



ÁRBÆR 4 Í SVEITARFÉLAGINU ÖLFUSÍ

Deiliskipulag

15.02.2021



ÖLFUSÍ



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

8779-002-SKY-001-V01

HÖFUNDUR

Sólveig Olga Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Skipulagssvæðið	5
2.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.3	Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022	6
2.4	Deiliskipulag	7
2.5	Minjar	8
3	DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
3.1	Íbúðarhús – B1	8
3.2	Frístundahús – B2	8
3.3	Kvaðir	8
3.4	Veitur	8
3.5	Brunavarnir	9
3.6	Sorp	9
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og uppdrættir	9
4.2	Regnvatn	9
4.3	Frágangur lóða og umgengi	9
5	UMHVERFISÁHRIF	10
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið fyrir Árbæ 4 (L171662) í Árbæjarhverfi, Sveitarfélaginu Ölfusi.

Heildarstærð jarðarinnar er 61,6 ha en deiliskipulagið nær aðeins til um 4,8 ha svæðis fast norðan við Árbæjarveg vestri.

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði innan þéttbýliskjarnans Árbæjarhverfis. Heimilt er að byggja íbúðarhús, frístundahús auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota þótt þau tengist ekki búrekstri.

Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins, samþykkt 2009. Með tilkomu þessa skipulags fellur það úr gildi.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, fyrirliggjandi landskiptagögnum og mælingum. Skipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500, dags. 15.02.2021.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæðið

Landeignin Árbær 4 (L171662) hefur ekki afmörkun í landeignaskrá fasteigna en landið í heild er skráð 61,6 ha að stærð.¹ Innan skipulagssvæðisins er hesthús/vélageymsla byggt 2007 og fjárhús byggt 2012.² Afmarkaðir verða byggingareitir fyrir íbúðarhús og frístundahús.



MYND 1. Yfirlitsmynd, svæðið er afmarkað með rauðum hring³.

Svæðið er í aflíðandi halla til suðurs og syðst á skipulagssvæðinu, næst Árbærjarvegi vestri, er landið lægst og þar rennur lítill lækur. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið skilgreint að stærstum hluta sem L14.2 Tún og akurlendi en einnig finnast þar eftirtaldar vistgerðir: L10.4 Hraungambravist, L5.3 Grasmóavist, L10.10 Víðikjarrvist og L9.4 Snarrótarvist.

¹ Landeignaskrá, Þjóðskrá Íslands. (<https://geo.skra.is/landeignaskra/> 25.01.2021)

² Landeignaskrá, Þjóðskrá Íslands. (<https://geo.skra.is/landeignaskra/> 25.01.2021)

³ Landmælingar Íslands

Vistgerðirnar eru metnar með lágt verndargildi nema víðikjarrvist sem metin er með mjög hátt verndargildi og snarrótarvist með hátt verndargildi, báðar eru þær á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Á móti kemur að þessar vistgerðir hafa allmikla útbreiðslu, sbr. Vistgerðaflokkun NÍ. Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði eins og allt Suðurlandsundirlendið.⁴

Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortanna sem eru miðuð við mælikvarðann 1:25.000 til 1:50.000 en ávallt skal gæta þess við allar framkvæmdir að spilla gróðri og þar með vistgerðum sem minnst.

2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Frístundabyggð verði á afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefa kost á tækifærum til útiveru en þess jafnframt gætt að frístundasvæðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Skipulagssvæðið er á landbúnaðarsvæði en er innan Árbæjar, sem er skilgreint þéttbýli.

2.3 Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022

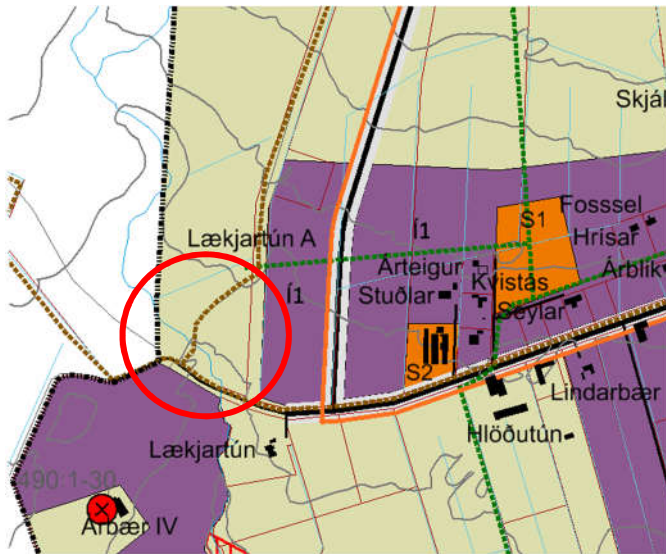
Árbæjarhverfi er skilgreint sem þéttbýli í Aðalskipulagi Ölfuss. Aukin ásókn hefur verið í lóðir sem tengjast útivist samhliða kröfum um góða þjónustu. Í Árbæjarhverfi er gert ráð fyrir þéttingu byggðarinnar en vaxandi áhugi hefur verið meðal landeigenda á svæðinu að nýta land sitt undir íbúðabyggð.

Árbær 4 er á skilgreindu landbúnaðarsvæði innan hverfisins og um svæðið gilda sömu skilmálar og um landbúnaðarsvæði almennt í sveitarfélaginu. Byggingarheimildir ráðast af stærð landspildu og taflan hér fyrir neðan sýnir skilmála fyrir spildur yfir 25 ha:

LANDSTÆRÐIR	HEITI	NÝTINGARHLUTFALL	HEIMILDIR MEÐ TILLITI TIL AÐALSKIPULAGS
> 25 ha	Landspildur/Bújarðir		Heimild er fyrir 4 íbúðarhúsum og 4 frístundahúsum auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota

⁴ Náttúrufræðistofnun Íslands (<https://vistgerdakort.ni.is/> 25.01.2021)

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag og þá skilmála sem þar eru settir fram.



MYND 2. Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022, m.s.br.

2.4 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta þess svæðis sem um ræðir, Árbær IV, Ölfusi, samþykkt 29.10.2009.

Með tilkomu þessa skipulags fellur hið eldra úr gildi.



MYND 3. Árbær IV, Ölfusi, deiliskipulag, samþykkt 29.10.2009.

2.5 Minjar

Fornleifaskráning vegna skipulags í Ölfusi liggur fyrir, unnin af Byggðasafni Árneseinga árið 2009. Engar skráðar minjar eru á skipulagssvæðinu enda stærstur hluti landsins raskaður.

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

3 DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Aðkoma að Árbæ 4 er frá Suðurlandsvegi um Árbæjarveg vestri nr. 3710, sem er tengivegur, að Hátúni og þaðan áfram til vesturs að núverandi heimreið. Sú heimreið liggur að hesthúsi og fjárhúsi og verður samnýtt fyrir fyrirhugað íbúðarhús og frístundahús.

3.1 Íbúðarhús – B1

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða aðskilið. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.

3.2 Frístundahús – B2

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 100 m² frístundahús. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta.

3.3 Kvaðir

Gömul rekstrarleið/reiðleið liggur með austurmörkum Árbæjar 4, frá Suðurlandsvegi og fer í gegnum deiliskipulagssvæðið. Kvöð er á Árbæ 4 vegna reiðleiðar, eins og sýnt er á uppdrætti eða aðra sambærilega.

3.4 Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum.

Svæðið er tengt veitum og kemur neysluvatn frá vatnsveitunni Seylu, úr lindum undir Ingólfsfjalli. Vinna við stækkun veitunnar er í bígerð. Heitt vatn kemur frá Hitaveitu Árbæjar.

Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan skipulagssvæðis, frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Í aðalskipulagi eru hreinsivirki staðsett á þremur stöðum syðst í byggðinni (I12) sem verða nýtt ef gerð verður sameiginleg fráveita fyrir byggðina.

3.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnassýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja að aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnassýslu og skal magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga.

3.6 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð/hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Mænisstefna er frjáls. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyntli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.3 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

5 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Með því að gera ráð fyrir íbúðarhúsi er verið að stuðla að uppbyggingu á svæðinu og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Fyrirhuguð staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við vegi og veitur.

Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, bæði vegna mögulegrar fjölgunar íbúa og atvinnutækifæra meðan á uppbyggingu stendur. Mannvirki verða alla jafnan sýnileg en Árbæjarhverfi er skilgreint sem þéttbýliskjarni nú þegar enda gerir aðalskipulag ráð fyrir uppbyggingu á svæðinu.

Þó skal haft í huga að hægt er að draga úr sýnileika mannvirkja með því að aðlaga þau að landi umhverfis. Deiliskipulagið er því ekki talið hafa umtalsverð neikvæð sjónræn áhrif.

Hugsanleg neikvæð áhrif geta talist uppbygging á landi sem hentar vel til ræktunar en á jörðinni stendur fjárhús og hesthús og eðlilegt að byggt verði íbúðarhús í tengslum við nýtingu jarðarinnar. Þá eru byggingareitir ekki staðsettir á ræktuðu landi og byggingarheimildir miðað við aðalskipulag ekki fullnýttar.

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á veitukerfum annarri en samfara almennri uppbyggingu í sveitarfélaginu, að undanskilinni fyrirhugaðri stækkun vatnsveitunnar Seylu, en stefna aðalskipulags um stofnkerfi veitumannvirkja er að línur eða lagnir skulu lagðar í jörð eins og kostur er.

Áhrif af stefnu aðalskipulags um veitur er því talin hafa óveruleg áhrif á helstu umhverfispætti.

6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið.

6.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar fyrripart marsmánuðar.

Leitað verður umsagna helstu umsagnaraðila á auglýsingatíma s.s. Minjastofnunar, Vegagerðarinnar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

Gert er ráð fyrir að nýtt skipulag taki gildi maí/júní 2021. Við gildistöku þess fellur núverandi deiliskipulag, dags 29.10.2009 úr gildi.