



# Sveitarfélagið Ölfus - Árbær IV - Deiliskipulag - tillaga til auglýsingar

### Greinargerð

Um er að ræða deiliskipulag íbúðabygðar innan marka Árbæjar IV (L.171662), jörð í sveitarfélaginu Ölfusi.

### Stefna aðalskipulags og landnotkun

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022 og er innan þéttbýlismarka Árbæjarhverfis. Frá Landbúnaðarráðuneyti liggur fyrir heimild um að taka spilduna úr landbúnaðarlotum, dagsett 8. ágúst 2017 og er hún í samræmi við 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Þann 15.06.2017 var gerð svo hljóðandi bókun í skipulags- og bygginganefnd Ölfus; „Samþykkt samhljóða að heimila aðalskipulagsbreytingu og færa landnotkun úr landbúnaðarlandi í íbúðasvæði. Einnig að unnið verði deiliskipulag fyrir svæðið. Landeigandi geri grein fyrir fráveitumálum, neyslu- og slökkvivatni og veitum innan svæðisins.“ Í framhaldi þessa var gerð skipulagslýsing fyrir breytingu aðalskipulags og nýju deiliskipulagi svæðisins og var hún auglýst í október 2017. Tvær umsagnir bárust við lýsingu, önnur frá Vegagerðinni dags. 8. nóv. 2017 sem gerði engar athugasemdir og hin frá Minjastofnun dags. 8. nóv. 2017. Brugðist hefur verið við þeim athugasemdum sem komu frá Minjastofnun í deiliskipulagi þessu.

### Núverandi aðstæður:

Árbær IV liggur á milli Ingólfsfjalls og Ölfusár. Skipulagsreitir liggur að Ölfusá og afmarkast af Lækjartúni til austurs, Ölfusá til suðurs og Árbæ V til vesturs. Aðkoma er frá Árbæjarvegi nr. 3710, sem tengist núv. þjóðvegi nr. 1. Árbæjarvegur mun síðar tengjast nýjum tengivegi Hvolsvegi, sem mun verða til þegar þjóðvegi 1 verður breytt og færður norðar skv. skipulagsáætlunum Hveragerðis, Ölfus og Árborgar.

Við skipulagsvinnuna er tekið tillit til flóðasvæðis sem skilgreint er skv. aðalskipulagi Ölfus syðst á skipulagssvæðinu. Þó lóðir nr. 7 og 9 ná inná vassvæði stafar engin hætt af Ölfusá því allir byggingareitir og öll mannvirki eru vel utan marka flóðasvæðis.

### Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar:

Markmiðið deiliskipulagsins er að þarna geti risið dreifd íbúðarbyggð þar sem lögð verður áhersla á yfirbragð dreifbýlis með lágreistri byggð. Áhersla er lögð á tengingar við göngu- og reiðleiðakerfi Ölfuss, sjálfbærni og verndun menningarinnar.

### Veitur:

Samkvæmt aðalskipulagi Ölfus er gert ráð fyrir hreinsivirkjum fyrir fráveitu á vassvæði neðst við Ölfusá, sjá skipulagslýsingu. Sveitarfélagið er ekki með fráveitu í dreifbýli Ölfuss og munu landeigendur Árbæjar IV því fara í uppbyggingu á eigin hreinsimannvirki. Hreinsivirki er fært út fyrir vassvæði og er það gert í samráði og skv. ábendingum frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Í dsk. er gert ráð fyrir að lega frárennislagna verði í sameiginlegum skurðum með öðrum veitumannvirkjum. Til að byrja með er heimilt að hús hafi eigin rotþró en þegar tveipróju hlutar íbúðarhúsa er risinn skal ráðast í gerð sameiginlegrar fráveitu hreinsivirkis sunnan við lóðir nr. 9 og 11. Þegar fráveita er lögð skal fara eftir reglugerð nr. 789 um fráveitur og skólp. Við hönnun skal taka tillit til eðlis viðtaka, magns og eðlis skólps, lekavarna og yfirfalls vegna ofanvatns og skal veitan gerð í samráði við heilbrigðiseftirlit.

### Forminjar:

Innan skipulagsreits er skráð fornleifasvæði (Ár490:1-20) sem nýtur hverfisverndar skv. aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Um er að ræða gamalt bæjarstæði en heimildir eru um bústað frá 1397, kirkju, útihús ofl. Í vettvangsferð með Minjaverði Suðurlands 11. sept. 2017 var svæðið skoðað og í framhaldi reynt að meta út frá túnakorti frá 1918. Jafnframt hefur Fornleifaskráning sem gerð var 2009 vegna skipulags í Ölfusi, og unnin var af Margréti H. Hallmundsdóttur og Eddu L. Rise, verið færð inná skipulagsupprátt. Innan skipulagsreits eru engin mannvirki sýnileg í dag. Í deilisk. leitast við að halda minjum utan byggingareita en skráðar minjar geti verið innan einstaka lóða og ber að horfa til ákvæða 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) ef minjar koma í ljós við uppgröft. Umsögn Minjast. Íslands liggur fyrir í bréfi dags. 8. nóv. 2017 og hefur verið komið til móts við þær athugasemdir sem þar komu fram, minjar sýndar á upprátt og byggingareitir færðir til og minnkaðir svo þeir skarist ekki við skráða minjastaði.

### Umhverfismat

Svæðið er svo að mestu leyti raskað eftir átugata nýttar, bæði sem framræst beitoland og eftir búsetu frá því um 1940. Öklegt er talið að framkvæmdin hafi mengandi áhrif á grunnvatn vegna frárennslis þar sem öll fráveita mun fara í lokað rotþrær. Líklegt er að framkvæmdin hafi áhrif á núv. gróður og gróðurþekju en þau áhrif munu trúlegast leiða til aukinnar uppgræðslu lands og trjáræktar sem mun hafa bættandi áhrif m.t.t. búsetu.

Sjónræn áhrif uppbyggingar teljast neikvæð þegar litið er til þess að fyrirhuguð hús verða framandi í núv. umhverfi. Með ákvæðum um hæð, hönnun og frágang húsa sem sett eru fram í deiliskipulagsskilmálum er dregið úr neikvæðum áhrifum svo heildaráhrif teljast því bæði neikvæð og óveruleg á landslag og sjónræna þætti.

Fornleifaskýrsla bendir á að hér sé fornt býli. Talið er að með þeim forvörum sem gerð eru í deiliskipulagi muni fyrirhugaðar framkvæmdir hafa óveruleg áhrif á forn- og menningarminjar og bæjarhól hafður utan lóða. Framkvæmdin flokkast ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, m.s.br. skv. viðauka 1.

### Skipulags og byggingaskilmálar:

- Byggingar skulu standa innan byggingarreits. Innan lóðar er heimilt að reisa íbúðarhús, bílskúr og gestahús. Reitirinn er hafður rúmur svo hægt verði að hnika til og hagræða húsum á sem heppilegastan máta s.s. út frá jarðgrunni, landfræðilegum aðstæðum, útsýni og minjum sem kunna að koma í ljós. Mænistefna húsa og þakform er gefin frjál. Húshæð er heimil allt að 8,5m mælt á gólfplötu í mæni. Hús skulu vera á steiptum sökklum og gólfplata steipt.
  - Nýtingarhlutfall lóða er 0,05 skv. aðalskipulagi.
- | Gata         | nr. | stærð m² | N-hlutf | byggingarheimild í m² |
|--------------|-----|----------|---------|-----------------------|
| Árbær IV     | 1   | 9.085    | 0,05    | 454                   |
| Árbær IV     | 2   | 10.506   | 0,05    | 525                   |
| Árbær IV     | 3   | 9.849    | 0,05    | 492                   |
| Árbær IV     | 4   | 11.409   | 0,05    | 570                   |
| Árbær IV     | 5   | 7.176    | 0,05    | 358                   |
| Árbær IV     | 6   | 7.323    | 0,05    | 366                   |
| Árbær IV     | 7   | 7.878    | 0,05    | 393                   |
| Árbær IV     | 8   | 7.485    | 0,05    | 374                   |
| Árbær IV     | 9   | 8.163    | 0,05    | 408                   |
| Árbær IV     | 11  | 8.983    | 0,05    | 449                   |
| Hreinsivirki | 13  | 900      | 0,05    | 45                    |

- Efnisval húsa er gefið frjálst. Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og gerð mannvirkja innan hverrar lóðar.
- Við íbúðarhús skulu vera að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á upprætti er leiðbeinandi og sýnd við aðkomaveg.
- Gert er ráð fyrir gönguleið meðfram vegi, læknum og um gamla bæjarstæðið. Lagt er til að gönguleiðin um gamla bæjarstæðið verði gerð með því að slá leiðina til að auðveldi fólki að ganga um það með því er hægt að styra leiðinni og hefur ekki í för með sér jarðrask.
- Heimilt er að girða af lóðir en taka þarf tillit til gönguleiða og ekki er heimilt að loka þeim. Aðgengi meðfram Ölfusá og Eiríkislæk skal vera frjálst og óhindruð.
- Þar sem skólp og öðru fráveituvatni verður ekki veitt í almenna fráveitu, skal veita því eftir vatnheldum holræsum í rotþrær og skal aflla fyrir mæla og leyfis heilbrigðiseftirlits sbr. ákv. 16. gr. V. kaffa reglugerðar nr. 789 um fráveitur. Frá rotþró skal leggja siturlög, staðið skal að verki eins og lýst er í 2. útg. leiðbeiningarits nr. 03-2004 frá Umhverfisstofnun í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurl. Staðsetning rotþróa á upprætti er leiðbeinandi. Sveitarfélagið annast hreinsun rotþróa eða aðili á þess vegum.
- Rafmagns- og kaldvatnslögnum skal komið fyrir með vegum eins og kostur er. Kalt vatn er fengið úr stofnað vatnsveitu Seylu sem kemur úr Ingólfsfjalli.
- Heitt vatn kemur úr heitavatsveitu Árbæjarveitna. Öll lagnaveita skal gerð í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Þjónusta: Sorphriða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins. Byggðin er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Brunavarna Árnæssýslu og slökkvivatn kemur úr stofnað vatnsveitu eða Ölfusá ef þörf krefur.
- Á grundvelli deilisk. skal gera lóðarblöð er sýna hæðarlegu bygginga, legu aðveitu- og fráveitulagna, staðsetn. á rotþró og öðru því sem varðar tæknilegar forsendur húsa. Lóðarblað skal jafnframt tilgreina útmörk lóðar og byggingareita m. hnitaskrá. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi lög um Mannvirki og Byggingarreglugerð.



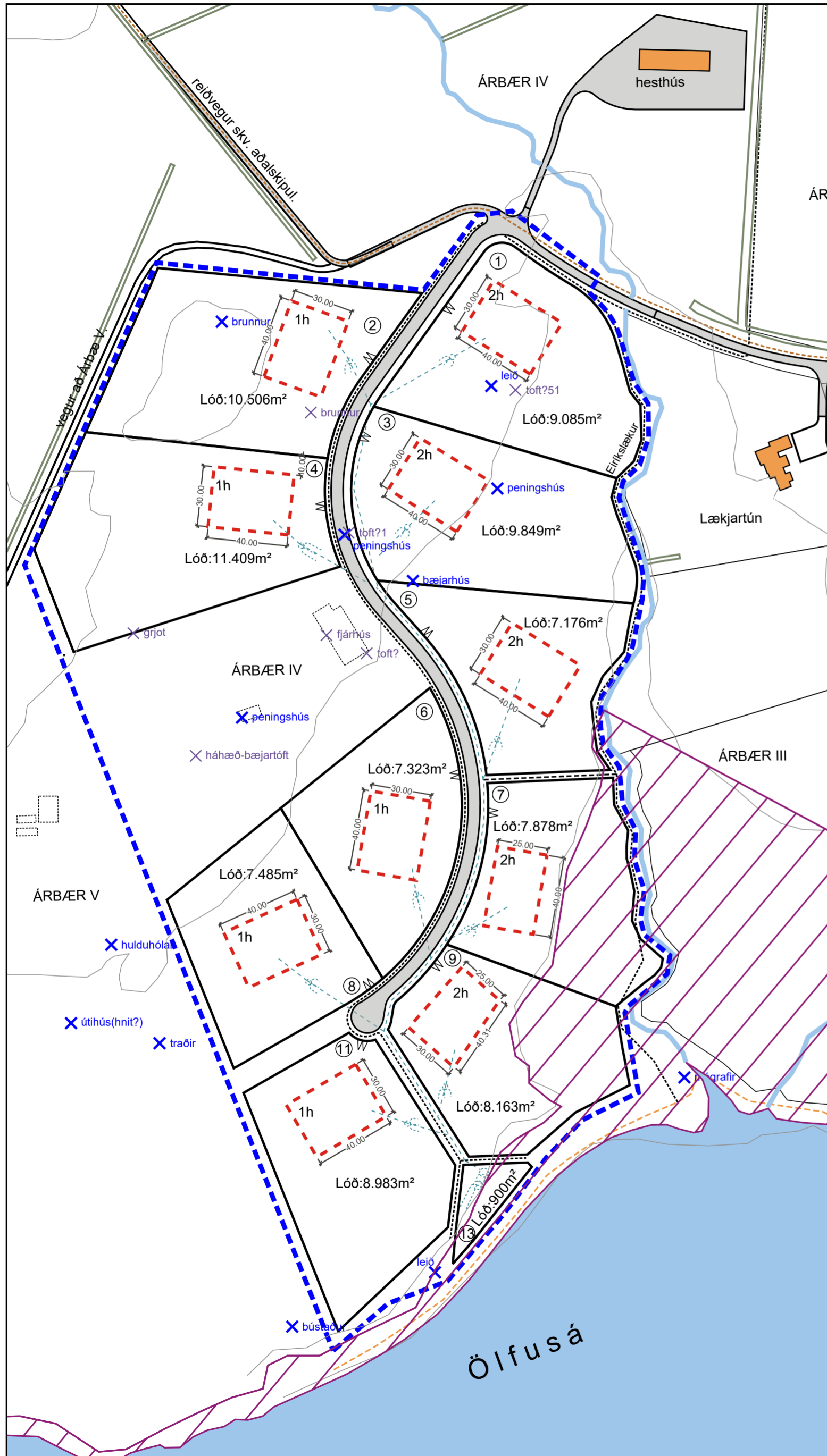
Mynd 01, horft til suðausturs frá lóð nr. 3 í átt að Selfoss/Ölfusá. Lækjartún t.v.



Mynd 02, horft til Ingólfsfjalls og til austurs frá bæjarhól í átt að Selfossi/Ölfusá

### Skýringar:

- Deiliskipulagsmörk
- Jarðamörk leiðbeinandi mörk
- Lóðamörk
- Vegur
- Lóð:2.222m²
- Byggingarreitur
- Náttúruvá skv. ask
- Bílastæði
- Hús núverandi
- Gönguleið
- Gönguleið skv. ask.
- Hjólástigur skv. ask.
- Rotþró og siturbeð (staðsetning leiðbeinandi)
- Reiðleið skv. ask.
- Hæðarlínur



Deiliskipulag mkv. 1:2000



Yfirlitsmynd ekki í kvarða

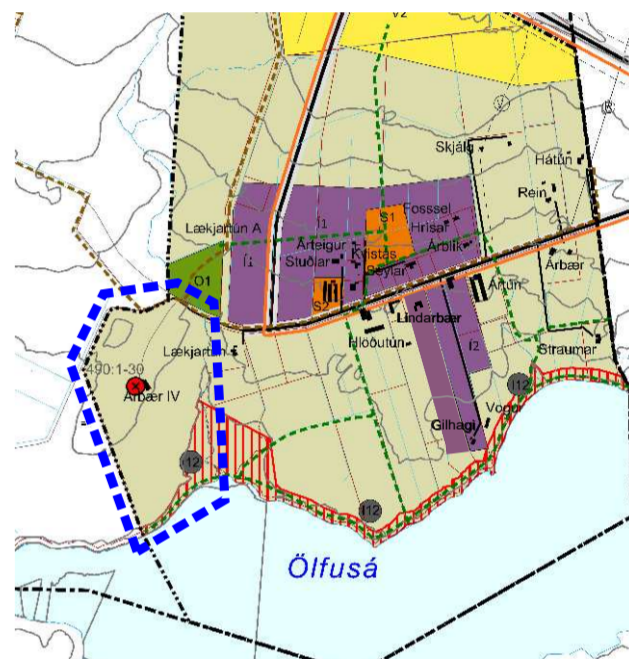
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í bæjarstjórn Ölfus þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010 - 2022 - ekki í kvarða

### Skýringar frh:

- Skurðir
- Minjar skv. fornleifaskráningu (2009)
- Minjar, gróf mæling 11. sept. 2017 með landeiganda PS og Minjarverði suðurlands UÆ
- Tóftir húsa, hús rífin og fjarlægð

### Breyting:

01 - 2. feb. 2018 - Ítarlegri umfjöllun í greinargerð um fráveitu vegna athugasemdar skipulagsnefndar í Ölfusi dags. 14. des. 2017. Leitast var samráðs við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands 2. jan. 2018 og úrbætur gerðar á greinargerð í samræmi við það.  
02 - 9. mars 2018 - Lóð um hreinsivirki skv. ábendingu skipul.fitr. Ölfus.  
03 - 28. mars 2018 - Ítarlegri umfjöllun um vassvæði, bygg.reitir á lóð 7 og 9 minnkaðir eftir samráð við skipulagsfulltrúa.

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprætti loftmynd frá Loftmyndum ehf. Hæðarlínur (0,5m) byggja á myndmæðri loftmynd EFLU sem tekin var með drónflugum.

HEITI VERKS:

**Sveitarfélagið Ölfus**  
Árbær IV - (L171662)

HEITI TEIKNINGAR:

Deiliskipulag - TILLAGA til auglýsingar

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
216-027	1:2000 á A2	001
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
99		5. des. 2017
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:
		28. mars 2018



LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA  
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS sími: 482 4090  
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is