



## Aðalskipulagsbreyting – Austurbyggð 2

Aðalskipulagsbreyting á Aðalskipulagi Árborgar 2010 – 2030

Fyrir íbúðarsvæði N<sub>13</sub> sunnan byggðar við hesthúsasvæði Ú<sub>11</sub> og útvistarsvæði Ú<sub>13</sub>.

### Greinargerð - Tillaga

## Efnisyfirlit

1.	Inngangur .....	2
1.1.	Afmörkun áætlunarinnar .....	2
1.2.	Markmið og áherslur .....	2
2.	Forsendur og markmið.....	3
2.1.	Staðhættir og minjar.....	3
2.2.	Náttúrufarar og vistgerðir.....	3
2.3.	Náttúruvá. ....	3
2.4.	Aðrar forsendur og íbúðarsvæði .....	4
3.	Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir .....	4
3.1.	Fyrirliggjandi áætlanir .....	4
3.2.	Aðrar áætlanir.....	5
3.2.1.	Húsnæðisstefna Árborgar.....	5
4.	Breyting á aðalskipulagi .....	5
4.1.	Landnotkun.....	5
4.2.	Samgöngur .....	6
4.3.	Ákvæði um minjar .....	6
4.4.	Veitur.....	6
5.	Málsmeðferð og kynning .....	6
5.1.	Lýsing vegna aðalskipulagsbreytingar (lokið) .....	7
5.1.1.	Skipulagsferlið – drög: .....	7
5.1.2.	Kynning og samráð vegna aðalskipulagsbreytingarinnar: .....	7
5.2.	Samráð og kynningar.....	7
5.3.	Ferli aðalskipulagsbreytingar .....	7
6.	Umhverfismat.....	8
6.1.	Umhverfismat / -skýrsla .....	8
6.2.	Umhverfismat áætlunarinnar - Venslatöflur.....	9
7.	Heimildaskrá .....	10
8.	Viðaukar.....	10

## 1. Inngangur

Þessi greinargerð er hluti af aðalskipulagsbreytingu fyrir íbúðarsvæði Austurbyggð 2 sem liggur sunnan hesthúsasvæðis og austan við núverandi uppbyggingarsvæði Austurbyggð. Aðalskipulagsbreytingin er sett fram með uppdrætti og greingargerð. Ætlunin er að stækka íbúðarsvæðið inn á hesthúsasvæðið, minnka opin svæði til sérstakra sem eru hesthúsasvæði og breyta opnu svæði til sérstakra nota sem er skilgreint sem gróðurbelti.

### 1.1. Afmörkun áætlunarinnar

Aðalskipulagsbreytingin nær til íbúðarsvæðis (N<sub>13</sub>) sunnan hesthúsasvæðisins, austan við Suðurrhóla og að Gaulverjabæjarvegi.



Mynd 1. Yfirlitsmynd – Afmörkun svæðis aðalskipulagsbreytingar. (map.is, 2019).

Breytingin felur í sér að íbúðarsvæði N<sub>13</sub> stækkar inn á opið svæði, hesthúsasvæði Ú<sub>11</sub>.

Hluti af opnu svæði Ú<sub>13</sub> fyrir skjólbelti, reiðleið og göngu- og hjólaleið meðfram Gaulverjabæjarvegi stækkar.

### 1.2. Markmið og áherslur

Á síðustu árum hefur eftirspurn eftir byggingarlandi aukist jafnt og þétt á Selfossi. Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni og gerð deiliskipulags í framhaldinu er að bregðast við þeirri þróun og auka framboð á lóðum.

Tilgangurinn með þessari breytingu á aðalskipulagi er að stækka núverandi íbúðarsvæði N<sub>13</sub> austan við Austurrhóla að Gaulverjabæjarvegi og fjölga lóðum á svæðinu. Opið svæði til sérstakra nota fyrir hesthúsasvæði verður minnkað sem nemur stækkun íbúðarsvæðisins og opið svæði til sérstakra nota fyrir skjólbelti stækkar til suðurs á milli íbúðarsvæðis og þjóðvegjar.

Á skipulagssvæðinu verður lögð áhersla á blandaða nýtingu með lóðum fyrir einbýlishús, par-, rað- og fjölbýlishús, en vestan við svæðið verður byggður upp leikskóli sem íbúar svæðisins geta nýtt sér. Uppbyggingu á íbúðarhúsnæði, nýjum grunnskóla og 6 deilda leikskóla á landi Bjarka við Eyrarbakkeveg mun létta á Sunnulækjarskóla.

Við uppbygginu á landi Bjarka mun verða meira rými fyrir grunnskólabörn í Sunnulækjarskóla og með fjölgun íbúa á austursvæðum á Selfossi munu grunnskólabörn á íbúðarsvæðinu Austurbyggð 2 verða nemendur í Sunnulækjarskóla.

## 2. Forsendur og markmið

### 2.1. Staðhættir og minjar

Svæðið er flatlent eins og annað land á þessu svæðið og hefur verið nýtt sem beitiland um langa tíð. Skipulagssvæðið sem breytingin nær til liggur sunnan við hesthúsasvæðið og austur við núverandi byggð sem kallast Austurbyggð. Uppbygging svæðisins er fyrirhuguð á sambærilegan hátt og á íbúðarsvæðinu vestan við skipulagssvæðið.

Á skipulagssvæðinu eru skráðar minjar um beitarhús (166183 216-10) sem er tóft með tveimur hólfum sem er töluvert gróin en veggir og hleðslur sjást vel. Minjastofnun Íslands sendi inn umsögn sem lögbundinn umsagnaraðili í tengslum við lýsingu fyrir aðalskipulagsbreytinguna. Þar kemur fram að uppfæra þurfi skráningu minjanna, mæla upp og sýna umfang minjanna á deiliskipulagsupprætti. Jafnframt ítrekar Minjastofnun Íslands ákvæði í 21. gr. og 2.mgr. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### 2.2. Náttúrufar og vistgerðir

Skipulagssvæðið sem aðalskipulagsbreytingin nær til hefur í gegnum árin verið nýtt sem beitiland. Íbúðasvæðið mun ganga 5,46 ha inn á það svæði. Þessir fyrrnefndu 5,46 ha eru í dag framræst beitiland sem hefur haft landnotkunarflokkinn hesthúsarsvæði um þó nokkurt skeið.

Svæðið sem stækkunin nær til er að mestu flokkað undir þeirri vistgerð sem kallast tún og akurlendi og að hluta víðikjarrvist, runnamýravist og stinnastaravist, samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Landnotkunin í gegnum árin hefur að öllum líkindum þegar haft neikvæð áhrif á uppgang þessara vistgerða, því hefur núverandi aðalskipulagsbreyting engin viðbótaráhrif umfram það sem þegar hefur verið ákveðið í gildandi aðalskipulagi.

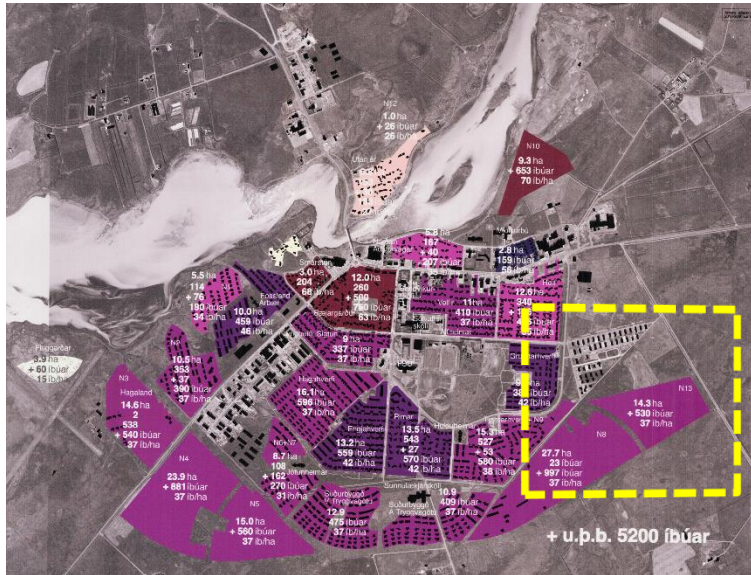
### 2.3. Náttúruvá.

Flóð í Ölfusá eru þekkt í sögulegu samhengi og nýlega var lögð fram skýrsla Veðurstofu Íslands um hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá. Megintilgangur hættumatsins er að veita sveitarfélögum og yfirvöldum upplýsingar um væntanlega útbreiðslu flóða sem miklar, miðlungs- og litlar líkur eru á að verði á þessum slóðum. Á blaðsíðu 35 er sett fram mynd 18 með útreiknað hámarksrennsli og útbreiðslu flóða við Selfoss, en skýrslan skilgreinir 25, 100 og 200 ára flóð í Hvítá og Ölfusá. Fram kemur í gögnunum að í tilfellum 100 og 200 ára flóða nær vatn yfir Gaulverjabæjarveginn við Háaleiti og nær þannig yfir í Landa-, Tjarna- og Grundahverfi á Selfossi.

Sú aðalskipulagsbreyting sem hér er lögð fram, gerir ekki ráð fyrir því að skilgreina áherslur eða markmið um að bregðast við þeim mögulegu flóðum sem hættumatið skilgreinir. Það verður að skoða þetta nánar í tengslum við endurskoðun á aðalskipulagi Árborgar og hvernig brugðist verði við hættumatinu í heild sinni fyrir þéttbýlið á Selfossi.

## 2.4. Aðrar forsendur og íbúðarsvæði

Norðan íbúðarsvæðis N<sub>13</sub> er hesthúsasvæði og athafnasvæði Hestamannafélagsins Sleipnis á Selfossi. Aðalskipulagsbreytingin nær til breytinga á íbúðarsvæði N<sub>13</sub> og snýr að því að stækka svæðið inn á hesthúsasvæði. Í gildandi Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 eru skilgreind 2 íbúðarsvæði á austursvæðunum, svæði N<sub>8</sub> og N<sub>13</sub>. Í dag er síðasti hluti svæðis N<sub>8</sub> í uppbyggingu og áætlað að það svæði verði að fullu byggt eftir 2-3 ár. Uppbygging á íbúðarsvæði N<sub>13</sub> gæti tekið við af því svæði á næstu árum.



**Mynd 2.** Aðalskipulag Árborgar 2010-2030. Þéttbýlishluti á Selfossi – Íbúðarsvæði (Sveitarfélagið Árborg, 2011).

## 3. Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir

### 3.1. Fyrirliggjandi áætlanir

Hér að neðan verður greint frá mikilvægustu skipulagsáætlunum sem fyrir liggja á svæðinu. Listinn er ekki tæmandi.

**Tafla 2.** Helstu áætlanir og tengsl við fyrirhugað aðalskipulagsbreytingin.

Heiti áætlana	Umfjöllun áætlunar	Áhrif á framkvæmda-áform
Aðalskipulag Árborgar 2010-2030	Í gildandi aðalskipulagi er svæðið sem aðalskipulagsbreytingin nær til skilgreint sem íbúðarsvæði N <sub>13</sub> og opið svæði til sérstakra nota Ú <sub>11</sub> – hesthúsa-svæði og Ú <sub>13</sub> – útivistarsvæði.	Engin áhrif af framkvæmdinni þar sem fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Áhrif á hluta af hesthúsasvæðinu.
Deiliskipulag fyrir Austurbyggð	Í deiliskipulaginu sem liggur vestan við Austuhóla/Suðurhóla er íbúðarsvæði. Í norðaustur hluta svæðisins er leikskólalóð og fjölbýlishúsaloðir. Aðrar lóðir í deiliskipulaginu eru einbýlis-	Engin áhrif á þetta deiliskipulag. Leikskóli vestan við á íbúðarsvæði N <sub>8</sub> nýttist íbúum á svæði N <sub>13</sub> .

	húsa-, parhúsa- og raðhúsa-lóðir.	
<b>Hesthússvæði (án deiliskipulags)</b>	Hesthúsasvæðisins er allt án gildandi deiliskipulags.	Hefur ekki áhrif, nema með vegtengingu íbúðarsvæðisins við aðkomuveg frá Gaulverjabæjarvegi að hesthúsa-svæðinu. Æskilegt að unnið verði deiliskipulag fyrir hesthúsasvæðið og einnig tekið á mögulegri tengingu íbúðarsvæðisins við Gaulverjabæjarveg.
<b>Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029</b>	Í gildandi Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 liggur Gaulverjabæjarvegur austan við skipulagssvæðið og gert er ráð fyrir undirgöngum á þeim vegi. En ekki eru skilgreind undirgöng í Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 og mikilvægt að við endurskoðun aðalskipulagsins verði þetta skoðað nánar og samræmt.	Engin áhrif á aðalskipulagsbreytinguna, en mikilvægt að samræða Aðalskipulag Árbogar og Aðalskiplag Flóahrepps.

### 3.2. Aðrar áætlanir

#### 3.2.1. Húsnæðisstefna Árborgar

Í Húsnæðisstefnu Árborgar 2020-2024 kemur fram að eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði hefur aukis mikið á síðustu 5 árum. Íbúum í Árborg hefur fjölga um 5-6 % árlega og áætlað að það þurfi 100-200 nýjar íbúir árlega.

## 4. Breyting á aðalskipulagi

Aðalskipulagsbreytingin nær til landnotkunar á skipulagssvæðinu og hefur einnig áhrif á samgöngur og veitur.

### 4.1. Landnotkun

Breytingin felur í sér að íbúðasvæði N<sub>13</sub> sem er í dag 14,3 ha stækkar til norðurs um 5,46 ha og um 0,30 ha að 35 metra helgunarsvæði þjóðveggar. Hesthúsasvæði Ú<sub>11</sub> sem er í dag 31,73 ha og verður 26,27. Opið svæði Ú<sub>13</sub> er í dag 2,27 ha og verður 2,83 ha. Svæðið frá mörkum íbúðarsvæðis N<sub>13</sub> við 35 metra helgunarsvæði þjóðveggar og 25 metra breytt svæði að þjóðvegi er skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota og er skilgreint sem framhald af núverandi gróðurbelti meðfram hesthúsasvæðinu.



**Tafla 1.** Stærðir landnotkunarreita í núverandi aðalskipulagi og breyttu aðalskipulagi.

Númer / heiti	Landnotkunarreitir Núverandi stærð (ha)	Landnotkunarreitir Stærð við breytingu (ha)
N <sub>13</sub> - Íbúðarsvæði	14,30	20,06
	37 íbúar/ha	37 íbúar/ha
	530 íbúar	742 íbúar
Ú <sub>11</sub> - Hesthúsasvæði	31,73	26,27
Ú <sub>13</sub> - Opið svæði	2,27	2,83

#### 4.2. Samgöngur

Á svæðinu er skilgreindur göngu- og hjólastígur og reiðleiðir á opnu svæði til sérstakra nota. Göngu- og hjólastígurinn verður áfram meðfram norðurhlíð íbúðarsvæði N<sub>13</sub> og einnig núverandi reiðleið sem liggur samhliða göngu- og hjólastígnum meðfram íbúðarsvæði N<sub>13</sub>. Reiðleiðin meðfram Austurhólum sem liggur vestan við íbúðarsvæði N<sub>13</sub> er felld út.

Göngu- og hjólastígur og reiðleið meðfram Gaulverjabæjarvegi verður óbreytt. Nánari útfærsla á gönguleiðum og reiðleiðum skal vinna í deiliskipulagi fyrir hesthúsasvæðið Ú<sub>11</sub> og íbúðarsvæði N<sub>13</sub>. Vegtengingar við íbúðarsvæði N<sub>13</sub> eru tvær í gildandi aðalskipulagi og til að bæta umferðaflæðið er gert ráð fyrir tveimur nýjum gatnatengingum inn í hverfið að vestanverðu og sunnanverðu.

Vegtenging við hesthúsasvæði frá Gaulverjabæjarvegi verður einnig óbreytt, en í deiliskipulagi væri hægt að staðsetja hana norðar og jafnvel til móts við götuna Norðurtröð milli hesthúsa og skeiðvallar. Það er möguleiki á að tengja íbúðarsvæði N<sub>13</sub> við vegtengingu hesthússvæðisins út að Gaulverjabæjarveg. Nánari útfærsla verður unnin við gerð deiliskipulags íbúðarsvæðisins og hesthúsasvæðisins. Einnig þarf í heildarendurskoðun á aðalskipuagi Árborgar að samræma upplýsingar um undirgöng undir Gaulverjabæjarveg við hesthúsasvæðið.

#### 4.3. Ákvæði um minjar

Á skipulagssvæðinu eru skráðar minjar um beitarhús (166183 216-10) sem er tóft með tveimur hólfum sem er töluvert gróin en veggir og hleðslur sjást vel. Nánari upplýsingar í kafla 2.1. Sett eru fram ákvæði um að skráning fornminja frá árinu 2008 verði uppfærð, svæðið mælt upp, sett fram með sérstökum uppdrætti sem skal leggja fram áður óskað verður eftir heimild til að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir í búðarsvæði N<sub>13</sub>.

#### 4.4. Veitur

Íbúðarsvæði N<sub>13</sub> hefur verið skilgreint sem hluti af þeirri uppbygging sem hefur átt sér stað á suðursvæðum Selfoss og verður hverfið þjónustað að mestu leiti frá svæðinu norðan við Austurhóla sem tengjast við Gaulverjabæjarveg.

## 5. Málsmeðferð og kynning

Kynningu og málsmeðferð á aðalskipulagsbreytingu verður skipt í þrjá þætt, þ.e. lýsing skipulagsáætlunar (lokið), vinnslutillaga verður lögð fram og send í samráðskynningu og að

lokum verður aðalskipulagsbreytingin send í auglýsingu í samræmi við 7. kafla skipulagslaga nr 123/2010.

## 5.1. Lýsing vegna aðalskipulagsbreytingar (lokið)

### 5.1.1. Skipulagsferlið – drög:

- Samráð og hagsmunaaðilar
- Afgreiðslur sveitarstjórnar vegna heimildar til að auglýsinga – Í desember 2019.
- Auglýsing á aðalskipulagsbreytinginstillögu – Janúar til mars 2020
- Móttaka athugasemda og afgreiðsla athugasemda til mars 2020.
- Stefnt að samþykkt aðalskipulagsbreytingins – Mars 2020.

### 5.1.2. Kynning og samráð vegna aðalskipulagsbreytingarinnar:

- Verkefnislýsing (þessi lýsing) verður lögð fyrir Skipulagsstofnun áður en aðalskipulagsbreytingin verður afgreidd í auglýsingu.
- Umhverfisstofnun – Lögbundinn umsagnaraðili.
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. – Vegna heilbrigðismála.
- Minjastofnun – Vegna hugsanlegra minja á svæðinu.
- Vegagerðin – Vegna þjóðveggar austan svæðisins.

Eftir samráðsferli lýsingar og í kjölfar umsagna og athugasemda verður bætt við umsagnaraðilum í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar.

## 5.2. Samráð og kynningar

Eftir auglýsingu á lýsingu og innkomnar ábendingar umsagnaraðila, var ákveðið að hafa viðbótar kynningarferli áður en aðalskipulagsbreytingin yrði tekin til umfjöllunar til að heimila auglýsingu á tillögunni.

Vinnslutillagan var send í samráðskynningu til eftirfarandi aðila:

- Skipulagsstofnun – Lögbundinn umsagnaraðili.
- Umhverfisstofnun – Lögbundinn umsagnaraðili.
- Minjastofnun Íslands – Vegna minja á svæðinu.
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. – Vegna heilbrigðismála.
- Vegagerðin – Vegna þjóðveggar austan svæðisins.
- Landsnet
- HS veitur og Rarik
- Flóahreppur – aðliggjand sveitarfélag
- Hestamannafélagið Sleipnir
- Selfossveitur og Vatnsveitur Árborgar (rýniferli innan Árborgar)

Alls bárust 2 umsagnir. Frá Vegagerðinni og engar athugasemdir gerðar við vinnslutillöguna. Frá hestamannafélaginu Sleipni, en þar eru gerðar athugasemdir við að þrengt sé að félaginu, ábendingar um legu reiðstíga samhliða göngu- og hjólastígum ásamt áhyggjum að öryggismálum við Gaulverjabæjarvegi og sameiginlegum aðkomuvegi frá honum inn á hesthúsa- og íbúðarsvæði. Óskað er eftir fundir með sveitarfélaginu til að ræða áhrif aðalskipulagsbreytingarinnar á athafnasvæði hestanna og mikilvægi þess að unnið verði deiliskipulag fyrir hesthúsasvæði Sleypnis.

## 5.3. Ferli aðalskipulagsbreytingar

Auglýsingarferlið (nánar síðar)...



## 6. Umhverfismat

### 6.1. Umhverfismat / -skýrsla

Ekki verða metin eða greind umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingarinnar þar sem breytingin er minniháttar og hefur engin eða óveruleg áhrif á umhverfið. Breytingin er ekki talin falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Í venslatöflu 2 er miðað við þá tillögu sem liggur fyrir, en hún miðar að því að stækka núverandi íbúðarsvæði N13 um þriðjung og minnka hestúsasvæðið sem nemur stækkun íbúðarsvæðisins.

## 6.2. Umhverfismat áætlunarinnar - Venslatöflur

Venslatafla 1. Hér er gengið út frá o-stöðu eða óbreyttu ástandi.

	Jákvæð (+)	Óveruleg (o)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (a)		o	
Náttúra og menningarminjar (b)		o	
Vistkerfi (c)		o	
Andrúmsloft og veðurfar (d)		o	
Heilsu og öryggi (e)		o	
Hagrænir og félagslegir þættir (f)		o	

- a) Óveruleg áhrif á landslag.
- b) Óveruleg áhrif á náttúru- og menningarminjar.
- c) Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- d) Óveruleg áhrif.
- e) Óveruleg áhrif eða engin áhrif.
- f) Óveruleg áhrif.

Venslatafla 2. Tillaga að aðalskipulagsbreytingu vegna íbúðarsvæðis N13 -Austurbyggð 2.

	Jákvæð (+)	Óveruleg (o)	Neikvæð (-)
Landslag og upplifun (g)		o	-
Náttúra og menningarminjar (h)		o	
Vistkerfi (i)		o	
Andrúmsloft og veðurfar (j)		o	
Heilsu og öryggi (k)		o	
Hagrænir og félagslegir þættir (l)	+	o	

- g) Engin áhrif eða óveruleg áhrif á þennan umhverfisþátt.
- h) Engin áhrif. Engar náttúru- eða menningarminjar á svæðinu.
- i) Áhrif á vistkerfi eru óveruleg eða engin, en ekki er gert ráð fyrir neinum frekari aðgerðum til að styrkja vistkerfið á svæðinu.
- j) Engin áhrif eða óveruleg áhrif á þennan umhverfisþátt.
- k) Engin áhrif eða óveruleg áhrif.
- l) Jákvæð eða óveruleg áhrif þar sem uppbygging svæðisins nýtir þá innviði sem eru þegar komnir vegna uppbyggingar vestan við landnotkunarreitinn N13.

## 7. Heimildaskrá

Edda Linn Rise, Guðlaug Vilbogadóttir, Kristín Erla Þráinsdóttir, Margrét Hrönn Hallmundsdóttir. (2008). **Aðalskráning fornleifa í Árborg 1**. Apríl 2008.

Emmanuel Pagneux, Matthías Á. Jónsson, Bogi B. Björnsson, Sif Pétursdóttir, Njáll F. Reynisson, Hilmar B. Hróðmarsson, Bergur Einarsson, Matthew J. Roberts. (2020). **Hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá**. Veðurstofa Íslands. VÍ 2019-013 ISSN 1670-8261.

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr 106/2000.

Lög um umhverfimat áætlana nr 105/2006.

Mannvirkjalög nr 160/2010.

Skipulagslög nr 123/2010.

Sveitarfélagið Árborg. (2011). **Aðalskipulag Árborgar 2010-2030**. Greinargerð og skipulagsupprættir. Sveitarfélagið Árborg.

## 8. Viðaukar