

# Skál (Árbær 3)

## Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500

### GREINARGERÐ

**INNGANGUR**  
Lagt er fram deiliskipulag er af lóðinni Skál ( áður Árbær 3 landnr. 141652). Lóðin er staðsett í Árbæjarhverfinu í Ölfusi. Á lóðinni stendur til að byggja parhús með bílskúrum. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Gert er ráð fyrir að lóðin fái nafnið Skál.

**FORSENDUR**  
Í þessu deiliskipulagi er gert ráð fyrir tveimur tillögum að aðkomu að lóðinni. Annars vegar er gerð tillaga að framhaldi á Seylavegi. Auk þess er gerð tillaga að aðkomu beint frá Árbæjarvegi vestra (nr. 3710). Seylavegur liggur einnig frá Árbæjarvegi vestra (nr. 3710)  
**Aðalskipulag Ölfus 2010-2022.**  
Samkvæmt aðalskipulagi Ölfus 2010-2022 flokkast svæðið sem íbúðasvæði. Í Árbæjarhverfinu er gert ráð fyrir lágreistri byggð og lágu nýtingarhlutfalli ef miðað er við aðra þéttbýlisstaði. Íbúðarhús eiga vera 1-2 hæðir og nýtingarhlutfallið allt að 0.2. Einnig er lögð áhersla á að íbúabygð verði sem mest á samfelldum svæðum til að veitur og vegir nýtist sem best.  
**Fornleifar**  
Engar fornminjar eru á svæðinu skv. fornleifaskráningu sem unnin var af Fornleifastofnun Íslands árið 1999 og notuð er til viðmiðunar í aðalskipulagi Ölfus 2010-2022. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á

framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.  
**Vistgerðarkort og jarðfræðikort NÍ**  
Á vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið merkt sem *þéttbýli og annað manngert land*. Vistgerðir sem eru á svæðinu eru þar að leiðandi ekki skráðar hjá Náttúrufræðistofnun. Svæðið er þó innan mikilvægs fuglasvæðis. Samkvæmt jarðfræðikorti Náttúrufræðistofnunar er lóðin á 0.8-3.3 milljón ára grágrýti. Hraunið nýtur ekki sérstakrar verndar eða friðunar. Hraunið er jafnframt hulið gróðri.

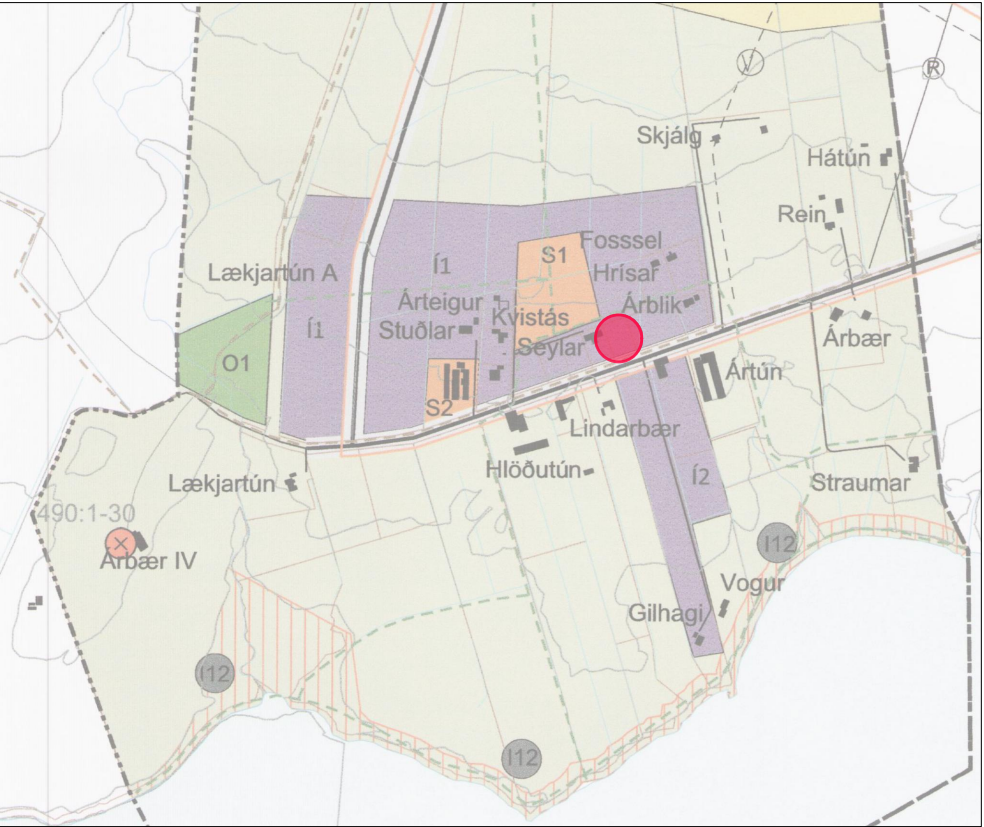
**LÝSING DEILISKIPULAGS**  
Einn byggingarreitir er á deiliskipulagsuppdraetti. Á lóðinni er gert ráð fyrir parhúsi ásamt bílskúrum. Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður 0.2 sem samsvarar heildarbyggingarmagni 360 m².

**BYGGINGARSKILMÁLAR**  
Hús skal vera á einni til tveim hæðum og standa innan byggingarreits. Megin mænisstefna er sýnd á uppdraetti. Leitast skal við að efnis og litaval taki mið af nærliggjandi húsum

**UMHVERFISÁHRIF**  
Með því að gera ráð fyrir parhúsi er verið að stuðla að uppbyggingu á svæðinu og íbúafjölgun.  
Náttúrufarsleg áhrif eru neikvæð þar sem byggt er á áður óbyggðu svæði. Fyrirhugaðar byggingar verða í samræmi við aðrar byggingar í nágrenninu. Sjónræn áhrif yrðu því lítil. Til að bæta úr því jarð- og gróðurraski sem framkvæmdirnar kunna að valda verður raskað svæði sett gróðri sem hæfir umhverfinu.

**VEITUR**  
Gert er ráð fyrir að hús tengjast dreifikerfi RARIK. Auk þess er gert ráð fyrir að neysluvatn komi frá vatnsveitunni Seylu sem er úr lindum undir Ingólfsfjalli og að heitt vatn komi frá Árbæjarveitu, einkaveitu fyrir Árbæjarhverfið.  
Hreinsivirki verður innan skipulagssvæðis sem frárennsli verður veitt í. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennisslagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Gott aðgengi skal vera til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

**BRUNAVARNIR**  
Brunavarnir skulu taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr 75/2000. Vegna nálægðar við aðliggjandi byggingar



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2010-2022 - PÉTTBÝLISUPPDRATTUR ÁRBÆJARHVERFIS. Skipulagssvæði er sýnt innan rauða hringsins.



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2010-2022. Skipulagssvæðið er sýnt innan rauða hringsins.

### SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Megin mænistefna
- Aðkoma að lóð, leiðbeinandi staðsetning
- Veghelgunarsvæði - 15 metrar frá miðlinu
- Hreinsivirki, leiðbeinandi staðsetning
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Vegur

### SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_ og í sveitarstjórn Ölfus þann \_\_\_\_\_ Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélagsins Ölfus



Skál (Árbær 3)

Sveitarfélagið Ölfus

Deiliskipulag

|             |            |              |       |
|-------------|------------|--------------|-------|
| VERK:       | BLAÐSTÆRD: | UNNIÐ:       | RÝNT: |
| 9205-001    | A2         | HHB          | SOS   |
| MÆLIKVARÐI: | DAGS:      | DAGS.BREYTT: |       |
| 1:500       | 14.10.2021 |              |       |
| SAMÞYKKT:   | TILLAGA    |              |       |