

## Hulda Kristjánsdóttir

---

**From:** Skipulagsgáttin <noreply@skipulagsgatt.is>  
**Sent:** miðvikudagur, 28. febrúar 2024 08:00  
**To:** Sveitarstjóri Flóahrepps  
**Subject:** Umsagnarbeiðni um mál nr. 0184/2024 í skipulagsgáttinni

Ágæti viðtakandi (Flóahreppur),

Sveitarfélagið Árborg hefur óskað eftir umsögn þinni við eftirfarandi mál í skipulagsgáttinni:

- Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 - Breytingar á ASK 2024, nr. 0184/2024: Lýsing (Breyting á aðalskipulagi)

[Smelltu hér](#) til að skoða málið nánar og til að bæta við þinni umsögn. Kynningartími er til 26.3.2024.

Þetta er sjálfvirk tilkynning til allra aðila sem hafa verið skráðir sem umsagnaraðilar að málinu.

Kveðja,

Skipulagsgáttin



# Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 - Breytingar á ASK 2024



## Upplýsingar um málið

### Aðalskipulag Árborgar 2020-2036 - Breytingar á ASK 2024

Bæjarstjórn Árborgar samþykkti á fundi sínum 21.2.2024 lýsingu vegna fyrirhugaðra breytinga á aðalskipulagi Árborgar 2020-2036. Breytingin er samþykkt í samræmi við 30, og 36 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingar. Fyrirhugaðar breytingar snúa að þéttbýlinu Selfossi, fyrir utan að sett er inn nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu í landi Stóra-Hrauns auk breytinga í landi Votmúla1, Lóustaða1, og Votmúla 3. Tillögur að skipulagsbreytingum verða eftir atvikum unnar og kynntar-auglýstar einar sér eða nokkrar saman í tillögu. Fyrirhugaðar breytingar eru gerðar vegna breyttra hugmynda sveitarfélagsins um landnotkun, vegna óska landeigenda/lóðarhafa og til að heimila nýtingu jarðhita, auk leiðréttinga og skörunar á landnotkunarflokkum.

Breytingarnar taka til eftirfarandi þátta:

1. Miðsvæðið M3 breytist í íbúðarbyggð. Heimilt verður að vera með hverfisverslun á lóðum næst hringtorgi Eyrarvegur og Suðurhóla.
2. Tjaldsvæði fyrir utan á. Unnið er að útfærslu á

fram tíðar tjaldsvæði. Gera þarf lítilsháttar breytingu á afmörkun afþreyingar- og ferðamannasvæðis vegna þess.

3. Borhola hitaveitu. Sett verður inn borhola hitaveitu suðvestan við SS.
4. Selfossflugvöllur. Vesturbraut flugvallarins verður stytta, tekin út sá hluti hennar sem er á landi í einkaeigu. Hindranaflötum breytt til samræmis.
5. Kjallarar á Selfossi. Heimilt verður að vera með kjallara á Selfossi. Gildir það líka um flóðasvæði, en mannvirki á slíkum svæðum skulu uppfylla tiltekin skilyrði ef gert verður ráð fyrir kjallara.
6. Lóðin Austurvegur 20 verður öll miðsvæði. Í dag er um helmingur hennar samfélagsþjónusta.
7. Verslunar- og þjónustusvæðinu VP8 og þeim hluta samfélagsþjónustu S5 sem nær til leikskólans Glaðheima verður breytt í miðsvæði.
8. Iðnaðarsvæðinu I1 verður að hluta til breytt í athafnasvæði AT2 og að hluta eða öllu leyti breytt í verslunar- og þjónustusvæði.
9. Sett verður inn nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu í landi Stóra-Hrauns.
10. Íbúðarbyggðinni ÍB27 verður breytt til baka í athafnasvæði (AT5) eins og var í eldra skipulagi.
11. Á hluta af opnu svæði, norðan við Sunnulækjarskóla, verður heimilt að útbúa aðstöðu fyrir skátana.
12. Syðsti hluti Votmúla 1, L166214 og landspildna Lóustaðir 1, L229747 og Votmúli 3, L213238 verði breytt úr núverandi landnotkunarflokki L2, í L3.



## AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020-2036

Skipulagslýsing – ýmsar breytingar

09.02.2024



## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

104142-01-LYS-001-V04

### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

### RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Aðalskipulag Árborgar 2020-2036	5
3.1.1	Stefna um íbúðarbyggð – kafli 3.1.1	5
3.1.2	Stefna um miðsvæði M3 – kafli 3.1.2	6
3.1.3	Stefna um samfélagsþjónustu – kafli 3.1.4	7
3.1.4	Stefna um iðnaðarsvæði – kafli 3.1.7	7
3.1.5	Stefna um afþreyingar- og ferðamannasvæði – kafli 3.1.8	7
3.1.6	Stefna um opin svæði – kafli 3.1.10	7
3.1.7	Stefna um landbúnaðarsvæði – kafli 4.2.1	8
3.1.8	Stefna um flugbrautir – kafli 5.6	8
3.1.9	Stefna um náttúruvá – kafli 8	8
3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	10
3.2.1	Samræmi breytinga við landsskipulagsstefnu	10
4	AÐALSKIPULAGSBREYTING	11
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	12
6	SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARAÐILAR	13
6.1	Skipulagsferlið	13

## 1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir ýmsar breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2020-2036. Fyrirhugaðar breytingar snúa að þéttbýlinu Selfossi, fyrir utan að sett er inn nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu í landi Stóra-Hrauns. Breytingar verða eftir atvikum unnar í sitt hvoru lagi. Um er að ræða eftirtaldar breytingar:

- Miðsvæðið M3 breytist í íbúðarbyggð. Heimilt verður að vera með hverfisverslun á lóðum næst hringtorgi Eyrarvegur og Suðurrhóla.
- Tjaldsvæði fyrir utan á. Unnið er að útfærslu á framtíðar tjaldsvæði. Gera þarf lítilsháttar breytingu á afmörkun afþreyingar- og ferðamannasvæðis vegna þess.
- Borhola hitaveitu. Sett verður inn borhola hitaveitu suðvestan við SS.
- Selfossflugvöllur. Vesturbraut flugvallarins verður stytta, tekin út sá hluti hennar sem er á landi í einkaeigu. Hindranafötum breytt til samræmis.
- Kjallara á Selfossi. Heimilt verður að vera með kjallara á Selfossi. Gildir það líka um flóðasvæði, en mannvirki á slíkum svæðum skulu uppfylla tiltekin skilyrði ef gert verður ráð fyrir kjallara.
- Lóðin Austurvegur 20 verður öll miðsvæði. Í dag er um helmingur hennar samfélagsþjónusta.
- Verslunar- og þjónustusvæðinu VP8 og þeim hluta samfélagsþjónustu S5 sem nær til leikskólans Glaðheima verður breytt í miðsvæði.
- Iðnaðarsvæðinu I1 verður að hluta til breytt í athafnasvæði AT2 og að hluta eða öllu leyti breytt í verslunar- og þjónustusvæði.
- Sett verður inn nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu í landi Stóra-Hrauns.
- Íbúðarbyggðinni ÍB27 verður breytt til baka í athafnasvæði (AT5) eins og var í eldra skipulagi.
- Á hluta af opnu svæði, norðan við Sunnulækjarskóla, verður heimilt að útbúa aðstöðu fyrir skátana.
- Syðsta hluta Votmúla 1, Lóustaða 1 og Votmúla 3 verður breytt úr landbúnaðarsvæðinu L2 í L3.

### 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Fyrirhugaðar breytingar eru gerðar vegna breyttra hugmynda sveitarfélagsins um landnotkun, vegna óska landeigenda/lóðarhafa og til að heimila nýtingu jarðhita.

Um er að ræða breytingar innan þéttbýlis á Selfossi.

**Miðsvæði M3.** Sveitarfélagið telur ekki ástæðu til að teygja miðsvæði niður með Eyrarbakkavegi og suður fyrir Hólastekk. Þess í stað verður miðsvæði M3 hluti af íbúðarbyggðinni ÍB7 og heimilað að vera

með hverfisverslun á lóðum næst gatnamótum Eyrarbakkeveggar og Suðurhóla. Íbúðir næst Eyrarbakka-vegi geta verið á 3-4 hæðum. Við þetta kemur íbúðum til með að fjölga lítillega en heimilt var að vera með íbúðir á efri hæðum bygginga á miðsvæðinu. Byrjað er að byggja upp íbúðarbyggðina sem er austan við þetta svæði og vestan við það, vestan Eyrarvegar, eru íbúðir og atvinnusvæði.

**Tjaldsvæði fyrir utan á.** Unnið er að hönnun tjaldsvæðisins og þarf að breyta lítillega afmörkun AF6 til að það fari sem best í landi og verði aðlaðandi fyrir ferðamenn að dvelja.

**Borhola hitaveitu.** Borað hefur verið eftir heitu vatni vestan við SS. Sett verður inn iðnaðarsvæði sem heimilur nýtingu á borholunni.

**Selfossflugvöllur.** Vesturbrautin verður stytta um rúma 400 metra því hún er að hluta til á landi í einka-eigu. Eftir breytingu verður vesturbrautin rúmum 800 m að lengd. Breytingin er líkleg til að takmarka eitthvað mögulega notkun flugvallarins til framtíðar litið.

**Kjallarar á Selfossi.** Hluti byggðar á Selfossi er á flóðasvæði og skv. gildandi skipulagi er ekki heimilt að vera með kjallara á slíkum svæðum. Með breytingunni verður heimilt að vera með kjallara undir öllum mannvirkjum. Settir verða skilmálar fyrir þær lóðir þar sem er flóðahætta, s.s. að kjallarar séu alfarið á ábyrgð framkvæmdaraðila og að þeir verði útfærðir og byggðir þannig að hægt sé að dæla vatni úr þeim á ábyrgan hátt komi til flóðs. Þá þarf neyðarútgangur fyrir íbúa að vera tryggður. Skoðað verður hvort nýtingarhlutfall verði hækkað á einhverjum svæðum ef verið er með kjallara.

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

**Landbúnaðarsvæði.** Syðsta hluti Votmúla 1, L166214, Lóustaðir 1, L229747 og Votmúli 3, L213238 verður breytt úr landbúnaðarlandi L2 í L3.

### 3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Fyrirhuguð breyting nær til íbúðar- og atvinnusvæða á Selfossi. Hér að aftan er gerð grein fyrir helstu stefnu í gildandi skipulagi sem horft verður til í aðalskipulagsvinnunni og stefnu sem kemur til með að breytast/falla út. Í einhverjum tilfellum er um að ræða að stærð svæða breytist en skilmálar verði áfram þeir sömu.

##### 3.1.1 Stefna um íbúðarbyggð – kafli 3.1.1

- Að samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa.
- Að íbúðarbyggð sé í góðum tengslum við atvinnu og þjónustu.
- Að leitast verði við að þetta íbúðarbyggð og að byggt verði upp á auðum lóðum.



NR	HEITI	STÆRÐ SVÆÐA Í HA	ÍB/HA	ÁÆTLAÐUR HEILDAR FJÖLDI ÍBÚÐA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
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.
ÍB13	Gráhella/ Dísarstaða-land 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.
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.
ÍB43	Dísarstaða-land	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.

### 3.1.2 Stefna um miðsvæði M3 – kafli 3.1.2

NR	HEITI	STÆRÐ HA	ÁÆTLAÐUR FJÖLDI ÓBYGGÐRA ÍBÚÐA	LÝSING OG SKILMÁLAR
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.

<sup>1</sup> Íbúð á hektara er mælieining á þéttleika byggðar innan hvers skipulagsreits.

## 3.1.3 Stefna um samfélagsþjónustu – kafli 3.1.4

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
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.

## 3.1.4 Stefna um iðnaðarsvæði – kafli 3.1.7

NR	HEITI	STÆRÐ HA	LÝSING/SKILMÁLAR
I1	Hellisland	9,2	Svæði sunnan nýja Suðurlandsvegar. Þar er m.a. steypustöð. Starfsemi á reitnum skal skerma af til að fegra ásýnd frá nýjum Suðurlandsvegi. Nýtingarhlutfall allt að 0,8.
I2	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.

## 3.1.5 Stefna um afþreyingar- og ferðamannasvæði – kafli 3.1.8

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 starfseminni. 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 <sup>2</sup> .

## 3.1.6 Stefna um opin svæði – kafli 3.1.10

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.

### 3.1.7 Stefna um landbúnaðarssvæði – kafli 4.2.1

Landbúnaðarland hefur verið flokkað í Árborg og settir skilmálar út frá því.

NR	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
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"> <li>• 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.</li> <li>• Forðast skal að raska samfellu í góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjagerð.</li> <li>• Hluti svæða getur hentað vel til skógræktar, skjólbeltaræktunar eða endurheimtar votlendis.</li> </ul>
L3	Landbúnaðarland með rúmum byggingarheimildum	<p>Megin landnýting verður áfram landbúnaður sem atvinnustarfsemi og/eða áhugabúskapur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heimilt er að byggja upp litlar landspildur til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði.</li> <li>• Lóðir/landspildur eru jafnan 1- 10 ha að stærð, nýtingarhlutfall allt að 0,15. Heildar byggingarmagn á lóðum/landspildum er að hámarki 2.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• 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.</li> <li>• Húsdýrahald og skógrækt er heimil, skv. nánari skilgreiningu í deiliskipulagi.</li> </ul>

### 3.1.8 Stefna um flugbrautir – kafli 5.6

#### Stefna

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

NR	HEITI	STEFNA
FV1 og HF1	Flugvöllur á Selfossi	<p>Selfossflugvöllur og hindranaflétir 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.</p> <p>Við gerð deiliskipulags á svæðum umhverfis flugvöllinn skal afmarka hindranasvæði nákvæmar og taka tillit til þeirra varðandi staðsetningu og hæð bygginga.</p> <p>Skoða þarf hljóðvist á svæðum sem liggja að flugvöllum, einkum í íbúðarbyggð.</p> <p>Stærð flugvallarsvæðis er um 41 ha.</p>

### 3.1.9 Stefna um náttúruvá – kafli 8

#### Stefna

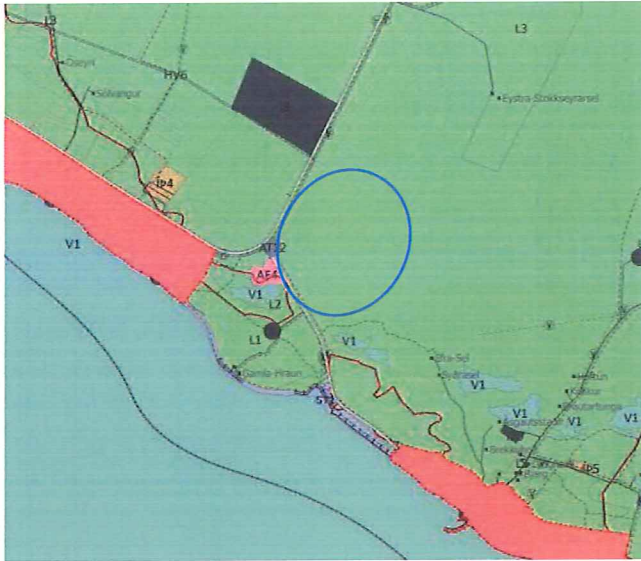
- Að hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki.

### Eftirfarandi gildir um byggingar á hættusvæðum vegna vatnsflóða

- Huga þarf vel að undirlagi bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðhæð. Gólfkóti húsa skal almennt vera 1 m yfir hæð lands umhverfis hús.
- Taka skal tillit til flóða við hönnun og grundun mannvirkja innan þekktra flóðasvæða. Óheimilt er að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.



**MYND 1.** Hluti af Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 á Selfossi. Breytingin nær til svæða innan bláu hringjanna og auk þess íbúðarbyggðar og miðsvæða sem eru innan þekktra flóðasvæða.



**MYND 2.** Hluti af Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 dreifbýli. Breytingin nær til svæðisins innan bláa hringsins.

### 3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

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

Almennt verði haft að leiðarljósi að þétta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

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 tekjuhópa.

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

#### 3.2.1 Samræmi breytinga við landsskipulagsstefnu

Verið er að þétta byggð og stuðla að áframhaldandi uppbyggingu íbúða og atvinnuhúsnæðis. Með því að minnka miðsvæði þá er atvinnustarfsemi þjappað á minna svæði, þó má vera með hverfisverslun innan íbúðarbyggðar. Þó heimilt verði að vera með kjallara á flóðasvæðum þá verða settir skilmálar um að þeir skuli hannaðir m.t.t. þess að þeir séu varðir fyrir flóðvatni, nánari útfærsla verði á deiliskipulagsstigi. Hugmyndin er að breyta hluta af landbúnaðarlandi í flokki II í svæði fyrir samfélagsþjónustu og

heimila byggingu á fangelsi. Með þeirri breytingu er verið að taka gott landbúnaðarland úr landbúnaðarnotum. Gerð verður grein fyrir áhrifum þess í aðalskipulagsbreytingu.

#### 4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Um er að ræða breytingar innan þéttbýlis á Selfossi. Ýmist verður gerð breyting á skilmálum í greinargerð, breyting á uppdrætti eða hvort tveggja.

**Miðsvæði M3.** Sveitarfélagið telur ekki ástæðu til að teygja miðsvæði niður með Eyrarbakkavegi og suður fyrir Hólastekk. Þess í stað verður miðsvæði M3 hluti af íbúðarbyggðinni ÍB7 og heimilað að vera með hverfisverslun á lóðum næst gatnamótum Eyrarbakkavegar og Suðurhóla. Íbúðir næst Eyrarbakkavegi geta verið á 3-4 hæðum.

**Tjaldsvæði fyrir utan á.** Unnið er að hönnun tjaldsvæðisins og þarf að breyta lítillega afmörkun AF6 til að það fari sem best í landi og verði aðlaðandi fyrir ferðamenn að dvelja.

**Borhola hitaveitu.** Borað hefur verið eftir heitu vatni vestan við SS. Sett verður inn iðnaðarsvæði sem heimilar nýtingu á borholunni.

**Selfossflugvöllur.** Vesturbrautin verður stytta um rúma 400 metra því hún er að hluta til á landi í einka-eigu. Eftir breytingu verður vesturbrautin rúmum 800 m að lengd.

**Kjallarar á Selfossi.** Hluti byggðar á Selfossi er á flóðasvæði og skv. gildandi skipulagi er ekki heimilt að vera með kjallara á slíkum svæðum. Með breytingunni verður heimilt að vera með kjallara undir öllum mannvirkjum. Settir verða skilmálar fyrir þau landnotkunarsvæði þar sem er flóðahætta, s.s. að kjallarar séu alfarið á ábyrgð framkvæmdaraðila og að þeir skuli útfærðir og byggðir þannig að hægt sé að dæla vatni úr þeim á ábyrgan hátt komi til flóðs. Þá þarf neyðarútgangur fyrir íbúa að vera tryggður. Skoðað verður hvort nýtingarhlutfall verði hækkað á einhverjum svæðum ef verið er með kjallara. Þessi breyting á skilmálum hefur einkum áhrif á íbúðarbyggð og miðsvæði.

**Austurvegur 20.** Lóðin verður öll skipulögð undir atvinnustarfsemi og breytt í miðsvæði, hluti hennar er samfélagsþjónusta.

**Nýtt miðsvæði.** Verslunar- og þjónustusvæðinu VP8 og þeim hluta samfélagsþjónustu S5 sem nær til leikskólans Glaðheima verður breytt í miðsvæði. Settir verða skilmálar um að á jarðhæð skuli vera verslunar- og þjónustustarfsemi. Á efri hæðum verður heimilt að vera með fasta búsetu og íbúðir til útleigu. A.m.k. 30 íbúðir skulu vera leigðar til nemenda meðan skólar eru starfræktir. Byggingar geta verið á þremur hæðum og skulu ekki varpa skugga inn á aðliggjandi lóðir.

**Iðnaðarsvæði I1.** Austasti hluti svæðisins verður hluti af athafnasvæðinu AT2. Vestasta hluta svæðisins verður breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu með heimild fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi. Mögulega verður öllu svæðinu breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu. Verður það skoðað í aðalskipulagsbreytingunni.

**Nýtt svæði fyrir samfélagsþjónustu** í landi Stóra-Hrauns. Heimilt verður að byggja nýtt fangelsi á 96 ha landi.

Íbúðarbyggðinni ÍB27 verður breytt til baka í athafnasvæði (AT5) eins og var í eldra skipulagi.

**Aðstaða fyrir skátana.** Á hluta af opnu svæði, norðan við Sunnulækjarskóla, verður heimilt að útbúa aðstöðu fyrir skátana, s.s. hús fyrir starfsemina og gera svæði fyrir útiveru og afþreyingu.

**Landbúnaðarsvæði.** Syðsta hluti Votmúla 1, L166214, Lóustaðir 1, L229747 og Votmúli 3, L213238 verður breytt úr landbúnaðarlandi L2 í L3.

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingu verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir eru taldar upp í kafla 3.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land Nýting lands. Ásýnd og yfirbragð.	Stefna í aðalskipulagi.  <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag byggðar og landnotkunar varðveiti og eflir gæði sem felast í landslagi og sérkennum náttúru og byggðar á hverjum stað.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026.  <ul style="list-style-type: none"> <li>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 lífsgæða.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á hagkvæma nýtingu lands? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
Samfélag Íbúar. Atvinna.	Stefna í aðalskipulagi.  <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun með þéttari, samfelldri byggð, endurskipulagningu van- nýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026.  <ul style="list-style-type: none"> <li>Mörkuð verði stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á íbúa eða atvinnulíf?
Heilsa og öryggi Náttúruvá.	Stefna í aðalskipulagi.  <ul style="list-style-type: none"> <li>Hugað sé að hættusvæðum við staðsetningu og gerð deiliskipulags fyrir nýja byggð/mannvirki.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026.  <ul style="list-style-type: none"> <li>Tekið sé tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvá, svo sem</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á öryggi íbúa eða eigna þeirra?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	snjóflóða, skriðufalla, vatnsflóða, eldgosa, jökulhlaupa og jarðskjálfta, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum.	

## 6 SKIPULAGSFERLI OG UMSAGNARAÐILAR

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

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofan
- Flóahreppur
- Sveitarfélagið Ölfus
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun

### 6.1 Skipulagsferlið

