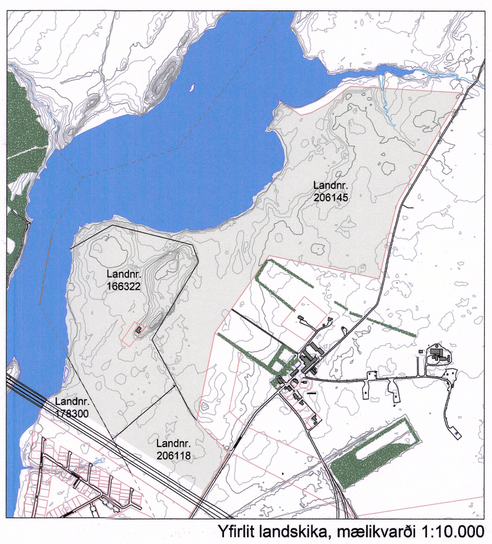
Svarfhólsvöllur, skipulagsuppdráttur, mælikvarði 1:5000

Svarfhólsvöllur, deiliskipulag umhverfis félagsheimili, mkv. 1:2000



Yfirlit landskika, mælikvarði 1:10.000

Skýringaruppdráttur, Svarfhólsvöllur, Höf. Edwin Roald golfvallarhönnuður

Skipulag Svarfhólsvallar, golfvallar Golfklúbbs Selfoss

Greinargerð

Forsendur og forvinna

Með byggingu nýrrar brúar yfir Ölfusá og færslu þjóðvegar nr. 1 norður og austur fyrir þéttbýli Selfoss mun hluti Svarfhólsvallar, golfvallar Golfklúbbs Selfoss, fara undir vegstæði. Færsla þjóðvegarins er nú komin á Vegaáætlun þar sem gert er ráð fyrir að framkvæmdum verði lokið árið 2022. Með kaupum sveitarfélagsins á landi norðan og austan við núverandi vallarsvæði sköpuðust möguleikar, annars vegar á tilfæringum á núverandi 9 holu velli og hins vegar stækkun vallarins í 18 holur.

Gerð var skipulagslýsing fyrir verkefnið og lögð fram í skjali dagsettu 4. mars 2015 fyrir skipulagsnefnd Flóahrepps.

Afmörkun svæðis og aðstæður

Deiliskipulagstillaga þessi tekur til svæðis Golfklúbbs Selfoss meðfram Ölfusá, í landi Laugardæla í Flóahreppi. Landið afmarkast af helgunarsvæði fyrirhugaðs nýs þjóðvegar nr. 1 til suðurs, bökkum Ölfusár til vesturs og skilgreindum landamörkum að landi Laugardæla til norðurs og austurs. Um er að ræða stækkun á núverandi golfvelli úr 9 holu í 18 holu völl, ásamt tilheyrandi æfingasvæðum og völlum. Skipulagssvæðið nær til fjögurra landskika; nr. 178300 og 166322 þar sem núverandi völlur er, landnr. 206118 sem er vöbót til suðurs og nr. 206145 sem er stækkun til norðurs. Stærð golfvallarlandsins og skipulagssvæðisins er um 70,3ha.

Skipulagsstaða og eignarhald

Landið er í eigu Sveitarfélagsins Árborgar, en í umsjá Golfklúbbs Selfoss skv. samkomulagi við sveitarfélagið. Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029 sem sem tók gildi í nóvember 2018 er svæðið skilgreint sem Íþróttasvæði.

Náttúrufar og minjar

Svæðið er nokkuð flatt en einnig bugðótt og rís Svarfhóll, sem völlurinn er kenndur við, og lítið klettabelti frá honum, um 10m upp úr landinu. Núverandi golfvallarsvæði einkennist eðli málsins samkvæmt af slegnum grasvöllum. Inni á milli eru þýðir hagar og nokkur trjárækt er á stöku svæðum. Á því landi sem stækkun vallarins tekur til eru þýðý hagalönd og ræktuð tún. Á nyrðri hluta svæðisins standa talsverðar hraunnibbur upp úr hagalandinu sem setja nokkurn svip á umhverfið. Þar eru einnig greinilegar mógrafir, þar sem tekinn var mór til kyndingar o.fl.

Á svæðum vestan og sunnan við golfskála getur land á stundum verið nokkuð blautt og örnefnin „Moshólsmýri" og „Ferjumýri" segja sína sögu.

Samkvæmt upplýsingum frá Veðurstofu Íslands eru norð-austan áttir ríkjandi á svæðinu, sjá vindrósakort.

Ekki er um að ræða náttúruminjar á náttúruminjaskrá á skipulagssvæðinu.

Fornleifar

Gerð hefur verið fornleifaskráning á skipulagssvæðinu, sett fram í skýrslu Náttúrustofu Vestfjarða nr. 31-16, frá nóvember 2016. Í skýrslunni, sem unnin var af Margréti Hrönn Hallmundsdóttur frá fornleifadeild NV eru skráð alls 12 minjanúmer. Minjarnar eru af ýmsum toga, sjáanlegar minjar eins og rústir, hleðslur og mógrafir, en einnig staðir sem heimildir eru um að hafi gengt ákveðnu hlutverki. Í niðurstöðu skýrslunnar segir m.a. að mikilvægt sé að bæjarhöll Moshóls verði áfram óraskaður og að leyfi Minjastofnunar þurfi til að raska mógröfum.

Skráðar formminjar eru sýndar á uppdrætti og gert er ráð fyrir að framkvæmdir hrófli ekki við þeim.

Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 um áþyrgð framkvæmdaraðila og landeigenda við fund á áður óþekktum fornleifum.

Aðkoma og vegir

Núverandi aðkoma að vellinum er frá Laugardælavegi sem liggur til Selfoss. Með tilkomu nýs þjóðvegar er fyrirhugað að Laugardælavegur muni tengjast þjóðveginum með hringtorgi, og þaðan áfram til Selfoss. Nákvæm útfærsla nýrra tenginga liggur ekki fyrir en lögð eru drög að nýju gatnakerfi í aðalskipulagi og forhönnun þjóðvegar, sem byggt er á. Á uppdrætti er sýnd möguleg tenging frá Laugardælavegi við þjóðveg sem gæti komið í stað tengivegs rétt sunnan við Ibúðabyggð við Laugardælur. Tengivegir þessir liggja allir utan skipulagssvæðis golfvallarinns og hafa því ekki áhrif á það. Um nánari útfærslu er vísað í útfærslu gatnagerðar í Aðalskipulagi Flóahrepps og eftir atvikum hönnun Vegagerðarinnar.

Lagnir og línur

Á skipulagssvæðinu eru þrjár háspennulínur. Stærst er „Búrfellslína 2", 220kV háspennulína í eigu Landsnets, í austur-vestur stefnu. Selfosslína 1, 66kV lína í eigu Landsnets, í norður-suður stefnu. „Hveragerðislína", 11kV lína í eigu Rarik, liggur samsíða Selfosslínu 1 í norður-suður stefnu meðfram bakka Ölfusár. Með tilkomu nýs þjóðvegar þarf að gera ráðstafanir gagnvart Selfosslínu 1 og Hveragerðislínu og í skoðun er að þeim verði komið fyrir í nýrri akbrú þjóðvegar 1.

Umhverfisáhrif

Unnið er eftir nýstárlegri hugsun við skipulag golfvalla, með áherslu á að fleiri hafi aðgengi að golfsvæðum en almennt hefur tíðkast. Dæmi sanna að slík fjölnot séu raunhæf ef komið er á ákveðnum umgengnisvenjum og tekið er tillit til viðmiðana um fjarlægðir milli golfbrauta og annarra landnota. Svæðið er skipulagt markvisst til að stækkun golfvallar og aðlögun hans að nýrri veglínu skapi sem mest samleggðaráhrif í þágu umhverfis og samfélags. Markmiðið er að úr verði fjölnota útivistarsvæði, með stígum til göngu, hlaupa og hjólreiða, sem tengist skráðum formminjum, stígakerfi Selfoss og mötteku sem GOS starfrækir að Svarfhóli. Gert er ráð fyrir almennu aðgengi meðfram árbökkum eftir stikuðum leiðum. Þá miðar skipulag markvisst að því að nýta áformaðar framkvæmdir til að endurheimta og styrkja vistkerfi, þ.á.m. með trjásvæðum og votlendi.

Trjá- og skjólbeltarækt

Markmið með trjárækt er að auka fjölbreytileika svæðisins, skapa skjól, búa til minni landslagsrými, skerpa á sjónlínum og dempa ásýnd raflína, bílastæða og annars sem óæskilegt kann að þykja.

Á norðaustur-hluta núverandi golfvallarsvæðis hafa verið gróðursett nokkur trjábelti. Mest hefur verið gróðursett af ösp, en einnig birki, reynivíður og greni. Einnig er að finna eldra skjólbelti (trjáröð) af greni og víði sem hluti af skjólbeltum við tún Laugardæla.

Skipulagið gerir ráð fyrir markvissri trjárækt, s.s. meðfram nýjum þjóðvegi og víða meðfram eystri mörkum svæðisins. Þá verði gróðursett í norðaustur-horn og á miðjum nýjum hluta golfvallarins ásamt minni þyrpingum víða um allt svæðið skv. nánari útfærslu við framkvæmdahönnun vallarins.

Efnistaka

Stefnt er að því að jarðefni, s.s. möl og sandur til uppbyggingar golfvallarins og útivistarstíga verði tekið að sem mestu leyti af svæðinu sjálfu eða með tilfallandi efni úr húsagrunnum af svæðinu, sem henta í uppbyggingu vallarbrauta. Með því móti má draga úr eldsneytisnotkun, útblæstri og mengun, kostnaði og ónæði vegna efnisflutninga um lengri veg. Það sama á við um möguleg uppgrafið efni af svæðinu. Með þessu móti er stefnt að minnkun á kolefnisspori framkvæmdanna. Helstu efnistökusvæði er merkt sérstaklega á uppdrætti. Að auki gæti verið um að ræða tilfallandi efnisnám við landmótun, s.s. við gerð tjarna, sandglompa o.þ.h.

Styrking árbakka

Hugmyndir eru uppi um að stöðva ágang árinnar þar sem landbrot hefur orðið á golfvallarsvæðið með styrkingu árbakkans. Yrði það gert með tilfallandi náttúrugrjóti skv. nánari útfærslu.

Endurheimt votlendis

Líkt og á öðrum landbúnaðarsvæðum hefur landið, þar sem golfvöllurinn er nú, verið þurrkað til túnræktar. Þar eru skráð örnefnin „Moshólsmýri" og „Ferjumýri" sem segir sína sögu. Skv. skipulagi er gert ráð fyrir að gerðar verði tjarnir og/eða annað votlendi þar sem land liggur lægst. Þannig má auka fjölbreytileika svæðisins og endurheimta nokkuð af því vistkerfi sem tapast með þurrkun votlendis.

Skipulagsskilmálar

Byggingaskilmálar

Fyrir utan núverandi félagsheimili þá gerir skipulagið ráð fyrir að heimilt verði að byggja samtals 1000m² þjónustuhús á tveim hæðum. Skipulagið gerir ráð fyrir þjónustuhúsum á tveim stöðum, annars vegar í tengslum við aðkomuveg og hins vegar við Svarfhól og núverandi félagsheimili. Þannig verður heimilt að byggja á öðrum hvorum, eða báðum stöðum eftir þörfum og þróun vallarsvæðis og fyrirkomulags viðhalds og þjónustu við svæðið. Þá gerir skipulagið ráð fyrir nýrri íþróttamiðstöð með æfingaaðstöðu, allt að 800 m². Mænishæð þessara húsa má vera allt að 10m. m.v. golfkóta. Þá verði heimilt að byggja minni þjónustuhús, allt að 50m², úti á vallarsvæðinu.

Bílastæði

Gert er ráð fyrir að til framtíðar þurfi allt að 200 bílastæði til að þjóna svæðinu. Sýnd er staðsetning en útfærsla er ekki bindandi. Kanna skal möguleika á notkun á gegndræpu yfirborði hluta bílastæða, s.s. grasgrindur o.þ.h.

Stígar og áningastaðir

Á uppdrætti eru sýndar þrenns konar stígagerðir. Gert er ráð fyrir reiðstígum meðfram austurmörkum svæðisins, skv. aðalskipulagi. Um reiðleiðir segir í greinargerð aðalskipualgs: "Þar sem reiðleiðir liggja um einkalönd, fjarri þjóðvegum, er umferð jafnan háð leyfi landeigenda". Uppbygging og nánari útfærsla reiðstiga skal unnin í samráði við viðkomandi landeigendur. Reiðstígar eru 3m breiðir. Þá eru sýndir almennir göngustígar um svæðið, breidd 2,5m. Í þriðja lagi eru sýndar gönguleiðir meðfram Ölfusá en ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu á þeim.

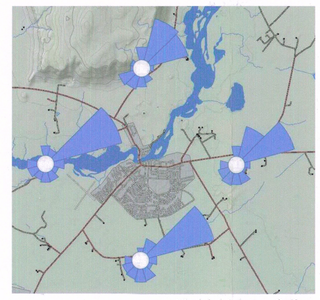
Á skipulaginu eru merktir fimm sérstakir áningastaðir. Staðsetning og fjöldi þeirra er þó fyrst og fremst til viðmiðunar og telst ekki bindandi. Við val að áningastöðum er horft til jafnrar dreifingar um svæðið, útsýnis og athyglisverðra land- og náttúrugæða. Þannig eru áningastaðir á Ferjuholti og við Skiphól. Báðir staðirnir bjóða upp á gott útsýni yfir Ölfusá og hafa einnig sögulegar skírskotanir. Þá eru áningastaðir í námunda við tjarnir og votlendi, bæði sunnan og norðanmegin á svæðinu, þar sem vonast er eftir fjölbreyttum land- og náttúrugæðum. Þá eru áningastaðir bæði sunnan undir Svarfhól, í tengslum við forna hleðslu sem þar er, og við Móholt, í námunda við gamlar mógrafir sem þar verða friðaðar. Á þessum stöðum má kynnast hluta af formminjum og minjastöðum sem skráðar eru og varðveittar í skipulaginu.

Veitur, lagnir og þjónusta

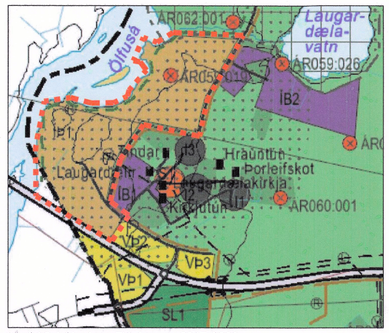
Fráveita á svæðinu er í formi rotþróa og siturlagna. Fyrirkomulag rotþróa, lagna og annarra veitukerfa skal unnið í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands ásamt viðkomandi veitum, og vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Lögnum skal koma fyrir í götum og stígum sé því við komið. Tryggja skal aðgengi að rotþrónum og siturlögnum til tæminga og viðhalds. Leita skal umsagnar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands lögum samkvæmt.

Selfossveitur sjá svæðinu fyrir heitu og köldu vatni. Rafmagn kemur frá HS veitum. Brunavarnir Árnessýslu þjónusta svæðið með slökkviliði.

Golfklúbbur Selfoss sér sjálft um sorphirðu á svæðinu og hefur það að markmiði að fylgja ströngustu reglum um sorpflokkun og skapa til þess fullnægjandi aðstöðu. Íslenska gámafélagið hefur þjónustað félagið með sorphirðu.



Vindrósir kringum Selfoss
(heimild: Veðurstofa Íslands)



Hluti Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029.
Kvarði 1:20.000

Deiliskipulagstillagan var auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga frá 20.2.2019 til 3.4.2019

Breytingar eftir auglýsingu en fyrir gildistöku skipulags:

Samþykktarferli skipulags:

Skipulagsnefnd 22.5.2019

Sveitarstjórn 4.6.2019

Skipulagsstofnun

Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita Skipulagsfulltrúi

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild stjórnartíðinda og öðlast gildi þann 3.7.2019

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóða-/ landskikamörk
- Fornleifar skv. skrá
- Núv. skurðir
- Byggingareitur
- Staðsetning rótþróar og siturlagna
- Efnistaka / efnisgeymsla
- Göngustígar
- Gönguleiðir
- Reiðstígar / reiðleiðir
- Akfær göngustígur
- Áningastaðir
- Trjá-/ skógrækt
- Tjarnir / framræsla

Br. dags 6.6.2019 (eftir auglýsingu):
Brugðist við athugasemdum; deiliskipulagsmörk færð að árbakka, hugmyndir um landfyllingu felldar úr skipulagi, aðkoma veiðirétthafa að ánni áréttuð, reiðleið meðfram Ölfusá felld út og skilmálar aðalskipulags um reiðleiðir settir inn í greinagerð.

Br. dags. 17.1.2019 (fyrir auglýsingu):
Byggingareitum hliðrað til og aðlagað.

Golfklúbbur Selfoss - Svarfhólsvöllur

Deiliskipulag

mkv. 1:5000 (A1)	
kort: Loftmyndir	
hnitakerfi ISN 93	
dags. 20.6. 2017	

Undirritun löggilts hönnuðar:

Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809
www.landhonnun.is

landhönnun