



## HÓLAR-SVÍNABÚ

Skipulagslýsing

03.09.2021



Sveitarfélagið  
**ÁRBORG**



## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Viðfangsefni og markmið	3
1.2	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	3
2.1	Skipulagssvæðið og staðhættir	3
3	FYRIRLIGGJANDI STEFNA	4
3.1	Tengsl við aðrar áætlanir	4
3.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
3.1.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030	5
3.2	Deiliskipulag	5
3.3	Náttúrufar	6
3.4	Náttúruvá	6
3.5	Minjar	6
4	DEILISKIPULAG	6
5	UMHVERFISÁHRIF	6
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	6
6.1	Umsagnaraðilar	7
7	SKIPULAGSFERLI	7

### HÓLAR – SVÍNABÚ.

SKJALALYKILL	DAGS.	EFLA
2542-008	03.09.2021	SOS/ÁJ

# 1 INNGANGUR

## 1.1 Viðfangsefni og markmið

Fyrirhugað er að reisa svínabú á jörðinni Hólum í Sveitarfélaginu Árborg. Byggt verður upp svínabú fyrir um 600 gyltur. Núverandi húsakostur verður nýttur (reiðhöll og hesthús), auk þess sem byggja þarf viðbyggingu fyrir starfsemina sem gæti orðið um 1600 m<sup>2</sup>.

Verði grundvöllur fyrir stækkun verður það skoðað á síðari stigum með að tvöfalda framleiðslu og mun þá verða unnið umhverfismat vegna stækkunar.

Megin markmið deiliskipulagsins er að afmarka byggingareiti fyrir svínabúið og setja fram skilmála um uppbyggingu innan svæðisins í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

## 1.2 Skipulagslýsing

Hér er sett fram skipulags- og matslýsing fyrir nýtt deiliskipulag í landi Hóla (L165547) í Sveitarfélaginu Árborg.

Samkvæmt 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga skal sveitarstjórn taka saman lýsingu við deiliskipulagsgerð þar sem gerð er grein fyrir áherslum sveitarstjórnar við deiliskipulagsgerðina, forsendum og fyrirliggjandi stefnu. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem, m.a. geta nýst við gerð deiliskipulagsins.

# 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

## 2.1 Skipulagssvæðið og staðhættir

Jörðin Hólar (L165547) er 1,3 km<sup>2</sup> að stærð samkvæmt Landeignaskrá Þjóðskrár Íslands (13.08.2021). Fyrirhugað deiliskipulagssvæði, allt að 5 ha að stærð og liggur um 1 km norðan Gaulverjabæjarveggar (nr. 33), um 10 km sunnan við Selfoss og um 5 km austan við Stokkseyri. Svæðið er flatlent og gróið.

Á deiliskipulagssvæðinu standa íbúðarhús, hesthús, reiðskemma, hlaða og véla-/verkfærageymsla.



**MYND 1.** Yfirlitsmynd, svæðið er afmarkað með rauðum hring. Mynd: map.is

### **3 FYRIRLIGGJANDI STEFNA**

#### **3.1 Tengsl við aðrar áætlanir**

##### **3.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026**

Í Landsskipulagsstefnu eru settar fram eftirfarandi áherslur sem sveitarfélagið þarf að horfa til:

#### ***Sjálfbær byggð í dreifbýli***

*„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.“*

#### ***Byggð falli að landslagi og náttúru***

*„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og*

*gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“*

### **Náttúra, menningararfur og heilnæmt umhverfi**

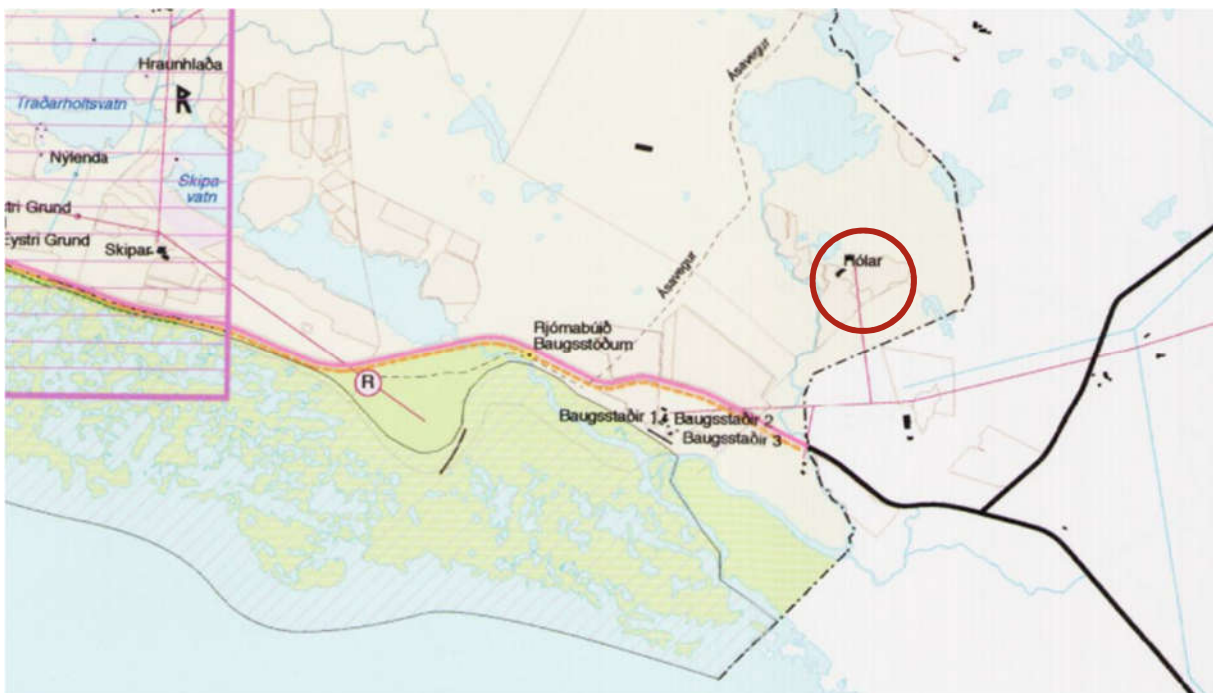
*„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Það getur m.a. falist í stefnu um vistheimt og verndun og eflingu gróðurs og jarðvegs. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Landslagsgreining og vistgerðaflokkun ásamt áætlunum um uppgræðslu lands og vatnaáætlun verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum.“*

#### **3.1.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030**

Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030. Í aðalskipulaginu er jörðin Hólar skilgreind sem landbúnaðarsvæði.

Verði um stækkun að ræða verður það gert á grunni endurskoðaðs aðalskipulags þar sem áætlað er að setja inn allt að 5 ha iðnaðarsvæði og heimilað þaueldi fyrir a.m.k. helmings stækkun búsinns og mun sú framkvæmd vera matsskyld skv. lið 1.06 í 1 viðauka í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að mikilvægt sé að landbúnaður verði áfram stundaður í sveitarfélaginu. Á skilgreindum landbúnaðarsvæðum verði áfram stundaður búskapur með hefðbundnum hætti.



**MYND 3.** Staðsetning skipulagssvæðis merkt með rauðum hring inn á sveitarfélagsuppdrátt gildandi aðalskipulags

### **3.2 Deiliskipulag**

Ekkert deiliskipulag er á svæðinu.

### 3.3 Náttúrufar

Skipulagssvæðið er að mestu leyti á ræktuðu landi. Þar er flatlent og gróið. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er vistgerðin tún og akurlendi mest áberandi.

Frekar vætusamt er á svæðinu og eru september – janúar vætusömustu mánuðirnir. Á veturnum eru NA áttir ríkjandi en SV áttir á sumrum.

### 3.4 Náttúruvá

Náttúruvá í Árborg er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökkjum.

### 3.5 Minjar

Engar skráðar fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 4 DEILISKIPULAG

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða nýtt deiliskipulag sem mun samræmast stefnu gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að skilgreina byggingarreiti, ákvarða nýtingarhlutfall og setja skilmála um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður verður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins. Settir verða skipulagsskilmálar fyrir svæðið í heild og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa.

## 5 UMHVERFISÁHRIF

Fyrirhugað deiliskipulag er tilkynningarskylt skv. lið 1.07 í 1 viðauka í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gerð verður grein fyrir umhverfisáhrifum í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr.5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

## 6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins <http://www.arborg.is>. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa að Austurvegi 67, 800 Selfossi. Ábendingar skulu vera skriflegar og berast skrifstofu



sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið [antonkh@arborg.is](mailto:antonkh@arborg.is) fyrir auglýstan tímafrest.

## 6.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlitið
- Umhverfisstofnun

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

## 7 SKIPULAGSFERLI

Gerð og kynning deiliskipulags er unnin skv. 40 - 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

**TAFLA 1** Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
September 2021	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður jafnframt kynnt almenningi. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Nóvember 2021	Tillaga að deiliskipulagi tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi og lagðar fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
Janúar 2022	Tillaga að deiliskipulagi samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn. Tillaga auglýst og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Mars 2022	Tillaga að deiliskipulagi afgreidd í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
Mars/apríl 2022	Gildistaka deiliskipulags auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.