



ÁRBÆR 3A Í SVEITARFÉLAGINU ÖLFUSÍ

Deiliskipulag

01.07.2020



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

8160-001-SKY-001-V01

HÖFUNDUR

Sólveig Olga Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson , Ingibjörg Sveinsdóttir

SAMÞYKKT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022	5
2.3	Deiliskipulag	6
2.4	Minjar	6
3	DEILISKIPULAG	6
3.1	Skipulagsskilmálar	6
3.2	Almennir skilmálar	7
4	UMHVERFISÁHRIF	8
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	8
5.1	Skipulagsferli	8

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið fyrir lóðina Árbæ 3 L171661 í Sveitarfélaginu Ölfusi og samhliða þessu deiliskipulagi verður nafni lóðarinnar breytt í Árbær 3a. Heildarstærð lóðarinnar er 5,5 ha en deiliskipulagið nær aðeins til 2 ha svæðis syðst á lóðinni eins og fram kemur á uppdrætti. Engar byggingarframkvæmdir eru fyrirhugaðar á þeim 3,5 hekturum sem eftir standa. Sá hluti verður nýttur sem tún og beitoland.

Aðkoma að lóðinni verður frá Árbæjarvegi vestri nr. 3710 um nýja vegtengingu sem sýnd er í þessu skipulagi.

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

1.1 Skipulagsgögn

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

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000, dags. 01.07.2020.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

2 FORSENDUR

Á lóðinni eru engin mannvirki. Afmarkaðir verða byggingareitir fyrir íbúðarhús og skemmu/hesthús. Í hesthúsi er áætlað að hafa litla íbúð.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið skilgreint að stærstum hluta sem L14.2 Tún og akurlendi og að litlu leyti L9.4 Snarrótarvist og L10.4 Grasmóavist. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortanna sem eru miðuð við mælikvarðann 1:25.000 til 1:50.000 en ávallt skal gæta þess að spilla gróðri og þar með vistgerðum sem minnst við framkvæmdir. Á aðalskipulagi er merkt inn flóðasvæði næst árbakkanum en ekki er talið að það hafi áhrif á deiliskipulagið. Flóðasvæðið er sýnt á deiliskipulagsuppdrætti.

Í Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 er syðsti hluti Árbæjarhverfis skilgreindur sem hættusvæði vegna hugsanlegra flóða í Ölfusá og er það markað gróflega inn á skipulagsuppdrátt.

2.1 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.

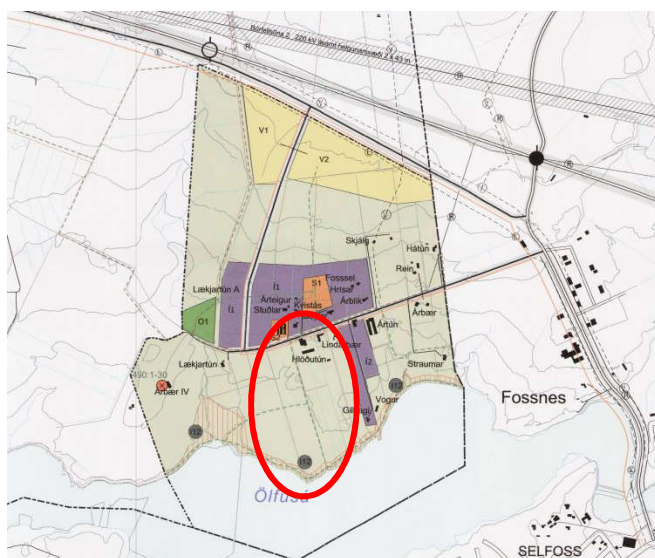
Skipulagssvæðið er á skilgreindu landbúnaðarsvæði í þéttbýli.

2.2 Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022

Árbæjarhverfi er skilgreint sem þéttbýli í Aðalskipulagi Ölfuss og innan þess hverfis er Árbær 3a á skilgreindu landbúnaðarsvæði og flokkast sem landspilda/smábýli. Taflan hér að neðan sýnir skilmála fyrir slíkar spildur:

LANDSTÆRÐIR	HEITI	NÝTINGARHLUTFALL	HEIMILDIR MEÐ TILLITI TIL AÐALSKIPULAGS
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.

Gert er ráð fyrir iðnaðarsvæði syðst og vestast á lóðinni, þar sem mögulegt er að setja litla hreinsistöð vegna fráveitu. Fyrirhugað deiliskipulag mun ekki hafa áhrif á þá fyrirætlan.



Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022, þéttbýlisuppráttur Árbæjarhverfis

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

2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

2.4 Minjar

Fornleifaskráning vegna skipulags í Ölfusi liggur fyrir, unnin af Byggðasafni Árnesinga 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

3.1 Skipulagsskilmálar

Aðkoma að Árbæ 3a er um nýjan aðkomuveg af Árbæjarvegi vestra nr. 3710. Nýtingarhlutfall lóðar er allt að 0,05.

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.

Skemma/Hesthús – B2

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 600 m² skemmu/hesthús. Mænishæð getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta. Heimilt er að vera með allt að 70 m² íbúð á efri hæð hesthúss.

Kvaðir

Kvöð er á lóðinni Árbæ 3a, utan deiliskipulagssvæðisins, um aðkomuveg, eins og hann er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti, eða aðra sambærilega. Verði um frekari uppbyggingu að ræða á skipulagssvæðinu er öðrum heimilt að tengjast aðkomuveginum. Þá er kvöð á lóð Árbæjar 3a, utan deiliskipulagssvæðisins, um aðkomu til vesturs að Lækjartúni, verði um uppbyggingu að ræða þar.

Veitur

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

Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan lóðar, frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislislagna 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.

Neysluvatnið kemur úr lindum undir Ingólfsfjalli, veitan nær til allra bæja í Árbæjarhverfinu. Árbæjarveita er hitaveita sem er einkaveita fyrir hverfið.

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. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnassýslu.

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 og skal fara eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni, líkt og sorphirða almennt.

3.2 Almennir skilmálar

Hönnun og uppdrættir

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.

Mæliblöð

Mæliblöð verða gerð sem sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

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.

Frágangur lóða og umgengi

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.

4 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. Lóðin er í góðum tengslum við vegi og veitur. Með deiliskipulaginu er m.a. verið að afmarka lóð sem er til í Þjóðskrá og skilgreina byggingarheimildir hennar ásamt aðkomu.

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 í Árbæjarhverfi er nú þegar nokkur byggð 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 hér er ekki um hefðbundið landbúnaðarsvæði að ræða heldur í heildina 2 ha lóð innan skilgreinds þéttbýlissvæðis (spilda/smábýli).

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á vatns-, hita- raf- eða fráveitu annarri en samfara almennri uppbyggingu í sveitarfélaginu 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 alla umhverfispætti.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum m.a. frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

5.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst á haustmánuðum 2020 og taki gildi síðla sama ár.