



# Efnisyfirlit

<b>EFNISYFIRLIT</b> .....	<b>1</b>
<b>SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS</b> .....	<b>2</b>
<b>1. INNGANGUR</b> .....	<b>3</b>
<b>A GREINARGERÐ</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ALMENN ATRÍÐI</b> .....	<b>3</b>
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
<b>3. MARKMIÐ</b> .....	<b>6</b>
<b>4. ÚTFÆRSLA SKIPULAGS</b> .....	<b>6</b>
4.1 VEGIR OG REIÐLEIÐIR .....	6
4.2 LÓÐIR .....	7
<b>B SKIPULAGSSKILMÁLAR</b> .....	<b>7</b>
<b>5. ALMENNIR SKILMÁLAR</b> .....	<b>7</b>
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 11. apríl 2006,  
í sveitarstjórn Árborgar þann 12. apríl 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 23. maí 2006.

Fyrir hönd bæjarstjórnar Árborgar:

  
Stefani K. Karlsson þann 15/9. 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 deiliskipulagsupphætti 00-01 og skýringarupphættum 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 deiliskipulagsupphætti:

Deiliskipulagsupphættur 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 (Eyrarbakkavegi), Flóaáveituskurði til suðurs, og Stekkakeldu til norðurs. Þar að auki er 2,4 ha reitur sem tilheyrir skipulaginu austan þjóðvegur 34.

Landið er samtals 574,8 ha að stærð og hefur verið skipt lögformlega út úr lögbýlinu 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 silungsveiði og æðarvarp í hölmum 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 álitsgerð 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.

Holdsvaikraspítalinn 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 olíuleiðslur. 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 forminjaskýrslu 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. Kafli 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 nágreninu 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 rúmí 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 “rétthærri” 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 m<sup>2</sup> að brúttófleti auk þeirra úthúsa sem fylgja starfsemi sem fram fer á lóðinni, en skulu úthús og íbúðarhús þó aldrei vera stærri en 1500 m<sup>2</sup> samtals að brúttófleti. Þannig geta úthús verið stærri en 500 m<sup>2</sup> þegar íbúðarhúsið er minna en 1000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, en úthús og íbúðarhús samtals 2000 m<sup>2</sup>.

## 5.4 Hæð húsa

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

Hámarksveggshæð 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 þjónusta 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 búfjártægunda skal jafnframt fara að fyrirmælum laga og reglugerða þar að lútandi svo og reglna um nábylisrétt.

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.



## Álit um gerð og dýpt jarðvegs og jarðskjálftasprungur í suðausturluta Kaldaðarnesslands í Flóa

Páll Imsland jarðfræðingur  
Gert í mars 2005

Það sem hér er sagt er ekki byggt á sérstakri rannsókn á eiginleikum umrædds lands heldur á almennri þekkingu af náttúrulegri gerð og virkni Flóans. Dregin verða saman í örstuttu máli nokkur helstu atriði málsins eins og þau víkja að landinu sem framtíðarbyggingarlandi.

- Hinn eiginlegi fasti berggrunnur á umræddu landsvæði í Flóanum, sá sem ber uppi byggingar, er Þjórsárhraunið. Þetta hraun er mjög þykkt, yfirleitt á bilinu 10-20 m. Það er blöðrótt og sprungið eins og ung hraun eru alltaf og er því fullt af grunnvatni. Það er yfirleitt auðunnið og er víðast hvar góð undirstaða bygginga.
- Ofan á hrauninu er jarðvegur. Þetta er mestmegnis mýrajarðvegur og var yfirleitt gegnósa í vatni en hefur á seinni árum þornað afar mikið. Hann er yfirleitt á bilinu um 2 m að þykkt og auðgræfur. Þar sem hraunið skagar fremur hátt upp, eins og það gerir allvíða í umræddu landi, er hann gjarnan þynnri og allgrýttur. Jarðvegurinn getur orðið heldur þykkari í hraunbollum og gjótum, allt að 3-4 m. Þessi jarðvegur er mestmegnis mór blandaður leir, einkum neðanvert, og áfoki ofanvert, og einnig er í honum töluvert af grjóti og steinum úr hrauninu. Í fimm könnunarholum sem grafnar hafa verið í umræddu landi reyndist jarðvegsþykktin frá 1,8 – 2,1 m. Í skurðum sem liggja eftir þessu landi er sömuleiðis um tæplega 2 m dýpt að ræða ofan á hraunið.
- Þessi jarðvegur ásamt efsta og lausasta yfirborðsgrjóti hraunsins er jafnan fjarlægður undan byggingum og mül sett í staðinn.
- Flóinn vel þekkt jarðskjálftaland og hafa jarðskjálftahrinur liðinna alda skilið eftir sig skjálftasprungur í hrauninu. Þessar sprungur mynda gjarnan þyrpingar þar sem allmikið er um stuttar sprungur, sem raða sér á skástígan hátt í langar reinar. Inni á milli slíkra sprungureina er land yfirleitt óbrotið og eru óbrotnu svæðin mun stærri að flatarmáli en brotnu reinarnar. Ekki er vitað um svona sprungureinar í umræddu landi Kaldaðarness. Ofan við þjóðveg nr. 1 í Flóa er mikið af slíkum sprungureinum en minna hefur fundist af þeim sunnan vegar. Þó verður að taka fram að þar hefur þeirra minna verið leitað. Í umræddu landi hefur ekki farið fram sérstök sprunguleit. Einstakar jarðskjálftasprungur í Flóanum eru yfirleitt undir 1 m á vídd en geta farið yfir 1 m. Yfir slíkum opnum sprungum er talið óráðlegt að byggja vegna þess hvernig jarðskjálftabylgjur breytast við að hitta sprungur fyrir og valda þá mikilli áraun á byggingarnar. Þar sem opnar sprungur koma í ljós þarf að hliðra til byggingum. Ekki er til nein þekkt aðferð til þess að sjá við áhrifum af ókomnum jarðskjálftum önnur en að fylgja bygginastöðlum hvers tíma, eins og t.d. Eurocode-8, til hins ýtrasta.



Austurvegur 56 - 800 Selfoss

Sími 480 8220 – Myndsendir 480 8201 – Netfang hs@sudurland.is – Kennitala 480284-0549

Selfossi, 15. maí 2006

0605042HS BÞ

Árborg, framkvæmda- og veitusvið  
Hr. Bárður Guðmundsson  
Austurvegi 67  
800 Selfoss


**Deiliskipulag Tjarnarbyggðar. Fráveitur o.fl.**

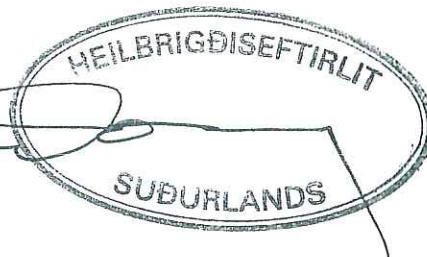
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands hefur fengið til umsagnar tillögu að deiliskipulagi og fyrirkomulag fráveitna búgarðabyggðar í landi Kaldaðarness í sveitarfélaginu Árborg.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands hefur kynnt sér skipulagið og aðstæður á vettvangi og gerir ekki athugasemdir við skipulags tillöguna, enda verði farið að reglum varðandi fyrirkomulag fráveitna, neysluvatnsveitu og sorphirðu á skipulagssvæðinu, sbr. greinargerð skipulagstillögunnar.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands bendir jafnframt á að huga þarf frekar og sérstaklega að fyrirkomulagi fráveitna, m.a. vegna grunnvatnsstöðu og kanna tæknilegar lausnir með tilliti til hárrar grunnvatnsstöðu og hagkvæmni t.d. gerð fráveitu með sameiginlegu hreinsivirki á þeim svæðum skipulagsins, sem byggð verður þéttust. Bent er á að á þeim stöðum innan skipulagssvæðisins þar sem atvinnustarfsemi verður að leita þarf samþykkis Heilbrigðiseftirlits Suðurlands um hugsanlega frekari hreinsun fráveituvatns, t.d. varðandi förgun grávatns, fitugildur o. fl. í samræmi við reglur þar um.

F.h. Heilbrigðiseftirlits Suðurlands,

  
Birgir Þórðarson  
heilbrigðisfulltrúi



Afrit: Hr. Jörundur Gauksson, Kaldaðarnesi í Flóa.





Sveitarfélagið Árborg  
Ráðhúsinu - Austurvegi 2  
800 Selfoss

## Fornleifavernd ríkisins

Suðurgata 39, 101 Reykjavík  
Sími: 555 6630, Bréfsími: 555 6631  
Heimasíða: [www.fornleifavernd.is](http://www.fornleifavernd.is)  
[agnes@fornleifavernd.is](mailto:agnes@fornleifavernd.is)

Reykjavík 11. maí 2006

*Tilvísun: Fvr 2006050014 IAS*

### Efni: Tjarnarbyggð í Árborg

Á fundi 10. maí sl. óskaði Jörundur Gauksson f.h. landeigenda eftir umsögn Fornleifaverndar ríkisins um ofangreint deiliskipulag. Fornleifastofnun Íslands Ses hefur skráð fornleifar á skipulagssvæðinu og komu niðurstöður þeirrar skráningar fram í skýrslu Adolfs Friðrikssonar: Kaldaðarnes í Flóa. Deiliskráning fornleifa 2005. Samkvæmt skráningunni eru amk 6 fornleifar innan skipulagsmarka:

Svartssel (ÁR-199:032) - hér sjást tvær tóftir á litlum hól auk þess sem mögulega eru þrjár litlar tóftir um 70 m NNA við þær. Tóftirnar tvær eru innan marka lóðar númer 7 við Norðurbraut og virðast lenda innan byggingareits. Hinar þrjár litlu tóftirnar virðast hins vegar vera nálægt lóðamörkum lóða númer 7 og 9 og mögulega í vegarstæði. Ef nauðsynlegt telst að fjarlægja einhverjar þessara tófta vegna framkvæmdanna þarf að sækja um leyfi til þess frá Fornleifavernd ríkisins.

Sigurðarsel (ÁR-199:033) - ekki sjást greinilegar tóftir en stakur hóll í mýrinni gæti verið leifar þessa sels. Tóftirnar eru innan lóðar númer 2 við Norðurbraut en utan byggingareits.

Hannesarhús (ÁR-199:034) - beitarhús, sýnileg tóft en hlaupin í þúfur. Innan lóðar númer 16 við Norðurbraut en utan byggingareits.

Kláðatóft (ÁR-201:008) - greinileg tóft, frá um 1930? Er á lóðamörkum lóðar númer 28 við Norðurgötu.

Nabbatóft (ÁR-201:009) - Ógreinileg tóft, hlaupin í þúfur. Er á lóð númer 15 við Norðurbraut og innan byggingareits. Ef nauðsynlegt telst að fjarlægja þessa tóft vegna framkvæmdanna þarf að sækja um leyfi til þess frá Fornleifavernd ríkisins.

tóft (ÁR-219:049) - greinileg tóft, hlaðin úr hraungrjóti og torfi. Lendir utan lóða og byggingareita.

Fornleifavernd ríkisins mælist til þess að leitast verði við að varðveita þessar tóftir en ef talið er að nauðsynlegt sé að fjarlægja þær þarf að óska leyfis frá stofnuninni sbr. 10. og 14. greinar

Þjóðminjalaga nr. 107/2001.

Í greinargerð með deiliskipulaginu er fjallað um fornleifar í kafla 2.4. Síðasta orðið í þessum kafla er fornminjalög, á að vera þjóðminjalög. Hér er líka nauðsynlegt að vísa í 13. grein þjóðminjalaga en þar segir:

*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.*

Að öðru leyti gerir Fornleifavernd ríkisins ekki athugasemdir við skipulagið eins og það er lagt fram.

Virðingarfyllst



Agnes Stefánsdóttir

Deildarstjóri

Afrit: Skinglaagetráttur

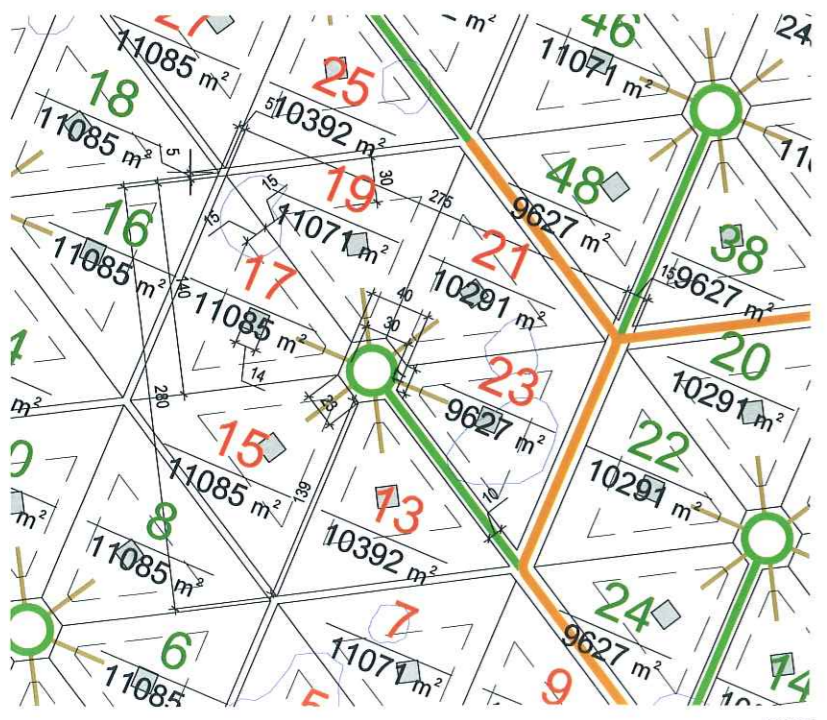




YFIRLITSMYND - ADALSKIPULAG ÁRBORGAR 2005 - 2025  
A1) 1:50.000 - A3) 1:100.000



- SKÝRINGAR**
- Mörk Deiliskipulags / Landamörk 574,8 t
  - Lóðarmörk
  - Byggingareilir
  - Mögulegar byggingar
  - Núverandi vegir
  - Aðalvegur
  - Húsagötur
  - "Klasagötur"
  - Heimreiðar
  - Reiðleiðir
  - Mögulegur framfærtengivegur
  - Möguleg aðkoma að lóð
  - Vatnsaðveita / kvöð
  - Helsu núverandi skurðir / kvöð
  - Nýir skurðir
  - Núverandi tjarnir
  - Tóftir



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 6. janúar 2006 með athugasemdafresti til 17. febrúar 2006.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2006.

Fyrir hönd sveitarstjórnar Árborgar, \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2006.

Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirfarandi gögnum:  
Deiliskipulagsuppdráttur þessi 00-01  
Skýringaruppdráttur 01-01  
Skýringaruppdráttur 01-02  
"Tjarnabyggð í Árborg - Deiliskipulag búgarðabyggðar  
Skipulagslýsing / Skipulagsuppdráttur  
22. maí 2006 - Útgáfa 1.0"



DEILISKIPULAG  
A1) 1:50.000 - A3) 1:100.000



**TEKTON**  
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF  
HÁTEIGSVEGUR 7 TEL: +354 561 1910  
105 REYKJAVÍK FAX: +354 561 1921  
ICELAND TEKTON@TEKTON.IS  
KT: 471293-2109 WWW.TEKTON.IS

HAUKUR HARÐARSON ARKIT. FÁ / FSSA KT: 221162-2269  
GUDM. HUGI GUDMUNDSSON KT: 211066-5129  
GUNNLAUGUR JÓNASSON ARKIT. KT: 090462-2299

SAMÞYKKT

BREYTINGAR

1	28.11.05	Upphafleg tilgáa
2	22.05.06	Götunám og númerum lóða breytt
3	22.05.06	Suburb. 3 breytt í leiksvæði og bollavellir
4	22.05.06	Möguleg aðkoma að Suburb. 3 frá Tjarnbr.

VERK  
TJARNABYGGÐ Í ÁRBORG  
DEILISKIPULAGI BÚGARÐABYGGÐAR

TEIKNING  
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

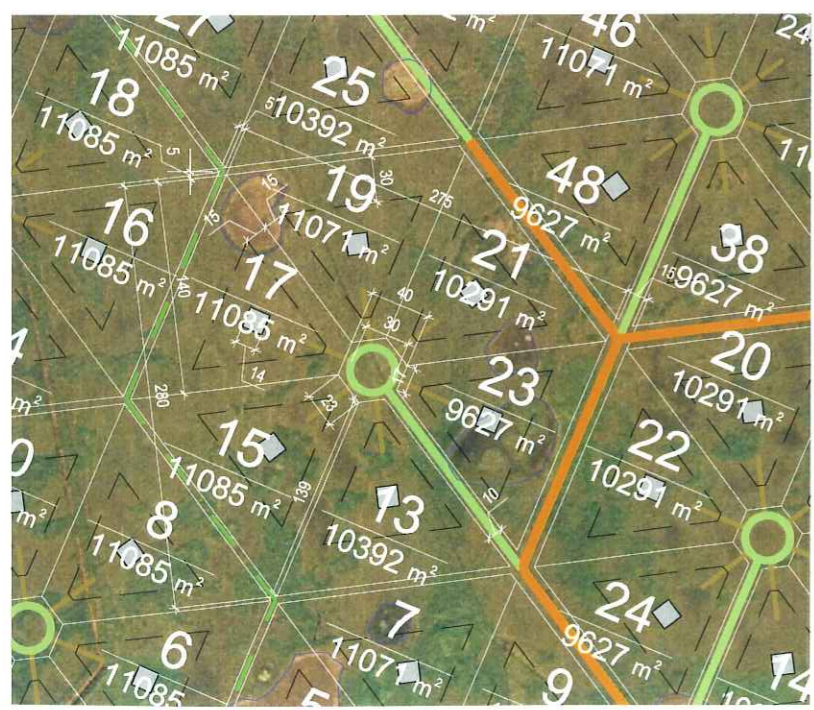
KVARÐI  
A1) 1:50.000 / 1:2.500 - A3) 1:10.000 / 1:5.000  
250M / 125M

DAGS. 22.05.2006  
TEIKNAD AF GHG  
TEIKNING NR. 00-01





- SKÝRINGAR**
- Mörk Deiliskipulags / Landamörk 574,8 t
  - Lóðarmörk
  - Byggingareitir
  - Mögulegar byggingar
  - Núverandi vegir
  - Aðalvegur
  - Húsaðgötur
  - "Klasagötur"
  - Heimreiðar
  - Reiðleiðir
  - Mögulegar framföartengivegur
  - Möguleg aðkoma að lóð
  - Vatnsaðvelta / kvöð
  - Helsu núverandi skurðir / kvöð
  - Nýir skurðir
  - Núverandi tjarnir
  - Tóftir



KLASI  
A1) 1:2.500 - A3) 1:5.000



LOFTMYND  
A1) 1:5.000 - A3) 1:10.000



**TEKTON**  
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF  
HÁTEISVEGUR 7 TEL: +354 561 1910  
105 REYKJAVÍK FAX: +354 561 1921  
ICELAND TEKTON@TEKTON.IS  
KT: 471293-2109 WWW.TEKTON.IS

HAUKUR HARÐARSON ARKIT. FAJ / FSSA KT: 221162-2269  
GUÐM. HUGI GUÐMUNDSSON KT: 211066-5129  
GUNNLAUGUR JÓNASSON ARKIT. KT: 090462-2299

**BREYTINGAR**

1	28.11.05.	Upphafleg tillaga
2	22.05.06.	Götumíð og númerum lóða breytt
3	22.05.06.	Suðurb. 3 breytt í heilsu- og bollaveili
4	22.05.06.	Möguleg aðkoma að Suðurb. 3 frá Tjarnab.

VERK  
**TJARNABYGGÐ Í ÁRBORG**  
DEILISKIPULAG BÚGARÐABYGGÐAR

TEIKNING  
SKÝRINGARUPPDRATTUR 01

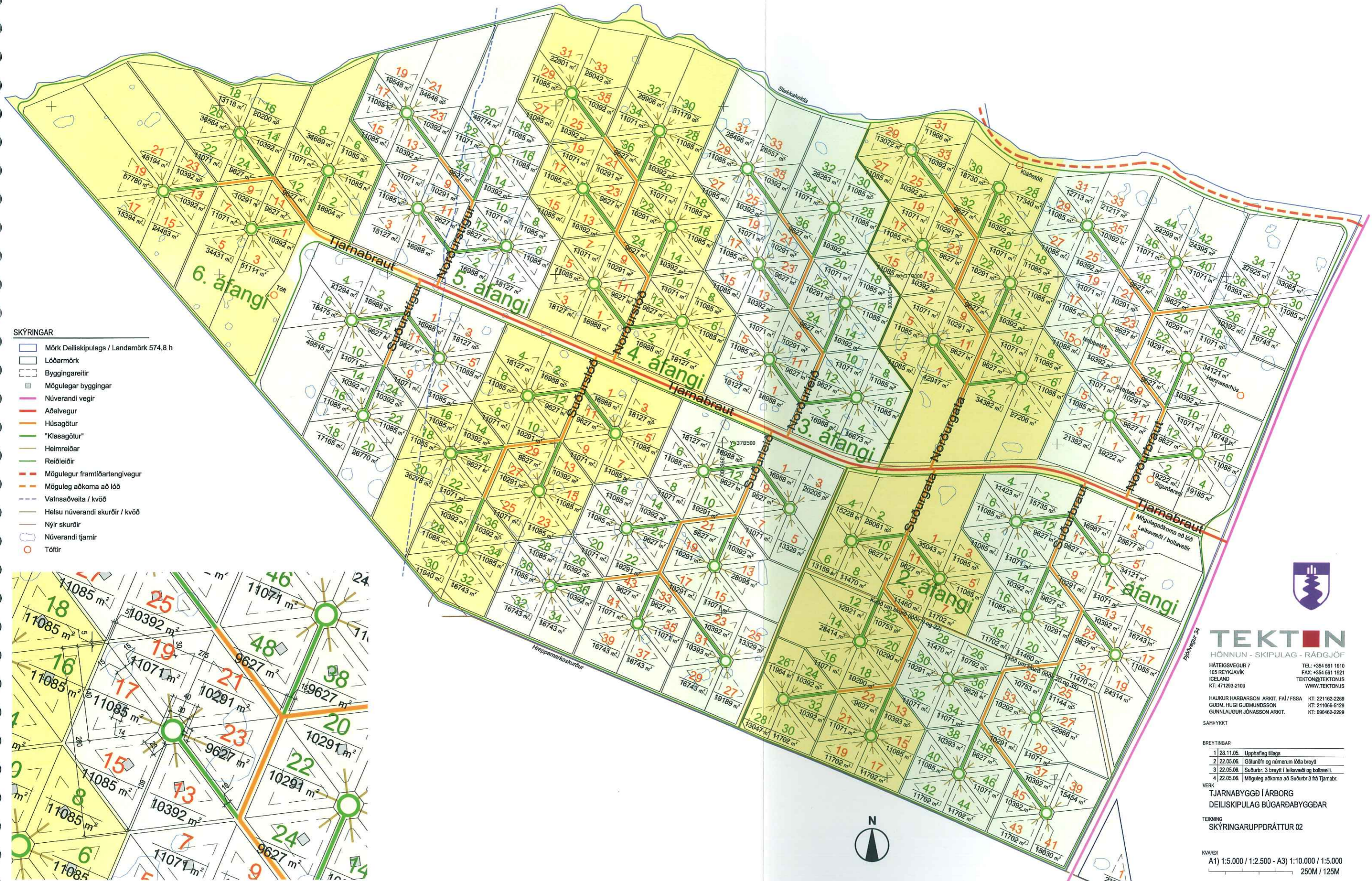
KVARNI  
A1) 1:5.000 / 1:2.500 - A3) 1:10.000 / 1:5.000  
250M / 125M

DAGS.  
22.05.2006

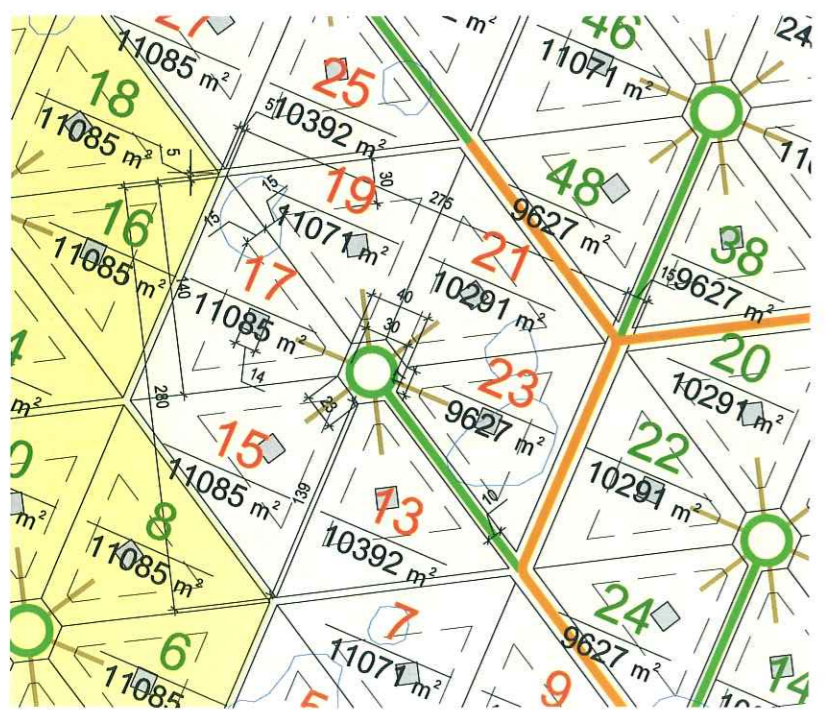
TEIKNING NR.  
TEIKNAD AF  
GHG

01-01





- SKÝRINGAR
- Mörk Deiliskipulags / Landamörk 574,8 h
  - Lóðarmörk
  - Byggingareilir
  - Mögulegar byggingar
  - Núverandi vegir
  - Aðalvegur
  - Húsagötur
  - "Klasagötur"
  - Heimreiðar
  - Reiðleiðir
  - Mögulegur framfærtengivegur
  - Möguleg aðkoma að lóð
  - Vatnsaðveita / kvöð
  - Helsu núverandi skurðir / kvöð
  - Nýir skurðir
  - Núverandi tjarnir
  - Tóftir



KLASI  
A1) 1:2.500 - A3) 1:5.000



ÁFANGASKIPTING  
A1) 1:5.000 - A3) 1:10.000



**TEKTON**  
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF  
HÁTEIGSVEGUR 7  
105 REYKJAVÍK  
ICELAND  
KT: 471293-2109

TEL: +354 561 1910  
FAX: +354 561 1921  
TEKTON@TEKTON.IS  
WWW.TEKTON.IS

HALKUR HARDARSON ARKIT. FAI / FSSA KT: 221162-2289  
GURM. HUGI GJUMUNDSSON KT: 211065-5129  
GUNLAUGUR JÓNÁSSON ARKIT. KT: 086462-2289

- SAMBÝKKT
- BREYTINGAR
- 1 28.11.05. Upphafleg tilgáa
  - 2 22.05.06. Götunöfn og númerum lóða breytt
  - 3 22.05.06. Suðurbr. 3 breytt í leiksvæði og bollavelli.
  - 4 22.05.06. Möguleg aðkoma að Suðurbr 3 frá Tjarnbr.

VERK  
TJARNABYGGÐ Í ÁRBORG  
DEILISKIPULAG BÚGARÐABYGGÐAR

TEIKNING  
SKÝRINGARUPPDRATTUR 02

KVARDI  
A1) 1:5.000 / 1:2.500 - A3) 1:10.000 / 1:5.000  
250M / 125M

DAGS  
22.05.2006  
TEIKNAD AF  
GHG

TEIKNING NR.  
01-02