



ÖLFUS

Árbær IV

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036



Skipulagslýsing
Breyting aðalskipulags og gerð deiliskipulags

22. Okt. 2024



LANDFORM

EFNISYFIRLIT:

1.0	Inngangur	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2.0	Forsendur	3
2.1	<i>Viðfangsefni og markmið</i>	3
2.2	Umhverfi og staðhættir	4
2.2.1	<i>Vegir og aðkoma</i>	4
2.2.2	<i>Náttúrufar og nærliggjandi svæði</i>	4
2.2.3	<i>Náttúruvá</i>	4
2.2.4	<i>Vatnsból</i>	4
2.3	Náttúruminjar og fornleifar	4
3.0	Tengsl við aðrar áætlanir	5
3.1	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i>	5
3.2	Aðalskipulag	5
3.3	Deiliskipulag	6
4.0	Breyting aðalskipulags	7
5	Umhverfisáhrif	8
6	Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð	9
6.1	Umsagnaraðilar	9
6.2	Skipulagsferlið	9

1.0 Inngangur

Um er að ræða breytingu á aðalskipulagi á landi sem er innan jarðarinnar Árbær IV í Ölfusi, landnúmer L:171662. Skipulagslýsing er gerð fyrir breytingu á Aðalskipulagi Ölfus 2020-2036 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010. Jafnframt nær lýsingin til deiliskipulags fyrir sama svæði í samræmi við 40. gr. skipulagslaga. Árbæjar IV í Ölfusi og um 60ha að stærð og nær breytingin til um 8ha svæðis. Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.1 Skipulagslýsing

Á fundi skipulags- og umhverfisnefndar Ölfuss 22. maí 2024 var samþykkt að hafin yrði vinna við breytingu aðalskipulags og að landeigandi bæri kostnað á gerð hennar og var heimild til breytingar aðalskipulags staðfest af bæjarstjórn Ölfuss á fundi 30. maí 2024.

Við gerð skipulagslýsingar er landnotkun dýraspítalans skráð samfélagsþjónusta (S) og tekur breytingin mið af því. Á vesturhluta landsins er lagt til að landnýting verði verslunar- og þjónustusvæði og samfélagsþjónusta á austurhluta spildunnar.

Dýraspítali Suðurlands hefur um langt árabil verið rekinn á Stuðlum í landi Árbæjar IV. Komin er þörf fyrir stækkun og úrbætur á núverandi dýraspítala. Með tilkomu nýs Hringvegar og breyttri skilgreiningu á gamla Hringveginum sem kallast nú Ölfusvegur, er óskað efir að stofnað verði verslunar- og þjónustusvæði á hluta landsins og heimild til að byggja nýjan spítala við Ölfusveg. Heildarstærð landsins er um 8 ha og allt svæðið er innan lands Árbæjar IV.

Húsnæði núverandi dýraspítala sem í dag er á Stuðlum við Árbæjarveg vestri mun þó verða starfræktur áfram en í breyttri mynd. Þar (S17) verður hlúð að dýrum sem þurfa langtímameðhöndlun eða vegna endurhæfingar í kjölfar meiðsla eða aðgerða sem þurfa á einangrun að halda.

Með skipulagslýsingu þessari er almenningi og hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar er varðar breytt aðalskipulag Sveitarfél. Ölfuss á fyrstu stigum skipulagsvinnunnar.

2.0 Forsendur

2.1 Viðfangsefni og markmið

Við breytingu aðalskipulagsins verður landnotkun á 8ha landbúnaðarlandi færð yfir í verslun- og þjónustu annarsvegar (VP28)¹ og samfélagsþjónustu hinsvegar. Landnotkunin samfélagsþjónusta er í samræmi við núv. skilgreiningu á starfsemi dýraspítalans í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Landnotkunarreit S17 í aðalskipulagi helst óbreyttur en nýr reitur (S18)² kemur við Ölfusveg í norðurhluta Árbæjarlands. Aðalskipulagsbreytingin er forsenda fyrir gerð deiliskipulags á reitum VP28 og S18 sem verður unnið í kjölfar þessarar aðalskipulagsbreytingar. Aðalskipulagsbreytingin kallar á smávægilega breytta legu þéttbýlismarka Árbæjarlands svo reiturinn falli innan þeirra.

Öll önnur landnotkun í og við skipulagsreit S17 s.s. íbúðabyggð á reit ÍB13 helst óbreytt.

¹ Þetta er hlaupandi númer skipulagsreits og kann það að breytast á síðari stigum.

² Þetta er hlaupandi númer skipulagsreits og kann það að breytast á síðari stigum.

2.2 Umhverfi og staðhættir

2.2.1 Vegir og aðkoma

Frá Ölfusvegi (nr. 370) er fyrirhugað að hafa tvær innkomuleiðir inn á svæðið og eru þær með um 300-350m millibili. Vestari tengingin er inn á lóð verslunar- og þjónustureits og sú austari inn á lóð dýraspítala. Innan reitanna skal gera ráð fyrir rúmgóðum bílastæðum auk möguleika á aðkomu fyrir aðra þjónustuaðila sem mögulega munu tengjast starfsemi svæðisins.

Um 530m vestan við vesturmörk Árbæjar IV eru undirgöng að efnisnámu í Ingólfsjalli. Um 330m austan við austurmörk Árbæjarlands er skv. aðalskipulagi Ölfus sýndur framtíðar vegur sem liggja mun til norðurs frá Árbæjarvegi vestari.

Engin byggð eða mannvirki eru í námunda við reiti VP28 og S18. Austan við reitinn S18 er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustureit (VP26) en að öðru leyti umlykur landbúnaðarland allt svæðið.

2.2.2 Náttúrufar og nærliggjandi svæði

Samkvæmt vistgerðarkorti NÍ er um að ræða mólendi með vistgerðina víðikjarrvist (L10.10). Land þetta hefur verið kílræst og notað sem beitarland fyrir hross um langt árabil. Árbæjarlækur rennur í gegnum reitinn og verður ekki hróflað við legu hans né umhverfi því milli reitanna er gert ráð fyrir um 50m breiðu óhreifðu svæði. Ekkert votlendi né trjágróður er að finna innan reitsins.

2.2.3 Náttúruvá

Jarðskjálftavá er hvergi meiri en á Suðurlandsundirlendinu. 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. Jarðskjálftasvæðum Íslands hefur verið skipt niður í sex hröðunarsvæði í hönnun og er Árbæjarland og allt suðurlandsundirlendi í hæsta áhættuflokki gagnvart jarðskjálftum, eða hönnunarhraðann 0,5g.

2.2.4 Vatnsból

Núverandi vatnsból Árbæjarlands er að finna í um 500m fjarlægð norðan við svæðið, undir hlíðum Ingólfsfjalls. Fyrirhugað er að stækka vatnslögnina sem liggur að Árbæjarhverfi og yrði 1. áfangi þess að leggja nýja lögn að nýrri lóð dýraspítala. Við framkvæmdir á nýjum Hringvegi var lögð Ø400mm lögn undir veginn. Stækkuð lögn er því þegar til staðar og fremlenging hennar er engin hindrun á endurnýjun vatnslagnar til Árbæjarhverfis.

2.3 Náttúruminjar og fornleifar

Aðalskráning fornminja í Ölfusi liggur þegar fyrir. Samkvæmt henni eru engar skráðar náttúruminjar eða fornleifar að finna innan skipulagssvæðisins. Engar minjar er að sjá innan kortasjár Minjastofnunar á þessu landsvæði.

Athygli er vakin á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

3.0 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu Aðalskipulags Ölfuss verður litið til eftirfarandi skipulagsætlana sem m.a. verða notuð sem viðmið við mat á umhverfisáhrifum.

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Breyting þessi er í samræmi við Landsskipulagsstefnu og aðalskipulag Ölfus þar sem leitast er við að auka sérstöðu og styrk svæðisins með tilliti til samfélagsþjónustu. Breytingin er í samræmi við aðalskipulag þar sem um er að ræða aukna samfélagsþjónustu hvað varðar dýrahald innan Suðurlands

Í nýsamþykktri þingsályktun um landsskipulagsstefnu eru sett fram þrjú markmið stjórnvalda í skipulagsmálum, sem öll byggja á sjálfbærri þróun:

- A. Markmið um vernd umhverfis og náttúru,
- B. Markmið um velsæld samfélags,
- C. Markmið um samkeppnishæft atvinnulíf.

Undir hverju markmiði eru settar fram áherslur ásamt tilmælum um framfylgd þeirra fyrir skipulagsgerð á miðhálandi, í dreifbýli, í þéttbýli og á haf- og strandsvæðum. Stefnan byggir á þeirri framtíðarsýn að skipulag stuðli að sjálfbærni, bættum lífsgæðum og ákveðnu rýni gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.

Skipulagsstofnun vinnur nú að útgáfu stefnunnar á aðgengilegu formi sem ætlað er að nýtast sveitarfélögum, ráðgjöfum og öðrum þeim sem koma að skipulagsgerð.

3.2 Aðalskipulag

Gildandi Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 var samþykkt þann 22. september 2022.

Í kafla 3.2.2 Verslun og þjónusta (VP) á bls. 40 í greinargerð með aðalskipulaginu segir um stefnu aðalskipulag á þessu svæði í Árbæ;

Að tekin verði frá rúmgóð svæði fyrir þjónustustarfsemi meðfram Suðurlandsvegi og að þar verð lögð áhersla á fjölbreytt lóðarframboð fyrir mismunandi fyrirtæki. Jafnframt að stuðlað verði að uppbyggingu þjónustusvæða til að renna styrkari stoðum undir byggð á þessu svæði.

Undir Almennum skilmálum segir:

Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð er áhersla á aðlaðandi ásýnd og vandaðan frágang lóða. Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar og nægilegamörg til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni. Nýtingarhlutfall skal vera allt að 0,3.

Í kafla 3.2.3 Samfélagsþjónusta (S) á bls. 42 í greinargerð með aðalskipulaginu er ekki lögð fram nein stefna um þróun samfélagsþjónustu innan Árbæjarhverfis þó gert sé ráð fyrir leikskóla/grunnskóla þegar nægur íbúafjöldi sé til staðar. Tilgreint er að á svæðinu sé dýraspítali.

Undir Almennum skilmálum segir:

Gert er ráð fyrir viðbótum og breytingum á mannvirkjum og uppbyggingu á aðstöðu eftir því sem þurfa þykir. Nýtingarhlutfall skal vera allt að 0,4.

Skv. töflum 12 og 13 á bls. 40 og 42 er yfirlit um verslunar- og þjónustusvæði sem og samfélagsþjónustu innan Árbæjarhverfis og verður gerð nánari grein fyrir breytingum innan þeirra í kynningu breyttrar aðalskipulagstillögu.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

Samhliða breytingu aðalskipulags verður unnið að gerð deiliskipulags þar sem gerð verður grein fyrir uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis sem og nýs dýraspítala auk þeirrar aðstöðu sem þjónustunni fylgir. Áætlað byggingamagn innan lóðar dýraspítala er um 2.500-3.000m² en samanlagt byggingamagn innan verslunar- og þjónustusvæðis er áætlað um 2.500m².

Aðkoma að þessum lóðum er frá Ölfusvegi nr. 370 og er gert ráð fyrir 2 veltengingum, ein inn á hvorn reit fyrir sig vegna Árbæjarlækjar sem rennur úr Ingólfsfjalli og deilir heildarreitnum í tvo hluta.

Með því að reisa nýjan dýraspítala á nýjum stað gefst tækifæri til stækkunar í takt við aukna þjónustu. Á þessum nýja stað verður aðgengi greiðara að þjónustunni auk mögulegar stækkunar og áframhaldandi uppbyggingar með fram Ölfusvegi. Fyrirséð er að bílaumferð um Árbæjarveg vestari mun minnka að einhverjum hluta við breytingu þessa og er það til bóta fyrir íbúa Árbæjarhverfis.

Um 430m vestan þessa svæði er í gildi eitt deiliskipulag frá árinu 2022 sem tekur til einnar lóðar, Þrastarveg 1. Í kortasjá HMS má sjá þó nokkra 1ha landskika vestan svæðisins svo í framtíðinni má gera ráð fyrir að vestan verslunar- og þjónustusvæðisins eigi eftir að þróast dreifð íbúðabyggð á landbúnaðarlandi.

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að byggingar verði lágreistar, megi vera 2 hæðir og falla vel að landi og umhverfi.

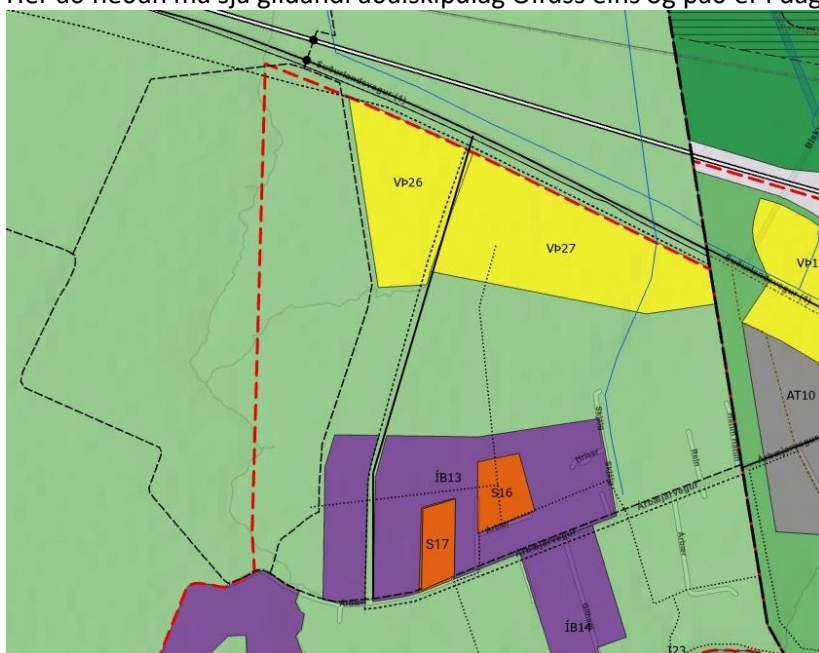
4.0 Breyting aðalskipulags

Gerð verður breyting á aðalskipulagi, bæði í greinargerð og uppdrætti. Gert er ráð fyrir að þéttbýlismörk breytist lítillega skv. breyttu aðalskipulagi í norðvesturhorni þéttbýlisreits.

Á uppdrætti bætast við 2 nýir reitir, S18 og VP28 (númerin gætu breyst síðar) við norðurmörk Árbæjar IV, út mót Ölfusvegi. Heildarstærð reitsins er um 8ha og minnkar landbúnaðarland að sama skapi.

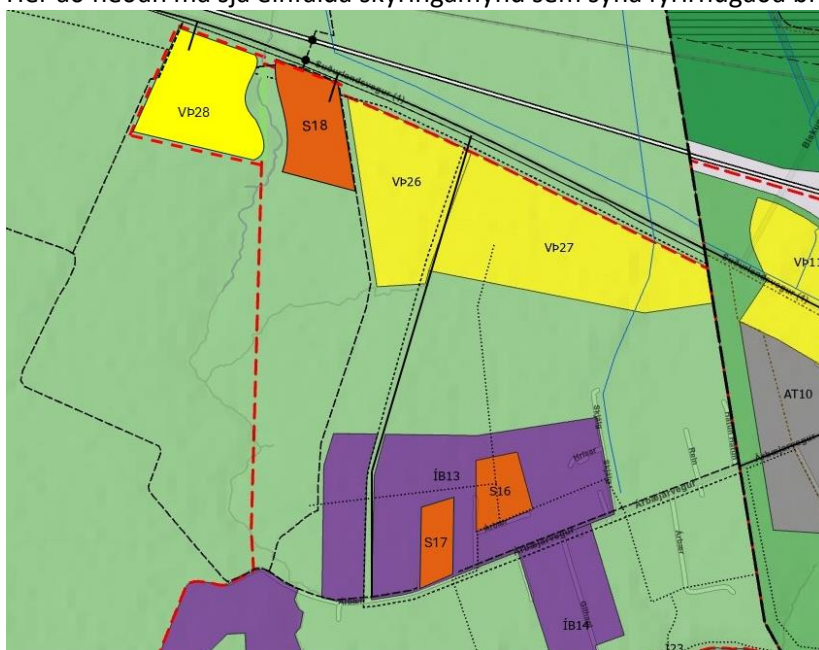
Lagt er til að mörk þéttbýlis Árbæjar breytist með þeim hætti að þau nái einnig utan um reit VP28. Engin breyting verður á greinargerð að undanskildum landnotkunarreitum í töflum 12 og 13. Allar breytingar aðalskipulags eru innan lands Árbæjar IV.

Hér að neðan má sjá gildandi aðalskipulag Ölfuss eins og það er í dag.



mynd 1. Skýringarmynd: hluti úr Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036 – **FYRIR BREYTINGU**

Hér að neðan má sjá einfalda skýringamynd sem sýna fyrirhugaða breytingu aðalskipulags.



mynd 2. Skýringarmynd: hluti úr Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036 – **EFTIR BREYTINGU.**

5 Umhverfisáhrif

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag er ekki talin háð mati skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Umhverfismat við breytingu aðalskipulagsins verður unnið í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og gr. 5.4. í skipulagsreglugerð 90/2013. Framkvæmdin fellur ekki undir liði í 1. viðauka laga um umhverfismat og er því ekki tilkynningarskyld.

Helstu atriði sem talin eru geta haft áhrif á umhverfið eru:

- Gera þarf grein fyrir vindi og tíðni vindáttu, mögulegs vindstyrks þar sem svæðið er þekkt fyrir að geta verið vindasamt.
- Gera þarf grein fyrir umgjörð núverandi Árbæjarlækjar. Gert er ráð fyrir að um 50-60m breitt svæði verði haldið utan lóða þannig að allt umhverfi og rennsli lækjarins haldist óbreytt og þannig er tryggt að framrennsli lækjarins haldist óbreytt.

Skipulagsbreytingin hefur ekki áhrif á náttúruverndarsvæði eða menningarminjar. Hún hefur heldur ekki áhrif á svæði sem njóta verndar m.t.t. jarðminja eða náttúruminja sem njóta verndar. Kanna þarf áhrif breytingarinnar á vistgerðir innan svæðisins. Við matið verður stuðst við flokkun umhverfisþátta skv. 4. gr. laga um umhverfismat sem eru eftirfarandi:

- a) íbúar og heilbrigði manna
- b) líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar
- c) land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðvegur, vatn, loft og loftslag
- d) efnisleg verðmæti og menningarminjar
- e) næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum
- f) samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a–e-lið.

Þau viðmið sem helst munu liggja til grundvallar eru markmið aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036, landsskipulagsstefna 2015-2026, alþjóðlegir samningar og reglugerðir.

6 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 30.gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga og verður auglýst í blöðum og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins. Deiliskipulagið verður unnið skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6.1 Umsagnaraðilar

Lýsingin verður send helstu umsagnaraðilum:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Brunavarnir Árnassýslu
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun

Þegar umsagnir og ábendingar liggja fyrir og unnið hefur verið úr athugasemdum, verður lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið og hún auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillaga og aðalskipulagsbreyting verði tekin til kynningar og málsmeðferðar samhliða.

6.2 Skipulagsferlið

Áætluð tímaáætlun skipulagsferlisins á árinu 2024-25*

	október	nóvember	desember	jan.-25	feb.	mars	apríl
Skipulagslýsing aðal- og deiliskipulags kynnt og send umsagnaraðilum	x	x					
Tillaga aðalskipulagsbreytingar í kynningu			x				
Breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag í auglýsingu				x	x		
Aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag til afgreiðslu hjá skipulagsyfirköldum						x	
Auglýsing og gildistaka í B-deild Stjórnartíðinda							x

* Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti, s.s. viðbrögð umsagnaraðila ofl.