



ÁRBÆR 4, ÁRBÆJARHVERFI Í ÖLFUSÍ

Skipulagslýsing

15.01.2021



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Markmið	3
1.2	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
3	FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ UPPBYGGING	6
3.1	Aðalskipulag	6
3.2	Deiliskipulag	7
4	UMHVERFISÁHRIF	8
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	8
5.1	Umsagnaraðilar	8
6	SKIPULAGSFERLI	8

ÁRBÆR 4 - SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL	DAGS.	EFLA
8779-001	15.01.2021	SOS/ÁJ

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag í landi Árbæjar IV (L171662) í Árbæjarhverfi, Sveitarfélaginu Ölfusi. 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.

Unnið er að breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið þar sem því verður breytt aftur til fyrri nota og verður skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

1.1 Markmið

Fyrirhugað er að byggja íbúðarhús og frístundahús.

1.2 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga skal sveitarstjórn taka saman lýsingu við deiliskipulagsgerð þar sem gerð er grein fyrir áherslum sveitarstjórnar við deiliskipulagsgerðina, forsendum og fyrirbyggjandi stefnu. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

Skipulagið fellur ekki undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 þar sem það heimilar ekki tilkynningaskyldar framkvæmdir.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem, m.a. geta nýst við gerð deiliskipulagsins.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæðið

Landeignin Árbær IV (L171662) hefur ekki afmörkun í landeignaskrá fasteigna en landið í heild er um 61,6 ha að stærð. Deiliskipulagssvæðið er um 4,8 ha að stærð og liggur norðan við Árbæjarveg vestri (nr. 3710), vestast í Árbæjarhverfi í Ölfusi. Innan skipulagssvæðisins er hesthús og fjárhús.



MYND 1. Yfirlitsmynd, svæðið er afmarkað með rauðum hring¹.

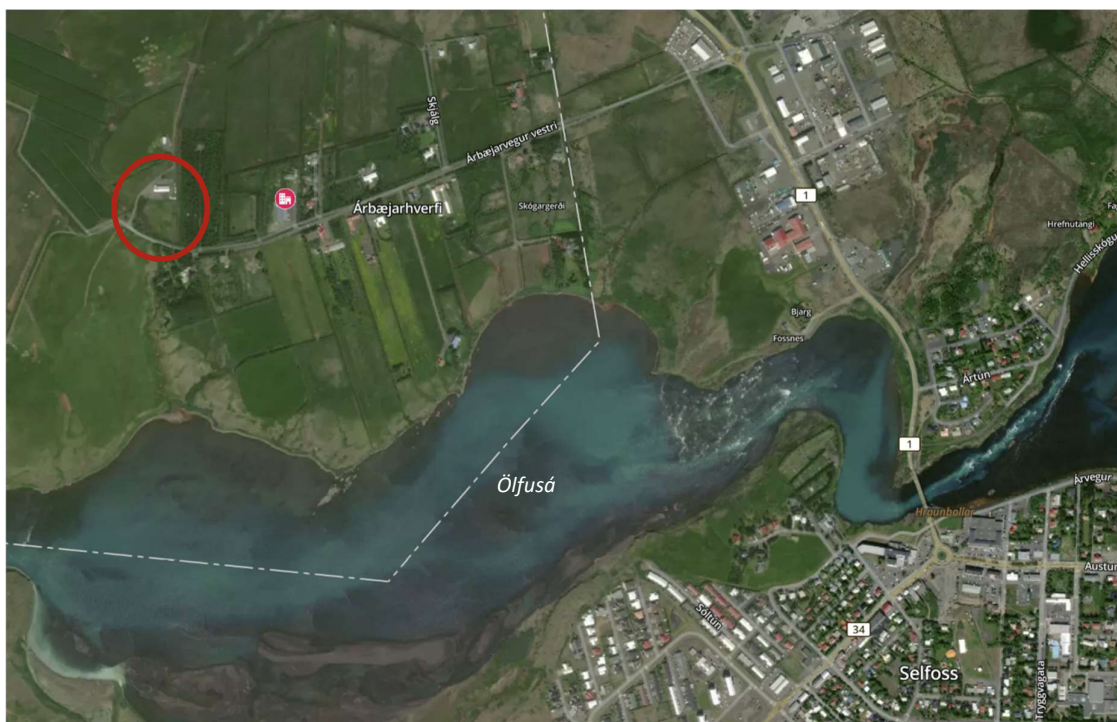
Svæðið er í aflíðandi halla til suðurs og syðst á skipulagssvæðinu, næst Árbæjarvegi vestri, er landið lægst og þar rennur lítill lækur. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru þessar vistgerðir mest áberandi á skipulagssvæðinu: L14.2 Tún og akurlendi, L10.4 Hraungambravist, L5.3 Grasmóavist og L10.10 Víðikjarrvist (mjög hátt verndargildi). Vistgerðir eru metnar með lágt verndargildi nema víðikjarrvist, sem metin er með mjög hátt verndargildi en allmikla útbreiðslu, sbr. Vistgerðaflokkun NÍ.

Áætlað er að staðsetning nýrra bygginga verði á svæðum sem skilgreind eru með hraungambravist og tún og akurlendi. Fjallað verður um vistgerðir í umhverfisskýrslu deiliskipulagsins.

Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði eins og allt Suðurlandsundirlendið.

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.

¹ (Landmælingar Íslands)



MYND 2. Yfirlitsmynd, Árbæjarhverfi og Selfoss.² Skipulagssvæðið er innan rauða hingsins.



MYND 3. Horft til norðurs frá Árbæjarvegi vestri, Ingólfssjall í baksýn. Á myndinni sést hesthús en fjárhúsið er í hvarfi þar fyrir aftan. Íbúðarhúsið verður staðsett á túninu sunnan við hesthúsið. Frístundahúsið verður staðsett við trjálundinn lengst til vinstri á myndinni.³

² („ja.is“)

³ („ja.is“)

3 FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ UPPBYGGING

3.1 Aðalskipulag

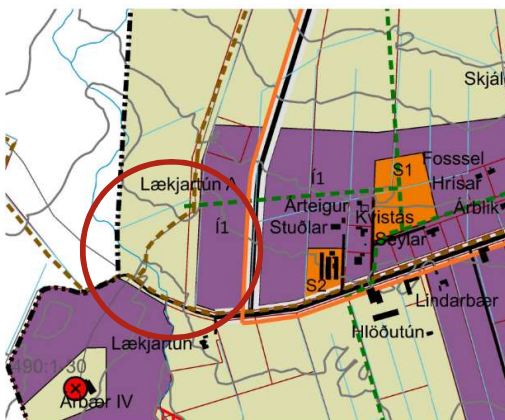
Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 sem samþykkt var í september 2012, með síðari breytingum. Í vinnslu er aðalskipulagsbreyting fyrir svæðið þar sem opnu svæði til sérstakra nota verður breytt í landbúnaðarsvæði. Árbæjarhverfi er skilgreint sem þéttbýli í aðalskipulagi en innan hverfisins er þó fjölbreytt landnotkun og deiliskipulagssvæðið er á skilgreindu landbúnaðarsvæði. Um landbúnaðarsvæði í Árbæjarhverfi gilda sömu markmið og skilmálar og um landbúnaðarsvæði almennt í sveitarfélaginu Ölfusi.

Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt á landbúnaðarsvæðum, að byggja frístundahús og íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer fjöldi húsa eftir stærð lands. Á landspildum stærri en 25 ha er heimild fyrir 4 íbúðarhúsum og 4 frístundahúsum auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.

Landstærðir	Heiti	Nýtingarhlutfall	Heimildir með tilliti til ask
0,5 til 3 ha	Íbúðarlóðir	0,05	Heimilt er að byggja íbúðarhús, gestahús og bílskúr í samræmi við nýtingarhlutfall. Hesthús og aðrar byggingar til landbúnaðar eru að jafnaði ekki heimil á lóðum sem eru minni en 2 ha..
2 – 10 ha	Landspildur/smábýli	0,05	Heimilt er að byggja 1 íbúðarhús, 1 frístundahús auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfall.
10 – 25 ha	Landspildur/Bújarðir	0,05	Heimild fyrir 3 íbúðarhúsum og 3 frístundahúsum auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfall.
> 25 ha	Landspildur/Bújarðir		Heimild fyrir 4 íbúðarhúsum og 4 frístundahúsum auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota.

MYND 3. Tafla sem sýnir byggingarheimildir á landbúnaðarsvæðum.⁴

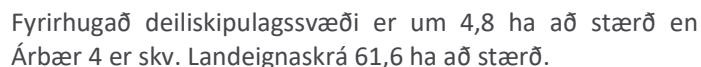
Almennt skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er. Það styrkir byggð að fjölga notendum þeirra veitukerfa sem nú þegar eru fyrir hendi og halda þarf í rekstri í dreifðum byggðum og bætt nýting núverandi kerfa styður við umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðar. Því skal leitast við að staðsetja ný hús í námunda við þá byggð sem fyrir er til nýta sem best tengingar við þjóðvegi og önnur dreifikerfi.



MYND 3. Hluti gildandi aðalskipulags. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

⁴ Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022, bls. 38.

Í gildi er deiliskipulag frá 2009 fyrir hesthús og fjárhús sem felld verður úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.



Í nýju deiliskipulagi verður gert ráð fyrir að afmarka tvo byggingareiti á skipulagssvæðinu, annar fyrir íbúðarhús með bílskúr en hinn fyrir frístundahús. Fyrir á svæðinu er hesthús og fjárhús.

Vegtenging við Árbæjarveg vestri er fyrir hendi.

Rauða brotalínan sýnir nýtt deiliskipulagssvæði en gula afmörkunin sýnir deiliskipulagið sem fellur úr gildi.

MYND 5. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði

4 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir svæðið 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.

Gerð verður grein fyrir áhrifum skipulagsins á umhverfið í samræmi við skipulagslög.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins <http://www.olfus.is>. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa að Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið skipulag@olfus.is, fyrir auglýstan tímafrest.

5.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlitið
- Umhverfisstofnun

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

6 SKIPULAGSFERLI

Meðferð skipulagslýsingar verður skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

TAFLA 1 Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
Janúar 2021	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður jafnframt kynnt almenningi. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Febrúar	Tillaga að deiliskipulagi tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi og lagðar fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
Febrúar	Tillaga að deiliskipulagi samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn. Tillaga auglýst og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Apríl	Tillaga að deiliskipulagi afgreidd í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
Maí	Gildistaka deiliskipulags auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.