyndanir á B og C hluta náttúruminjaskrár. C) Afmörkuð svæði á landi og sjó sem njóta verndar samkvæmt öðrum lögum vegna náttúru eða landslags¹⁷.

Stefna

- Að stuðla að verndun lítt raskaðra landsvæða.
- Að leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.
- Að mannvirkjagerð á verndarsvæðum leiði til eins lítillar röskunar og kostur er og álag á einstök svæði af völdum ferðamanna verði undir þolmörkum.

7.1 Önnur náttúrusvæði (ÖN)

Jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd. Jafnframt svæði sem skilgreind eru í verndarflokki í verndar- og orkunýtingaráætlun.

Svæði á náttúruminjaskrá eru talin upp í forsenduhefti.

7.2 Hverfisvernd (HV)

Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, landslag eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum¹⁸.

Stefna

- Að framræsla votlendis er óæskileg.
- Að halda byggingarframkvæmdum í lágmarki og þess gætt að þær leiði til eins lítillar röskunar og kostur er.
- Að forðast að raska vistgerðum, með mjög hátt verndargildi, sem ná yfir 2 ha eða stærra svæði.

¹⁷ (Alþingi Íslands 2015).

¹⁸ (Umhverfis- og auðlindaráðuneytið 2013).

TAFLA 44. Hverfisverndarsvæði.

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING OG SKILMÁLAR
HV1	Fuglafriðland í Flóa	454	Svæði með flæðingjum og tjörnum á ósasvæði Ölfusár. Alþjóðlega mikilvægt fuglasvæði. Votlendisfuglar eru einkennandi á svæðinu og verpa um 25 tegundir þar að staðaldri. Skv. samningi er kveðið á um endurheimt votlendis með stíflun skurða, skipulagi á umgengni og göngustígum, beitarfriðun á varptíma fugla, gerð skoðunar-skýla, fræðslu og rannsóknum. Sérstakar reglur gilda um umferð og umgengni. Allar framkvæmdir eru háðar samþykki sveitarfélagsins. Svæðið er einnig skilgreint sem opið svæði, OP2.
HV2	Kotferjutjörn og Kotferjulækur	6,7	Tjörnin er frekar lítil og samanstendur af tveimur megingtjörnum sem tengjast um mjótt sund. Vatnið myndast af háum hraunbökkum, sem skildu eftir djúpar lautir á milli hárra bakka nærri hraunjaðrinum. Vatnið er dýpra en flest vötn í Flóa.
HV3	Votlendi suðaustan Hallskots	121,8	Svæði fyrir hugsanlega stækkun fuglafriðlandsins. Heimilar eru framkvæmdir sem miða að því að endurheimta votlendi og bæta skilyrði fyrir fuglalíf á svæðinu.
HV4	Hraunbollar og elsta byggð á Selfossi	9,3	Selfossbærinn og næsta nágrenni hans, Tryggvaskáli. Við viðhald mannvirkja og nýbyggingar skal gæta þess að halda í núverandi yfirbragð byggðar á svæðinu. Hraunbollar í Þjórsárhrauni við eystri sporð Ölfusárbrúar, sem eru sérstæðar jarðmyndanir í hrauni frá nútíma. Svæðið er á náttúruminjaskrá nr. 748.
HV6	Flóaáveitan	80,4	Óheimilt er að raska eða breyta mannvirkjum áveitunnar. Mannvirkjum skal þó haldið við, t.d. með því að viðhalda virkni áveituskurða. Mannvirki áveitunnar hafa ekki verið kortlögð en hluti af megin skurðakerfinu er sýnt sem hverfisverndarsvæði á uppdrætti.
HV7	Friðland fyrir æðarvarp	63,5	Friðlýst svæði fyrir æðarvarp í landi Kaldaðarness. Öll óviðkomandi umferð og óþarfa hávaði er bannaður á tímabilinu 15. apríl til 14. júlí.
HV8	Kaldaðarnes	14,1	Svæði þar sem eru ýmsar merkar herminjar frá seinni heimsstyrjöld og heimildir um veru hersins hér á landi.

7.3 Minjavernd (MV)

Svæði þar sem eru friðlýstar fornleifar og friðaðar fornminjar, hús og mannvirki sem njóta sjálfkrafa verndar á grundvelli aldurs þeirra samkvæmt lögum um menningarminjar.

Unnið er að skráningu fornleifa í Árborg og hefur sveitarfélagið samið við Fornleifastofnun Íslands um þá skráningu. Gert er ráð fyrir að skráningunni ljúki á gildistíma aðalskipulagsins.

Stefna

- Að taka tillit til þekktra minja við skipulag landnýtingar.
- Að hugað verði að varðveislugildi eldri húsa og mannvirkja.
- Að unnið verði að lagfæringu og viðhaldi á völdum minjum, í samráði við Minjastofnun Íslands.
- Að gamlar þjóðleiðir verði endurvaktar og nýttar sem göngu- eða reiðleiðir, eftir því sem hægt er.
- Að helstu minjar og minjasvæði verði felld undir minjavernd og settir skilmálar fyrir þær.
- Að innan verndarsvæða eldri byggðakjarna verði varðveitt og viðhaldið heildaryfirbragði sem kemur fram í götummynd, byggðamynstri, húsagerð, stærð mannvirkja og efnisvali.

TAFLA 45. Minjaverndarsvæði.

NR	HEITI	MANNVIRKI
MV2	Eyrarbakki	Byggingar þorpsins, sérstaklega meðfram aðalgötunni, mynda samstæða götumynd og heild sem vert er að halda í og styrkja. Smágerð byggðamynstur gefur timburhúsabygginginni sérstök einkenni sem endurspeglar menningarsögu og sögulegt samhengi. Við viðhald mannvirkja og hönnun nýbygginga skal gæta þess að halda í núverandi yfirbragð byggðar á svæðinu.
MV3	Stokkseyri	Elsti hluti bæjarins. Heildstæð þyrping gamalla húsa með varðveislugildi á afmörkuðu svæði kringum Stokkseyrarkirkju. Við viðhald mannvirkja og hönnun nýbygginga skal gæta þess að halda í núverandi yfirbragð byggðar á svæðinu.

TAFLA 46. Friðlýstar fornminjar skv. vefsjá Minjastofnunar Íslands.

NR.	NAFN	LÝSING
MV5	Hellir	Leifar eyðibýlisins Fjalls, undir suðaustanverðu Ingólfsfjalli. Hellir fremst í túninu. Þinglýst 1927.
MV6	Óseyrarnes	Gömlu bæjarstæði Drepstokks og Óseyrarness sem standa nærri hvert öðru. Þinglýst 1981.
MV7	Skipar	Leifar Hásteinshaugs, Ölvishaugs, Atlahaugs og Hrafnshaugs við Baranessvað. Þinglýst 1927.
MV8	Skúmsstaðir	Forn samfelld bæjartóft með grastorfu að ofan, þar sem nú kallast Gónhóll. Liggur sjógarðurinn um hólinn framanverðan, framundan Garðbæjarhúsinu. Þinglýst 1927.

7.3.1 Verndun annarra húsa og mannvirkja

Samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar, nr. 80/2012, þá eru öll hús og mannvirki sem eru eldri en 100 ára friðuð og er óheimilt að raska þeim, breyta, rífa eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar. Samkvæmt 31. gr. laganna er óheimilt að gera nokkrar breytingar á friðlýstu húsi eða mannvirki án vitundar Minjastofnunar Íslands.

TAFLA 47. Friðuð eða friðlýst mannvirki.

HEITI	MANNVIRKI
Húsið á Eyrarbakka	Timburhús af bolhúsagerð byggt árið 1765. Friðunin nær til ytra borðs, vestari stofu að sunnan, háalofts og hlaðins stein- og torfgarðs umhverfis lóð.
Assistentahúsið á Eyrarbakka	Timburhús af reisivirki, byggt 1881.
Eyrarbakkakirkja	Reist úr timbri árið 1890. Friðuð 1990.
Stokkseyrarkirkja	Reist úr timbri árið 1886. Friðuð 1990.
Tryggvaskáli	Timburhús byggt árin 1890-1934. Friðað 2012. Friðunin nær til ytra og innra byrðis hússins.
Rjómabúið Baugsstöðum	Steinhlaðinn kjallari og timburhæð, reist árið 1904. Friðunin nær til ytra og innra borðs ásamt tólum og tækjum, aðrennslisstokki og vatnshjóli. Friðað 2006.
Ísólfsskáli	Hús byggt árið 1962 úr timbri og steinhlaðið. Friðlýsingin nær til hússins í heild ásamt steinhlöðnum gördum á lóðarmörkum.

Í 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 er fjallað um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki eru friðuð eða friðlýst. Undir þetta falla mannvirki sem byggð voru 1925 eða fyrr og kirkjur sem reistar voru 1940 eða fyrr. Upplýsingar um aldur mannvirkja eru fengnar hjá Þjóðskrá. Hluti þessara mannvirkja er settur undir minjavernd.

Ákvæði minjaverndar

- Sérstök aðgát skal höfð við breytingar, viðbyggingar, nýbyggingar og aðra mannvirkjagerð, s.s. gerð gatna, gangstétta, girðinga og grjótgarða. Ákvarðanir um breytingar á einstökum húsum eða umhverfi þeirra skulu teknar með tilliti til sérkenna og þess gildis sem byggingarnar hafa fyrir umhverfi, sögu og byggingarlist.
- Virða skal upprunalega gerð bygginga og halda óbreyttri efnisnotkun við frágangs- og deililausnir.
- Nýbyggingar skulu sniðnar að þeirri byggð sem fyrir er hvað varðar stærðir, form, mænissstefnu, efnisval og liti, án þess að um eftiröpun þurfi að vera að ræða.
- Stuðla skal að því að þau hús sem hafa orðið fyrir miklum útlitsbreytingum verði færð í upphaflegt horf eða horf sem hæfir húsagerð og umhverfi betur.
- Við gerð deiliskipulags skal setja frekari skilmála.

TAFLA 48. Mannvirki sem voru byggð árið 1925 eða fyrr.

HEITI	BYGGINGARÁR	MANNVIRKI
Eyrargata 50	1765 og 1785	Safn.
Eyrargata 16B	1875	Íbúð.
Eyrargata 42	1878	Íbúð.
Eyrargata 46	1887	Byggðasafn.
Eyrargata kirkjuhús	1879	Íbúð.
Túngata 57a	1880	Íbúð.
Hafnargata 11	1886	Íbúð.
Búðarstígur 14a	1887	Íbúð.
Eyrargata 10B	1890	Íbúð.
Eyrargata 46A	1895	Íbúð.
Búðarstígur 6	1895	Íbúð.
Selfoss vesturbær	1897	Íbúð.
Baugstaðir 1	1897	Íbúð.
Selfoss Austurbær	1897	Íbúð.
Eyrargata 46B	1898	Íbúð.
Búðarstígur 10A	1898	Íbúð.
Eyrarbraut 45	1898	Íbúð.
Sólvellir 7	1899	Íbúð.
Norðurbær	1900	Íbúð.
Mundakot 2	1900	Íbúð.
Einarshöfn 3	1900	Íbúð.
Túngata 45A, 46, 49	1900	Íbúðir.
Háeyrarvellir 12	1900	Íbúð.
Eyrargata 16A, 20A, 44A	1900	Íbúðir.
Bakarísstígur 4	1900	Íbúð.
Sandgerði 1 og 5	1900	Íbúð.
Móakot	1900	Íbúð.
Stjörnusteinar 14 og 16	1900	Íbúðir.
Strandgata 10	1900	Íbúð.

Stjörnusteinar 14	1900	Hlaða.
Strandgata 1	1900	Íbúð.
Tryggvaskáli	1900	Veitingahús.
Sandgerði 3	1901	Sólbakki.
Sandgerði 9	1901	Íbúð.
Tryggvaskáli	1901	Geymsla.
Einarshöfn 5	1902	Íbúð.
Merkigarður	1902	Íbúð.
Strandgata 8 og 8A	1902	Íbúðir.
Eyrargata Garðbær	1903	Íbúð.
Eyrargata 30	1903	Íbúð.
Eyrargata 33	1904	Íbúð.
Túngata 44A	1905	Íbúð.
Eyrargata 8B, 22 og 41A	1905	Íbúðir.
Steinskot 1	1905	Íbúð.
Einarshöfn 2	1906	Íbúð.
Eyrargata 39A	1906	Íbúð.
Bakarísstígur 2	1906	Íbúð.
Skúmsstaðir 4	1907	Íbúð.
Brenna 1	1907	Íbúð.
Eyrarbraut 30	1907	Íbúð.
Eyrargata 6	1909	Íbúð og geymsla.
Kirkjubær	1910	Íbúð.
Eyrargata 16D	1910	Íbúð.
Háeyrarvellir 10	1910	Íbúð.
Bakarísstígur 4A	1910	Íbúð.
Tjarnarstígur 9	1910	Íbúð.
Bræðratunga	1910	Íbúð.
Sólvellir 6	1910	Íbúð.
Strandgata 9A	1910	Íbúð.
Eyrarbraut 9	1910	Íbúð.
Steinsbær 1	1912	Íbúð.
Skúmsstaðir 5	1912	Íbúð.

Eyrargata 37A	1912	Íbúð.
Nýborg	1912	Íbúð.
Hafnargata 4	1912	Íbúð.
Búðarstígur 12	1913	Íbúð.
Einarshöfn 4	1913	Íbúð.
Eirargata 31	1913	Íbúð.
Búðarstígur 1	1913	Íbúð.
Eyrargata Hlíð	1914	Íbúð.
Einkofi	1914	Íbúð.
Eyrargata 50	1915	Gripahús.
Eyrargata 25	1914	Íbúð.
Eyrargata 10A	1914	Íbúð.
Búðarstígur 10B	1914	Íbúð.
Hæringssstaðir	1914	Íbúð.
Eyrargata 4	1915	Íbúð.
Búðarstígur 1	1915	Bílskúr.
Eyrargata 4	1915	Íbúð.
Búðarstígur 1	1915	Bílskúr.
Eyrargata læknishús	1916	Íbúð.

Eystri-Hólmur	1918	Íbúð.
Steinsbær 2	1918	Íbúð.
Norðurkot	1920	Íbúð.
Eyrargata Byrgi 9	1920	Geymsla.
Eyrargata 1	1920	Íbúð og geymsla.
Eyrargata 38	1920	Íbúð.
Búðarstígur 14B	1920	Íbúð.
Hásteinsvegur 46	1920	Sumarhús.
Hásteinsvegur 40 og 42	1920	Íbúðir.
Hvanneyri	1920	Sumarbústaður.
Eyrarbraut 17	1920	Íbúð.
Stjörnusteinar 22	1920	Íbúð og geymsla.
Stjörnusteinar 20	1920	Íbúð.
Eyrarbraut 33	1920	Íbúð.
Eyrarbraut 19	1920	Íbúð.
Vestri-Rauðárhólar	1920	Hlaða.
Sólvellir 10	1920	Íbúð.

7.4 Vatnsvernd (VB, VG, VF)

Vatnsverndarsvæði flokkast í þrjá flokka skv. 13. gr. reglugerðar nr. 796/1999 m.s.b. um varnir gegn mengun vatns. Flokkarnir eru brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði¹⁹.

Stefna

- Að áhersla sé á nægt framboð neysluvatns fyrir íbúa og atvinnustarfsemi.
- Að vatnsgæði verði tryggð til framtíðar.
- Að tryggja samstarf við nærliggjandi sveitarfélög um vatnsvernd.

Vatnsból ásamt grannsvæði og fjarsvæði eru sýnd á skipulagsupprætti.

TAFLA 49. Vatnsból í Árborg.

NR	HEITI	LÝSING
VB1	Drenlagnir	Drenlagnir vestan Brennigils.
VB2	Borhola VSS-32	Borhola í mýrinni sunnan við hlíðar Ingólfsfjalls.
VB3	Borhola VSS-27	Borhola í mýrinni sunnan við hlíðar Ingólfsfjalls.
VB4	SS-borhola	Borhola í mýrinni sunnan við hlíðar Ingólfsfjalls.
VB5	Brennigil	Borhola við Brennigil.
VB6	Drenlagnir við Hildipórslind	Drenlagnir við Hildipórslind, er víkjandi.
VB7	Hildipórslind	Vatnslind í mýrinni sunnan við hlíðar Ingólfsfjalls.

¹⁹ (Umhverfisstjórnuneytið 1999).

TAFLA 50. Grannsvæði vatnsbóla.

NR	HEITI	LÝSING
VG1	Grannsvæði	Grannsvæði vatnsbóla. Tryggja skal vatnsgæði til framtíðar.

TAFLA 51. Fjarsvæði vatnsbóla.

NR	HEITI	LÝSING
VF1	Fjarsvæði	Fjarsvæði vatnsbóla. Tryggja skal vatnsgæði til framtíðar.

7.5 Vatnsvernd á strandsvæðum við ár, vötn og sjó (VS)

Svæði þar sem langtímamarkmið um ástand vatns hefur verið skilgreint samkvæmt reglugerð um varnir gegn mengun vatns og svæði sem njóta heildstæðrar verndar samkvæmt sérlögum.

Stefna

- Að grunnvatn og yfirborðsvatn verði í flokki A skv. reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999, m.s.br.

Í reglugerð nr. 796/1999, um varnir gegn mengun vatns, er kveðið á um að gera skuli grein fyrir langtímamarkmiði fyrir vötn í svæðis- og aðalskipulagi. Grunnvatn og yfirborðsvatn skal flokkað eftir forsendum 9. og 10. greinar reglugerðarinnar í eftirtalda flokka:

- Flokkur A: Ósnortið vatn.
- Flokkur B: Lítið snortið vatn.
- Flokkur C: Nokkuð snortið vatn.
- Flokkur D: Verulega snortið vatn.
- Flokkur E: Ófullnægjandi vatn.

Umhverfisstofnun hefur sett fram drög að Vatnaáætlun en þar eru vatnasvæði flokkuð eftir ástandi þeirra. Íslandi er skipt í fjögur vatnasvæði og er Árborg innan vatnasvæðis 3. Nær það vatnasvæði í grófum dráttum yfir Suðurland. Búið er að meta ástand vatns innan vatnasvæðisins. Ástand Ölfusár er metið „í óvissu“. Helstu álagsþættir eru vegna mengunar af völdum saurkólígerla. Ástand vatns í ánni er vaktað²⁰.

²⁰ (Umhverfisstofnun 2021).



8 NÁTTÚRUVÁ (NV)

Svæði þar sem hættu er talin stafa af náttúruhamförum, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, sjávarflóðum, vatnsflóðum, jarðskjálftum, eldvirkni eða veðurfari (ofviðri).

Fjallað er um náttúruvá í forsenduhefti aðalskipulagsins. Þar er gerð grein fyrir jarðskjálftum, flóðum, rofi, landbroti, skriðuföllum og eldfjallavá. Náttúruvá í Sveitarfélaginu Árborg er helst vegna flóða og jarðskjálfta. Gróf afmörkun hættusvæða vegna flóða er sýnd á skipulagsuppdráttum samkvæmt kortlagningu Veðurstofunnar²¹. Innan hættusvæða eru minni svæði sem kunna að standa hærra en þekkt flóðhæð. Einnig kunna að vera minni flóðasvæði í sveitarfélaginu sem ekki eru afmörkuð sem hættusvæði á uppdrætti. Við gerð deiliskipulags skal þetta haft í huga.

Einnig er á skipulagsuppdrætti afmarkað hættusvæði vegna skriðufalla/grjóthruns í sunnanverðu Ingólfsfjalli.

Stefna

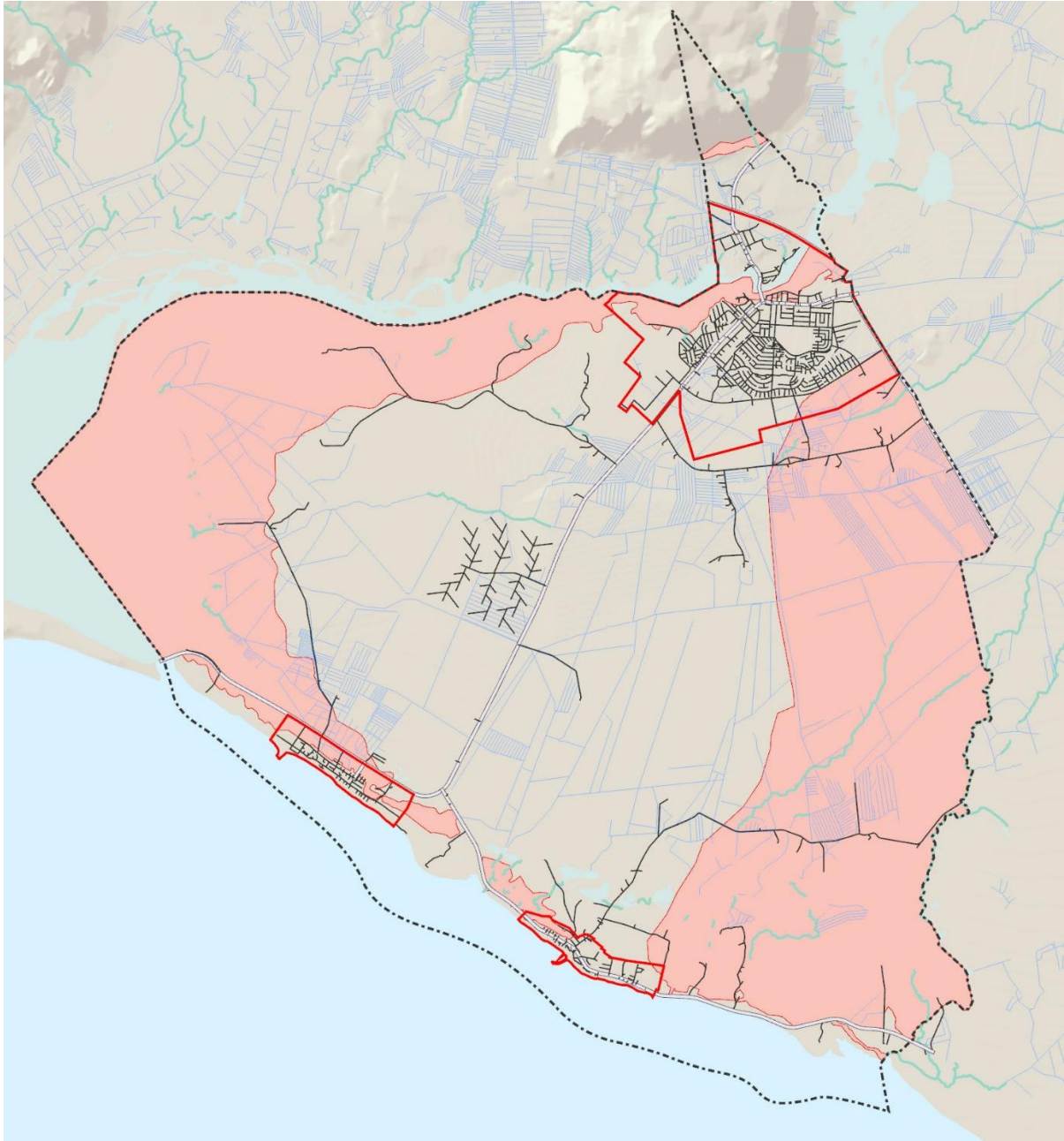
- Að hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki.
- Að tryggt verði fjarskiptasamband fyrir almenning og viðbragðsaðila, svo hægt sé að vara við yfirvofandi hættu.
- Að veita upplýsingar til íbúa varðandi náttúruvár og viðbragðsáætlanir gegn þeim.
- **Að ekki er heimilt að byggja yfir þekktar eða sjáanlegar jarðskjálftasprungur.**

Eftirfarandi gildir um byggingar á hættusvæðum vegna vatnsflóða

- Huga þarf vel að undirlagi bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekktu 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.**

Á mynd 14 eru sýnd hættusvæði í Árborg. Annars vegar hættusvæði í Ingólfsfjalli vegna grjóthruns og ofanflóða og hins vegar hættusvæði vegna vatnsflóða í Ölfusá, skv. kortlagningu Veðurstofunnar.

²¹ (Pagneux, E. o.fl. 2019).



MYND 14. Hættusæði í Árborg eru sýnd sem bleikir flákar. Hættusæði vegna flóða í Ölfusá eru sýnd skv. kortlagningu Veðurstofunnar²². Þéttbýlismörk eru rauð lína.

²² (Pagneux, E. o.fl. 2019).



9 NIÐURSTAÐA UMHVERFISÁHRIFA

9.1 Loftslagsáhrif

Áhrif stefnunnar á loftslagsmál og bindingu kolefnis eru á heildina litið jákvæð. Víða í stefnunni er að finna aðgerðir til að binda kolefni og eins til að draga úr losun þess til lengri tíma litið.

9.2 Byggð

Til að stuðla að frekari vexti sveitarfélagsins og fjölgun íbúa er nauðsynlegt að gera ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðarbyggð. Ölfusá og Flóahreppur takmarka möguleika á vexti Selfoss og er eini möguleikinn að þéttbýlið þróist til suðurs.

Með uppbyggingu nýrra svæða skapast tækifæri til að byggja upp á umhverfisvænni hátt en gert hefur verið, t.d. hvað varðar blágrænar ofanvatnslausnir, bæta aðstöðu gangandi- og hjólandi umferðar og almennt að vera með ríkulegan gróður og græn svæði til útiveru og leiks. Með þessu móti er dregið úr losun gróðurhúsalofttegunda og stuðlað að bindingu kolefnis á grænum svæðum.

Á heildina litið eru áhrif af stefnunni á Stokkseyri og Eyrarbakka metin jákvæð. Áhersla er á að viðhalda sérkennum þorpanna en einnig að nýta vannýtt svæði með því að þrengja þéttbýlismörkin og auka sveigjanleika í landnotkun. Stefnan gefur opnum svæðum meira vægi með því að skilgreina þau betur.

9.3 Atvinna

Mikilvægt er að ný atvinnustarfsemi geti byggst upp og sú sem fyrir er geti eflst til að tryggja gott atvinnulíf fyrir núverandi og nýja íbúa. Með því að stutt sé milli heimilis og vinnustaðar dregur úr losun gróðurhúsalofttegunda og möguleiki er á umhverfisvænum ferðamáta, t.d. gangandi eða hjólandi. Skógrækt á svæðinu bindur kolefni. Áhrifin af stækkun atvinnusvæða eru metin jákvæð.

9.4 Landbúnaðarsvæði

Sveitarfélagið vill stuðla að uppbyggingu í sveitarfélaginu og fjölgun íbúa. Settir eru skilmálar fyrir slíkri uppbyggingu og er markmiðið með þeim að vernda besta landbúnaðarlandið til áframhaldandi matvælaframleiðslu og að byggt sé upp í tengslum við núverandi bæjartorfur eða á litlum landspildum með

ýmis konar minniháttar atvinnustarfsemi. Með þessu vonast sveitarfélagið til að íbúum í dreifbýli fjölgi og mannlíf og atvinnulíf blómstri.

9.5 Iðnaðarsvæði fyrir landfreka starfsemi

Sveitarfélagið er hlynnt því að bjóða upp á þann valkost að iðnaðarstarfsemi sem þarfnast mikils landrýmis geti verið fyrir utan þéttbýlin. Ýmsir kostir eru við staðsetningu við Eyrarbyggð eins og sá að svæðið er nokkuð miðsvæðis í sveitarfélaginu. Þá hefur íbúðarbyggð á Selfossi undanfarið verið að þrengja að iðnaðar- og athafnasvæðum og þau færst í jaðar byggðarinnar, í nágrenni við Selfossflugvöll.

Neikvæð áhrif af staðsetningu iðnaðarsvæða við Eyrarbyggð eru vegna sýnileika mannvirkja og starfsemi sem þar verður, auk mögulegrar lyktarmengunar. Til að draga úr sýnileika mannvirkja skal vera með byggingar meðfram Eyrarbyggð og bílastæði/geymslusvæði fyrir aftan þau. Þá skal vera með manir og trjágróður til að fegra ásýnd svæðanna. Einnig þarf að gæta að því að nota viðeigandi hreinsibúnað til að draga úr hættu á hvers konar megnun. Til að draga enn frekar úr áhrifum iðnaðarsvæða þá var ákveðið að falla frá því að hafa tvö svæði með Eyrarbyggð og vera frekar með eitt stærra svæði og að hafa það fjær byggð. Það er talið hafa jákvæð áhrif á t.d. Tjarnarbyggð að vera ekki með iðnaðarsvæði alveg við hliðina á henni heldur nokkuð fjær.

Iðnaðarsvæði er á landbúnaðarlandi í flokki II og því er um gott ræktunarland að ræða. Landið hefur ekki verið nýtt undanfarin ár.

9.6 Selfossflugvöllur og nýtt athafnasvæði tengt starfsemi flugvallarins

Sveitarfélagið er hlynnt því að Selfossflugvöllur verði stækkaður og að þar byggist upp öflug starfsemi tengd kennslu- og æfingaflugi, og eftir atvikum önnur flugtengd starfsemi. Flugvöllurinn er í jaðri þéttbýlisins og ekki er langt í næstu íbúðarbyggð. Því er mikilvægt að ávallt séu reglur um starfsemina til að draga úr ónæði frá flugi. Þetta á einkum við um hljóðvist og mikilvægt er að tilgreina þann tíma sólarhringsins sem flugumferð er heimil. Einnig þarf að taka tillit til flugvallarstarfseminnar í deiliskipulagi aðliggjandi svæða.

Flugvöllurinn og athafnasvæðið er á landbúnaðarlandi í flokki II og því er um gott ræktunarland að ræða. Landið hefur undanfarin ár verið nýtt lítilllega til beitar.

Sveitarfélagið telur að frekari uppbygging á flugvöllinum og flugtengdri starfsemi hafi í heildina jákvæð áhrif á umhverfisþætti.



10 SKIPULAGSFERLI

10.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing fyrir Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 fór í formlega kynningu og var send lögbundnum umsagnaraðilum til umsagnar. Skipulagslýsingin og áherslur sveitarstjórnar voru kynntar á heimasíðu sveitarfélagsins og auglýstar. Umsagnir bárust frá eftirtöldum aðilum: Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Skógræktinni, Skipulagsstofnun, Landsneti, Veðurstofunni, Flóahreppi, Landgræðslunni, Sveitarfélaginu Ölfusi, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni og Minjastofnun.

Við vinnslu aðalskipulagstillögunnar var reynt að bregðast við athugasemdum, eftir því sem við átti.

10.2 Samráð og kynning

Meðan á skipulagsvinnunni stóð var fundað reglulega með vinnuhópi sveitarfélagsins. Einnig var fundað með ýmsum, hagsmunaaðilum og haldnir íbúafundir.

- Í nóvember 2020 var kynning á netinu á drögum að stefnu aðalskipulagsins og óskað eftir athugasemdum frá almenningi.
- Í mars 2021 var kynning á aðalskipulagstillögunni fyrir bæjarstjórn.
- Í mars 2021 var fundað með Hestamannafélaginu Sleipni um reiðleiðir.
- Auk þess hafði sveitarfélagið samráð við eða fundaði með ýmsum aðilum meðan á vinnunni stóð, m.a. Vegagerðinni og ISAVIA.

10.3 Kynning aðalskipulagstillögu

Aðalskipulagstillagan var kynnt á netinu frá júní til loka ágúst 2021. Í október 2021 voru haldnir þrjú íbúafundir, einn á hverjum þéttbýlisstað. Auk þess var fundinum á Selfossi streymt á heimasíðu sveitarfélagsins.

10.4 Auglýsing aðalskipulagstillögu

Aðalskipulagstillagan var auglýst í mars og apríl 2022. Farið var yfir umsagnir sem bárust á auglýsingatíma. Helstu breytingar sem gerðar eru á tillögunni eftir auglýsingu eru eftirfarandi:

- Svæðið milli Tryggvagötu og Hörðuvalla á Selfossi er fært úr miðsvæði og verður áfram íbúðarbyggð, með sömu afmörkun og er í gildandi skipulagi. Lóðir með Austurvegi eru áfram á miðsvæði.
- Íbúðarbyggðin ÍB21 við Árbakka á Selfossi er minnkuð og iðnaðarsvæði við Mjólkurbúið stækkað til samræmis við gildandi deiliskipulag Mjólkurbússvæðisins.
- Hætt er við að vera með kirkjugarð vestan við SS, þess í stað verður skoðað samstarf við Flóahrepp um framtíðar stað fyrir kirkjugarð.
- Svæðið umhverfis Kumbaravog verður íbúðarbyggð en ekki verslun- og þjónusta.
- Legu athafnasvæðisins AT9 á Eyrarbakka er breytt. Afþreyingar- og ferðamannasvæðið AF1 er stækkað.
- Sett er hjólréiðaleið með Gaulverjabæjarvegi frá Stokkseyri austur að sveitarfélagamörkum.
- Vegna nákvæmari veghönnunar er Biskupstungnabraut, hringtorgi og vegi að Selfossi hnikað lítillega til. Landnotkun með vegunum breytist lítillega m.t.t. þessa.
- Sett er veghelgunarsvæði með Biskupstungnabraut.

Breytingar sem gerðar eru vegna umsagnar Skipulagsstofnunar, dags. 8. september 2022

Gerð er grein fyrir breytingunum í minnisblaði sem dagsett er 08.09.2022 og heitir „Viðbrögð við umsögn Skipulagsstofnunar við aðalskipulagstillögu eftir auglýsingu“. Helstu breytingar eru eftirfarandi:

- Fyrir íbúðarbyggð er sett inn áætlaður heildar fjöldi íbúða á hverju svæði.
- Í einhverjum tilfellum var gerð skýrari grein fyrir byggingarheimildum, byggingarmagni og nýtingarhlutfalli landnotkunarreita, bæði í greinargerð og stafrænum gögnum.
- Varúðarsvæði Selfossvirkjunar er felld út þar sem virkjanakosturinn er ekki í Rammaáætlun 3, sem tók gildi í júlí 2022.
- Á litlum lóðum sem stofnaðar voru fyrir gildistöku nýs aðalskipulags, er heimilt að byggja upp skv. skilmálum fyrir landbúnaðarsvæði L3, þó lóðir uppfylli ekki viðmið um stærð.
- Gerð er grein fyrir mögulegum fjölda lóða á þeim svæðum sem voru í eldra skipulagi skilgreindar sem búgarðabyggð, þ.e. Tjarnarbyggð, Byggðarhorn og Eystra-Stokkseyrarsel. Einnig gerð grein fyrir fjölda byggðra lóða.
- Minjar í Kaldaðarnesi voru undir minjavernd en eru færðar undir hverfisvernd.
- Í eigindatöflu stafrænna gagna er gerð nánari grein fyrir stefnu fyrir hvern landnotkunarreit, til samræmis við það sem stendur í greinargerð.
- Á skipulagsuppdráttum er varúðarsvæði Selfossvirkjunar felld út. Minjasvæði í Kaldaðarnesi verður hverfisvernd en ekki minjavernd.

Breytingar sem gerðar eru vegna umsagnar Skipulagsstofnunar, dags. 22. nóvember 2022

Viðbrögðum við umsögninni er bætt inn í umsögn Skipulagsstofnunar. Breytingar snúa að því að skrá upplýsingar úr greinargerð í eigindatöflu stafrænna gagna. Helstu breytingar eru eftirfarandi:

- Bætt við áætluðum hámarksfjölda íbúða á miðsvæði skv. töflu 2 í greinargerð.
- Bætt við upplýsingum um byggingarmagn/nýtingarhlutfall skv. greinargerð. Þetta á t.d. við um miðsvæði, afþreyingar- og ferðamannasvæði, iðnaðarsvæði, athafnasvæði, verslunar- og þjónustusvæði.
- Áætluðum heildarfjölda íbúða er bætt við skv. töflu 12 í greinargerð.

Einnig er farið fram á að breytingadagsetningu á skipulagsgögnum verði breytt. Breytingadagsetningin 07.12.2022 er sett á greinargerð, forsendur og umhverfisskýrslu, uppdrátt fyrir Selfoss og sveitarfélagsuppdrátt. Ekki hafa verið gerðar breytingar á uppdráttum fyrir Stokkseyri og Eyrarbakka.



11 HEIMILDASKRÁ

Alþingi. 2013. „Þingsályktun um áætlun um vernd og orkunýtingu landsvæða. Nr. 13/141“. <http://www.althingi.is/altext/141/s/0892.html>.

Alþingi Íslands. 2007. „Vegalög nr. 80/2007“. 2007. <http://www.althingi.is/lagas/142/2007080.html>.

———. 2015. *Lög um náttúruvernd nr. 60/2013*. Iceland.

Samgönguráðuneytið. 2007. „Reglugerð um flugvelli nr. 464/2007“. 2007. <http://www.reglugerd.is/interpro/dkm/WebGuard.nsf/key2/464-2007>.

Siglingastofnun Íslands. 2011. „Yfirlitsskýrsla um sjóvarnir árið 2011“. Siglingastofnun Íslands.

Skipulagsstofnun. 2016. „Landsskipulagsstefna 2015-2026“.

Sveinn Björnsson ritstjóri. 2011. „Niðurstöður 2. áfanga rammaáætlunar. Verkefnisstjórn um gerð rammaáætlunar um vernd og nýtingu náttúrusvæða með áherslu á vatnsafl og jarðhitasvæði“. Verkefnisstjórn um gerð rammaáætlunar og lðnaðarráðuneytið. <https://www.stjornarradid.is/media/atvinnuvegaraduneyti-media/media/acrobat/rammaaetlun-1.pdf>.

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið. 2013. „Skipulagsreglugerð nr. 90/2013“. 2013. <http://www.reglugerd.is/interpro/dkm/WebGuard.nsf/key2/090-2013>.

———. 2020. „Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Aðgerðir íslenskra stjórnvalda til að stuðla að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda til 2030“. Stjórnarráð Íslands, Umhverfis- og auðlindaráðuneytið. <https://www.stjornarradid.is/library/02-Rit--skyrslur-og-skrar/Adgerdaaetlun%20i%20loftslagsmalum%20onnur%20utgafa.pdf>.

Umhverfisráðuneytið. 1999. „Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr. 796/1999“. 1999. <http://www.reglugerd.is/reglugerdir/eftir-raduneytum/umhverfis--og-audlindaraduneyti/nr/4482>.

Umhverfisstofnun. 2021. „Vatnaáætlun fyrir Ísland 2022-2027. Drög til kynningar“. Umhverfisstofnun. https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Vatna%C3%A1%C3%A6tlun%202022-2027_DR%C3%96G.pdf.

Vegagerðin. 2019. „Vegaskrá“. 2019. <http://www.vegagerdin.is/vegakerfid/vegaskra/>.

Sveitarfélagið Árborg

Aðalskipulag 2020-2036

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Árborgar þann 14.12.22


Eiðun Árnadóttir

Aðalskipulagið var staðfest af Skipulagsstofnun þann 22.12.2022

Ólafur Jónsson

