



ÖLFUS

INGÓLFSHVOLL

SKIPULAGSLÝSING vegna breytinga á Deiliskipulagi

Sveitarfélagið Ölfus
mars 2021



ARKÍS
arkitektar

EFNISYFIRLIT

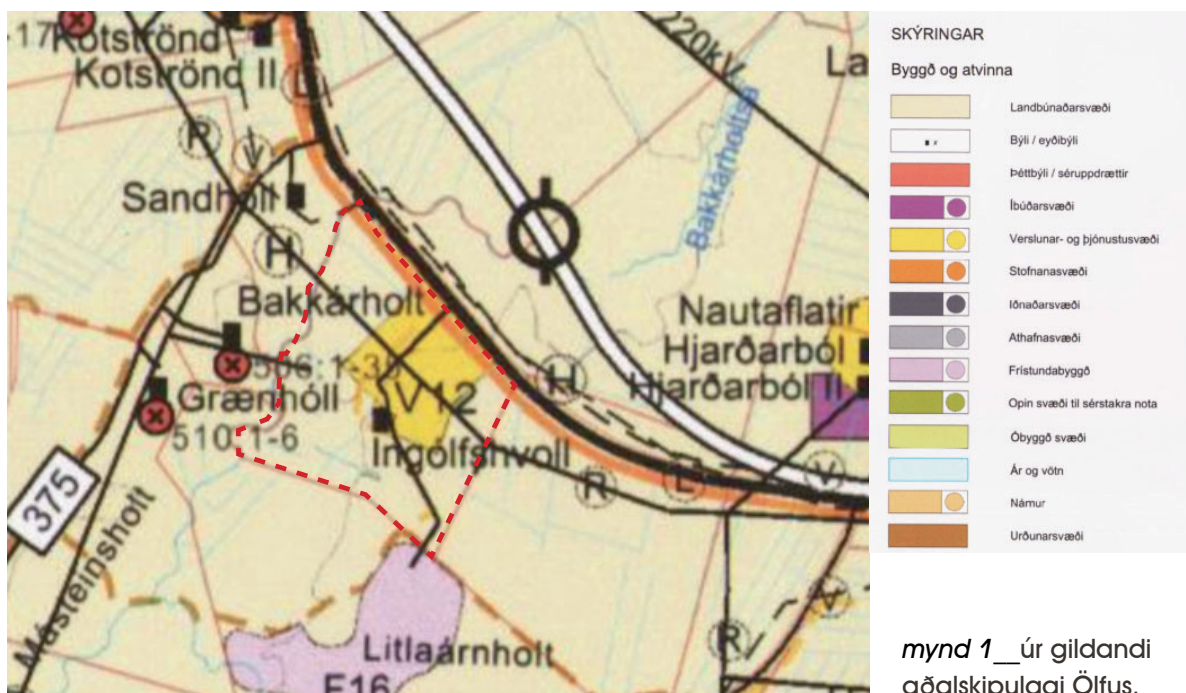
- 1 inngangur
- 2 aðalskipulag
- 3 gildandi deiliskipulag
- 4 breytt deiliskipulag
- 5 markmið skipulagsins
- 6 sýn jarðeigenda
- 7 innviðir
- 8 samráð og kynning
- 9 fylgiskjöl

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna breytinga á deiliskipulagi Ingólfshvols.

Breytingartillögurnar eru þrjúþættar:

1. að tryggja að deiliskipulag nái til lóðarinnar í heild sinni
2. að skilgreina fyrirhugaða stofnun lóða undir 4 íbúðarhús og 4 frístundahúsa á jörðinni auk annarra húsa.
3. að skilgreina betur áform um notkun verslunar- og þjónustusvæðis á lóð, en fyrirhugað er að byggja þar upp gístaðstöðu fyrir ferðafólk.



mynd 1_úr gildandi aðalskipulagi Ölfus.

2 AÐALSKIPULAG

Í aðalskipulagi (gildistími 2010-2022) er lóðin skilgreind sem annarsvegar landbúnaðarsvæði og hinsvegar sem verslunar- og þjónustusvæði.

Á landbúnaðarsvæði er samkvæmt aðalskipulagi heimild til uppbyggingar á 25 ha og stærra landi: " Heimild er fyrir fjórum íbúðarhúsum og fjórum frístundahúsum auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota."

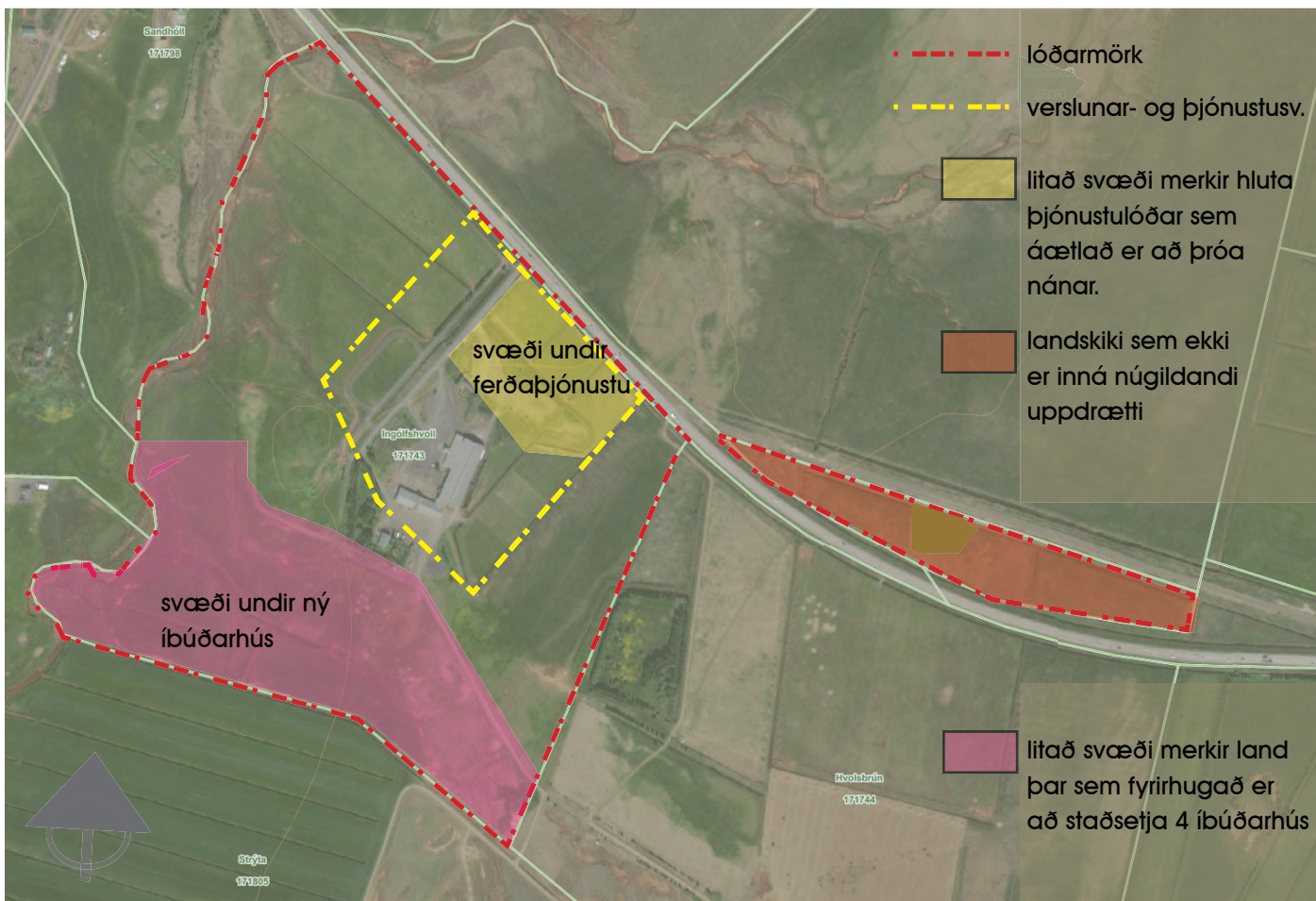
3 GILDANDI DEILISKIPULAG

Núverandi deiliskipulag var samþykkt 23. júní 1998.

Á uppdrátt deiliskipulags vantar landskika sem liggur austan við lóð.

4 BREYTT DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið mun sýna svæðið í heild sinni, en núverandi uppdráttur deiliskipulags sýnir aðeins hluta Ingólfshvols og vantar inná hann landskika (**rauðmerkt svæði** á mynd 2).



mynd 2__yfirlit lóðar ásamt skýringum

Fyrirhugað deiliskipulag gerir ráð fyrir að skipta megi niður hluta af landbúnaðarsvæði lóðarinnar í fjórar lóðir undir fjögur íbúðarhús (sjá **bleikmerkt svæði** á mynd 2). Fjórar lóðir af stærð ca 2,5-3,5 ha verði reitaðar af og skilgreindur byggingareitur innan hvers lóðar. Byggingarmagn á hverri lóð verði skilgreint.

Sett verði fram stefna um staðsetningu, umfang, efnisnotkun og almennt yfirbragð bygginga.

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæði næst þjóðvegi (**gulmerkt svæði** á mynd 2) undir þjónustu tengda ferðapjónustu. Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og fari byggingarmagn lóðar ekki yfir 0,05.

5 MARKMIÐ SKIPULAGSINS

Það er markmið jarðeigenda að efla enn fremur þá aðstöðu sem er á Ingólfshvoli í því skyni að gera mögulegt að starfrækja fjölpætta, lífvænlega starfsemi á staðnum.

Fyrirhuguð hús verði notuð af fólki sem stundi hestamennsku og njóti aðstöðunnar sem fyrir sé á svæðinu.

Til lengri tíma sjá forsvarsmenn hag í að geta boðið upp á gistingu fyrir ferðamenn og hestaáhugafólk á svæðinu. Fyrirhugað er að byggja upp kjarna smáhýsa á verslunar- og þjónustusvæði og bjóða þar upp á gistingu í samvinnu við rekstraraðila reiðhallar og Ingólfhvols.

6 SÝN JARÐEIGENDA

Staðsetning Ingólfshvols sem áningarstaðar ferðamanna er afar góð. Stutt er í þjónustu í Þorlákshöfn, Hveragerði og á Selfoss og liggur jörðin afar vel með tilliti til hinna fjölmörgu ferðamannastaða Suðurlands. Að auki felst aðdráttarafli staðarins í tilkomumiklu umhverfi undir Ingólfsfjalli, þeirri hestatengdu afþreyingu sem fyrirhugað er að bjóða upp á á staðnum (reiðtúrar, sýningar osfrv.) og glæsilegri veitingaaðstöðu þar sem boðið verður upp á mat og drykk.

Hugmyndin er að bjóða upp á gistingu á jörðinni með því að byggja upp kjarna lágreistra smáhýsa. Ferðamenn sem gista myndu á svæðinu, hefðu aðgang að þeirri þjónustu sem þar er veitt (veitingaþjónusta, hestatengd afþreying osfrv.).

Markhópur kjarnans væri ferðafólk, ekki síst fjölskyldur, sem vilja ákveðið sjálfstæði og geta notið íslenskrar náttúru eftir sínu höfði. Staðsetning Ingólfshvols, útfærslan á gistingunni og nálægðin við veitingaþjónustu og afþreyingu gerir þessu fólki kleift að hafa Ingólfshvol sem bækistöð á ferðum sínum um Suðurland og þá mörgu staði sem það hefur upp á að bjóða.

Áhersla verður lögð á hestaáhugafólk en t.d. er fyrirhugað að reka námskeið fyrir hestafólk (innlent sem erlent) á Ingólfshvoli og væri með þessum hætti mögulegt að hýsa hópa yfir nokkurra nátta skeið á staðnum.

Áhersla verði lögð á vistvæn gildi í fyrirhugaðri uppbyggingu svæðisins. Nýjar byggingar skuli endurspeglar sem best vistvænar hugmyndir með efnisnotkun og lögun sinni. Mikilvægur hluti af heildarsýn jarðeigenda er að byggingar hafi náttúrulegt yfirbragð og að þær falli vel að umhverfi sínu. Litir muni vísa í nærumhverfið og auk þess verði reynt að auka skjól frá þjóðvegi með auknum gróðri.

Fyrirhuguð íbúðarhús munu nýta núverandi veg og verði allar stofnlagnir meðfram vegi. Reynt verði eftir fremsta megni að nýta þau gæði sem fyrir eru á jörð og efla þau.

7 INNVIÐIR

Tryggt verður að nægt slökkvivatn verði á svæðinu og verður það unnið í samráði við Eldvarnareftirlit Brunavarna í Árnessýslu. Gengið verði frá viðbættum rotþróm og siturlögum skv viðeigandi reglugerðum. Leiðbeinandi staðsetning rotþróa verður sýnd á uppdrætti.

Sótt verður um neysluvatn frá Vatnsveitunni Berglind, en til skoðunnar er hvort bæta þurfi við núverandi neysluvatnslögn.

Byggingar á svæðinu munu tengjast inná rafveitukerfi Rarik.

Engar þekktar fornminjar eru á skipulagssvæðinu. Ef vart verður við fornleifar við framkvæmdir á svæðinu skal upplýsa Minjastofnun Íslands um menningarminjar.

Sorphirða mun verða í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins.

8 SAMRÁÐ OG KYNNING

Með kynningu skipulags- og matslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum / dreifiritum og á vefsíðu Sveitarfélgasins Ölfuss <http://www.olfus.is/is>

Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulagsfulltrúa Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn. Athugasemdir skulu vera skriflegar eða í tölvupósti og berast skrifstofu sveitarfélagsins, fyrir auglýstan tímabrest.

Umsagnaraðilar:

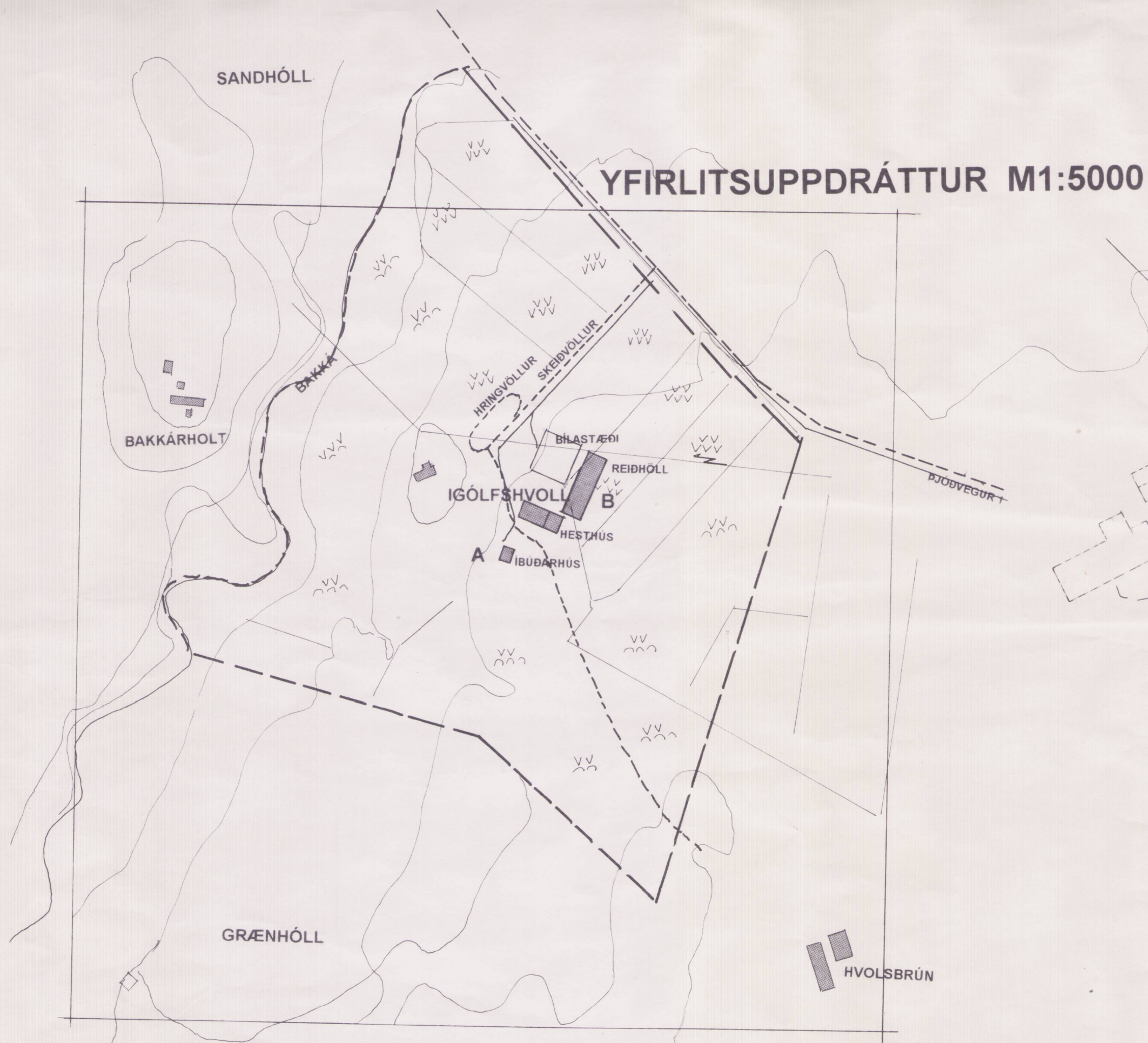
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlitið

9 FYLGISKJÖL

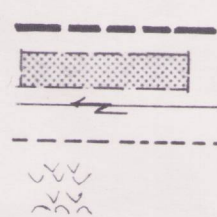
- Gildandi deilsikipulag



Loffmynd af hesthúsum og reiðhöll/veitingahúsi

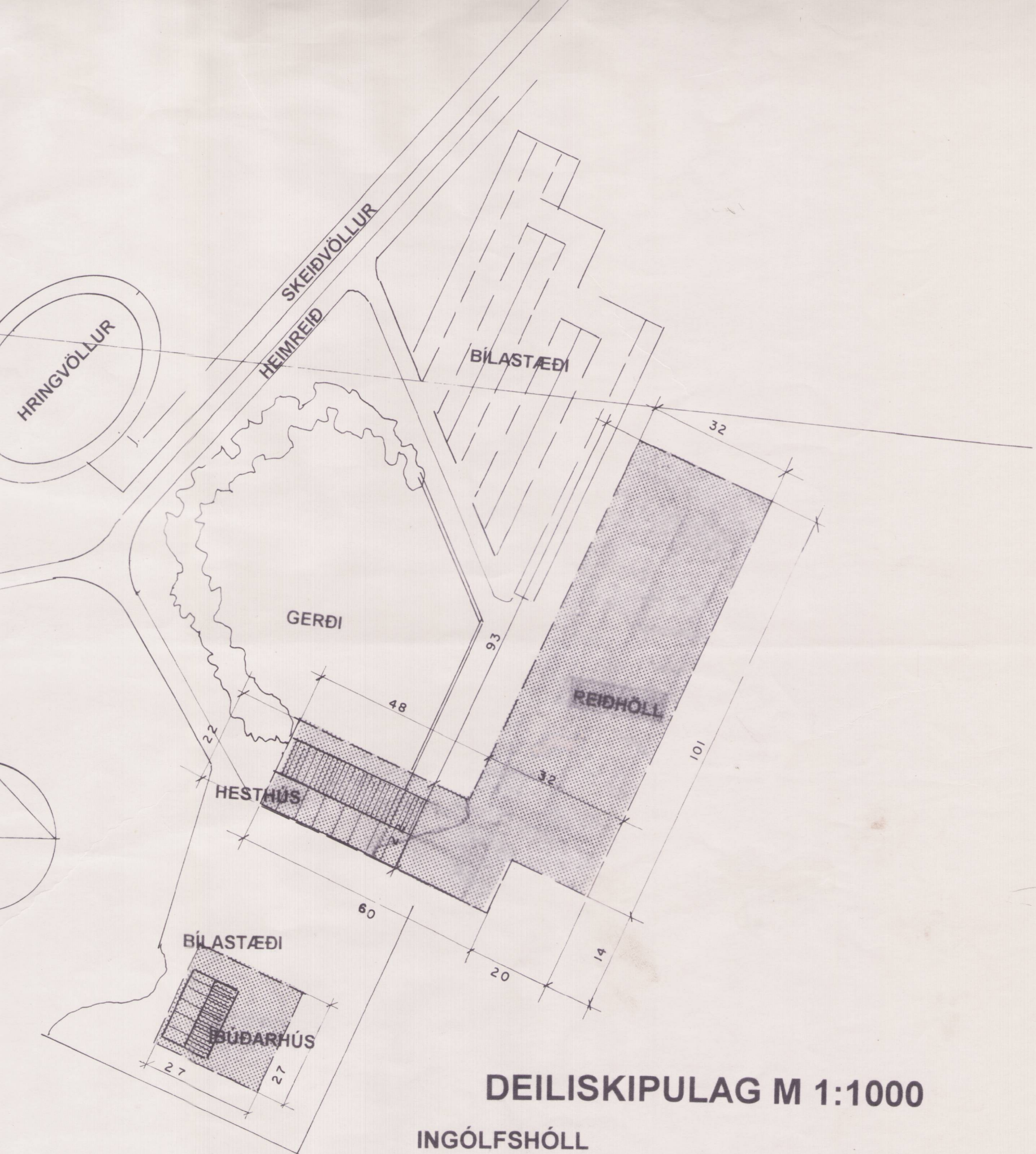


MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS OG MÖRK LÖGBÝLIS
BYGGINGAREITUR
RAFMAGNSLÍNA
REIÐSTÍGUR
TÚN
MÓI



A LÖGBÝLI
B REIÐHÖLL OG FJÖLNOTAHÚS

JÖRÐIN INGÓLFSHVOLL LIGGUR SUNNAN VIÐ ÞJÓÐVEG 1, UM ÞAÐ BIL 2,5 KM VESTAN VIÐ INGÓLFSFJALL Í ÖLFUSHREPP. AÐLIGGJANDI JARÐIR ERU HVOLSBRÚN AÐ AUSTAN, GRÆNHÓLL AÐ SUNNAN, BAKKARHOLT OG SANDHÓLL AÐ VESTAN OG NORÐAN. LANDIÐ FELLUR FRÁ AUSTRI TIL VESTURS, ÞAR SEM ÁIN BAKKÁ LIGGUR Á LANDARMÖRKUM. JÖRÐIN TELST VERA 50 HA AÐ STÆRÐ. Á JÖRÐINI ER NÚ BYGGT IBÚÐARHÚS OG HESTHÚS, SEM REIST VORU Í KRINGUM 1960. HEIMREIÐ AÐ LÖGBÝLINU LIGGUR FRÁ ÞJÓÐVEGI 1 FRÁ NORÐRI. REIÐSTÍGUR LIGGUR SAMHLIÐA OG TENGIST REIÐSTÍGAKERFI ÖLFUSSHREPPS NORÐAN VIÐ ÞJÓÐVEG 1. OG TIL AUSTURS AÐ LANDARMÖRKUM INGÓLFSHVOLS OG HVOLSBRÚNAR. RAFMAGNSLÍNA LIGGUR ÞVERT YFIR LANDIÐ FRÁ VESTRI TIL AUSTURS, NORÐAN VERÐU VIÐ FYRIRHUGAÐ FJÖLNOTAHÚSS. HÚSIÐ VERÐUR JÁRNGRINDARHÚS, KLÆTT MEÐ JÁRNI AÐ UTAN. EINANGRAÐ MEÐ GLERULL OG KLÆTT AÐ INNAN MEÐ TIMBRI Í VEGGJUM EN JÁRNI Í LOFTI. FYRIR LIGGUR SAMÞYKKI BRUNAMÁLASTJÓRNAR. HÚSIÐ ER 80X27M AÐ GRUNNFLETI. ÞAK ER MÆNISÞAK MEÐ 7,70 M Í MÆNI. Í NORÐVESTUR ENDA BYGGINGARINNAR ER TVÍLYFTUR ÞJÓNUSTUKJARNI, ÞAR SEM SAMKOMUSALUR OG ELDHÚS ER Á EFRI HÆÐ. Á JARÐHÆÐ ER AÐSTAÐA FYRIR BÚNINGSHERBERGI OG SALERNI. ROTÞRÓ ER FYRIRHUGAÐ NORÐAN VIÐ HÚSIÐ, SAMKVÆMT GILDANDI REGLUM FYRIRHUGAÐ NOTKUN ER FYRST OG FREMST AÐSTAÐA FYRIR TAMNINGAR, REIÐKENNSLU, HESTASÝNINGAR. ENNFREMUR ER FYRIRHUGAÐ AÐ NOTA HÚSIÐ FYRIR ALMENNA IÞRÓTTASTARFSEMI, ALMENNT SÝNINGARHALD, MARKAÐS OG TÓNLISTAHALD.



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR ÞESSI VAR SAMÞYKKTUR AF HREPPSNEFND ÖLFUSSHREPPS

23. júní 1997
Byggingarfulltrúi Ölfushrepps
[Signature]

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR ÞESSI VAR SAMÞYKKTUR AF SKIPULAGSSTJÓRA RÍKISINS Í SAMRÆMI VIÐ GR. 4.4 Í SKIPULAGSREGLUGERÐ NR. 318 FRÁ 1985. REYKJAVÍK:

23. júní 1997
[Signature]

T 11

TEIKNISTOFAN SMÍÐJUVEGI 11 E KÓPAVOGOGI
200 KÓPAVOGUR
SÍM1 5642255 FAX 5644681
KRISTINN RAGNARSSON ARKITEKT FAI
VERK TEIKNING NR 1
REIÐHÖLL Í LANDI INGÓLFSHVOLS
YFIRLITSUPPDRÁTTUR DEILISKIPULAG