



SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Hluti af landi Árbæjar IV



Skipulagslýsing v/ aðalskipulagsbreytingar og gerð deiliskipulags.

okt. 2017



EFNISYFIRLIT:

SKIPULAGSLÝSING	3
1.1 Inngangur	3
1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	3
1.3 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum	6
1.4 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið	8
1.5 Gagnaöflun og greining forsendna	10
1.6 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga	10
1.7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð	10



mynd 1. Yfirlitsmynd yfir fyrirhugaða íbúabyggð í Árbæjarhverfi – skipulagsdrög er sýna lóðir, lóðarstærðir byggingareiti og aðkomuveg.

SKIPULAGSLÝSING

1.1 Inngangur

Heildarlandstærð Árbæjar IV er um 78ha, en um er að ræða land sunnan og norðan Suðurlandsvegur. Landeigendur áforma uppbyggingu 10-12 íbúðarlóða á syðsta hluta reitsins sem er næst Ölfusá og er u.þ.b. 11,5ha að stærð. Landspildan sem um ræðir liggur á milli Árbæjar V, Lækjartúns og Árbæjar 3. Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarland í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022.

Þann 29. júní 2017 var eftirfarandi samþykkt gerð í bæjarstjórn Ölfuss;
„10. 1706001 - Skipulag: Aðalskipulag. Ósk um breytingu Aðalskipulags Ölfuss 2010-2022 í landi Árbæjar IV og heimild til deiliskipulagsgerðar á grundvelli hennar.

Lögð fram ósk um breytingu á aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 í landi Árbæjar IV og heimild til deiliskipulagsbreytingar á grundvelli hennar. Erindið er um breytta landnotkun en land Árbæjar IV er í aðalskipulagi skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Óskað er eftir að því verði breytt í íbúðasvæði og samhliða aðalskipulagsbreytingunni verði auglýst deiliskipulag af um 10 ha svæði.

Samþykkt samhljóða að heimila aðalskipulagsbreytingu og færa landnotkun úr landbúnaðarlandi í íbúðasvæði. Einnig að unnið verði deiliskipulag fyrir svæðið. Landeigandi geri grein fyrir fráveitumálum, neyslu- og slökkvivatni og veitum innan svæðisins.“

Í framhaldi þessa samþykkti skipulagsfulltrúi Ölfuss að unnin yrði skipulagslýsing fyrir aðalskipulagsbreytinguna sem færi til Skipulagsstofnunar, lögboðinna aðila og til íbúa auk þess að lýsingin fyrir aðalskipulagið yrði það ítarleg að hún næði einnig til fyrirhugaðs deiliskipulags. Skipulagslýsing þessi er því unnin skv. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni eru dregnar fram helstu forsendur og markmið aðal- og deiliskipulagsins.



mynd 2. Yfirlitsmynd yfir íbúabyggð í Árbæjarhverfi

1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

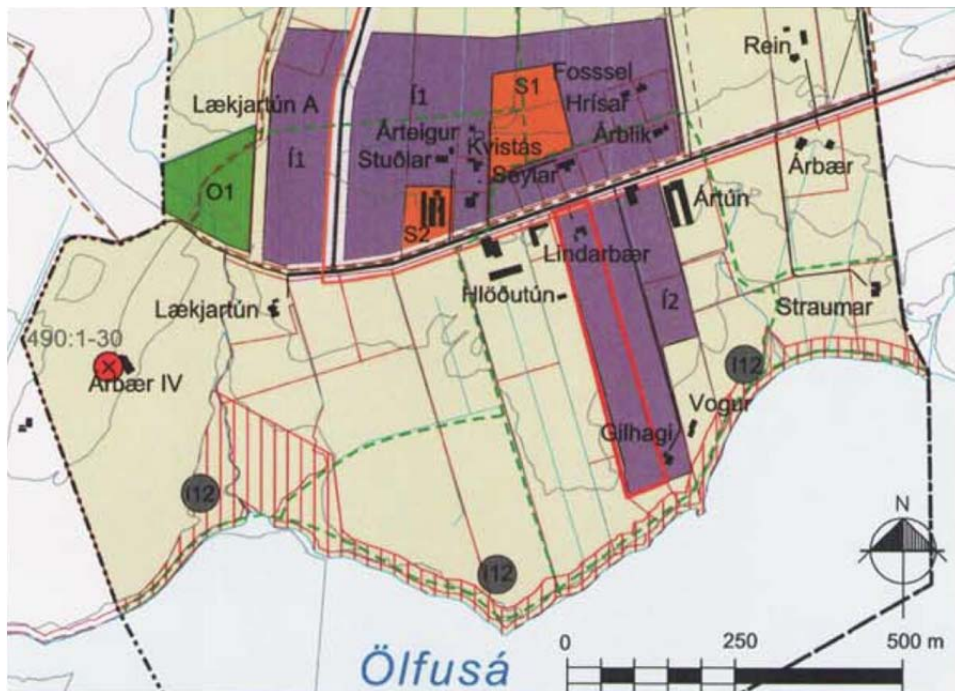
Í Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 er gert ráð fyrir að uppbygging íbúðarsvæða verði í Þorlákshöfn og í Árbæjarhverfi. Í gildandi aðalskipulagi er reiturinn skilgreindur sem landbúnaðarsvæði og

mun því þurfa að breyta aðalskipulagi þessa svæðis yfir í íbúðabyggð. Samhliða aðalskipulagsbreytingu eða í kjölfar hennar verður síðan gerð tillaga að deiliskipulagi svæðisins.

Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir þéttbýli í Árbæjarhverfinu og sýndur séruppdráttur fyrir hverfið. Gert er ráð fyrir um 200-300 íbúa byggð í því hverfi og að þar verða einbýlishús og raðhús í góðum tengslum við göngu- og reiðleiðir. Ýmsa þjónustu mun svæðið fá frá Selfossi enda er samstarf milli sveitarfélaganna um margskonar þjónustu.

Í 5. kafla aðalskipulags er fjallað um þéttbýlið í Árbæjarhverfi og samkvæmt því (kafla 5.2.1 Íbúðasvæði, bls.91) er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun á reit I12 (Í2 í greinargerð), „íbúðarsvæði/ svæði til sérstakra nota, með lágt nýtingarhlutfall, með svipuðum hætti og er á stórum hluta svæðisins í dag.“

Við skipulag íbúðarbyggðar er lögð áhersla á stórar lóðir. Íbúðasvæði skuli taka mið af umhverfi sínu og er gert ráð fyrir lágrestri byggð á 1-2 hæðum. Á sama tíma er lögð áhersla á að byggðin hafi yfir sér heildrænt yfirbragð og í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir þeim möguleika að hafa minniháttar atvinnurekstur á lóðum sunnan Árbæjarveggar og kæmi það vel til greina.



mynd 3. Hluti úr Aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022, svæði M2

Önnur markmið sem nefnd eru í Aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfus eru eftirfarandi:

- Aukin ásókn hefur verið í lóðir í hverfinu þar sem meðal annars er horft til íbúðalóða af ýmsum stærðum, auk frístundalóða.
- Í Árbæjarhverfi er gert ráð fyrir þéttingu byggðarinnar en vaxandi áhugi hefur verið meðal landeigenda á svæðinu að nýta land sitt undir íbúðabyggð.
- Lögð verði áhersla á uppbyggingu göngu- og reiðleiða.
- Gert er ráð fyrir hreinsimannvirkjum syðst í byggðinni.
- Syðsti hluti Árbæjarhverfis er skilgreindur sem hættusvæði vegna flóðahættu frá Ölfusá.

Samkvæmt aðalskipulagi Ölfus er í Árbæ IV um að ræða gamalt bæjarstæði og er það sýnt á þéttbýlis uppdrætti Árbæjarhverfis Á490:1-20 (30 á uppdrætti). „Heimildir eru um bústað frá 1397, kirkju, útihús, leið, huldufólksbústað, mógrafir og námu. Sökum langrar sögu bæjarins

Árbæjar, bæði sem bústaðar og kirkju má búast við mannvistarleifum sem gætu komið fram við framkvæmdir og jarðrask og ber að hafa samband við Minjastofnun varðandi þá þætti“.

Deiliskipulag mun taka mið af því og halda bæjarstæðinu utan lóða og gatna. Samkvæmt 24. gr. Laga um fornminjar nr. 80/2012 segir..... „Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar“.

Í kafla 5.4.4 í aðalskipulagi segir að byggð í Árbæjarhverfi muni tengjast núverandi veitukerfum sem fyrir eru. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir sameiginlegri fráveitu fyrir byggð í Árbæjarhverfi og að hreinsivirki verði staðsett á þremur stöðum syðst í byggðinni. Þau eru öll merk I12 og sýnd meðfram norðurbakka Ölfusár.



Úr aðalskipulagi Ölfus 2010-2022
þekja innan blábrottinnar línu sýnir íbúðasvæði sem óskað er eftir.



Kanna þarf í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands hve hreinsimannvirki þurfa að vera stórtæk fyrir byggð sem þessa. Ef hreinsivirki er af þeirri stærðargráðu að verkefnið standi ekki undir slíkri hreinsun þarf að gera þarf ráð fyrir því að á meðan að notendur eru ekki nógu margir til að standa undir slíku, verði heimilt að íbúðarhús tengjast einni sameiginlegri rotþró eða minni aðskildum, eins og tíðkast hefur við svipaðar aðstæður enda um mjög strjála byggð að ræða. Í aðalskipulagi er nánari grein gerð fyrir veitum í kafla 3.3.

Aðalskipulagi Árbæjarhverfis var síðast breytt með uppdrætti dags. 10. jan. 2014 og var þá reitur I2 stækkaður um 2ha. til vesturs. Breyting sú var staðfest af Skipulagsstofnun 29. júlí 2014 og öðlaðist gildi með staðfestingu í B-deild 13.ágúst 2014 nr. 746. Deiliskipulag fyrir reitinn Árbær IV hefur ekki verið gert áður.

mynd 4.

Ofan - svæði innan blástiplaðrar línu verður í breyttu aðalskipulagi íbúðabyggð.

Neðan - ásynd frá suðri til norðurs á Ingólfsfjall.

1.3 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum

Sagan

Árbær IV afmarkast af Ingólfsfjalli og Suðurlandsvegi nr. 1 til norðurs, Árbæ III og Lækjartúni til austurs, Ölfusá til suðurs og Árbæ V, Þórustöðum og Kjarri til vesturs.

Heimildir eru til um bústað í Árbæ frá árinu 1397 skv. Aðalskipulagi Ölfus 2010 – 2022.

Fornleifaskráning

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010 – 2020 kemur fram, að Svæðisskrá fornminja¹ liggir fyrir og skv. henni er á spildunni Árbær IV, fornleifasvæði sem nýtur hverfisverndar. Markmið hverfisverndar fornminja í aðalskipulagi Ölfus er að vekja athygli á þeim þar sem mun nákvæmari skráning var gerð 2009² og farið yfir alla sýnilega minjastaði og þeir skráðir. Samkvæmt henni var lengi tvíbýlt í Árbæ og jörðinni skipt að hálfu. „Bærinn stóð í miðju túni“³ en bæjanna gömlu sér nú engan stað.

„Þar sem bæirnir í Árbæ stóðu hefur nú allt verið sléttað. Bæjarhóllinn sjálfur er mjög stór og greinilegt að búið hefur verið á þessum stað í árhundruð. Síðast stóðu nokkur gömul útihús á bæjarhólnum en þau hafa nú verið rifin. Þessi hús voru þó ekki í neinum tengslum við búskap á Árbæ heldur voru þau byggð eftir að búskap lauk en tún hafa verið nytjuð síðan byggð lagðist af í Árbæ um miðja síðustu öld. Mikið hefur verið sléttað í Árbæ og mjög erfitt að gera sér grein fyrir hvar einstök hús stóðu. Á túnakorti frá 1918 má þó sjá hvar bæirnir stóðu og voru hnit tekin þar ásamt fleiri stöðum þar sem túnakort greina frá byggingum. Aðeins á einum stað má greina óljósar leifar af byggingum. Þrátt fyrir að nú standi aðeins bæjarhóllinn eftir á Árbæ er greinilegt að mjög stutt er niður á minjar og ljóst að túnasléttun og niðurrif húsa hefur aðeins tekið yngstu minjarnar. Þess vegna eru mjög sterkar líkur á því að minjar séu rétt undir sverði á bæjarhól Árbæjar. Bæjarhóllinn er um 700 metrar í ummál.“²

ÁRBÆR IV



mynd 5 – bæjarhóllinn, vélaskemma t.v og útihús t.h, Ingólfsfjall í baksýn⁴.

Á ljósmyndinni hér að ofan má sjá vélaskemmu og fjárhús sem Eiríkur Bjarnason frá Hlemmiskeiði nýtti á árunum 1942 – 1977 undir sauðfé en sjálfur bjó hann á Selfossi.

Þann 11. sept. var farin vettvangsferð með Ugga Ævarssyni minjaverði Suðurlands og Páli Stefánssyni ábúanda á Stuðlum, einum af fulltrúum landeigenda. Skipulagsráðgjafi tók mælipunkta af ýmsum kennileitum og hafa þeir verið bornir saman við skráninguna frá 2009. Jafnframt liggur fyrir túnakort frá 1918 en erfitt er að henda reiður á það og sjá nákvæm útmörk

¹ Fornleifastofnun Íslands, 1999.

² Fornleifaskráning v/skipulags í Ölfusi, Margrét H. Hallmundsd./Edda L. Rise, okt. 2009, útg.KS1376, Byggðasafn Árn.

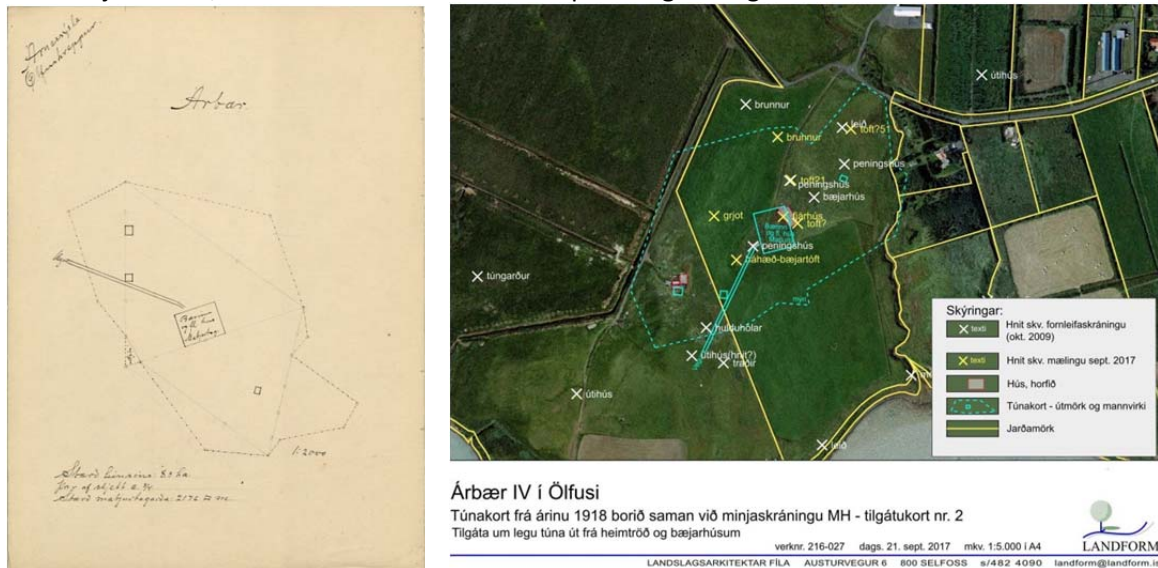
³ Þórður Ögmundur Jóhannsson, 1971, Fornleifaskráning MHH og ELR 2009, bls. 17.

⁴ Sunnlenskar byggðir III, Vesturhluti Árnessýsli, útg. Búnaðarsamband Suðurlands 1983, Árbær IV bls. 414

Þess þó bæjarstæðið sé sýnt á túnakortinu. Í tengslum við túnakortið segir í minjaskránni frá 2009 á bls. 17 að „vegur [6] gengur úr bænum norðanverðum og í norðvestur“. Hér er trúlega um villu að ræða því engin ummerki má sjá um veg á því svæði en hinsvegar sjást ummerki suðvestan við bæjarhólinn sem falla betur við túnakortið og skráningu MHH þar sem nefnd er „tröð“. Þegar túnakort hefur verið fært í rétta stærð (8,3ha) og snúið á þann veg sem líklegt er, má sjá að líklegast hefur vegurinn komið suðvestan frá Ölfusá enda mýraflákar ofan við ána er náðu fast að Ingólfsfjalli. Með hliðsjón af þessu tekur deiliskipulagið tillit til skráðra minja en á framkvæmdastigi gæti þurft að kanna nánar einstaka minjastað og þá í samráði við fornleifafræðing ef minjar koma í ljós.

Innan reitsins eru engin sýnileg mannvirki í dag en þó er vitað um að leifar af útihúsum frá því um miðja síðustu öld sem voru felld og urðuð þarna á staðnum. Á nokkrum stöðum má sjá rask eftir mannvirkjagerð og fellur það í hlut minjavarðar að skera úr um útbreiðslu þess svæðis sem minjar taka til.

Þeir byggingarreitir sem deiliskipulag mun sýna munu sneiða hjá öllum skráðum minjum og komi einhverjar minjar í ljós síðar, þegar framkvæmdir munu hefjast er gilda ákvæði 24. gr. Laga um fornminjar nr. 80/2012 sem nefnd eru á bls. 5 í þessari greinargerð.



mynd 6. Túnakort af Árbæ frá árinu 1918 t.v. Á mynd t.h. er sett fram tilgáta um hvernig túnið hefur hugsanlega getað snúið. Bláulínurnar tákna útmörk túnakortsins gamla en minjastaðir koma úr minjaskráningu MHH og ELR frá 2009 (hvítir) en gulir punktar úr vettv.ferð 2017.

Náttúrufar og nærliggjandi svæði.

Skipulagssvæðið er innan þéttbýlis Árbæjarhverfis skv. Aðalskipulagi Ölfus 2010-2022. Aðkoma að reitnum er frá Árbæjarvegi nr. 3710, sem skilgreindur er sem tengivegur og er komið inn á hann frá Suðurlandsvegi nr. 1 frá hringtorgi vestan við Selfoss. Skv. aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss er áætlað að hann tengist síðar svo kölluðum Hvolsvegi, sem verður nýr tengivegur eftir breytingu á Suðurlandsvegi nr. 1. Landinu hallar lítillaga til suðurs í átt að Ölfusá.

Land Árbæjar IV er vel gróið, ræktuð tún ná frá Árbæjarvegi til suðurs að Ölfusá og norðan vegar eru einnig ræktuð tún og svo beutiland allt norður að Suðurlandsvegi. Spildan sem um ræðir er að mestu ræktuð tún og hafa verið slegin reglulega. Landið er frekar blautt sérstaklega austast en lækur rennur á landamerkjum milli Árbæjar IV og Lækjartúns og Árbæjar 3.

Náttúruvá

Syðst á svæðinu, vestan lækjarins er skilgreint hættusvæði á aðalskipulagsupprætti vegna flóða í Ölfusá. Í deiliskipulagi verður fullt tillit tekið til þessara marka og byggingareitir verða utan þessa svæðis v/ flóðahættu þó einstaka lóðir kunni að ná inná svæðið.

Jarðskjálftavá er hvergi meiri en á Suðurlandsundirlendinu. Í Ölfusi hafa orðið sterkir jarðskjálftar en hættan er meiri eftir því sem austar dregur á svæðinu. Vegna þessa er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu misgengi eða sprungur þar sem fyrirhugað er að reisa undirstöður húsa. Skv. ÍST 13/1989 er sveitarfélagið Ölfus á álagasvæði 4 og þar gilda sérstakar reglur um burðarþol bygginga.

Núverandi mannvirki

Innan reitsins eru engin sýnileg mannvirki í dag nema traktorsslóði sem leiðir að gamla bæjarstæðinu.

1.4 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Markmiðið er að skipuleggja íbúðarhúsalóðir þar sem gert verður ráð fyrir íbúðarhúsi gestahúsi og útihúsi/geymslu á hverri lóð. Byggingamagn skal vera í samræmi við breytt aðalskipulag fyrir þennan reit og hámark íbúða skal vera 12 -17 íbúðir.

Núverandi aðkoma mun haldast að mestu óbreytt frá Árbæjarvegi nr. 3710. Sérstök áhersla verður lögð á að tengja gönguleiðir við aðrar gönguleiðir umhverfis deiliskipulagssvæðið. Einnig tengingu við reiðstíga og aðra útivist og afþreyingu. Í deiliskipulaginu verður gert ráð fyrir lágreistri byggð og tekið mið af yfirbragði dreifbýlis.

Við útfærslu deiliskipulagsins skal hafa eftirfarandi áherslur að leiðarljósi:

- Sjálfbærni
- Verndun menningarminja

Menningarminjar:

Leitast verður við að halda skráðum menningarminjum utan við þá byggingareiti sem deiliskipulagið kemur til með að gera ráð fyrir. Menningarminjar geta þó verið innan lóða.

Fráveita:

Gert er ráð fyrir samtengdri fráveitu eftir því sem hagkvæmt getur talist og að hún tengist í einfalt hreinsivirki sem samanstendur af rotþró og siturbeði. Um losun rotþróa gilda reglur sveitarfélagsins Ölfuss sem sér um losun. Regnvatn og affallsvatn hitaveitu frá íbúðar- eða öðrum húsum verður ekki leitt í hreinsivirki heldur sjálfstæð neðanjarðar dreinsvæði sem skilar því aftur hreinu til grunnvatnsins.

Veitukerfi:

Íbúðarhús munu tengjast kaldvatnsveitu Seylu í Árbæjarhverfi eða vatni sem kemur úr lindum undir Ingólfsfjalli. Heitt vatn kemur frá heitavatnsveitu Árbæjarveitna sem er einkaveita fyrir hverfið. Dreifing rafmagns er á forræði Rarik. Öll lagnaveita verður gerð í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Brunavarnir og sorphirða:

Um brunavarnir sjá Brunavarnir Árnessýslu, slökkvistöðin er staðsett í um þriggja km. fjarlægð á Selfossi. Slökkvivatn skal tekið úr sameiginlegri kaldvatnsveitu, eða úr Ölfusá ef annað vatn þrýtur.

Um sorphirðu gilda þau ákvæði sem í gildi eru á hverjum tíma og byggjast á þjónustusamningi sveitarfélagsins Ölfus og viðkomandi sorphirðufyrirtækja.

Náttúrvá, flóðasvæði:

Við skipulagsvinnunna verður tekið tillit til flóðahættusvæðis sem er skilgreint syðst á skipulagssvæðinu og því haldið utan við íbúðarsvæði en einstaka lóðir munu hinsvegar geta náð inná vásvæði. Engin mannvirki má reisa innan marka flóðasvæðisins.

Íbúðarsvæði:

Samkvæmt aðalskipulagi (kafli 5.2.1 Íbúðasvæði, bls.91) er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun, (12)“ íbúðarsvæði/ svæði til sérstakra nota, með lágt nýtingarhlutfall, með svipuðum hætti og er á stórum hluta svæðisins í dag.“

Gert er ráð fyrir stærri lóðum sunnan Árbæjarvegur en norðan og skuli lóðir ekki vera minni en 2.000m² að stærð. Efri mörk nýtingarhlutfalls eru bindandi eins og þau eru sýnd í töflu

Núgildandi aðalskipulag Ölfus gerir ráð fyrir;

Nr.	Heiti	Stærð ha	Íbúðir/ha	Fjöldi íbúða	Nýtingarhlutfall
12	Byggð sunnan vegar	3,5	1-4	7-30	0,10 – 0,20

Í breyttu aðalskipulagi fyrir Árbæ IV skal landnýting vera með þessum hætti;

Nr.	Heiti	Stærð ha	Íbúðir/ha	Fjöldi íbúða	Nýtingarhlutfall
13	Byggð Árbær IV	11,2	0,9-1,5	10-17	0,25 - 0,4



mynd 7. Horft frá bæjarhól Árbæ IV til norðausturs í átt að Ingjólfsfjalli.

1.5 Gagnaöflun og greining forsendna

Fyrir liggur svæðisskráning fornleifa, hafa þarf samband við minjavörð Suðurlands og gera nánari athugun á staðsetningu menningarminja. Byggð í Árbæjarhverfi mun tengjast núverandi veitukerfum sem fyrir eru. Gert er ráð fyrir sameiginlegri fráveitu fyrir byggð í Árbæjarhverfi. Fram kemur í kafla 5.4.4 um veitur kemur fram að hreinsivirki verða staðsett á þremur stöðum syðst í byggðinni.

1.6 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Helstu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda er á ræktað land og mögulegar menningarminjar sem kunna að finnast innan reitsins. Í greinargerð með deiliskipulaginu verður lagt mat á áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á umhverfið, bæði ásýnd og náttúrufar.

1.7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Eins og segir í inngangi er gerð lýsingar deiliskipulags unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga. Lýsingin verður auglýst og verður einnig kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Þegar tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir mun hún verða auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga auk þess sem hún verður kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Áætluð tímaáætlun skipulagsferlisins*

	okt	nóv	des	jan	feb	mars	apr	maí
Skipulagslýsing aðal- og deiliskipulagsáætlunar kynnt								
Tillaga að breytingu aðalskipulags og tillaga að deiliskipulagi auglýst								
Tillaga breytingu aðalskipulags og Deiliskipulagstillaga til afgreiðslu hjá skipulagsyfirvöldum								
Auglýsing og gildistaka								

* Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti, s.s. viðbrögð umsagnaraðila ofl. Aðalskipulagsbreytingin er unnin af öðrum aðila.

Landform 5. okt. 2017 /gg/oh.