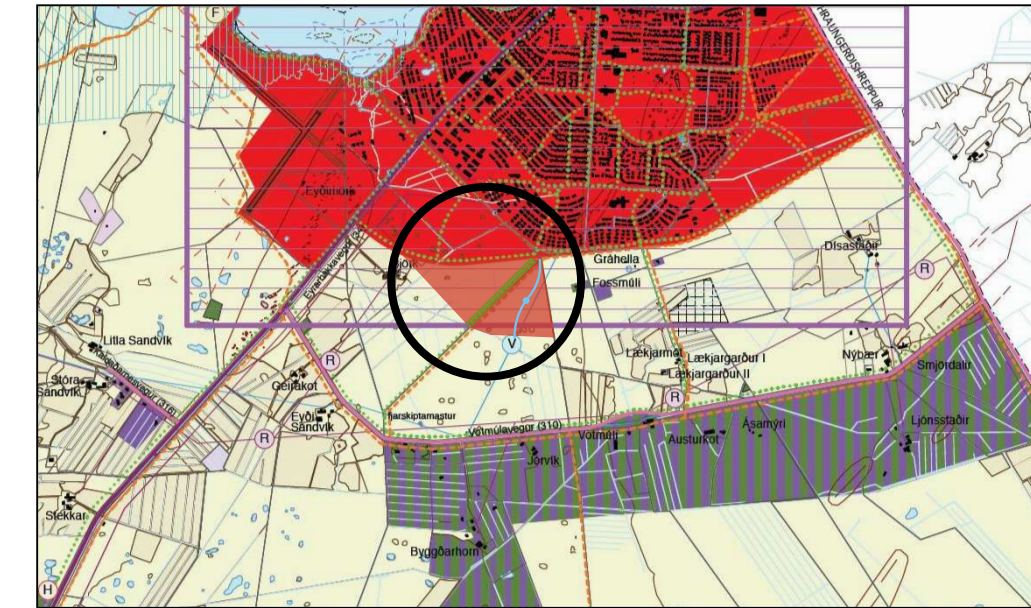
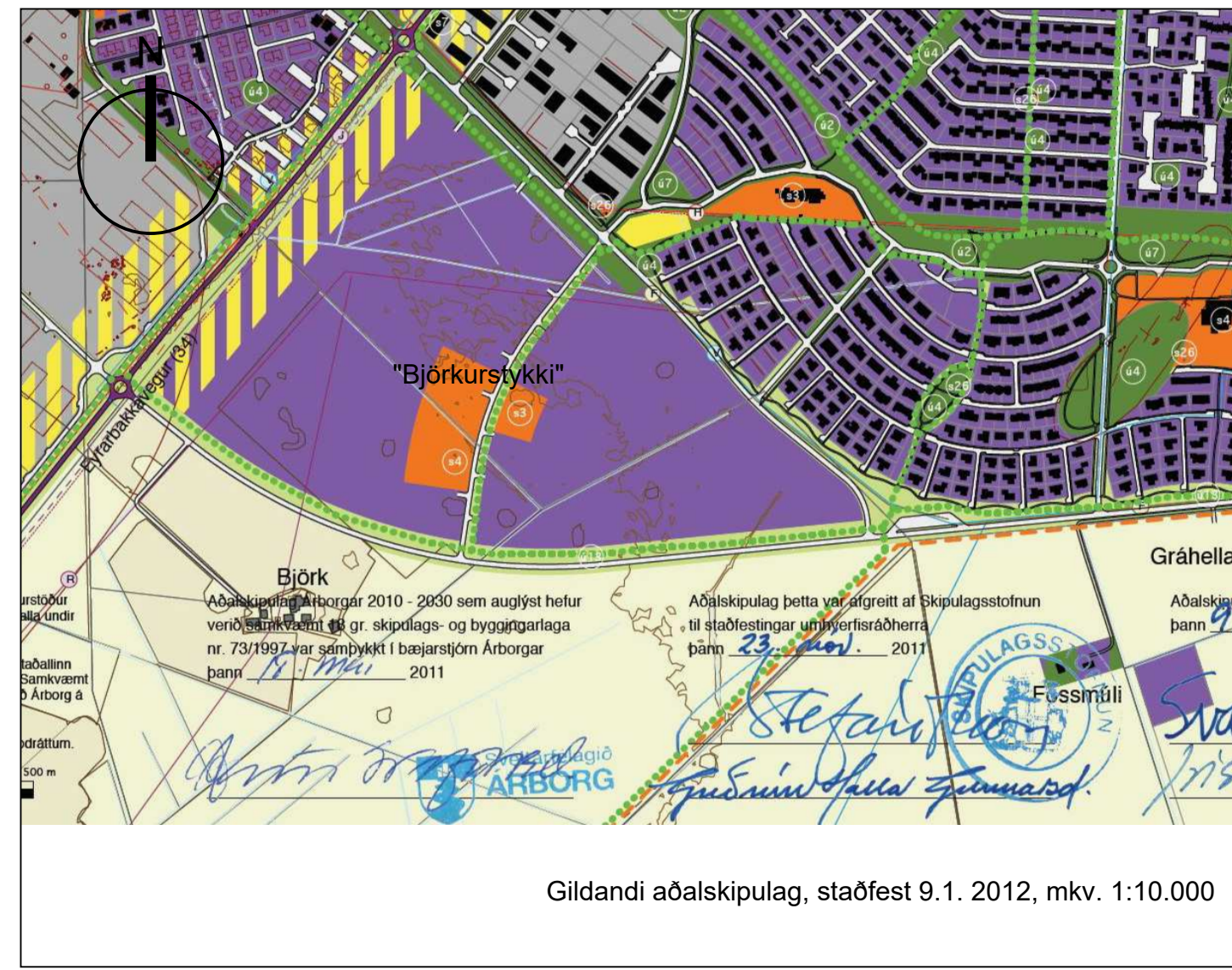




# Aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 - breyting í landi Bjarkar og Jórvíkur I



## Greinargerð

### Inngangur

Um er að ræða breytingu á aðalskipulagi Árborgar 2010-2030 sem felur í sér að stækkun íbúðabygðar sunnan við Selfoss. Mikil ástókn hefur verið í byggingarland og lóðir á Selfossi undanfarið ár og gert er ráð fyrir svipaðri þróun næstu árin. Skortur hefur verið á byggingalóðum og er skipulagsbreytingunni ætlað að vera liður í að tryggja aðgengi fólks og verktaka að byggingarlóðum á Selfossi. Þá mun skipulagsbreytingin skapa möguleika fyrir einkaaðila að byggja upp innviði og bjóða lóðir til úthlutunar og minnka þannig þrýsting og fjárfestingabörf sveitarfélagsins í gatna-lóða- og lagnakerfum.

### Staðhættir og skipulagsstaða

Svæðið sem breytingin nær til er um 34 ha að stærð og liggur sunnan við núverandi byggð og suðaustan við nýlega skipulagt íbúðasvæði í svokölluðu „Björkursykki“. Svæðið nær til tveggja jarða, Bjarkar í eigu sveitarfélagsins og Jórvíkur í sem er í eigu einkaaðila en skipulagsbreytingin er gerð í samráði beggja aðila.

Svæðið í dag er að mestu leyti þýft hagaland en hluti af því er slétt graslendi sem útbúið var sem tjaldstæði vegna stærri víðurða í bænum. Tjaldsvæði þetta er þó ekki til á skipulagi og er víkjandi landnotkun til bráðabirgða.

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins en gert ráð fyrir göngu- og hjólastíga og reidstíga í gegnum svæðið frá norðri til suð-austurs. Þá er gert ráð fyrir stofnæð vatnsveitu í gegnum svæðið.

Svæðið liggur að svokölluðu „Björkursykki“ en í aðalskipulagi sveitarfélagsins og nýju deiliskipulagi Björkursykkis er þar gert ráð fyrir íbúðabygð ásamt skóla og leikskóla. Austan við skipulagssvæðið eru síðan nokkrar stakar íbúðalóðir eða litlir íbúðareitir. Þá er í aðalskipulagi gert ráð fyrir belti með búgarðabygð sunnan Votmúlavegar (sjá sveitarfélagsupprátt).

### Eðli og umfang breytingar

Aðalskipulagsbreyting þessi fjallar um að breyta landsvæði sem nú er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi yfir í íbúðabygð.

Innan skipulagsreitsins er fyrirhuguð að risi íbúðabygð með blandaðri húsgerð fjölbýlishúsa, rað-, par- og einbýlishúsa, svipað og gert er ráð fyrir í Björkursykki og hefð er fyrir á Selfossi. Þá er gert ráð fyrir að leikskóli risi á svæðinu skv. nánari staðsetningu í deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir að nýtt íbúðasvæði lúti svipuðum skipulagskilmálum og önnur sambærileg svæði í gildandi aðalskipulagi. Þéttleiki byggðar miðast við 37-42 íbúar pr. ha. eins og algengt er í eldri íbúðahverfum. Fjölbýlishúsa á Selfossi eru að jafnaði 3-4 hæðir en það hæsta er 6 hæðir. Ekki skal gera ráð fyrir hærri en 4 hæðum á skipulagssvæðinu. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir leiðbeinandi nýtingahlutfalli lóða á Selfossi á bilinu 0,3-0,45 en jafnframt tekið fram að það skuli skilgreint nánar í deiliskipulagi.

Sýnd er möguleg útfærsla helstu stofngatna svæðisins og tengingu þeirra við (nýja) Suðurhóla, m.a. í gegnum mögulegt hringtorg við gatnamót nýja og núverandi Suðurhóla. Tengistaðir og fjöldi safngatna eru þó ekki bindandi og skulu ákveðnir í deiliskipulagi. Göngu- og reidhjóstigir eru haldið inni í nýju skipulagi til frekari útfærslu í deiliskipulagi en reidstígur er felldur út þar sem litið er svo á að reidstígur haldist utan við íbúðabygð, samanber gildandi aðalskipulag, og að honum verði fundin nýr staður í heildarendurskoðun aðalskipulags svæðisins.

Í deiliskipulagi svæðisins skal gera ráð fyrir a.m.k. tveim leiksvæðum ásamt vef grænna svæða fyrir göngu- og hjólastíga og skulu þeir vera í góðri tengingu við núverandi net stíga og opinna svæða. Þá skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og eftir atvikum leiðbeiningum þess þar um.

Í breyttu skipulagi er fyrirhuguð stofnæð vatnsveitu fundin staður meðfram nýrri safngötu.

Gert er ráð fyrir að lóðir, opin svæði, götur og innviðir gangi til sveitarfélagsins að aflokinni uppbyggingu með sérstökum samningum þar um.

### Áhrif skipulags á umhverfið og samannburður við aðra kosti

Svæðið sem um ræðir er í dag að hluta til nýtt sem tjaldsvæði en er að öðru leyti til hagabeitar. Á svæðinu er einnig af finna nokkrar smátjarnir, eða föxur eins og þær eru einnig nefndar, sem eru einkennandi fyrir undirlendi Flóans sunnan og austan Selfoss.

### Gróðurfar og lífríki

Á skipulagssvæðinu er skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands (sjá meðfylgjandi úrklippu) að finna m.a. vistgerðirnar víðikjarrvist og língresí- og vingulsvist sem eru með mjög hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistkerfi sem þarfnast verndar. Í víðikjarrvist getur verið ríkt fuglalíf með fleiri tegundum sem nýta slíkt vistkerfi til varps, m.a. lóupræll og spói sem eru ábyrgðartegundir Íslands (sbr. umsögn Umhverfisstofnunar, dags. 7. ágúst 2019).

Eins og sjá má á meðfylgjandi korti hefur hins vegar nú þegar hluta þessa svæðis verið raskað við gerð tjaldsvæðis til bráðabirgða. Einnig virðist vanta vestasta odda skipulagssvæðisins inn á vistgerðakortið. Svæðin sem eftir eru innan skipulagssvæðisins eru að stærstum hluta Língresí- og vingulsvist, en nokkuð að víðikjarrvist en önnur vistkerfi eru minni, þ.a.m. L8.6 Runnamýravist á láglandi og L8.9 Starungsmýravist (sjá nánar á <http://vistgerdakort.ni.is>).

### Jarðminjar

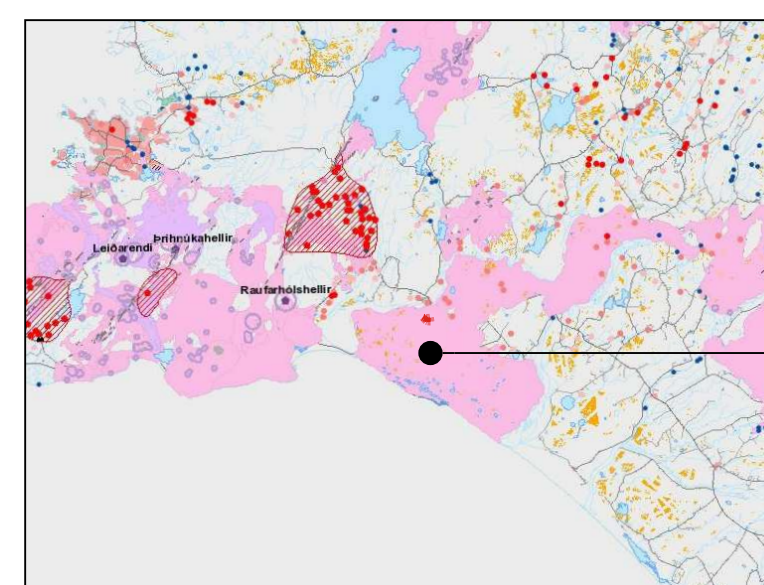
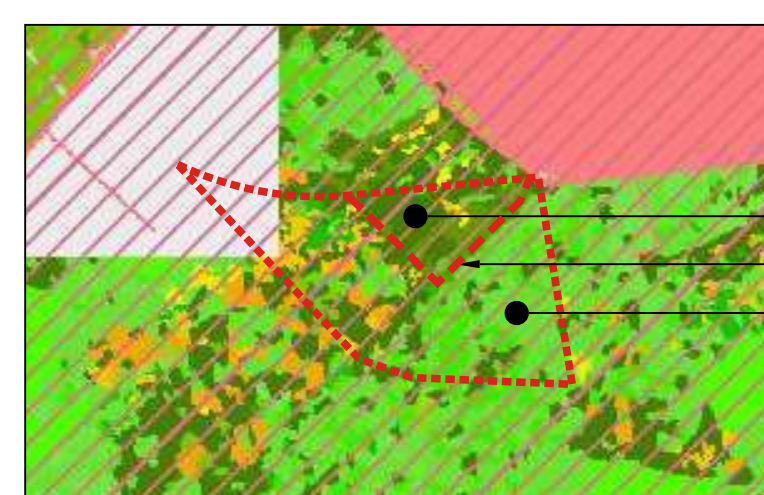
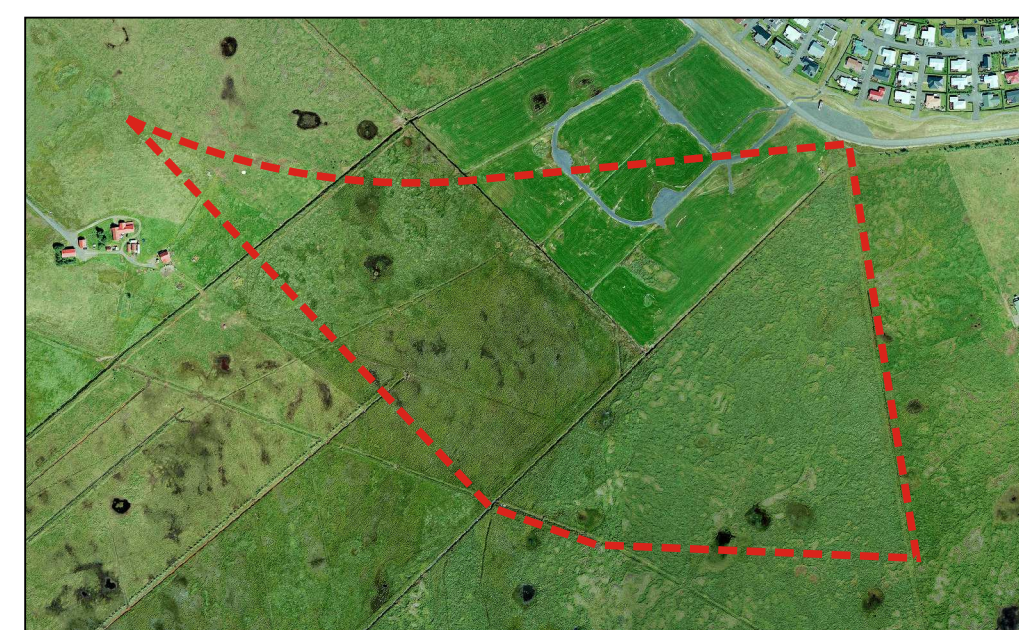
Skipulagssvæðið liggur á hinu viðáttumikla Þjórshrauni (sjá meðfylgjandi úrklippu) sem er flokkað sem nútímhraun og fellur því undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 607/2013 um náttúruvernd, en samkvæmt lögnum bera að forðast rökun á þeim jarðminjum nema „brýna nauðsyn beri til“ og er þá horft til brýna almannahagsmuna.

Svæði sem tekin eru undir útvíkkun þéttbýlis vegna fjölgunar fólks/íbúa munu eðli málsins samkvæmt hafa neikvæð áhrif á þau vistkerfi, náttúrufer og jarðmyndanir sem fyrir eru. Á móti kemur að í skilmálum aðalskipulagsins er lögð aukin áhersla á græn opin svæði og blágrænar ofanvatnslausnir sem munu að einhverju leyti bæta upp fyrir tapað vistsvæði fugla og annarra dýra. Þá er þess að geta að þótt þjórshraun falli vissulega í flokk eldhrauna sem myndast hafa eftir að jökull hvarf af landinu á síðjökultíma þá er stærstur hluti þess á undirlendi Flóans undir mis þykkum lausum jarðlögum frá síðari tímum og því ekki sjáanleg eins og margar aðrar slíkar hraunbreiðir. Lagt er til að í deiliskipulagi skuli hraunmyndanir sem upp úr landinu standa skuli eftir fremsta megni varðveittar í deiliskipulagi.

Skipulagssvæðið liggur vel við gatna- og lagnakerfi og öðrum innviðum sveitarfélagsins og mun þannig stuðla að betri nýtingu fjárfestinga. Sunnan við núverandi byggð liggur nýlegt stofnræsi fráveitu. Stofnræsið var hannað og lagt til að taka við bæði Björkursykkisvæðinu og svipuðu íbúðarsvæði til austurs. Samkvæmt aðal- og deiliskipulagi er gert ráð fyrir safngötu sunnan við Björkursykki sem nýtt skipulagssvæði mun einnig geta tengst við. Þannig má líta á skipulagssvæðið sem nokkuð eðlilegt framhald af nýju íbúðahverfi Björkursykkis.

Við samannburð á kostum mögulegra nýbyggingarsvæða er m.a. horft til landfræðilegra aðstæðna, eignarhalds land og hagkvæmrar nýtingar núverandi innviða sveitarfélagsins. Sé horft í kringum þéttbýli Selfoss blasa nokkrar afgerandi landfræðilegar afmarkanir við, þ.e.a.s. Ölfusá í norðri, Selfossflugvöllur í vestri og sveitafélagamörk í austri. Því er nokkuð augljóst að þéttbýlið mun í framtíðinni þróa sig suðurs eins og það hefur í raun gert alla tíð. Séu borin saman þau svæði sem myndu „kragann“ sunnan við núverandi byggð þá liggur fyrir að umrætt svæði er nú þegar í eigu sveitarfélagsins og einkaaðila sem hafa óskað eftir að þróa íbúðabygð á hluta af sínu landi. Eins og að ofan er greint þá er einnig um að ræða svæði sem auðveldlega er hægt að tengja við núverandi innviði og því eðlilegt að horft sé til þess sem næsta byggingalands.

Að framsögðu er það mat skipulagshöfundar að umrætt landsvæði sé best til þess fallið að taka við aukinni íbúðabygð á Selfossi í náninni framtíð og að með skilmálum um breyttar áherslur í skipulagsgerð, sé komið til móts við neikvæð umhverfisáhrif.



Aðalskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 36. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborg þann

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

- Íbúðarsvæði sbr. mynd kafla 4.6.3. greinargerð
- svæði fyrir frístundabygð
- verslunar- og þjónustusvæði
- svæði fyrir þjónustustofnanir
- miðsvæði
- athafnasvæði
- íbúðarsvæði
- opín svæði til sérstakra nota
- öbbyggð svæði
- landbúnaðarsvæði
- ræktuð tún, til skýringar
- blönduð landnotkun
- vötn, ár og sjór
- flóðasvæði, til skýringar
- náttúrumínjaskrá, 748, 774
- hverfisvernd í byggð
- efnisloosunarsvæði
- sprungur, til skýringar

- sveitarfélagamörk
- stofnvegur og heigunarsvæði
- tengvegir
- göngu- og hjólastígar
- reidstígar
- gömul þjóðleið
- götur í þéttbýli til skýringar
- áðrnir vegir, götur og síobær til skýringar
- löða- og jarðamörk til skýringar
- hindrunartödur og öryggissvæði flugvallar
- undirgöng
- mislæg gatnamót
- rafveita, háspennulína ásamt heigunarsvæði
- rafveita, jarðkapill yfir 11kV
- hitaveita, stofnæð
- vatnaveita, stofnæð
- fráveita, stofnræsi

- skýringar
- Ómögleg tilföhr skýringar eru til staðfestingar
- | þjónumustofnanir | opin svæði til sérstakra nota |
|------------------|-------------------------------|
| 1) rúttús        | 4) atvinnugæslur              |
| 2) kringa        | 5) stjórnsvæði                |
| 3) lagnakerfi    | 6) heimilgarður               |
| 4) grasmark      | 7) kirkjur                    |
| 5) ljótrauskóli  | 8) sporthöllur                |
| 6) fótbáskóli    | 9) starfsvörð                 |
| 7) líkagættun    | 10) skemmtifyrirlausvæði      |
| 8) spæð svæði    | 11) stjórnsvæði               |
| 9) samráðs       | 12) heilbrigðissvæði          |
| 10) ljótrauskóli | 13) skipuð                    |
| 11) ljótrauskóli | 14) skólinnvið                |
| 12) ljótrauskóli | 15) skólinnvið                |
| 13) ljótrauskóli | 16) skólinnvið                |
| 14) ljótrauskóli | 17) skólinnvið                |
| 15) ljótrauskóli | 18) skólinnvið                |
| 16) ljótrauskóli | 19) skólinnvið                |
| 17) ljótrauskóli | 20) skólinnvið                |
- hólfjörur formnir
- 1) Stofnvörð
- náttúruverndarsvæði
- 1) 748 hraunvörð
  - 2) 774 kerfi (Kirkjubættir)

**Sveitarfélagið Árborg**

Aðalskipulag Árborgar 2010-2030, tilkoma að breytingu

mkv. 1:10.000  
bláðstærð A-1  
dags. 7. okt. 2018  
verknr. 2018-11

sign: Hermann Ólafsson, landslagsarkitekt FÍLA

**Landhönnun slf.**  
Eyraveggi 29 - 800 Selfoss  
S. 482 3300 - [www.landhonnun.is](http://www.landhonnun.is)