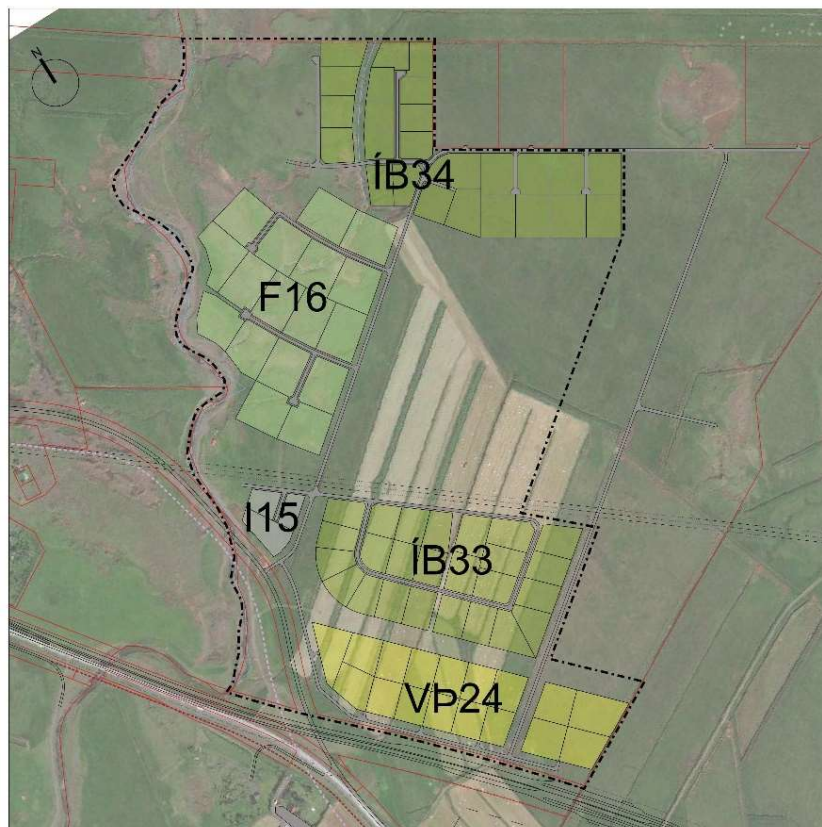


TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI
FYRIR AKURHOLT Í ÖLFUSI

GREINAGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



Útgáfa dags. 14.03.2024



ÖLFUS

Sveitarfélagið Ölfus



Landhönnun – landslagsarkitektar

Efnisyfirlit

1	Almennar upplýsingar	4
1.1	Tildrög skipulagsvinnu.....	4
2	Gögn skipulagsáætlunarinnar	4
3	Skipulagssvæðið	4
	Skipulagsstaða	5
4	Forsendur og samráð.....	5
4.1	Íbúðarbyggð	5
4.2	Frístundabyggð	6
4.3	Verslun og þjónusta	6
4.4	Iðnaðarsvæði	7
5	Deiliskipulag.....	7
5.1	Almenn um innihald skipulags.....	7
5.2	Áfangaskipting.....	7
5.3	Almenn markmið skipulags eru:	8
5.4	Gatna- og samgöngukerfi.....	8
6	Almennir skipulagsskilmálar	8
6.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	8
6.2	Mæli- og hæðarblöð	8
6.3	Byggingarreitir og nýtingarhlutfall.....	9
6.4	Frágangur lóða.....	9
6.5	Garðhús, skýli og önnur smáhýsi	9
6.6	Opin svæði og stígakerfi	10
6.7	Veitur.....	10
6.8	Umhverfisáhrif	10
6.9	Fornleifar	11
6.10	Sorphirða	11
6.11	Innviðasamningur.....	11
7	Sértækir skipulagsskilmálar	11
7.1	Almennt.....	11
7.2	Íbúðasvæði, ÍB33	11
7.3	Íbúðasvæði, ÍB34	12
7.4	Frístundahúsasvæði, F16	12

7.5	Iðnaðarsvæði, I22	13
7.6	Verslunar- og þjónustusvæði, VP24	13
7.7	Landbúnaðarsvæði	13
7.7.1	Skilmálar fyrir landbúnaðarsvæði	14
8	Umhverfismat	15
9	Heimildarskrá	16

Greinargerð með deiliskipulagi fyrir Akurholt

1 Almennar upplýsingar

1.1 Tildrög skipulagsvinnu

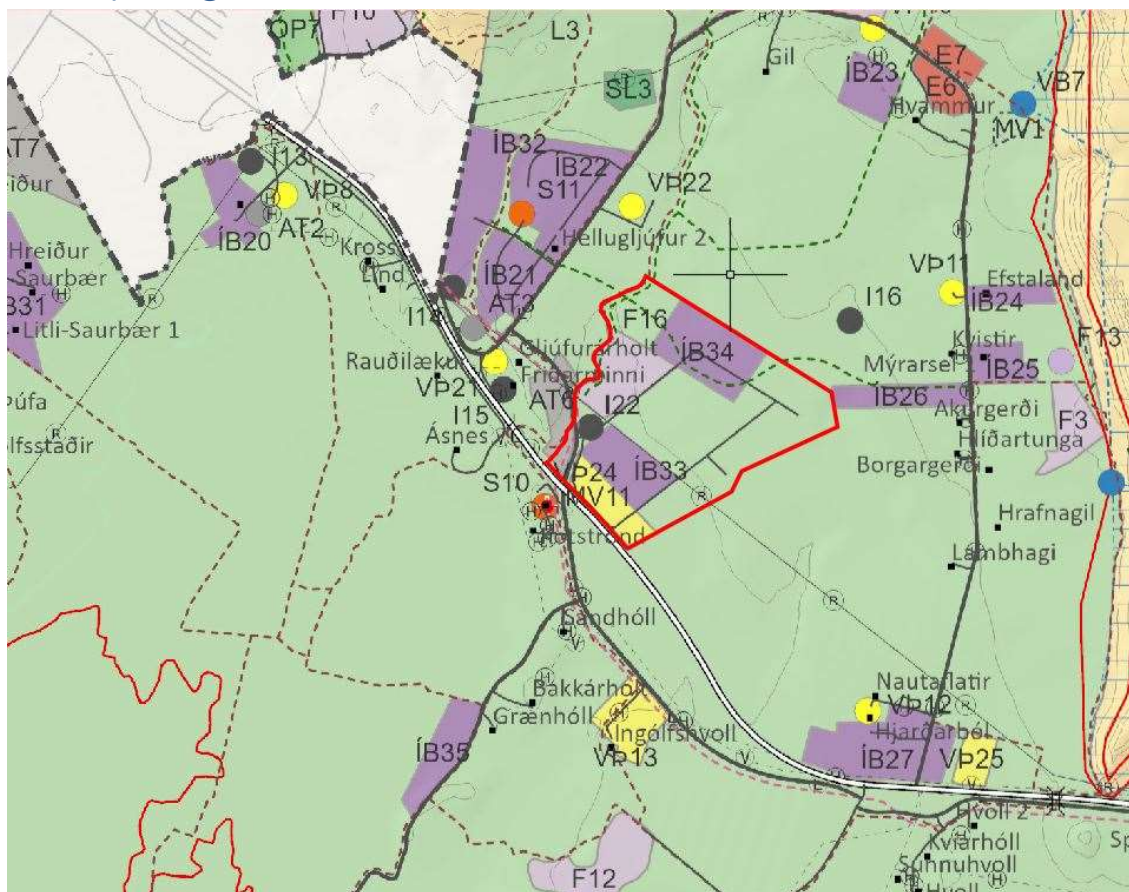
Lóðir í Ölfusi hafa verið eftirsóttar síðustu árin og ekkert lát er þar á né sér fyrir endann á þeirri eftirspurn. Í Aðalskipulagi Ölfus 2020-2036 er gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir frístundabyggð og íbúðarbyggð í dreifbýli auk þess sem stefna er sett um fjölbreyttari atvinnustarfsemi á landbúnaðarlandi sem jafnvel tengist ekki hefðbundnum landbúnaði.

Í ljósi þessa leggur landeigandi Akurholts (L211957) fram tillögu að nýju deiliskipulagi á landi sínu. Deiliskipulagið nær til alls lands Akurholts, sem er 106ha að stærð. Inni í þeirri tölu er

2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupprætti í mælikvarða 1:2.500, blaðstærð A1.

3 Skipulagssvæðið



Mynd 1: Skipulagssvæðið sýnt á upprætti Aðalskipulags Ölfuss 2020-2036

Jörðin Akurholt liggur austan við Gljúfurá í Ölfusi, norðan við Suðurlandsbraut, skammt frá Kotströnd. Skipulagssvæðið er að hluta til tún og hluta hagar og melar. Svæðið liggur í 20 – 30 metra hæð yfir sjávarmáli. Lítil lækur rennur rétt austan við Gljúfurá en sameinast ánni fyrir miðju skipulagssvæðinu.

Skipulagsstaða

Í gildi er deiliskipulag af svæðinu sem samþykkt var í Bæjarstjórn Ölfuss þann 26.3. 2020. Skipulagið inniheldur nokkrar stórar lóðir á afmörkuðum stöðum í norð-austur hluta svæðisins, en er jafnframt að stórum hluta með lítið efnislegt innihald. Gert er ráð fyrir að við gildistöku þessa nýja skipulags falli eldra skipulag úr gildi, en skilmálar þess haldi að uppistöðu til gildi sýnu í nýju skipulagi.

Skipulagið tekur þannig til um 72 ha. svæðis, sem telur Akurholt (L211957), Akurholt 4 (L231684), Akurholt 6 (L231685), Akurholt 8 (L231686) og Akurholt 10 (L231687). Skipulagssvæðið afmarkast í vestri af Gljúfurá, í norðri landamerkjum gegnt Hvammi (L171738), í austri af landamerkjum gegnt Kvisti lóð (L209761), Akurgerði (L171635), í suð-austri af landamerkjum við Sandhól (L171798) og í suðvestri af vegstæði nýs þjóðveggar 1 og Ölfusveggar. Skipulagstillagan tekur til landnotkunarreita ÍB33, ÍB34, F16, I22 og VP24, auk landbúnaðarsvæðis.

Núverandi landnotkun á skipulagssvæðinu er að nokkru leyti túnrækt og nokkru leyti beitiland.

4 Forsendur og samráð

Í landsskipulagsstefnu segir:

„Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag“.

Hefðbundinn landbúnaður hefur að mestu lagst af í Akurholti, þó svo að tún séu enn slegin. Með því að nýta landið á annan hátt, eins og reitaskipting aðalskipulags gerir ráð fyrir, má auka fjölbreytni landnýtingarmöguleika og landeigendum jafnframt gert kleift að auka tekjur af landi sínu og eiga þátt í að auka atvinnuframboð á svæðinu, með beinum og óbeinum hætti.

Leitað verður m.a. umsagnar Vegagerðarinnar, Brunavarna Árnessýslu, Umhverfisstofnunar, Minjastofnunar og Heilbrigðiseftirlits suðurlands.

4.1 Íbúðarbyggð

Í grein 4.1.1 í greinargerð Aðalskipulags Ölfuss 2020 - 2036 segir meðal annars um íbúðarbyggð í dreifbýli:

- Að fjölbreytt framboð lóða verði innan sveitarfélagsins
- Að lóðir fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli séu stærri en í þéttbýli en minni en á landbúnaðarlandi.

- Sameiginlegar fráveitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Leitast skal við að ný íbúðarhús verði í góðum tengslum við núverandi byggð til að nýta það grunnkerfi sem fyrir er s.s. veitu- og vegakerfi. Að jafnaði eru ekki innheimt gatnagerðar- eða veitugjöld og því eru landeigendur/lóðarhafar ábyrgir fyrir þeim framkvæmdum, m.a. út frá öryggisþáttum s.s. slökkvivatni.

Á nýjum svæðum í deiliskipulagi þessu er stærð íbúðarlóða yfirleitt haldið nærri þeim neðri mörkum sem skilgreind eru í aðalskipulagi en eru þó mun stærri en lóðir í þéttbýli.

Leitast verður við að hafa hreinsivirki sameiginleg þar sem því verður við komið.

4.2 Frístundabyggð

Í grein 4.1.2 í Ask. Ölfuss 2020 - 2036 segir meðal annars um frístundabyggð:

- Frístundabyggð er ekki ætluð til fastrar búsetu.
- Að samnýta vegakerfi og veitur og að yfirbragð byggðar verði heildstætt.
- Að lóðir verði frá 0,5-3ha og nýtingarhlutfall allt að 0,15, þó fari heildarbyggingarmagn aldrei yfir 500m².
- Að ný frístundahús verði að jafnaði að hámarki 20 í hverjum áfanga.

4.3 Verslun og þjónusta

Aðalskipulagið fjallar um svæði fyrir verslun og þjónustu, í kafla 4.1.5. Þar segir meðal annars:

- Að leitast verði við að styðja við ný atvinnutækifæri á sviði verslunar og þjónustu og efla þá þjónustu sem er til staðar.
- Að þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikar auknir til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- Að við skipulag þjónustusvæða verði hugað að greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.
- Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði skilgreind frekari uppbygging þjónustu.

Á svæði VP24 verða frekar litlar lóðir í grunninn, skipulagið gerir ráð fyrir að auðvelt sé að sameina þær, svo í raun verða mjög fjölbreyttar lóðir á svæðinu, sem henta mismunandi starfsemi. Í skipulagsskilmálum verður framtíðarsýn fyrir reitinn skilgreind frekar.

Staða ferðapjónustu í Ölfus

Í forsenduhefti aðalskipulags kemur eftirfarandi fram í kafla 3.3.2: „Ferðapjónusta er ung atvinnugrein í Þorlákshöfn en er mikið stunduð í dreifbýli Ölfuss. Þar eru ýmsir gistimöguleikar, veitingastaðir, kaffihús og boðið upp á hestaferðir. Gerðar hafa verið reiðleiðir víða um Ölfusið. Víða er veiði í vötnum og í ósum Ölfusár. Selvogurinn vestan við Þorlákshöfn, jarðhitasýning í Hellisheiðarvirkjun og strandlengjan að veitingastaðnum Hafinu Bláa eru vinsælir viðkomustaðir fyrir ferðamenn

(Markaðsstofa Suðurlands, south.is). Í skýrslunni „Markaðsgreining og markaðsleg stefnumótun fyrir áfangastaðinn Suðurland“, sem unnin var fyrir Markaðsstofu Suðurlands kemur fram að flestir ferðamenn sem koma til Íslands ferðast um Suðurland en helsta markmið fyrir ferðaþjónustu á Suðurlandi er að fá ferðamenn til að fara víðar og dvelja lengur á Suðurlandi. Samhliða uppbyggingu ferðaþjónustu þarf að huga að náttúru- og minjavernd, sjálfbærni staða, þjónustu, að mannvirki falli sem best að landinu og að viðhaldi þeirra sé sinnt eftir þörfum."

Reynslan hefur sýnt að skortur er á fjölmönnum gistimöguleikum í sveitarfélaginu sem geta hýst rútuþyngni af ferðamönnum. Skipulag þetta skapar forsendur til að bæta þar um.

4.4 Iðnaðarsvæði

Stefna aðalskipulags varðandi iðnaðarsvæði er m.a.:

- Að stuðlað verði að uppbyggingu iðnaðarsvæða til að renna styrkari stoðum undir atvinnulíf og byggð á svæðinu.
- Að uppbygging iðnaðarsvæða verði í sátt við náttúruna og þess gætt að ekki verði raskað sérstökum jarðmyndunum eða náttúruminum, fágætum tegundum dýra og plantan og búsvæðum þeirra eftir því sem við á.
- Að tekið sé tillit til umhverfis- og náttúruverndarsjónarmiða við orkuvinnslu og uppbyggingu annars konar iðnaðar. Þess skal gætt að framkvæmdir gangi ekki á sérkenni þess og hlífi sem mest óröskuðum svæðum.
- Að á iðnaðarsvæðum verði þess gætt að spilla ekki lífríki, grunnvatni né sérstæðum vatnakerfum.

Svæði I22 er mjög lítið og byggingarsvæði enn takmarkaðra vegna nándar við Gljúfurá og Búrfellslínu.

Gert er ráð fyrir þrem samliggjandi iðnaðarlóðum í fyrri áfanga skipulagsins.

5 Deiliskipulag

5.1 Almenn um innihald skipulags

Í skipulagi þessu er gert ráð fyrir fjölbreyttri uppbyggingu. Samtals eru skilgreindar 50 nýjar íbúðarlóðir, 17 frístundalóðir, 3 iðnaðarlóðir og 17 lóðir fyrir verslun og þjónustu, til viðbótar við fyrirliggjandi lóðir á eldra skipulagi. Skipulagið er liður í að mæta fjölgun íbúa í Ölfusi og tryggja aðgengi að fjölbreyttum lóðum í sveitarfélaginu.

5.2 Áfangaskipting

Að tilmælum skipulagsyfirvalda sveitarfélagsins við meðhöndlun skipulagsins er, vegna umfangs þess, gert ráð fyrir að uppbygging svæðisins fari fram í áföngum skv. áfangaskiptingu sem fram kemur á breyttum skipulagsupprætti. Þannig verður ekki heimil uppbygging á lóðum í öðrum áfanga nema að fengnu samþykki sveitastjórnar, þar sem tekið verður mið af uppbyggingahraða svæða í fyrsta áfanga.

5.3 Almenn markmið skipulags eru:

- Að skapa samfellda byggðarkjarna íbúðarlóða, frístundahúsalóða og verslunar- og þjónustulóða innan svæðisins, sem hver og einn býður upp á góðar tengingar við mögulega framtíðaruppbyggingu.
- Að skipulagið bjóði upp á fjölbreytta búsetukosti með kosti bæði þéttbýlis og dreifbýlis sem skapi samfélag sem er eftirsótt til búsetu, með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi.
- Að byggð aðlagist landslagi, staðhättum og innviðum á staðnum og taki tillit til mismunandi þarfa einstaklinga og fyrirtækja.

5.4 Gatna- og samgöngukerfi

Vegtenging er um nýjan Akurholtsveg, sem tengist inn á nýjan Ölfusveg [370] skv. aðalskipulagi. Akurholtsvegur mun liggja í hring um svæðið og tengja það þannig saman. Kerfi reið-, hjóla- og göngustíga í aðalskipulagi er sýnt á uppdrætti. Því til viðbótar eru lagðar til innbyrðist tengingar göngustíga innan skipulagssvæðisins. Nánar er fjallað um uppbyggingu gatna, stíga og annarra innviða í kafla undir almennum skipulagsskilmálum.

5.5 Grunnþjónusta

Á skipulagsuppdrætti eru skilgreind tvö svæði fyrir grunnþjónustu sveitarfélagsins. Þar er gert ráð fyrir að skólabíll/strætó geti tekið upp farþega og hleypt þeim út við öruggar aðstæður, auk þess sem gert er ráð fyrir grenndarstöð fyrir flokkaðan úrgang.

6 Almennir skipulagsskilmálar

6.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fyrir byggingaryfirvöld Ölfuss skulu vera í samræmi við skilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð og önnur þau lög, reglugerðir og staðla sem til greina kunna að koma.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

6.2 Mæli- og hæðarblöð

Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæli- og hæðarblöð (lóðarblöð) þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu lóða og húsa eftir atvikum, staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit sk. ÍSN93/2004 auk helstu upplýsinga sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöð verða réttþærri en deiliskipulagsuppráttur.

Gefa skal út mæli- og hæðarblöð (lóðarblöð) á grundvelli deiliskipulagsins skv. leiðbeiningum og kröfum sveitarfélagsins Ölfus og miðað við aðstæður. Á lóðarblöðum skal koma fram nákvæm staðsetning lóða (hnit), lóðamörk og byggingarreitir húsa. Þá skal eftir atvikum fjalla um kóða sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga

og landhæðir á lóðarmörkum. Viðmið er gólfkóði fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð opins lands við lóðamörk.

Á hæðarblöðum er einnig eftir atvikum sýnd lega vatns- og mögulegra frárennislagna, sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

6.3 Byggingarreitir og nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og tákna brotin þykk lína hámarks byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Að öðru leyti tákna uppgefinn hámarks byggingarreitur jafnframt lágmarks fjarlægð mannvirkis frá lóðarmörkum. Innan byggingarreits eru staðsetning og form húss frjáls að öðru leyti en fjallað er um í kafla 5.1. Stærð húsa takmarkast af ákvörðuðu nýtingarhlutfalli og heildarstærð lóðar.

6.4 Frágangur lóða

Lóðir skulu vera snyrtilega frágengnar og innihalda gróður til skjóls og yndisauka. Yfirborð skal lagt efnum sem ekki eru rokgjörn. Öllum frágangi lóðar skal vera lokið innan árs frá því húsnæði er tekið í notkun. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að opnu landi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðaruppdrátt, þ.m.t hæðarkóða. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót sem losnar vegna graftar skal nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu og losa á viðurkenndum losunarstað. Breytingar á landslagi upp fyrir 2m hæð eru háðar framkvæmdaleyfi. Jarðvegsmanir skulu ekki vera brattari en 1:2.

Sorpgærði skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan, tryggan og aðgengilegan hátt. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 6.12.6 grein byggingarreglugerðar (112/2012) og eftir atvikum samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni og/eða reglum sem kunna að verða settar fyrir einstök svæði vegna samninga um fyrirkomulag sorphirðu á svæðinu.

Bílastæði skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr 6.2.2. Einnig skal fylgja gildandi skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5. Gera skal ráð fyrir rafbílahleðslu við hús. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur bílastæðum á hverri lóð.

Lóðarhafar sem vilja reisa girðingu eða vegg á eða nærri lóðamörkum skulu kynna sér ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012, 2.3.5 gr. áður en farið er í slíkar framkvæmdir. Á íbúðar- og frístundahúsasvæðum er óheimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum, nema til að halda frá búfænaði með þar til gerðum girðingum úr vírneti.

6.5 Garðhús, skýli og önnur smáhýsi

Um gerð garðhúsa, skýla o.þ.h. við einbýlishús gilda almenn ákvæði byggingarreglugerðar hvað varðar t.d. stærð, lögun og staðsetningu.

6.6 Opín svæði og stígakerfi

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að almennur göngustígur liggja í gegnum norður hluta byggðarinnar í stefnu vestur-austur, og er honum fundinn staður í skipulaginu meðfram akvegi og áfram til austurs milli lóða Akurholt 4 og 6. Að auki munu liggja göngustígar meðfram Akurholtsvegi meðfram frístundahúsabyggðinni frá norðri til suðurs og tengja þannig íbúðasvæðin norðan- og sunnanmegin saman. Þá gerir skipulagið ráð fyrir útivistarstígum milli byggðakjarna á opnum svæðum. Stígar þessir munu þjóna gangandi og hjólandi skv. almennum reglum þar um. Gangstéttar eða stígar munu einnig liggja meðfram íbúðargötum á svæðinu og er staðsetning þeirra sýnd á uppdrætti. Á uppdrætti eru einnig sýndir hjóla- og reiðstígar skv. aðalskipulagi sem liggja þó utan við skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir götulýsingu við íbúðagötur skv. almennum reglum og viðmiðum þar um.

Miðlægt á svæðinu er síðan gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði. Milli svæða er gert ráð fyrir skjólmönnum, ekki síst milli þjónustusvæðis og íbúðasvæðis næst þjóðvegi 1. Til að skapa skjól á stígnum, og síðar meir til að skapa næði fyrir mögulegar aðliggjandi lóðir, er mikilvægt að gróðursetja fjölbreyttan trjá- og runnagróður meðfram stígnum.

6.7 Veitur

Berglind, vatnsveita í eigu sveitarfélagsins, hefur séð efri byggðum Ölfus fyrir neysluvatni og er gert ráð fyrir að neysluvatn komi frá hanni. Þar er einnig að finna vatnsveitu sem kölluð hefur verið Ölfusveita. Í tengslum við skipulagsgerð hefur verið unnið fyrirbyggjandi minnisblað og tafla um áætlaða neysluvatnspörf ólíkra svæða skipulagsins út frá þekktum stærðum. Þá liggur fyrir samþykkt sveitarfélagsins um tengingu svæðisins við vatnsveitu.

Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.

Gert er ráð fyrir að OR þjónusti hverfið með hitaveitu.

Fráveitur fara í lífræn hreinsivirki, og siturlagnir eftir þörfum. Leitast skal við að sameina hreinsivirki þar sem því verður við komið. Stærðir og frágangur skv. leiðbeiningum UST og heilbrigðiseftirlitsins. Við útfærslu fráveitna skal gera ráð fyrir að svæðið byggist enn meira upp í framtíðinni og þá verði grundvöllur fyrir sameiginlegri fráveitu fyrir svæðið.

Svæðið heyrir undir Brunavarnir Árnassýslu. Ef veitukerfi annar ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því með niðurgröfnum safntanki, í samráði við BÁ.

Innan helgunarsvæðis raflínu er byggingarbann. Tryggja skal fjarlægð trjáa frá háspennulínu. Einnig að gróður hefti ekki aðgengi að línu vegna viðhalds og eftirlits.

6.8 Umhverfisáhrif

Áhrif framkvæmda á umhverfið eru metin óveruleg. Landið er verulega raskað með framræsluskurðum og landbúnaði. Sjá kafla 8. Umhverfismat.

6.9 Fornleifar

Samkvæmt skrá Fornleifastofnunar Íslands um fornleifar í Ölfusi eru engar fornleifar á skrá á deiliskipulagsvæðinu.

6.10 Sorphirða

Fyrirkomulag sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

6.11 Innviðasamningur

Áður en framkvæmdaleyfi verður gefið út þarf að liggja fyrir innviðasamningur við sveitarfélagið sem kveður á um nánari útfærslu innviða og fleira.

7 Sértekir skipulagsskilmálar

7.1 Almennt

Í töflu 1 eru teknar saman helstu upplýsingar og lykiltölur er varða skipulagið. Þakgerð er frjálst en mænisstefna er sýnd á uppdrætti. Hæðir eru miðaðar við samþykktan plötukóða jarðhæðar skv. lóðarblaði.

Eftirfarandi tafla sýnir fjölda lóða, fyrri áfanga / seinni áfanga:

Reitur	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Skýring	Nýtingarhlutfall	Hámarks vegg hæð langveggja	Hámarks mænishæð
ÍB33	13/12	25	Einbýlishús 1-2 hæðir	0,15	6,5	8
ÍB34	17/8	25	Einbýlishús 1-2 hæðir	0,15	6,5	8
F16	11/6	17	Frístundahús 1 hæð	0,15	3,5	6
I22	3/0	0	Iðnaðarhúsnæði	0,5	8	10
VP24	5/12	0	Verslunar- og þjónustuhúsnæði	0,3	4	6
L1	4*	10**	Landbúnaðarsvæði. Skilmálar taka mið af eldra skipulagi.	0,15	6,5	8

*Allar lóðirnar hafa verið stofnaðar.

**Sjá kafla 7.7 Landbúnaðarsvæði

Tafla 1: Nýtingarhlutfall og byggingahæð

7.2 Íbúðasvæði, ÍB33

Skv. aðalskipulagi er reiturinn 11ha og er gert ráð fyrir 25 einbýlishúsum á jafnmörgum lóðum. Nýtingarhlutfall lóðar sé ekki meira en 0,15 og leyfilegt byggingarmagn aldrei meira en 1.000m².

Deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir 25 íbúðarlóðum, 2700 - 3537m² að stærð. Aðkoma að hverfinu er frá Akurholtsvegi í vestri. Nýtingarhlutfall: 0,15.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni eða tveim hæðum. Þá er heimilt að reisa útihús (bílskúr, gestahús, geymslu) eftir því sem nýtingarhlutfall og skilmálar lóðar segja til um. Þakform er frjálst en mænisstefna, eða stefna húsveggja,

er sýnd á uppdrætti. Almennt er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi, en heimilt er að innrétta aukaíbúð sem þó er óheimilt að aðskilja sem séreign. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á lóð.

7.3 Íbúðasvæði, ÍB34

Skv. aðalskipulagi er reiturinn 16ha og gert er ráð fyrir 25 einbýlishúsum á jafnmörgum lóðum. Reiturinn nær að hluta til yfir á það sem eftir stendur af gildandi skipulagi. Á þeim hluta eru skipulagðar tvær stórar lóðir. Vegna stærðar þeirra og tengsla við aðrar stórar lóðir / landskika á svæðinu er litið svo á að þær séu lóðir á landbúnaðarlandi og teljist ekki hluti af þeim 25 íbúðalóðum sem heimilaðar eru á íbúðareitnum skv. aðalskipulagi.

Deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir 25 nýjum lóðum, 2500 - 4653m². Akurholtsvegur liggur í gegn um reitinn og verða íbúðargötur (botnlangar) út frá honum að öllum lóðum, en engar útkeyrslur beint frá lóð út á Akurholtsveg. Nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða er 0,15 og leyfilegt byggingarmagn aldrei meira en 1.000m².

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni eða tveim hæðum. Þá er heimilt að reisa útihús (bílskúr, gestahús, geymslu) eftir því sem nýtingarhlutfall lóðar og skilmálar lóðar segja til um. Þakform er frjálst en mænisstefna, eða stefna húsveggja, er sýnd á uppdrætti. Almennt er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi, en heimilt er að innrétta aukaíbúð sem þó er óheimilt að aðskilja sem séreign. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á lóð.

7.4 Frístundahúsasvæði, F16

Skv. aðalskipulagi er reiturinn 13ha og er gert ráð fyrir allt að 20 lóðum, undir frístundahús. Miðað er við að lóðir séu > 5000 m², nýtingarhlutfall 0,15 en hámarksbyggingarmagn 500m². Frístundabyggð er ekki ætluð til fastrar búsetu.

Verndarsvæði Gljúfurár og helgunarsvæði Búrfellslínu hafa nokkur áhrif á nýtingu svæðisins, en deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir 17 frístundalóðum, 5047 - 5598 m² að stærð. Tvær aðkomur eru að svæðinu frá Akurholtsvegi.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa frístundahús á einni hæð ásamt gestahúsi og/eða garðskúr. Þá er heimilt án sérstaks leyfis að reisa smáhýsi sem eðlileg geta talist á frístundahúsasvæðum, s.s. gróðurhús, saunaklefa o.þ.h. Heildarbyggingarmagn smáhýsa á lóð er 80m². Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á lóð. Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóðarmörkum eða afgerandi limgerði. Heimilt er að setja upp skjólgirðingar allt að 180cm háar í tengslum við byggingar.

7.5 Iðnaðarsvæði, I22

Skv. aðalskipulagi er reiturinn 2,5ha.

Verndarsvæði Gljúfurár og helgunarsvæði Búrfellslínu hafa mikil áhrif á nýtingu svæðisins, en deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir þrem lóðum, samtals 7800m². Aðkoma að svæðinu er frá Akurholtsvegi.

Innan byggingarreist er heimilt að reisa iðnaðarhúsnæði fyrir léttan iðnað. Nálægð við íbúðar- og frístundabyggð setur hömlur á hvers konar iðnaður verður leyfður á svæðinu. Skal það vera háð framkvæmdaleyfi skipulag- og bygginganefndar, og eftir atviku starfsleyfi sveitarfélagsins, hvaða og hverskonar starfsemi verði heimiluð á iðnaðarsvæðum, að teknu tilliti til aðstæðna, þ.m.t. fjarlægð frá íbúar- og frístundahúsabyggð.

Möguleiki er að sameina lóðir og þar með byggingarreiti að einhverju leiti, eins og sýnt er á uppdrætti. Vegna mögulegrar sameiningar lóða er aðkomugata ekki bundin í skipulagi heldur lögð kvöð á aðkomuleið að innri lóð / lóðum.

Svæðið er í alfaraleið svo mikil áhersla skal lögð á snyrtilega ásýnd, t.d. með samræmdu útliti og efnisvali bygginga.

7.6 Verslunar- og þjónustusvæði, VP24

Skv. aðalskipulagi er reiturinn 8ha og gert ráð fyrir blandaðri starfsemi, s.s. gistingu, verslun og veitingasölu.

Skipulagsáætlunin gerir ráð fyrir 17 lóðum, 2522 - 4338m². Möguleiki er að sameina lóðir og þar með byggingarreiti að einhverju leiti, eins og sýnt er á uppdrætti. Nýtingarhlutfall 0,3. Vegna mögulegrar sameiningar lóða er aðkomugata ekki bundin í skipulagi heldur lögð kvöð á aðkomuleið að innri lóðum.

Ekki skal heimilaður hótélrekstur, matvælaframleiðsla eða önnur starfsemi sem gerir auknar kröfur um starfsemi vatnsveitu eða aukna vatnsvernd en almennt er, nema að uppfylltum þeim kröfum og skilyrðum sem sett eru vegna slíkrar starfsemi. Skal það metið í hverju tilfelli fyrir sig.

7.7 Landbúnaðarsvæði

Upprunalandið er 106ha. Þegar búið er að draga frá því ofangreinda reiti, eru 78ha eftir, sem falla í landnýtingarflokkinn *Landbúnaðarsvæði*. Það svæði skiptist aftur upp í fjórar lóðir, Akurholt 4, 6, 8 og 10, sem eru samtals 11,7ha. Landbúnaðarland í landi Akurholts er því 66,3ha.

Á landbúnaðarsvæði eru skilmálar eldra skipulags virtir eins og kostur er, bæði á upprunalandi og á þeim lóðum sem þegar hafa verið stofnaðar. Akurholt 4 er 4ha að stærð og Akurholt 6 er 3,7ha. Aftur á móti eru Akurholt 8 og 10 2ha. Lóðirnar falla því ekki í sama skilgreiningarflokk í núgildandi aðalskipulagi. Akurholt 4 og 6 eru *lönd*, en Akurholt 8 og 10 eru *skikar/lóðir*.

Tafla 18. Byggingarskilmálar á landbúnaðarsvæðum

NR	LANDSTÆRÐ	SKILMÁLAR FASTRAR BÚSETU	SKILMÁLAR FRÍSTUNDALÓÐA
L1	0,25 til 1 ha Skikar/ lóðir	Heimilt er að byggja íbúðarhús auk bílskúrs, í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15. Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.	Heimilt er að byggja frístundahús og auk þess má byggja allt að 80 m ² gestahús, geymslu og gróðurhús. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 500 m ² . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem frístundabyggð.
L1	1- 3 ha Skikar/ lóðir	Heimilt er að byggja íbúðarhús, bílskúr, gestahús allt að 80 m ² og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús og önnur hús til landbúnaðarnota, í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15, þó að hámarki 3.000 m ² . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.	Heimilt er að byggja frístundahús og auk þess má byggja allt að 80 m ² gestahús, geymslu og gróðurhús. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 500 m ² . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem frístundabyggð.
L1	Yfir 3 ha Land	Heimilt er að byggja íbúðarhús og bílskúr. Einnig er heimilt að byggja frístundahús og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús og önnur hús til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15 þó að hámarki 10.000 m ² . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.	Heimilt er að byggja frístundahús og auk þess má byggja gestahús, geymslu og gróðurhús allt að 80 m ² . Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 500 m ² . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem frístundabyggð.

7.7.1 Skilmálar fyrir landbúnaðarsvæði

1. Á upprunalandi er heimilt að:
 - a. byggja 1 íbúðarhús (1-2 hæðir) og bílskúr innan byggingarreits „ÍB“ austarlega í upprunalandi,
 - b. byggja vélageymslu allt að 1000m² innan byggingarreits „ÚT“ á milli Akurholts 6 og Akurholts 8,
 - c. stofna 4 landspildur/smábýli 2-4ha, en séu 5 eða fleiri íbúðar- eða frístundalóðir samliggjandi, þar að skilgreina svæðið í skipulagi.
2. Á lóðum 1-3ha, til fastrar búsetu er nýtingarhlutfall 0,15 og þar er heimilt að:
 - a. byggja íbúðarhús og bílskúr,
 - b. byggja gestahús og gripahús eða önnur hús til landbúnaðarnota, að hámarki 3.000m².
3. Á lóðum til fastrar búsetu yfir 3ha er nýtingarhlutfall 0,15 og er heimilt að:
 - a. byggja íbúðarhús og bílskúr,
 - b. byggja frístundahús og gripahús eða önnur hús til landbúnaðarnota, að hámarki 10.000m².
4. Efni og gerð húsa er frjálst að öðru leiti en því sem fram kemur í skilmálum þessum, lögum og reglugerðum er málið varða. Leggja skal áherslu á að samræma efnis- og litaval innan lóðar/lands, eins og kostur er.
5. Gámar og lausafjármunir skulu uppfylla reglur vegna stöðuleyfa í Ölfusi. Sjá einnig gr. 2.6 *Stöðuleyfi* í byggingarreglugerð 112/2012.

8 Umhverfismat

„Við endurmat aðalskipulags Ölfuss hefur hluti Heimsmarkmiðanna verið tengdur við stefnuna og einnig eru þau notuð sem umhverfisviðmið í umhverfismati skipulagsins“ (Sveitarfélagið Ölfus, 2022, Forsendur og umhverfisskýrsla)

Akurholt er nyrst í Ölfusforum, sem eru allstórt samfellt votlendissvæði sem nær frá Ölfusá í austri og langleiðina að Hveragerði í vestri. En Akurholt er norðan Þjóðveggar 1, sem liggur í gegn um Ölfusforir. Svæðið norðan vegar er þannig ekki tengt hinum eiginlegu Ölfusforum og hefur þar að auki verið ræst fram. Af framangreindu má ætla að svæðið sé ekki jafn mikilvægt fuglasvæði eins og Ölfusforir að öðru leyti. Breytt landnýting og þéttari byggð mun hafa áhrif á mögulegt staðbundið fuglalíf. Þó má að einhverju leyti gera ráð fyrir fjölbreyttara fuglalífi þar sem lítt gróin svæði séu grædd upp og gróðurvædd á stórum eignarlóðum á svæðinu. Þannig má álykta að deiliskipulagið hafi ekki teljandi áhrif á fuglalíf á svæðinu þrátt fyrir að svæðið liggji innan mikilvægs fuglasvæðis sem nær yfir láglandi Árnessýslu og Rangárvallasýslu.

Skipulagstillaga þessi gerir ráð fyrir að núverandi tún og beitiland verði tekin undir byggð. Landið hefur verið ræst fram til að auðvelda túnrækt og á svæðum nærri Gljúfurá eru ýmis konar vegir og vegslóðar. Helstu vistgerðir á svæðinu eru:

- L14.2 Tún og akurlendi. Beitarland, flokkur 5: Mikil virkni og stöðugleiki vistkerfa - nokkurt/lítið/ekkert rof.
- L9.6 Língresis- og vingulvist. Beitarland, flokkur 4: Talsverð/mikil virkni og stöðugleiki vistkerfa - nokkurt/lítið/ekkert rof.
- L5.3 Hraungambravist, flokkur 3: Nokkur/talsverð/mikil virkni og stöðugleiki vistkerfa - mikið/talsvert/nokkurt rof.
- L10.10 Víðikjarrvist. Beitarland, flokkur 5: Mikil virkni og stöðugleiki vistkerfa - lítið/ekkert rof.
- L14.4 Alaskalúpína í einhverju magni meðfram Gljúfurá.

Lítið fer fyrir upprunalegum vistkerfum á svæðinu, vegna landbúnaðarumsvifa síðustu áratuga. Aukin byggð á svæðinu hefur því lítil áhrif á náttúrulegt gróðurfar, en gera má ráð fyrir að í görðum og á opnum, grænum svæðum verði aukin ræktun trjáa og runna, sem munu hafa áhrif á staðbundið veður og þjóða upp á fjölbreytt búsvæði fyrir fugla og smádýr.

Skipulagssvæðið er á miklu uppbyggingarsvæði í Ölfusi, sem liggur vel við samgöngum og veitum. Í Ask. Ölfuss 2020-2036 kemur fram að íbúafjöldun í sveitarfélaginu hafi verið töluvert meiri en á landsvísu síðan 2015, tæplega 4%. Gera má ráð fyrir að áfram verði mikil eftirsókn í íbúðarlóðir í Ölfusi og mikilvægt að sveitarfélagið og landeigendur séu vel undirbúin og þjóði upp á fjölbreyttar lóðir. Með auknum íbúafjölda fylgir síðan þörf fyrir lóðir undir verslun, þjónustu, smáíðnað og athafnasvæði.

9 Heimildarskrá

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 m.s.br. – Greinargerð

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 – Sveitarfélagsuppdráttur

Sveitarfélagið Ölfus. (2020). Deiliskipulag Akurholts.

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. Forsendur og umhverfisskýrsla.

Selfossi, 5. des. 2023, (fyrst lagt fram 16. júní 2023),

Landhönnun slf.

Hermann Ólafsson, landslagsarkitekt FÍLA

Breyting 14. mars 2024: Settur inn kafli *5.5 Grunnþjónusta*.