

**Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðra breytinga á
aðal- og deiliskipulagi í tengslum við uppbyggingu
á jörðinni Riftúni í Ölfusi.**

1 Yfirlit	2
1.2. Inngangur	2
1.3 Riftún	2
1.4 Riftúnslaugar	4
1.5 Ríkjandi vindáttir	4
2.0 Fyrirhuguð skipulagssvæði	5
2.1 Skipulagssvæði merkt A, ofan vegar	6
2.2 Skipulagssvæði merkt B, neðan vegar	Error! Bookmark not defined.
2.3 Núverandi nýting á svæðum A, B og C	6
2.4 Fyrirhuguð nýting á skipulagssvæðum A og B	6
3.0 Fornminjar	6
4.0 Aðalskipulag Ölfus	7
4.1. Skipulag næstu jarða	8
4.2 Staða Riftúns skv. gildandi aðalskipulagi	8
4.3 Staðhættir og núverandi nýting	9
4.4 Tengsl við aðrar áætlanir	9
4.5 Flóðahætta	9
Aðalmarkmið við gerð fyrirhugaðs deiliskipulags eru	10
5.0 Skipulagsferli	10
5.1. Tilgangur með skipulagslýsingu	10
5.2 Kynning, samráð og skipulagsferli	11
5.3 Tímaáætlun	11
6.0 Umsagnaraðilar	12
7.0 Áhrifamat	12
8.0 Athugasemdir	13
9.0. Heimildaskrá	14

1 Yfirlit

1.2. Inngangur

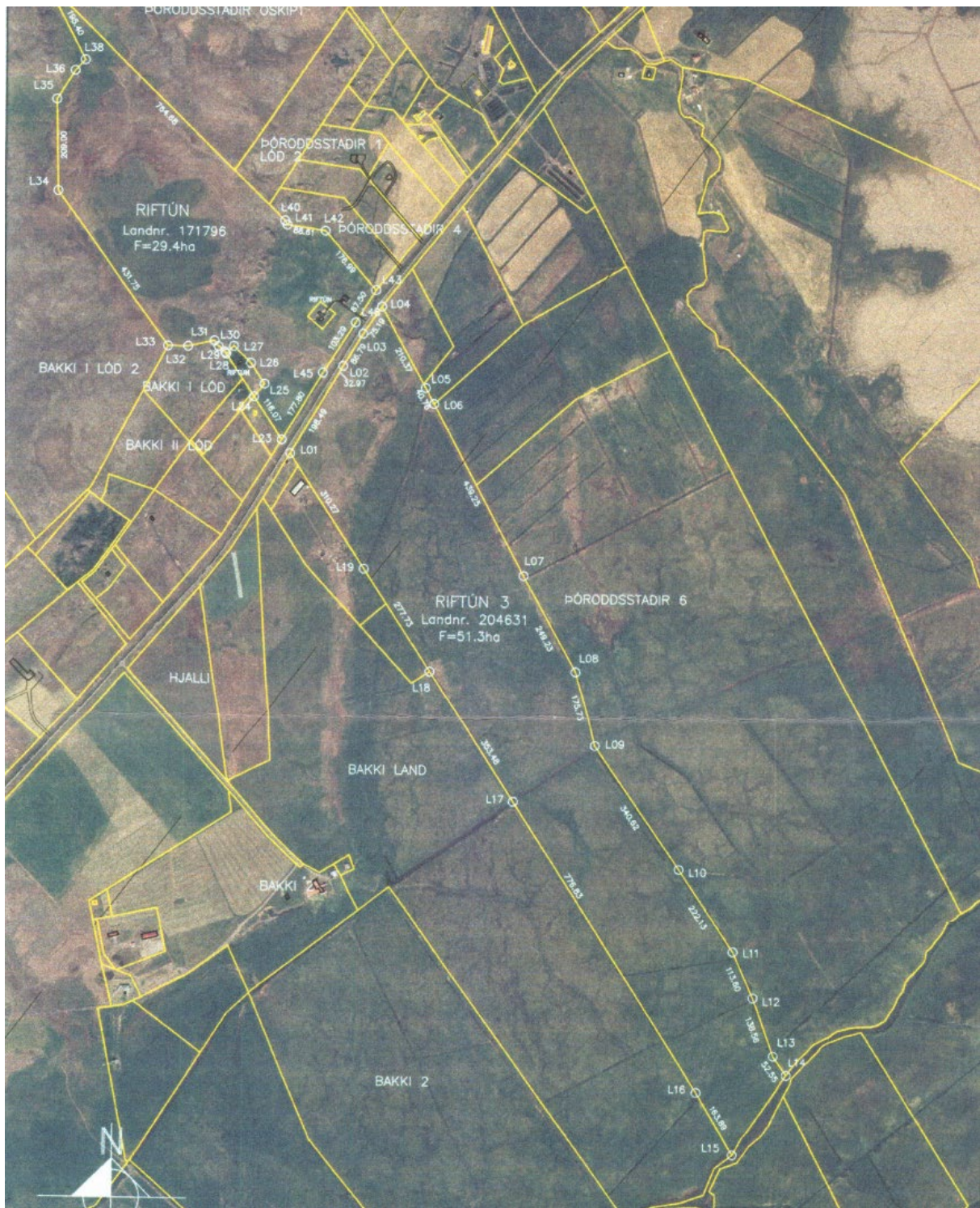
Félagið 101 Atvinnuhúsnaði ehf., Hlíðasmára 6, 221 Kópavogi, er eigandi að jörðinni Riftúni í Ölfusi. Undanfarin misseri hefur landeigandi kynnt fyrir skipulagsyfirvöldum í Ölfusi áform um nýtingu jarðhita í landi Riftúns og uppbyggingu ferðapjónustu.

Með skipulagslýsingu þessari er verið að undirbúa deiliskipulagsferli á Riftúni, m.a. í tengslum við fyrirhugaða jarðhitánýtingu, uppbyggingu ferðapjónustu á svæðinu, en meðal annars er gert ráð fyrir baðlaugum og hestaleigu.

Framkvæmdaleyfi til rannsóknarborana í Riftúni var veitt á fundi skipulagsnefndar Ölfus þann 24. okt. 2019.

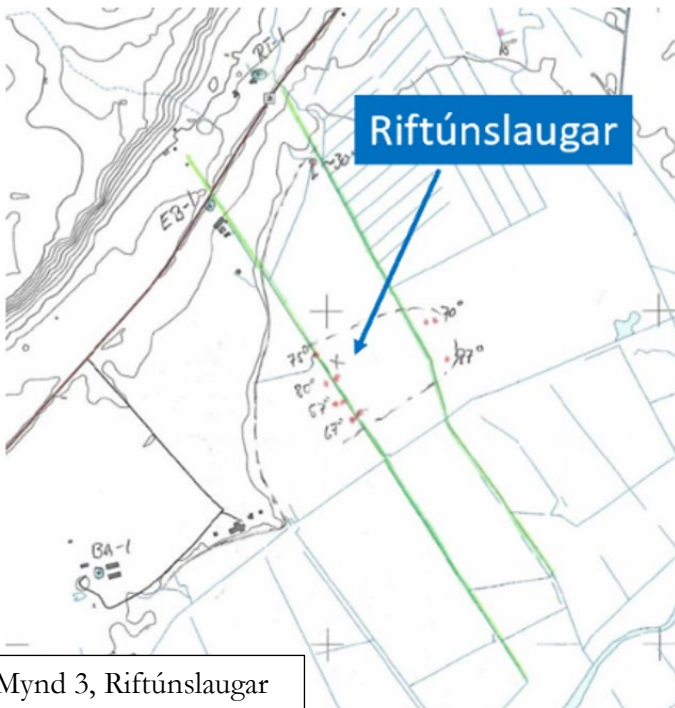
1.3 Riftún.

Riftún í Ölfusi er samtals 81,1 hektari og er skipt í þrjár landspildur: landnúmer 171796 (29,8 ha), landnúmer 204631 (9,3 ha), og landnúmer 204632 (42,0 ha). Riftún er náttúruperla sem hentar vel til ferðapjónustu sökum nálægðar við höfuðborgarsvæðið og þjóðveg nr. 1. Rannsóknarskýrslur á vegum Íslenskra Orkurannsókna (ISOR) sýna fram á að í landi Riftúns sé gnótt jarðvarma og er ætlunin að nýta staðbundnar náttúruauðlindir til þess að byggja upp blómlega atvinnustarfsemi.



Mynd 1 Útlínur og legu jarðarinnar Riftúns sem og landamerki aðliggjandi jarða.

1.4. Riftúnslaugar



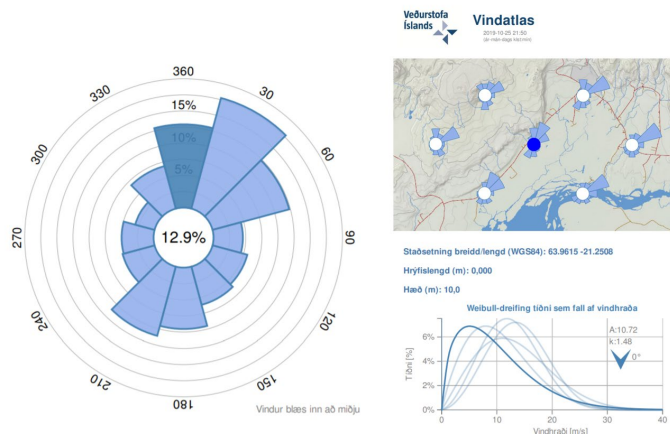
Undanfarin misseri hefur landeigandi undirbúið uppbyggingu á Riftúni m.t.t. til ferðapjónustu og nýtingu jarðhita sem þar er í jörðu. Neðan Þorlákshafnarvegur (vegur nr. 38) er ætlunin að endurvekja laugar með skírskotun til Riftúnslauga sem þar voru áður. Í skýrslum frá ÍSOR sem unnar hafa verið fyrir landeiganda kemur fram að líkur eru á að umfangsmikill jarðhiti sé til staðar í landi Riftúns. Í skýrslunum segir m.a. „Í mýrinni, 1 km SSA frá húsunum,

voru allt að 80°C heitar laugar báðum megin landamerkja milli Bakka og Riftúns og önnur þyrping skammt austan merkja milli Riftúns og Þóroddsstaða allt að 97°C. Um er að ræða heita spildu sem nær þvert yfir land Riftúns“. Þá segir enn fremur í umræddum skýrslum „Laugar þessar hurfu skömmu eftir að Hitaveita Þorlákshafnar tók til starfa“.

Kalt vatn; Í Riftúni er að finna miklar kaldavatns auðlindir. Í greinargerð með aðalskipulagi 2010 – 2022 (bls. 21) segir; „Á svæðinu frá Hlíðarenda og inn undir Hveragerði fer að bera á lindarennslu undan fjallsrótum. Gjöful lindasvæði eru einnig undir Ingólfsfjalli. Stærstu lindasvæðin eru við Riftún, Þóroddsstaði og Vötn, en þau gefa yfir 100 l/s. Eins og sést af tölum hér á undan er kalda vatnið mikil auðlind, hafinn er útflutningur á vatni í vatnsverksmiðjunni að Hlíðarenda.“

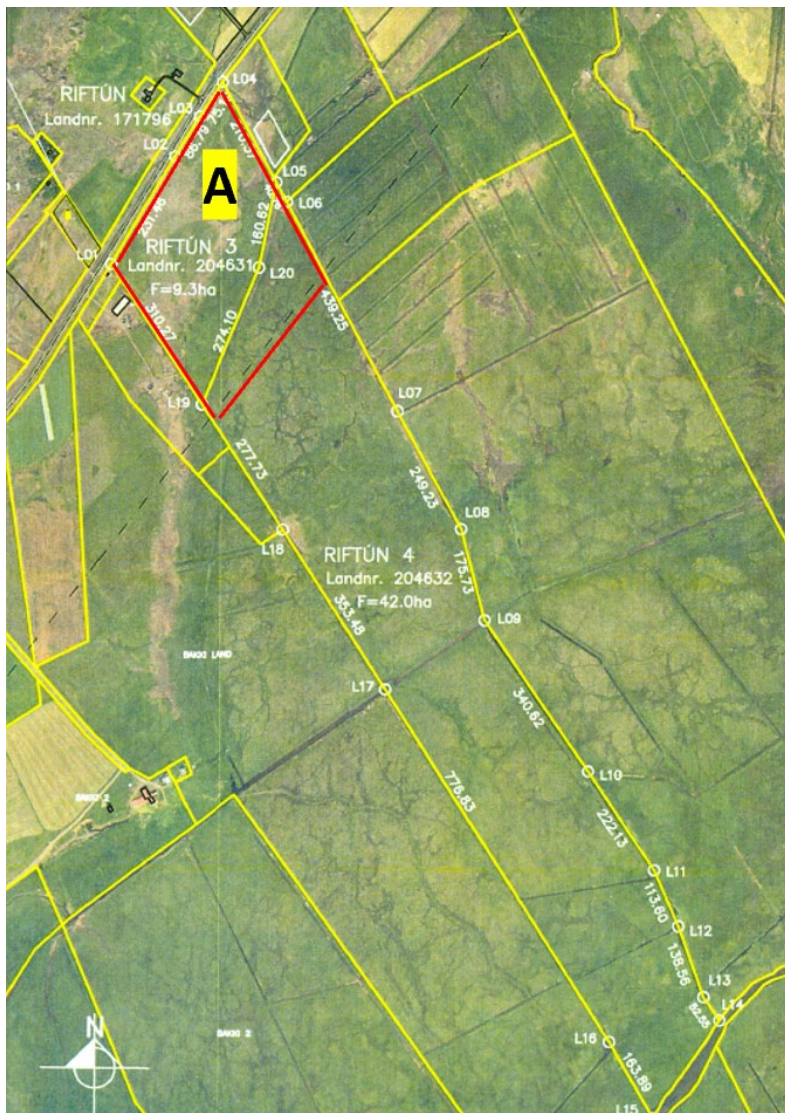
1.5 Ríkjandi vindáttir.

Norðaustlægar áttir eru ríkjandi að vetrarlagi og suðvestlægar áttir að sumarlagi, sbr. vindkort frá Veðurstofu Íslands.



Myndir 3 Ríkjandi vindáttir.

2.0 Fyrirhugað skipulagssvæði



Mynd nr. 4, afmörkun skipulagssvæðis.

Fyrirhugað er að deiliskipuleggja landsvæði sem nánar eru afmarkað hér síðar og merkt A á mynd nr. 4. Afmörkun á myndinni sýnir aðeins grófar útlínur svæðisins, nánari afmörkun fer fram við breytingu á aðalskipulagi fyrir Riftún en gert er ráð fyrir að breyta landnýtingu á skipulagssvæðinu.

2.1 Skipulagssvæði merkt A, neðan vegar.

Skipulagssvæðið afmarkast til NA af landamerkjum við Þóroddstaði, til NV af Þorlákshafnarvegi nr. 38, til SV af landamerkjum á milli Riftúns og lóða úr landi Bakka og til SA af línu sem sýnd er á mynd nr. 4. Skipulagssvæðið er samtals 12,0 ha, og nær að fullu yfir landspildu merкта 204631 (9,3 ha), og hluta yfir landspildu 204632 (42 ha).

2.2 Núverandi nýting.

Land á skipulagssvæðinu er raskað framræst land þar sem er að finna skurði ásamt meðfylgjandi uppgreftri. Þar eru einnig gamlar slægjur, þ.e. næst Þorlákshafnarvegi nr. 38. Hefur landið verið nýtt til hrossabeitar á undanförunum árum. Engar byggingar eða mannvirki eru á svæðinu.

2.4 Fyrirhuguð nýting á skipulagssvæði A.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, baðlaugum og hestaleigu.

3.0 Fornminjar

Í aðalskipulagi Ölfus 2010 – 2022 segir; „Svæðisskrá fornleifa liggur fyrir, en hún var unnin af Fornleifastofnun Íslands árið 1999. Þjóðminjalög nr. 107/2001 kveða á um að allar fornleifar 100 ára og eldri séu friðaðar sbr. 9. gr. laganna. Í fyrirliggjandi skipulagstillögu eru fornminjar teknar fyrir með tvennum hætti. Annars vegar eru auðkenndar allar friðlýstar forn-minjar á svæðinu og þær merktar á uppdrátt eins og nákvæmni uppdráttar leyfir. Hins vegar eru auðkenndar þær jarðir þar sem aðrar fornminjar hafa fundist. Í þeim tilvikum er vísað til svæðisskrár Fornleifastofnunar frá 1999, eins og fram

kemur í meðfylgjandi skipulagsgögnum.“

Svæðisskrá fornleifa liggur fyrir, (sbr. Hildur Gestsdóttir og Orri Vésteinsson. 1999.

Fornleifaskráning í Ölfushreppi II. Svæðisskráning í Selvogs- og Ölfushreppi. FS084-99012.

Fornleifastofnun Íslands: Reykjavík). Þar koma fram upplýsingar eftirfarandi upplýsingar:

ÁR-531 **Riftún**

"Annað býli. Partur úr heimajörðinni, byggt fyrir 30 árum, innan 40 eður yfir. Jarðdýrleiki v og so tíundast fjórum tíundum í næstliðin 7 ár. Áður var það kölluð hjáleiga, og var þá dýrleikinn talinn í heimajörðinni sjálfum Þórustöðum, og hún þa kölluð xx öll" JÁM II, 423. "Eigi heldur þessarar jarðar getur stólsjarðabókin, en seld er hún, sem eyði-stólsjörð (1798), með hér greindum dýrleika og lsk., fyrir 67 rd. Hreppstjórnin telur hana 10 h. dýrleika." JJ, 76.
1917: Tún 2.3 ha, 8/9 slétt. Garðar 1760 m².

ÁR-531:001 *Riftún* bústaður
"Bærinn stóð áður í miðri brekkunni. Árið 1942 byggir Kristján Teitsson íbúðarhús í gamla túnjaðrinum niður við veginn - ásamt peningshúsum."
Heimildir: SB, 341

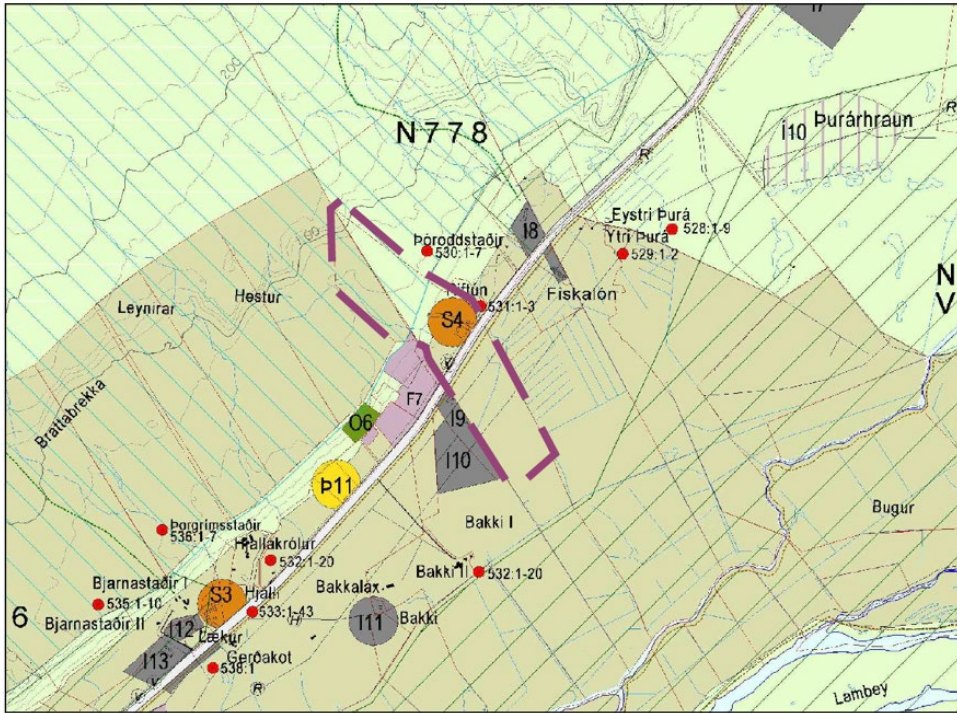
ÁR-531:002 heimild um útihús
Heimildir: Túnakort 1918.

ÁR-531:003 heimild um útihús
Heimildir: Túnakort 1918.

Í aðalskráningu fornleifa í sveitarfélaginu Ölfusi, frá árinu 2015, áfangaskýrslu 1, er ekki getið um fornleifar í Riftúni.

4.0 Aðalskipulag Ölfus

Samhliða breytingu á deiliskipulagi Riftúns er fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi þar sem skilgreindri landnotkun á skipulagssvæði merktu A í Riftúni verður breytt í samræmi við þau skipulagsáform sem fram koma í skipulagslýsingu þessari.



Mynd 5, hluti gildandi Aðalskipulags Ölfus 2010-2022

4.1. Skipulag næstu jarða.

Skipulag á aðliggjandi jörðum ofan Þorlákshafnarvegjar: Á Bakka er skv. núverandi aðalskipulagi frístundabyggð (F7) en landið liggur að landi Riftúns, ofan Þorlákshafnarvegjar. Á Þoroddstöðum hafa m.a. verið skipulagðar lóðir fyrir einbýlishús ofan vegar.

Skipulag á aðliggjandi jörðum neðan Þorlákshafnarvegjar: Land Bakka sem liggur að Riftúni upp við Þorlákshafnarveg, er í dag skilgreint sem iðnaðarsvæði (reitur I9) og er þar laxeldistöðin Laxar með starfsemi sína. Í landi Þoroddstaða neðan vegar til NA er skilgreint iðnaðarsvæði, þar sem starfrækt er fiskeldi.

4.2 Staða Riftúns skv. gildandi aðalskipulagi.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Ölfus 2010 – 2022, er Riftún skilgreint sem landbúnaðarsvæði, að frátöldu svæði fyrir þjónustustofnanir/kirkjustað sem merkt er S4 á aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir að svæði S4 verði endurskilgreint við næstu heildarendurskoðun aðalskipulags Ölfus og núverandi skráningin afmáð þar sem Riftún er ekki lengur nýtt sem kirkjustaður.

4.3 Staðhættir og núverandi nýting á fyrirhuguðu skipulagssvæði.

Fyrirhugað skipulagssvæði hefur verið nýtt til hrossabeitar á undanförunum árum. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði skv. aðalskipulagi og skráð sem opið svæði skv. fasteignamati, landnúmer 204631, 9,3 ha, staðgreinir, 8717-2-99630030.

4.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Uppbyggingaráform í Riftúni eru í samræmi við aðalskipulag Ölfus 2010-2022 (bls. 49) en þar segir að stefnt skulu að því að nýta þá sérstöðu sem sveitarfélagið hefur, m.a. í tengslum við góðar samgöngur til og frá sveitarfélaginu, til þess að byggja upp öflugt og fjölbreytt atvinnulíf. Í greinargerð með aðalskipulagi er sérstaklega bent á að helstu sóknarfæri atvinnuuppbyggingar séu m.a. á sviði jarðhitanýtingar og ferðaþjónustu, sem er kjarni þeirrar uppbyggingar sem fyrirhuguð er í Riftúni.

Fyrirætlunir um uppbyggingu í Riftúni eru enn fremur í takt við „Stefnumörkun Suðurlands 2016 – 2020“ sem unnin er af Samtökum Sunnlenskra Sveitarfélaga en þar er lögð áhersla á að skapa jákvæða ímynd af Suðurlandi með því að byggja á gæðum og hreinleika og með því að leggja áherslu á sjálfbæra nýtingu auðlindum. Með fyrirætlunum landeigenda skapast mikil sóknarfæri varðandi atvinnuuppbyggingu í Ölfusi en mikilvægi atvinnuuppbyggingar samhliða nýtingu jarðvarma er einmitt áréttað í aðalskipulagi Ölfus 2010 – 2022 (bls. 49).

4.5 Flóðahætta



Mynd 6, svæði undir náttúruvá skv. aðalskipulagi Ölfus 2010-2022

Rauðstrikað svæði á mynd 6 er skilgreint sem svæði undir náttúruvá sökum flóðahættu. Tekið verður tillit til þessa við gerð deiliskipulags og hönnun mannvirkja í Riftúni.

Aðalmarkmið við gerð fyrirhugaðs deiliskipulags eru:

- Að stuðla að metnaðarfullri uppbyggingu á ferðaþjónustu í Ölfusi sem hefur jákvæð áhrif á atvinnuuppbyggingu sem og eykur fjölbreytileika mannlífs í Ölfusi.
- Að vanda hönnun og tryggja að byggingar falli vel að landslagi þannig að Riftúnslaugar og önnur þjónustu á svæðinu hafi aðdráttarafl fyrir íbúa Ölfus sem og ferðamenn sem vilja upplifa og njóta.
- Að afmarka lóðir og skilgreina byggingarreiti fyrir uppbyggingu sem hér hefur verið lýst.
- Að leggja grunn að metnaðarfullum frágangi bygginga í samráði við sveitarfélagið Ölfus.
- Að endurvekja náttúrulegar í Riftúni til afþreyingar og vellíðan.
- Að við hönnun verði nýtt einstök staðsetning Riftúnslauga og jarðarinnar Riftúns sem náttúruperlu á Suðurlandi.
- Að efla atvinnulíf í Ölfusi.

5.0 Skipulagsferli

5.1. Tilgangur með skipulagslýsingu

Í 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir: “Þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Þegar landeigandi eða framkvæmdaaðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu.” Tilgangurinn með gerð þessarar skipulagslýsingar um Riftún í Ölfusi er sá að gefa umsagnaraðilum og almenningi kost á að koma með ábendingar og setja fram sjónarmið, sem nýtast við deiliskipulagsgerðina.

5.2 Kynning, samráð og skipulagsferli

Deiliskipulag verður unnið af hálfu landeiganda og kynnt sveitarfélaginu Ölfus ásamt öðrum hagsmunaaðilum á svæðinu. Samhliða er gert ráð fyrir að unnin verði breyting á aðalskipulagi Ölfus hvað varðar breytta landnotkun í Riftúni. Skipulagslýsing þessi er send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum, sbr. 1. mgr. 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsingin verður auglýst í landsblaði eða í blöðum á suðurlandi og almenningur hvattur til þess að kynna sér skipulagslýsinguna sem mun liggja frammi á bæjarskrifstofu Ölfus sem og verður hún gerð aðgengileg á heimasíðu sveitafélagsins www.olfus.is. Umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum sem og almenningi verður þannig gefinn kostur á að koma á framfæri sjónarmiðum sínum og leggja fram ábendingar sem nýst geta við gerð deiliskipulagsins. Þessu næst verður unnin deiliskipulagstillaga sem kynnt verður sveitarfélaginu Ölfus og öðrum hagsmunaaðilum. Þegar kynningu er lokið verður deiliskipulagstillagan auglýst sbr. 31. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og verða þá gefnar 6 vikur til þess að koma á framfæri athugasemdum. Þegar fresti til þess að senda inn athugasemdir er lokið fer skipulagsnefnd yfir framkomnar athugasemdir, ef einhverjar eru. Komi til þess að meiriháttar breytingar verði gerðar á deiliskipulagstillögunni skal tillagan auglýst að nýju. Eftir að skipulagsnefnd hefur farið yfir framkomnar athugasemdir gerir hún tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu deiliskipulagstillögunnar. Samþykki bæjarstjórn deiliskipulagstillögunna skal deiliskipulagstillagan send skipulagsstofnun til yfirferðar ásamt athugasemdum sem kunna að hafa borist sem og lýsingu á málsmeðferð, allt í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Verði deiliskipulagstillagan samþykkt birtir bæjarstjórn Ölfus auglýsingu um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda. Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla deiliskipulags og aðalskipulagsbreytinga fer nánar eftir ákvæðum 31., 32., 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

5.3 Tímaáætlun

Feb. 2019: Skipulagslýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila.

Feb. 2019: Skipulagslýsing auglýst í a.m.k. einum fjölmiðli á suðurlandi og á heimasíðu Ölfus til kynningar fyrir almenning og hagsmunaaðila, 3 vikur.

- Apríl 2020:** Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi kynnt í skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
- Apríl 2020:** Sveitarstjórn samþykkir aðalskipulagsbreytingu og nýtt deiliskipulag til auglýsingar.
- Apríl 2020:** Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi auglýst í Lögbirtingablaði og í dagblaði. Jafnframt verður tillagan höfð til sýnis á bæjarskrifstofu og heimasíðu Ölfus.
- Mái 2020:** Yfirferð athugasemda, aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag samþykkt og svör við athugasemdum send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Júní 2020:** Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

6.0 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Samgöngustofa

7.0 Áhrifamat

Framkvæmdir innan skipulagssvæða sem hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 eru ekki áformaðar. Ekki er hér um framkvæmdir að ræða sem falla undir ákvæði 1.01 skv. viðauka 1, laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106 frá árinu 2000, þar sem ekki er um að ræða endurskipulagningu á landareign í dreifbýli umfram 20 hektara.

Skv. framangreindu fellur deiliskipulagið ekki undir lög um umhverfismat áætlana.

8.0 Athugasemdir

Þeir sem hafa athugasemdir við lýsingu þessa eða ábendingar sem þeir vilja koma á framfæri, er bent á að hafa samband við Sigmar B. Árnason, skipulags-og byggingarfulltrúa Ölfus, Stjórnsýsluhúsi Ölfus, Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn eða á netfangið sigmar@olfus.is fyrir _____

9.0. Heimildaskrá

Aðalskipulag Ölfus 2010 – 2022, unnið af sveitarfélaginu Ölfus.

Fornleifaskráning í Ölfushreppi II. Svæðisskráning í Selvogs- og Ölfushreppi. FS084-99012. Hildur Gestsdóttir og Orri Vésteinsson. 1999. Fornleifastofnun Íslands: Reykjavík.

Samtök Sunnlenskra Sveitarfélaga. Stefnumörkun Suðurlands 2016 – 2020.

Aðalskráning fornleifa í sveitarfélaginu Ölfusi, Áfangaskýrsla I, 2015. Ritstjóri: Ragnheiður Gló Gylfadóttir. Höfundar efnis: Birna Lárusdóttir, Kristborg Þórsdóttir, Ragnheiður Gló Gylfadóttir, Stefán Ólafsson, Uggi Ævarsson og Unnur Magnúsdóttir.