

Efnisyfirlit

EFNISYFIRLIT	1
SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS	2
1.INNGANGUR	3
A GREINARGERÐ	3
2.ALMENN ATRIÐI	3
2.1 MÖRK DEILISKIPULAGSSVÆÐIS OG EIGNARHALD Á LANDI	3
2.2 STAÐHÆTTIR DEILISKIPULAGSSVÆÐIS	4
2.3 SÖGULEGT YFIRLIT	4
2.4 FORNMINJAR	5
2.5 NÁTTÚRUMINJAR	5
2.6 KVAÐIR	5
2.7 AÐGENGI.....	6
2.8 HELSTU LANDKOSTIR	6
3.MARKMIÐ	6
4.ÚTFÆRSLA SKIPULAGS	6
4.1 VEGIR OG REIÐLEIÐIR.....	6
4.2 LÓÐIR	7
B SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
5.ALMENNIR SKILMÁLAR	7
5.1 DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR.....	7
5.2 HÚSGERÐIR OG BYGGINGARREITIR	7
5.3 BYGGINGAMAGN.....	7
5.4 HÆÐ HÚSA	8
5.5 STARFSEMI	8
5.6 LAGNIR	9
5.7 ÞJÓNUSTA.....	9
5.8 HLJÓÐMANIR OG SKJÓLBELTI.....	9
5.9 SPRUNGUR	9
5.10 LEIKSVÆÐI OG BOLTAVELLIR.....	9

Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt

í skipulags og byggingarnefnd Árborgar þann _____ 2006,

í sveitarstjórn Árborgar þann _____ 2006.

Tillagan var auglýst frá 3. janúar 2006 með athugasemdafresti til 17. febrúar 2006.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2006.

Fyrir hönd bæjarstjórnar Árborgar:

_____ þann _____ 2006.

1. Inngangur

Hér er kynnt tillaga að deiliskipulagi fyrir búgarðabyggð í landi Kaldaðarness í Flóa.

Deiliskipulagstillagan er sett fram með:

1. Þessari skýrslu sem skiptist í tvo hluta, greinargerð með lýsingu- og markmiði skipulagstillögunnar (A) og skipulagsskilmála (B).
2. Meðfylgjandi deiliskipulagsuppdrætti 00-01 og skýringaruppdráttum 01-01 og 01-02.

Fylgiskjöl:

- a. Álit um gerð og dýpt jarðvegs og jarðskjálftasprungur í suðausturhluta Kaldaðarnesslands í Flóa, unnið af Páli Imsland jarðfræðingi í mars 2005.
- b. Kaldaðarnes í Flóa, deiliskráning fornleifa 2005, unnin af Fornleifastofnun Íslands 2005 (í sér hefti).
- c. Umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.
- d. Umsögn Fornleifaverndar.

Skipulagsráðgjöf við mótun tillögunnar var í höndum Tekton ehf.

A Greinargerð

2. Almenn atriði

2.1 Mörk deiliskipulagssvæðis og eignarhald á landi

Fyrirhuguð búgarðabyggð er tilgreind á meðfylgjandi deiliskipulagsuppdrætti:

Deiliskipulagsuppdráttur 00-01

Deiliskipulagssvæðið er austan Ölfusár í Flóa, milli Selfoss og Eyrarbakka u.þ.b. 4 km frá Selfossi.

Til austurs afmarkast það af þjóðvegi 34 (Eyrarbyggðavegi), Flóaáveituskurði til suðurs, og Stekkakeldu til norðurs. Þar að auki er 2,4 ha reitur sem tilheyrir skipulaginu austan þjóðveggar 34.

Landið er samtals 574,8 ha að stærð og hefur verið skipt lögformlega út úr lögbylinu Kaldaðarnesi.

Skipulagssvæðið er í u.þ.b. 3ja km fjarlægð suðaustur af býlinu sjálfu en það stendur á bökkum Ölfusár. Svæðið er í eigu Jörundar Gaukssonar, Guðrúnar Gauksdóttur, Kallnesings ehf. og Árfoss ehf.

2.2 Staðhættir deiliskipulagssvæðis

Kaldaðarnes er stórbýli austan Ölfusár í Flóa.

Svæðið er mólent með mörgum smátjörnum og tjarnarbotnum eða votlendispollum og er það eitt helsta einkenni þess. Landið var framræst um miðja síðustu öld og hefur tekið miklum breytingum síðan þá. Grunnvatnsstaða er nokkuð há.

Eins og fram kemur í aðalskipulagi þá mun sveitarfélagið endurheimta votlendi til samræmis við það votlendi sem glatast vegna uppbyggingar í búgarðabyggðinni Tjarnabyggð. Mun votlendið verða endurheimt í fuglafriðlandi sveitarfélagsins sem stækkað var verulega í nýju aðalskipulagi og er sú vinna þegar hafin í samvinnu við Fuglaverndarfélag Íslands.

Svæðið liggur að Flóaáveitunni og er sá skurður afgerandi í landslagi svæðisins og hefur mikla þýðingu á færslu vatns frá austri til vesturs. Í austurhluta þess eru nokkrir skurðir sem áfram munu hafa þýðingu fyrir svæðið. Í dag liggja engir vegir um svæðið.

Skammt vestan við svæðið er fuglafriðland sem nær að bökkum Ölfusár og um það gildir samningur milli Sveitarfélagsins Árborgar og Fuglaverndarfélags Íslands frá 1997 og samkvæmt honum ber félaginu að skipuleggja og viðhalda göngustígum o.fl. fyrir almenning. Kaldaðarnes er mikil hlunnindajörð og er þar t.d. mikil lax- og silungsvæði og æðarvarp í hólum Ölfusár.

Reiðleiðir munu tengjast víða við svæðið samkvæmt aðalskipulagi.

Samkvæmt aðalskipulagi er öll þjónusta veitt frá þéttbýlisstöðunum. Stutt er í sundlaugar, verslanir, sjúkrahús, golfvelli og víða í nágrenninu er hægt að komast í sportveiði.

Varðandi undirstöður bygginga vísast í álitserð Páls Ímslands frá mars 2005. Sjá fylgiskjal.

2.3 Sögulegt yfirlit

Ein elsta heimild um staðinn Kaldaðarnes er ferjumáldagi Kaldaðarness frá aldamótunum 1200. Þar er kveðið á um einkarétt Kaldaðarness til ferjuflutninga yfir ána og tvær ferjur voru í rekstri. Önnur var á heimajörðinni gegnt Arnarbæli og hin efri var í ferðum milli Kotferju og Kirkjuferju. Haukdælir áttu jörðina um tíma og Gissur Þorvaldsson bjó þar 1252 og á árunum 1257-58 eftir að hann fékk jarlsnafnbótina. Er talið að nafnið Kaldaðarnes sé komið af Kall-aðarnes, staður þar sem kallað var á ferjumann yfir ána.

Kaldaðarnes var kirkjustaður og átti kirkjan kross, sem mikill átrúnaður hvíldi á. Fólkið kom með gjafir með sér sem áheit. Helgigöngur úr fjarlægum byggðarlögum voru skipulagðar til Kaldaðarness. Oft dugði fyrir þessa ferðamenn að sjá heim að staðnum, t.d. af Kambabrún, til að fá bót meina. Margir fóru upp á Selvogsheiði, á

Kvennagönguhóla, til að sjá heim að staðnum.

Gissur Einarsson, fyrsti lúterski biskupinn í Skálholti, tók krossinn niður við siðaskiptin. Krossinn var fluttur að Skálholti. Þar lét Gísli Jónsson, biskup, kljúfa hann og brenna. Almennigur trúði svo heitt á krossinn, að margir reyndu að ná flísum eða ösku af honum. Trúin rénaði ekki við það að Gissur biskup varð veikur og dó skömmu eftir Kaldaðarnesförina. Í sárabætur gaf Brynjólfur Sveinsson biskup sókninni kross í sárabætur. Þessi Brynjólfskross er í Þjóðminjasafninu. Síðasta kirkja staðarins var byggð árið 1863 úr timbri, afhelguð 1903 og rifin ári síðar.

Holdsvækraspítalinn var fluttur frá Klausturhólum í Grímsnesi til Kaldaðarness 1754 og þar voru sjúklingar til ársins 1846. Þegar spítalinn var lagður niður á staðnum sátu umboðsmenn þar.

Í síðari heimsstyrjöldinni var herstöð með stórum flugvelli og stórum spítala á jörðinni. Þá var byggð göngubrú yfir Ölfusá, aðallega til að bera olfuleiðslur. Þessi brú stóð aðeins skamma hríð. Herstöðin var yfirgefin eftir mikil flóð í Ölfusá en var samt talin hafa gegnt veigamiklu hlutverki við að sökkva herskipum og kafbátum Þjóðverja við landið.

Að lokinni síðari heimsstyrjöldinni, frá árinu 1945 til ársins 1948, var rekið vinnuheimili fyrir áfengissjúklinga þar.

2.4 Fornminjar

Samkvæmt fornminjaskýrslu frá Fornleifastofnun Íslands í fylgigögnum eru sex tóftir á deiliskipulagssvæðinu. Þær eru sýndar á deiliskipulagsupprætti og falla fjórar þeirra innan lóða. Kvöð er á viðkomandi lóðum um varðveislu fornminjanna nema að undangenginni rannsókn í samræmi við þjóðminjalög.

Vakin er sérstök athygli á efni 13. gr. þjóðminjalaga: *”Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.”*

2.5 Náttúruminjar

Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu.

2.6 Kvaðir

Yfir svæðið liggur gömul vatnsleiðsla, frá vatnsbóli norðan svæðisins til Eyrarbakka. Er hún grafin í jörðu. Kvöð er á lóðum sem hún liggur yfir um legu hennar og aðkomu að henni vegna viðhalds og endurnýjunar.

Ennfremur er kvöð á fjórum lóðum um varðveislu fornminja sbr. Kafla 2.4.

2.7 Aðgengi

Aðkoma að landinu með bifreiðum verður um þjóðveg númer 34, bæði úr norðri og suðri. Einnig verða reiðstígar um svæðið sem tengjast helstu reiðleiðum sem eru í nágrenninu og fyrirhugaðar eru samkvæmt aðalskipulagi Árborgar.

2.8 Helstu landkostir

Helstu landkostir svæðisins eru frjósamur jarðvegur sem kjörin er til ræktunar. Svæðið er afar friðsælt, mjög grösugt og gott beitiland. Tjarnir og tjarnarbotnar eru einkennandi fyrir svæðið og skapa mikla náttúrufegurð. Mikil víðsýni er frá svæðinu í allar áttir og staðsetning þess er einstök til allrar útivistar. Það hentar því vel fyrir útivistarfólk sem hefur áhuga á að búa á stórum lóðum, fyrir þá sem hafa áhuga á hvers konar ræktun enda verður hitaveita á svæðinu svo og fyrir hestamenn og aðra sem vilja koma að húsdýrahaldi í smáum stíl.

3. Markmið

Markmiðið með þessu skipulagi er að skapa heilsteypa umgjörð um fjölbreytta búgarðabyggð í samræmi við aðalskipulag Árborgar þar sem er rúm fyrir breytilegar áherslur íbúa í frístundum og starfi.

4. Útfærsla skipulags

Vestur frá þjóðvegi 34 liggur aðalvegur inn eftir deiliskipulagssvæðinu. Frá honum liggja götur (húsagötur) sem hlykkjast meðfram svokölluðum klösum. Frá þeim inn að miðju klasana liggur gata og frá enda hennar heimreiðar að lóðum hvers klasa sem yfirleitt saman stendur af sex fleygmynduðum lóðum.

Með þessu móti er brotið upp hefðbundið gatnafyrirkomulag þannig að lóðir standa ekki beinlínis við götu heldur eru þær í raun allar innst í botnlanga. Umfang gatnakerfis verður sömuleiðis minna en með hefðbundinni útfærslu.

Umhverfis hvern klasa er 5 m breitt belti sem verður eign sveitarfélagsins og er ætlað undir þær lagnir og skurði sem þar hentar að staðsetja en er fyrst og fremst ætlað fyrir göngu- og reiðleiðir.

4.1 Vegir og reiðleiðir

Vegum er skipt upp í fjóra flokka; aðalveg, húsagötur, klasagötur og heimreiðar. Helgunarsvæði aðalgötu er 40 m, helgunarsvæði húsagötu er 15 m og helgunarsvæði klasagötu er 10 m auk miðjusvæðis. Ekki er gerð krafa um bundið slitlag á húsagötum, klasagötum eða á heimreiðum.

Reiðvegur mun umlykja svæðið. Auk þess verða reiðleiðir meðfram aðalvegi auk tveggja reiðleiða þvert yfir svæðið.

Norðan svæðisins frá þjóðvegi 34 er gert ráð fyrir að komi tengivegur í framtíðinni, við land norðan Stekkakeldu.

4.2 Lóðir

Samkvæmt skipulagstillögunni eru lóðirnar 359.

Lóðir eru breytilegar að stærð en flestar eru u.þ.b. 1 ha. Lóðir sem liggja að aðalvegi og útjaðri svæðisins eru yfirleitt töluvert stærri en 1 ha eða allt að 6,7 ha að stærð.

Byggingareitir eru rúmir og miðast yfirleitt við 10 til 15 m fjarlægð frá lóðamörkum. Milli byggingareita aðlægra lóða innan hvers klasa eru 30 m og að byggingareit í næsta klasa sjaldnast minna en 65 m.

Lóðir afhendast í því ástandi sem þær eru eftir að veglagningu lýkur.

B Skipulagsskilmálar

5. Almennir skilmálar

5.1 Deiliskipulagsuppráttur

Meðfylgjandi deiliskipulagsuppráttur sýnir fyrirkomulag og legu lóða og vega innan svæðisins.

Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við endanlega gerð lóðablaða. Skulu þá mæli og hæðarblöð vera “rétthæri” en deiliskipulagið.

5.2 Húsgerðir og byggingarreitir

Í skipulaginu er gefinn upp byggingarreitur sem jafnframt sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum. Innan byggingarreits stendur hönnuður frjálst að formi húss, gerð þess og efnisvali þó með þeim skorðum er byggingarreglugerð setur.

Vanda skal allan frágang bygginga og skal brjóta upp lengri hliðar en 10m með gluggum, dyrum, út/innskotum og/eða efni.

5.3 Byggingamagn

Heimilt er að byggja íbúðarhúsnæði allt að 1000 m² að brúttófleti auk þeirra úthúsa sem fylgja starfsemi sem fram fer á lóðinni, en skulu úthús og íbúðarhús þó aldrei vera stærri en 1500 m² samtals að brúttófleti. Þannig geta úthús verið stærri en 500 m² þegar íbúðarhúsið er minna en 1000 m². Hús skulu að öllu leyti standa innan byggingarreits.

Í þeim tilfellum þar sem lóð er stærri en 4 ha er leyfilegt að reisa 2 íbúðarhús. Þá má byggja íbúðarhús allt að 1500 m², en úthús og íbúðarhús samtals 2000 m².

5.4 Hæð húsa

Gólf 1. hæðar hús skal ekki vera hærra en 1 m yfir upprunalegu landi umhverfis húsið.

Hámarksvegghæð yfir gólfi 1. hæðar er 7,0 m og hámarksmanishæð ef hús er með risi er 9 m yfir gólfi 1. hæðar. Má þá gaflveggur ná 9 m yfir gólf 1. hæðar.

Leyfilegt er að gera kjallara undir húsi þar sem það á við en hafa ber í huga háa grunnvatnsstöðu á svæðinu.

5.5 Starfsemi

Í búgarðabyggð skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði auk útihúsa. Þar er heimiluð ýmis atvinnustarfsemi tengd landbúnaði án þess að um sé að ræða hefðbundinn búskap með framleiðslurétti. Er frekar um nokkurskonar frístundabúskap að ræða með takmörkuðum fjölda húsdýra í samræmi við stærð einstakra lóða. Þar má vera með bændagistingu og fjölbreytt dýrahald og ræktun. Leigja má út gróðurreiti fyrir matjurta- eða skólagarða, vinna við tamningar, reka reiðskóla og ýmsa fræðslustarfsemi og námskeiðahald um ræktun, náttúru, gróður, meðferð og umönnun dýra.

Í búgarðabyggð má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar (t.d. bílapartasala) né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Önnur og umsvifameiri starfsemi krefst hins vegar breytinga á deiliskipulagi og fer um það eftir gildandi skipulags- og byggingarlögum á hverjum tíma.

Byggingarfulltrúi skal gæta skilyrða þessa ákvæðis við útgáfu byggingaleyfa og sveitarfélagið getur beitt almennum heimildum til íhlutunar virði lóðareigendur þau ekki.

Um húsdýrahald vísast til laga um dýravernd nr. 15/1994 og um meðferð og aðbúnað einstakra búfjártegunda skal jafnframt fara að fyrirmælum laga og reglugerða þar að lútandi svo og reglna um nábýlisrétt.

Samkvæmt aðalskipulagi er ekki leyfilegt að stunda nytjaskógrækt en þó er lóðarhöfum heimilt að rækta tré sér til yndisauka og skjóls.

Svæðið er ætlað fyrir heilsársbyggð og því er ekki heimilt að reisa frístundahús þar.

5.6 Lagnir

Allar lagnir skulu unnar í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við þær reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Þeim skal komið fyrir með götum og stígum þegar því verður viðkomið.

Heitt- og kalt vatn kemur frá sveitarfélaginu Árborg.

Rafmagn kemur frá Rarik.

Frárennsli húsa skal fara í rotþró / siturlögn innan lóðar í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir. Þó mega lóðarétthafar á nokkrum lóðum sameinast um rotþró / siturlögn.

Um frárennsli vísast nánar til umsagnar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands í fylgiskjali c.

5.7 Þjónusta

Árborg og viðkomandi veitur munu sjá um allan rekstur svæðisins í framtíðinni, t.d. snjómokstur, sorphirðu, skólaakstur og tæmingu rotþróa sbr. aðalskipulag Árborgar og samninga þeirra við landeigendur.

5.8 Hljóðmanir og skjólbelti

Ekki er fyrirhugað að reisa sérstakar hljóðmanir eða skjólbelti vegna hljóð- eða sjónmengunar innan Tjarnabyggðar.

5.9 Sprungur

Komi í ljós sprungusvæði skal þess vandlega gætt að byggingarreitir séu ekki ofan á sprungum sbr. 4.18.2 í skipulagsreglugerð nr. 441/1998.

5.10 Leiksvæði og boltavellir

Við lóð nr. 3 við Suðurbraut er gert ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði og/eða boltavelli fyrir íbúa í Tjarnabyggð. Aðkoma að svæðinu getur jafnframt orðið frá Tjarnabraut.