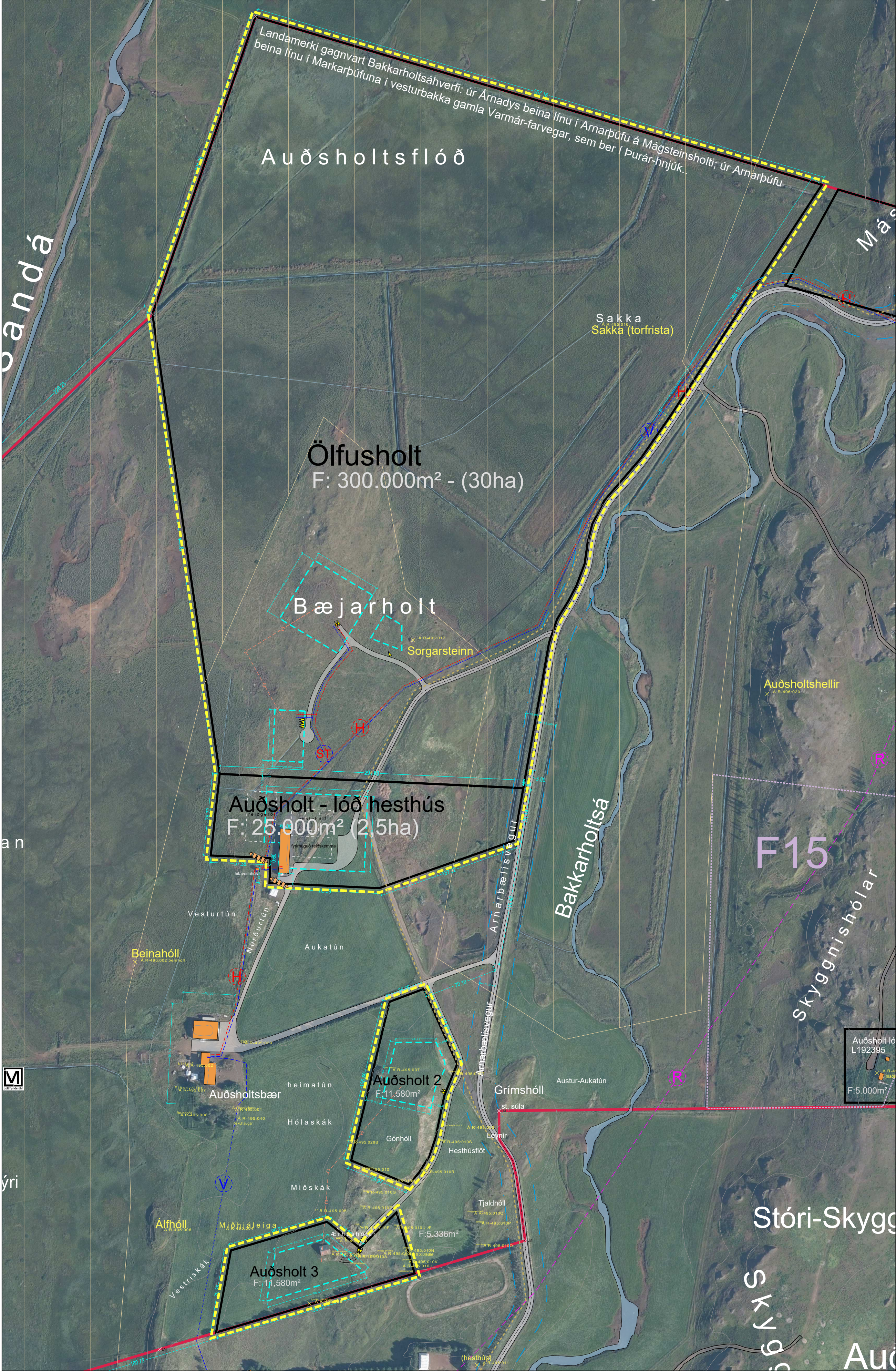
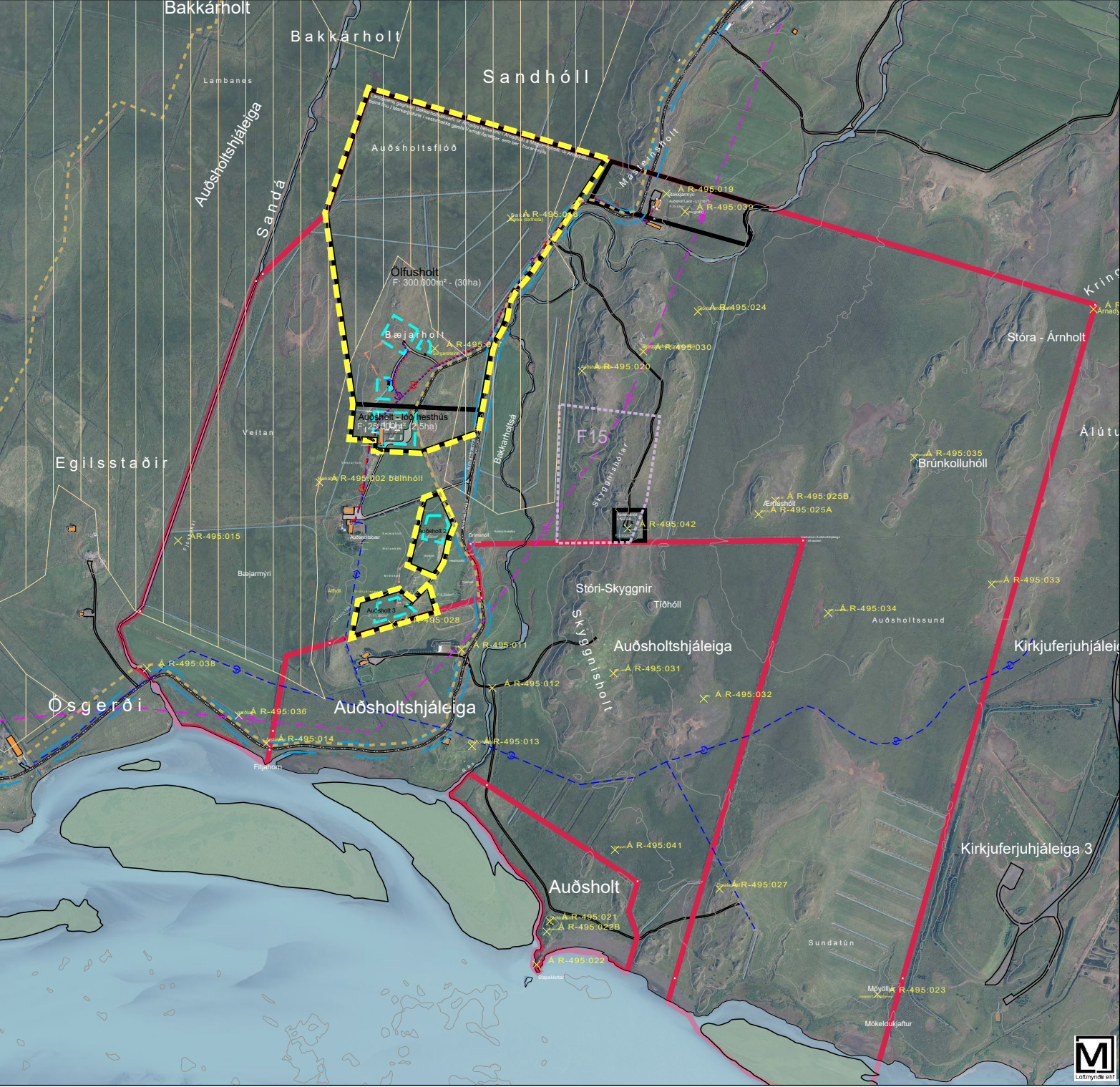




Sveitarfélagið Ölfus - AUÐSHOLT - Deiliskipulag



Deiliskipulag mkv. 1:2500



Yfirlitsmynd af Auðsholti í mkv. 1:12.500

Greinargerð
Um er að ræða deiliskipulag á tveimur aðskildum hlutum úr jörðinni Auðsholt (L171670), í sveitarfélaginu Ölfusi. Annars vegar er það 30ha landspíða (Ölfusholt) og hins vegar 3ha íbúðarsvæði. Heildarstærð jarðarinnar er um 242ha. Ösk um heimild til deiliskipulagsgerðar var send skipulagsfulltrúa Ölfus 25. feb. 2021. Í svari hans sama dag var veitt heimild og þess getið að ekki væri gerð krafa um skipulagslýsingu fyrir Auðsholt. Málið var samþykkt til auglýsingar á fundi bæjarstjórnar Ölfus þann 29. apríl 2021.

1.1 Stefna aðalskipulags og landnotkun: Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022. Að fenginni samþykkt bæjarstjórnar Ölfus skal leita samþykkis Landbúnaðarráðuneytis um heimild til að taka 3ha sem fara undir íbúðarhúsalóðir úr landbúnaðarnotum í samræmi við 6. gr. jarðalaga nr. 2004 en 30ha spíldan er ætluð undir nýtt lögbýli.

Samkvæmt aðalskipulagi Ölfus er heimilt að byggja fristunda- og íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta purfi aðalskipulagi og fer fjöldi húsa eftir stærð lands (sbr. Tafla 2 á bls. 38 í ask.).

Í töflu 2 segir að á lóðum 0,5-3ha megi byggja íbúðir með nýtingarhlutfall 0,05. Á slíkum lóðum er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús og bílskúr í samræmi við nýtingarhlutfall. Hesthús og aðrar byggingar til landbúnaðar eru að jafnaði ekki heimilar á lóðum sem eru minni en 2 ha.

1.2 Núverandi aðstæður: Auðsholt er fornt höfuðbýli á Suðurlandi en hefðbundinn búskapur hefur nú lagst af. Íbúðarhúsið í Auðsholti var dræmt ónýtt og það rífið eftir skjálftana á Suðurlandi árið 2008. Eigendur hafa síðan verið að viðhalda og byggja upp starfsemi á jörðinni. Margskonar mannvirki eru fyrir á jörðinni. Stétt er að því að rífa óupphitaða skemmu (090101). Jafnframt verður heimilt skv. deiliskipulagi þessu að breyta alifuglahúsi (160101) í hesthús og reisa við það reiðskemmu. Sett er kvóð um aðgengi vinnuvæla að hitaveituhúsi vestan við fyrirhugað hesthús.

1.3 Helstu markmið deiliskipulagsstíllögunnar: Markmiði deiliskipulagsins er að selja 30ha landspíðu úr jörðinni undir nýtt lögbýli (Ölfusholt) og útbúa 2 íbúðalóðir fyrir eigendur Auðsholts. Einnig verður stofnuð lóð með heitinu *Auðsholt lóð hesthús* en fyrirhugað er að breyta alifuglahúsi í hesthús og reisa reiðskemmu í tengslum við það auk þess sem geit er ráð fyrir hesthúsið skemmu innan Ölfusholts.

Landnúmer	Fasteignarnr.	Merking	Lýsing	Nánari lýsing	Birt stærð endurbýgð	Lóð í m²	Lóð í m²
L171670	F2211209	09 0101	Véla/verkfæragæymsla	Óupphittuð og óeignuð stöð í heimatinu	71	1970	
L171670	F2211209	10 0101	Garðvaxtægmisla	Kartöflugeymisla í heimatinu	45,4	1940	
L171670	F2211209	11 0101	Véla/verkfæragæymsla	Á bæjarhlöð	428	1960/2013	
L171670	F2211209	13 0101	Véla/verkfæragæymsla	Á bæjarhlöð (lóður hlíðar)	237,2	1954/2015	
L171670	F2211209	17 0101	Sumarhús	Við Stapakleitta, óupphittuð	22	1977	
L171670	F2211209	14 0101	Kaffistofa	Kaffistofa í lóðinni á milli Stöðvar og Stöðvar	83,5	1969/2015	
L171670	F2211209	15 0101	Alifuglahús	Á Másteynsholti	217,8	1999	
L171670	F2211209	16 0101	Alifuglahús	Norðan við bæjarhlöð	380,5	1999	
L171671	F2211223	01 0101	Auðsholt Land	Gæymsla í Másteynsholti	184,7	1980/2018	35.435 32.000
L192395	F2343509		Auðsholt lóð	Sýðst í Skygnisholti eru mastur frá RUV		5000	

Tafla 1.1 Yfirlit yfir þau mannvirki sem í dag finnast innan Auðsholtsjarðar.

1.4 Náttúruvá: Flóð á flæðingjum í Ölfusforum ógna ekki mannvirkjum ofan foranna, en flóðasvæðið er sýnt á skipulagsuppdætti sem náttúruvæðing í samræmi við aðalskipulag. Þær verklagsreglur sem aðalskipulag nefnir til að draga úr líkum á tjóni vegna flóða eru þær að byggingar (íbúðar-, úti- eða fristundahús) ættu ekki að vera reistar á svæðinu þar sem hættu er á flóðum nema að þess sé gætt að botnkóti húss sé yfir hæstu þekkту flóðmörkum. Engir byggingarreitir þessa deiliskipulags liggja innan náttúruvæðinga.

Jarðskjálftahætta á Íslandi er einna mest á skjálftabelti Suðurlands og taka hönnunarstaðlar mið af því. Einnig eru jarðsprungur víða á Suðurlandi. Þótt talið sé að endurkomutími Suðurlandsskjálfta sé afar langur miðað við líftíma mannvirkja á Suðurlandi þá er grundun mannvirkja afar mikilvægur þáttur til að lágmarka áhættu af völdum jarðskjálfta. Í ljósi atburða 2008 sem átti hafa sér stað á Suðurlandi og í Auðsholti er mikilvægt að huga að grundun nýrra húsa á svæðinu.

Landamörk: Landamerklýsing nr. 209 fyrir Auðsholt og Auðsholtshjáleigu frá 26. maí 1886 eru þessi: *Gagnvart Kirkjuferju: Arnadys beina línu í Völudý, úr Völudý beina línu fram í Ölfesá. II. Gagnvart Bakkarholtsáherfi: úr Arnadys beina línu í Arnarþúfu á Mágsteinsholti; úr Arnarþúfu beina línu í Markarþúfu í vesturbakka gamla Varmár-farvegjar, sem ber í Þurár-hnjúk. III. Gagnvart Arnarþúfu: frá fyrgreindri markarþúfu ræður gamli Varmár-farvegur í Halavæð norðan við Eglistaðabæ, svo ræður Sandá fram í Ölfesá.* Staðfest jarðamörk Auðsholts liggja fyrir í Þjóðskrá og eru þau hér sýnd m.v. uppmæld mörk landeigna. Við þá mælingu stækkar lóðin (L171671) í Másteynsholti um 3.436m².

Vatnsveita: Neysluvatn kemur úr vatnsveitunni Berglind sem rekin er af vatnsveitu Ölfus.

Fráveita: Þegar fráveita er lögð skal fara eftir reglugerð nr. 789/1999 um fráveitur og skólp. Við hönnun skal taka tillit til eðlis víðtaka, magns og eðlis skólps, lekavarna og yfirfalls vegna ofanvatns og skal

Skipulags og byggingarskilmálar

- Lóðamörk skulu ákvörðuð í ISN93. Innan deiliskipulagsreits er heimilt að reisa 2 íbúðarhús á lóðum við Auðsholt 2 og 3 og eru lóðarstærðir 11.580m². Heimilt verður að breyta núverandi alifuglahúsi yfir í hesthús og reisa reiðskemmu í tengslum við hesthúsið. Jafnframt er heimilt að reisa íbúðarhús, gestahús og hesthús/skemmu innan landspíldunnar Ölfusholt.
- Byggingar skulu standa innan byggingarreits. Innan lóðar er heimilt að reisa íbúðarhús, bílskúr og gestahús. Byggingarreitur er hafður númer svo hægt verði að hnika til og hagræða húsum út frá jarðgrunni, landfræðilegum aðstæðum, útsýni eða minjum sem kunna að koma í ljós. Mænistefna húsa og þakform er gefin frjálfs. Íbúðarhús skulu vera á steypum sökklum og gólfplata steyp. Hæð íbúðarhúsa og bílskúrs er heimil allt að 6,5m mælt af gólfplötu í mæni. Gestahús mega vera allt að 5m á hæð. Hesthús og reiðskemmu má vera allt að 7,5m á hæð.
- Byggingarheimildir í Auðsholti eru skv. nýtingarhlutfalli lóða sem er 0,05 skv. aðalskipulagi Ölfus og er heildar byggingarmagn eins og fram kemur í töflu 1.2.

Land-númer	Gata / Heiti	Lóðar-stærð m²	Nýtingar hlutfall	Núv. bygging í m²	Nánari lýsing	Heildarmagn bygginga - m²
Ölfusholt		300.000	0,05	0	ný lóð úr landi Auðsholts	15.000
Auðsholt, lóð hesthús		25.000	0,05	380	fyrirhugað hesthús	1.250
Auðsholt 2		11.580	0,05	0	íbúðarhúsalóð	579
Auðsholt 3		11.580	0,05	0	íbúðarhúsalóð	579

Tafla 1.2

- Efnisval húsa er gefið frjálst. Við hönnun húsa skal leitað við að gæta samræmis í útliti og gerð mannvirkja innan hverrar lóðar.
- Við íbúðarhús skulu vera að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og sýnd við aðkomuveg. Aðkomuvegur innan lóðar er á forræði hvers lóðarhafa.
- Óheimilt er að girða af lóðir en heimilt er að girða af gróðurreiti verði þörf á því v/ skepna.
- Skólp og öðru fráveituvatni verður ekki veitt í almenna fráveitu. Fara skal að fyrirmælum heilbrigðiseftirlits sbr. ákv. 16. gr. V. kafla reglugerðar nr. 789 um fráveitur og jafnframt 2. útg. leiðbeiningar nr. 03-2004 frá Umhverfisstofnun um fráveitur. Veitan skal gerð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og sveitarfélagið Ölfus sem annast hreinsun víðtaka. Leitast skal við að tengja allar lóðir við sameiginlega rotró.
- Rafmagns- og kaldavatnslögnum skal komið fyrir með vegum eins og kostur er. Kalt vatn er fengið úr stofnað vatnsveitu Berglindar sem kemur frá dæluhúsi við Ingólfsfjall.
- Heitt vatn kemur úr heitavatnsveitu Auðsholts. Öll lagnaveita skal gerð í samráði við veitustjóra.
- Þjónusta: Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.
- Brunavarnir: Íbúðarhúsin eru innan þjónustusvæðis slökkviliðs Brunavarna Árnæssýslu og skal fyrirkomulag brunavarna unnið í samráði við BÁ.
- Á grundvelli deiliskipulags skal gera mæliblað sem sýna legu aðveitu- og fráveitugna, staðsetningu á rotró og öðru því sem varðar tæknilegar forsendur húsans. Mæliblað skal jafnframt tilgreina útmörk lóðar og stærð byggingarreita með tilheyrandi hnitaskrá.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi lög um Mannvirki og Byggingarreglugerð.

veitan gerð í samráði við heilbrigðiseftirlit og byggingafultrúa Ölfus. Leitast skal við að tengja allar lóðir við sameiginlega rotró.

Brunavarnir: Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnæssýslu. Slökkvivatn kemur úr safntanki sem staðsetja skal í jöru á stað skv. forskrift Eldvarnaeftirlits Brunavarna Árnæssýslu. Stærð tanks miðast við brunaálag bygginga en reikna má með að það purfi að vera 10.000 lítra tankur. Þar sem um safntank er að ræða er nægjanlegt að tengja rennissilvatnið í gegnum tankinn. Jafnframt kemur til greina að nýta gamla vatnsbrunna sem fyrir eru á svæðinu skv. nánari könnun og samráðs við Brunavarnir Árnæssýslu.

Sorphirða: Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins hverju sinni.

Formminjar og örnefni: Forminjasráning liggur fyrir af Auðsholti, *Aðalskráning fornleifa í Ölfusi, Áfangaskýrsla II, FS626-12022 gerð af Fornleifastofnun Íslands ses. frá 2017*. Allar minjar sem getið er um í landi Auðsholts hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt út frá þeim hlutum sem gefin eru upp í minjaskrá. Jafnframt hafa örnefni Auðsholts verið yfirfarin og leiðrétt auk þess sem bætt hefur verið við örnefnum sem greina má út frá örnefnalýsingu Kirkjuferju og Kirkjuferjuhjáleigu. Örnefnið Áltútur hefur sem dæmi verið leiðrétt m.v. þær heimildir.

Í deiliskipulagi er leitast við að halda minjum utan byggingarreita en skráðar minjar geta þó verið innan lóða og ber að horfa til ákvæða 2. mgr. 24. gr. laga um menningar- minjar (Nr. 80/2013) ef minjar koma í ljós. Minjar frá seinni heimsstyrjöldinni (1943) eru á því svæði sem íbúðalóðirnar koma. Líklegt er að einhverjum minjum stafi hættu af framkvæmdum og eins þarf að horfa til þess að á sumum stóðum statar hættu frá stríðsminjum (steyptr byrgi, vatnsbrunnur o.fl.). Því er ástæða til að það verði kannað nánar um leið og leitað er umsagnar Minjastofnunar Íslands á deiliskipulaginu.

Umhverfismat
Talið er líklegt að ábúð á jörðinni sé afar gömul því í málðögum frá 1397 er getið um kirkju í Auðsholti. Bærin stóð á grónu holti en vestan og norðan hans eru blautar engjar og grasgefnar sem Ölfusa flæðir yfir á stórlóðum. Gott kartöfluland þótti á árbakkanum og hlunnindi eru af lax- og silungsvæði á jörðinni. Víða má sjá framræst beittland, tún og engjar en vottlendisflæmi eru þó enn víða til staðar og engin áform um að breyta þeim. Ólíklegt er talið að fyrirhugaðar framkvæmdir hafi mengandi áhrif þar sem engin slík starfsemi verður í gangi. Engin hættu er á að grunnvatn spillist vegna fránennisli þar sem öll fráveita fer í lokaðar rotróar eða aðrar víðurkenndar lausnir. Framkvæmdir hafi engin áhrif á gróðurþekju jarðarinnar en uppbygging mun þó líklega leiða til aukinnar uppgræðslu lands s.s. trjáréttar sem hafa mun bælandi áhrif m.t.t. loftslags og búsetu. Fram til þessa hafa eigendur nýtt þá jörðina með hefðbundnum hætti og hyggjast halda því áfram s.s. með nýltnu túna o.fl.

Sjónræn áhrif uppbyggingar teljast neikvæð þegar lítið er til þess að fyrirhuguð húsa verða ný og framtíðin í núverandi umhverfi. Með ákvæðum um hæð, hönnun og frágang húsa sem sett eru fram í skilmálum er dragið úr neikvæðum áhrifum svo heildaráhrif teljast því bæði neikvæð og óveruleg á landslag og sjónræna þætti.

Fornleifaskýrsla bendir á margar hefðbundnar minjar og er engum þeirra ógnað né raskað. Talið er að fyrirhugaðar framkvæmdir hafa engin áhrif á forn- og menningarminjar enda stendur bæjarhólinn alfarnið utan íbúðalóðasvæðisins. Hvað varðar stríðsminjar er talið líklegt að einhverjar þeirra verði í hættu og því mikilvægt að meta áhrif þeirra innan íbúðalóðalóða.

Deiliskipulagið og framkvæmdir því tengdu flokkast ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006, ms.br. skv.1. víðauka.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

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

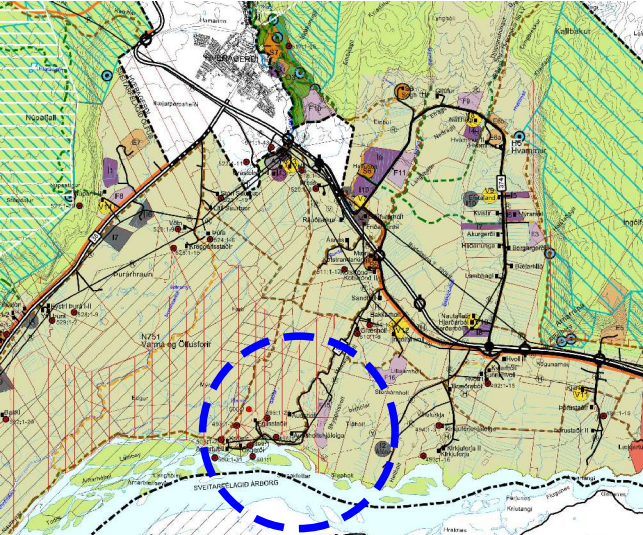
m.s.br. frá _____ með athugasemdafrest

til _____ var samþykkt í bæjarstjórn

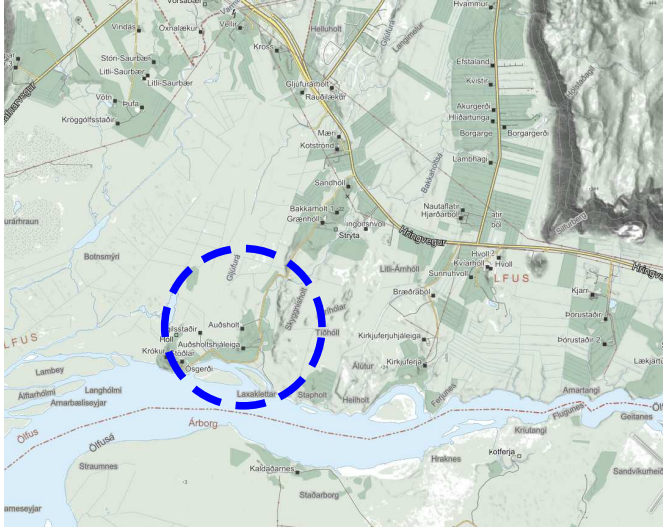
Ölfus þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórntíðinda þann _____



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010 - 2022 - ekki í kvarða



Yfirlitskort, ekki í mkv. / map.is

Skýringar frh:

	Deiliskipulagsmörk
	Jarðamörk
	Lóðamörk
	Byggingarreitur
	Lóð 0,5-200m²
	Stærð lóðar í m²
	Vegur og 15m veghelgunarsvæði
	Bílastæði (staðsetning er leiðbeinandi)
	Hús núverandi
	Kaldavatnslögn
	Hitaveitilögn
	Rafmagnslína
	Fráveita og rotró (staðsetning er leiðbeinandi)
	Reiðleið skv. ask.
	Fristundabyggð skv. ask.
	Framræsluskurðir
	Hæðarlínur, 5m millibíll
	Náttúruvæðing skv. aðalskipulagi
	Minjar skv. fornleifaskráningu (2017)
	Mæld landamörk
	Trimble TSC7 með nákvæmni +/- 2 cm.
	Kvóð um aðgengi

Breyting:
nr. x. xx. 2021

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS
AUÐSHOLT

HEITI TEKINGAR:
Deiliskipulag

VERKUR:	MKV:	TEKINGUR NR:
221-006	1:2.500/12.500	001
TEKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKIN:
oh	oh	31. maí 2021

YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT:

TEKIN. BREYTT:



Austurvegi 6 - 800 Selfoss
t: 462 4080
net: landform@landform.is