

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI AKURHOLTS Í ÖLFUSI

## GREINAGERÐ OG SKIPULAGSSKILMÁLAR



Útgáfa dags. 11. 3. 2025



ÖLFUS

Sveitarfélagið Ölfus



landhönnun

Landhönnun – landslagsarkitektar

## Efnisyfirlit

1	Almennar upplýsingar .....	4
1.1	Tildrög skipulagsvinnu .....	4
2	Gögn skipulagsáætlunarinnar .....	4
3	Skipulagssvæðið .....	4
3.1	Skipulagsstaða .....	5
4	Forsendur og samráð .....	6
4.1	Íbúðarbyggð .....	6
4.2	Frístundabyggð .....	6
4.3	Verslun og þjónusta .....	7
4.4	Iðnaðarsvæði .....	7
5	Deiliskipulag .....	8
5.1	Almenn um innihald skipulags .....	8
5.2	Áfangaskipting .....	8
5.3	Almenn markmið skipulags eru: .....	8
5.4	Gatna- og samgöngukerfi .....	9
5.5	Innviðir og þjónusta .....	9
5.6	Grenndarþjónusta .....	9
6	Almennir skipulagsskilmálar .....	9
6.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir .....	9
6.2	Mæli- og hæðarblöð .....	9
6.3	Byggingarreitir og nýtingarhlutfall .....	10
6.4	Frágangur lóða .....	10
6.5	Garðhús, skýli og önnur smáhýsi .....	11
6.6	Opin svæði og stígakerfi .....	11
6.7	Veitur .....	11
6.8	Umhverfisáhrif .....	12
6.9	Fornleifar .....	12
6.10	Sorphirða .....	13
6.11	Innviðasamningur .....	13
7	Sértækir skipulagsskilmálar .....	13
7.1	Almennt .....	13
7.2	Íbúðasvæði, ÍB33 .....	13

7.3	Íbúðasvæði, ÍB34 .....	14
7.4	Frístundahúsasvæði, F16 .....	14
7.5	Iðnaðarsvæði, I22 .....	14
7.6	Verslunar- og þjónustusvæði, VP24.....	15
7.7	Landbúnaðarsvæði .....	15
7.7.1	Skilmálar fyrir landbúnaðarsvæði.....	16
8	Umhverfismat.....	16
9	Heimildarskrá .....	18

Frá því að skipulag þetta var fyrst lagt fram fyrir skipulag nefnd hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar:

Útgáfa dags. 29. des. 2023, sbr. athugasemdir skipulagsnefndar.

Útgáfa dags. 14. feb 2024. Minniháttar lagfæringar og breytingar sbr. athugasemdir frá Umhverfis- og framkvæmdasviði.

Útgáfa dags 14. mars 2024. Sett inn svæði fyrir skólabíl og grenndarstöðvar og legu göngu-/hjólreiðastígs breytt lítillega.

Útgáfa dags. 7. 10. 2024: Brugðist við ýmsum athugasemdum umsagnaraðila, aðallega um fráveitukerfi. Skráðar forminjar færðar inn á uppdrátt um um þær fjallað.

Útgáfa dags. 9.1.2025: Brugðist við athugasemdum Skipulagsstofnunar eftir yfirferð dags. 28.nóv. 2024. Bætt er við kafla um innviði og þjónustu (5.5.), afmörkun landbúnaðarlóða mörkuð með sama hætti og aðrar lóðir, fjallað um að hugsanlegar sameiningar lóða kalli á deiliskipulagsbreytingu og fjallað um skörun skipulags við gildandi aðalskipulag (kafla 3.1)

Útgáfa 11.3.2025: Lóðirnar Akurholt 8 og 10 sem fyrir voru í fyrra skipulagi undanskildar frá skipulagi. Þannig breytist eðli skipulagsins að því leyti að um verður að ræða breytingu á fyrra skipulagi í stað nýs skipulags.

## 1 Almennar upplýsingar

### 1.1 Tildrög skipulagsvinnu

Lóðir í Ölfusi hafa verið eftirsóttar síðustu árin og ekkert lát er þar á né sér fyrir endann á þeirri eftirspurn. Í Aðalskipulagi Ölfus 2020-2036 er gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir frístundabyggð og íbúðarbyggð í dreifbýli auk þess sem stefna er sett um fjölbreyttari atvinnustarfsemi á landbúnaðarlandi sem jafnvel tengist ekki hefðbundnum landbúnaði.

Í ljósi þessa leggur landeigandi Akurholts (L211957) fram tillögu að breytingu á stórum hluta gildandi deiliskipulags Akurholts, dags. 13.2.2020 m.s.breytingum.

## 2 Gögn skipulagsáætlunarinnar

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti í mælikvarða 1:2.500, blaðstærð A1.

## 3 Skipulagssvæðið

Jörðin Akurholt liggur meðfram og austan við Gljúfurá í Ölfusi, norðan við Suðurlandsbraut, skammt frá Kotströnd. Skipulagssvæðið er að hluta til tún og hluta hagar og melar.

Svæðið liggur í 20 – 30 metra hæð yfir sjávarmáli. Lítil lækur rennur rétt austan við Gljúfurá en sameinast ánni fyrir miðju skipulagssvæðinu.



Núverandi landnotkun á skipulagssvæðinu er að nokkru leyti túnrækt og nokkru leyti beutiland.

## 4 Forsendur og samráð

Skipulag þetta byggir á landnýtingarstefnu sem mörkuð er í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Aðalskipulagið í heild sinni gerir ráð fyrir mörgum nýjum svæðum í dreifbýlinu fyrir bæði frístundabyggð og íbúðarbyggð, auk þess sem stefna er mörkuð um fjölbreytta atvinnustarfsemi á landbúnaðarlandi sem jafnvel tengist ekki hefðbundnum landbúnaði.

Nýlega var lokið við tvöföldun Suðurlandvegjar, ásamt uppbyggingu nýs Ölfusvegjar í tengslum við skipulagssvæðið. Tenging svæðisins við þjóðvegakerfið má því segja að sé með besta móti.

Hefðbundinn landbúnaður hefur að mestu lagst af í Akurholti, þó svo að tún séu enn slegin. Með því að nýta landið á annan hátt, eins og reitaskipting aðalskipulags gerir ráð fyrir, má auka fjölbreytni landnýtingarmöguleika og landeigendum jafnframt gert kleift að auka tekjur af landi sínu og eiga þátt í að auka atvinnuframboð á svæðinu, ásamt því að fjölga búsetukostum í sveitarfélaginu.

Leitað verður m.a. umsagnar Vegagerðarinnar, Brunavarna Ámessýslu, Umhverfisstofnunar, Minjastofnunar og Heilbrigðiseftirlits suðurlands.

### 4.1 Íbúðarbyggð

Í grein 4.1.1 í greinargerð Aðalskipulags Ölfuss 2020 - 2036 segir meðal annars um íbúðarbyggð í dreifbýli:

- *Að fjölbreytt framboð lóða verði innan sveitarfélagsins*
- *Að lóðir fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli séu stærri en í þéttbýli en minni en á landbúnaðarlandi.*
- *Sameiginlegar fráveitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.*
- *Leitast skal við að ný íbúðarhús verði í góðum tengslum við núverandi byggð til að nýta það grunnkerfi sem fyrir er s.s. veitu- og vegakerfi. Að jafnaði eru ekki innheimt gatnagerðar- eða veitugjöld og því eru landeigendur/lóðarhafar ábyrgir fyrir þeim framkvæmdum, m.a. út frá öryggisþáttum s.s. slökkvivatni.*

Á nýjum svæðum í deiliskipulagi þessu er stærð íbúðarlóða yfirleitt haldið nærri þeim neðri mörkum sem skilgreind eru í aðalskipulagi en eru þó mun stærri en lóðir í þéttbýli.

Leitast verður við að hafa hreinsivirki sameiginleg þar sem því verður við komið.

### 4.2 Frístundabyggð

Í grein 4.1.2 í Ask. Ölfuss 2020 - 2036 segir meðal annars um frístundabyggð:

- *Frístundabyggð er ekki ætluð til fastrar búsetu.*
- *Að samnýta vegakerfi og veitur og að yfirbragð byggðar verði heildstætt.*

- Að lóðir verði frá 0,5-3ha og nýtingarhlutfall allt að 0,15, þó fari heildarbyggingarmagn aldrei yfir 500m<sup>2</sup>.
- Að ný frístundahús verði að jafnaði að hámarki 20 í hverjum áfanga.

#### 4.3 Verslun og þjónusta

Aðalskipulagið fjallar um svæði fyrir verslun og þjónustu, í kafla 4.1.5. Þar segir meðal annars:

- Að leitast verði við að styðja við ný atvinnutækifæri á sviði verslunar og þjónustu og efla þá þjónustu sem er til staðar.
- Að þjónusta við ferðamenn verði eflad og afþreyingarmöguleikar auknir til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- Að við skipulag þjónustusvæða verði hugað að greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

Til að auka sveigjanleika vegna ólíkra þarfa í tengslum við verslunar- og þjónustusvæði VP24 er farin sú leið að skilgreina frekar litlar lóðir, en að mögulegt sé að sameina lóðir og/eða byggingareiti með minniháttar breytingum á deiliskipulagi ef þörf krefur. Þannig skapist aðstæður fyrir fjölbreyttar lóðir á svæðinu, sem henti mismunandi starfsemi. Í skipulagsskilmálum er umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða og framtíðarsýn fyrir reitinn skilgreind frekar.

#### Staða ferðaþjónustu í Ölfus

Í forsenduhefti aðalskipulags kemur eftirfarandi fram í kafla 3.3.2: „Ferðaþjónusta er ung atvinnugrein í Þorlákshöfn en er mikið stunduð í dreifbýli Ölfuss. Þar eru ýmsir gistimöguleikar, veitingastaðir, kaffihús og boðið upp á hestaferðir. Gerðar hafa verið reiðleiðir víða um Ölfusið. Víða er veiði í vötnum og í ósum Ölfusár. Selvogurinn vestan við Þorlákshöfn, jarðhitasýning í Hellisheiðarvirkjun og strandlengjan að veitingastaðnum Hafinu Bláa eru vinsælir viðkomustaðir fyrir ferðamenn (Markaðsstofa Suðurlands, south.is). Í skýrslunni „Markaðsgreining og markaðsleg stefnumótun fyrir áfangastaðinn Suðurland“, sem unnin var fyrir Markaðsstofu Suðurlands kemur fram að flestir ferðamenn sem koma til Íslands ferðast um Suðurland en helsta markmið fyrir ferðaþjónustu á Suðurlandi er að fá ferðamenn til að fara víðar og dvelja lengur á Suðurlandi. Samhliða uppbyggingu ferðaþjónustu þarf að huga að náttúru- og minjavernd, sjálfbærni staða, þjónustu, að mannvirki falli sem best að landinu og að viðhaldi þeirra sé sinnt eftir þörfum.“

Reynslan hefur sýnt að skortur er á fjölmönnum gistimöguleikum í sveitarfélaginu sem geta hýst rútuþyngni af ferðamönnum. Skipulag þetta skapar forsendur til að bæta þar um.

#### 4.4 Iðnaðarsvæði

Skv. aðalskipulagi er reitur sá sem er innan skipulagssvæðisins 2,5ha.

Verndarsvæði Gljúfurár og helgunarsvæði Búrfellslínu hafa hinsvegar mikil áhrif á nýtingu svæðisins, en deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir þrem lóðum, samtals aðeins 7800m<sup>2</sup>.

Stefna aðalskipulags varðandi iðnaðarsvæði er m.a.:

- *Að stuðlað verði að uppbyggingu iðnaðarsvæða til að renna styrkari stoðum undir atvinnulíf og byggð á svæðinu.*
- *Að uppbygging iðnaðarsvæða verði í sátt við náttúruna og þess gætt að ekki verði raskað sérstökum jarðmyndunum eða náttúruminum, fágætum tegundum dýra og plantan og búsvæðum þeirra eftir því sem við á.*
- *Að tekið sé tillit til umhverfis- og náttúruverndarsjónarmiða við orkuvinnslu og uppbyggingu annars konar iðnaðar. Þess skal gætt að framkvæmdir gangi ekki á sérkenni þess og hlífi sem mest óröskuðum svæðum.*
- *Að á iðnaðarsvæðum verði þess gætt að spilla ekki lífríki, grunnvatni né sérstæðum vatnakerfum.*

Þrátt fyrir að svæðið sé í aðalskipulagi skilgreint sem iðnaðarsvæði og geri þannig ráð fyrir möguleikum á umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem talin er geta haft mengun í för með sér, eru í þessu deiliskipulagi settar takmarkanir á starfsemi á svæðinu. Gerð er grein fyrir mögulegri starfsemi og skilmálum fyrir svæðið í kafla 7.5, sértækir skipulagsskilmálar fyrir iðnaðarsvæði.

## 5 Deiliskipulag

### 5.1 Almenn um innihald skipulags (breytingar)

Í skipulagi þessu er gert ráð fyrir fjölbreyttri uppbyggingu. Samtals eru skilgreindar 50 nýjar íbúðarlóðir, 17 frístundalóðir, 3 iðnaðarlóðir og 17 lóðir fyrir verslun og þjónustu, til viðbótar við fyrirliggjandi lóðir á eldra skipulagi. Skipulagið er liður í að mæta fjölgun íbúa í Ölfusi og tryggja aðgengi að fjölbreyttum lóðum í sveitarfélaginu.

### 5.2 Áfangaskipting

Að tilmælum skipulagsyfirvalda sveitarfélagsins við meðhöndlun skipulagsins er, vegna umfangs þess, gert ráð fyrir að uppbygging svæðisins fari fram í áföngum skv. áfangaskiptingu sem fram kemur á skipulagsuppdraetti. Þannig verður ekki heimil uppbygging á lóðum í öðrum áfanga nema að fengnu samþykki sveitastjórnar, þar sem tekið verður mið af uppbyggingahraða svæða í fyrsta áfanga.

### 5.3 Almenn markmið skipulags eru:

- Að skapa samfellda byggðarkjarna íbúðarlóða, frístundahúsalóða og verslunar- og þjónustulóða innan svæðisins, sem hver og einn býður upp á góðar tengingar við mögulega framtíðaruppbyggingu.
- Að skipulagið bjóði upp á fjölbreytta búsetukosti með kosti bæði þéttbýlis og dreifbýlis sem skapi samfélag sem er eftirsótt til búsetu, með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi.

- Að byggð aðlagist landslagi, staðháttum og innviðum á staðnum og taki tillit til mismunandi þarfa einstaklinga og fyrirtækja.

#### 5.4 Gatna- og samgöngukerfi

Vegtenging er um nýjan Akurholtsveg, sem tengist inn á nýjan Ölfusveg [370] skv. aðalskipulagi. Akurholtsvegur mun liggja í hring um svæðið og tengja það þannig saman. Kerfi reið-, hjóla- og göngustíga í aðalskipulagi er sýnt á uppdrætti. Því til viðbótar eru lagðar til innbyrðist tengingar göngustíga innan skipulagssvæðisins. Nánar er fjallað um uppbyggingu gatna, stíga og annarra innviða í kafla undir almennum skipulagsskilmálum.

#### 5.5 Innviðir og þjónusta

Deiliskipulagið byggir á landnýtingarstefnu sem mörkuð er í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir samtals 19 íbúasvæðum í dreifbýli með samtals tæplega 400 íbúðum. Í greinargerð, kafla 4.1.1., í almennum skilmálum fyrir íbúðabyggð í dreifbýli segir að „þjónusta sveitarfélagsins við íbúðabyggð í dreifbýli er sambærileg og er á jörðum í dreifbýli, m.a. varðandi veitur og samgöngur.“ Þannig má gera ráð fyrir að skóla- og leikskólaþjónusta vegna íbúðasvæða í dreifbýli sé með sama hætti og fyrir bújarðir.

Ekki er í aðalskipulagi gert ráð fyrir svæðum í dreifbýli undir skóla eða leikskóla og því mun sú þjónusta að óbreyttu veitast í Þorlákshöfn, eða eftir atvikum í gegnum samninga við nágrannasveitarfélög. Vera má að hentugt gæti talist að skipuleggja svæði fyrir skólaþjónustu, t.d. í tengslum við fyrirhugaða byggð í Akurholti, Gljúfurárholti og nágrenni, en ábyrgð og útfærsla á slíkri þjónustu er á hendi sveitarfélagsins.

#### 5.6 Grenndarþjónusta

Á skipulagsuppdrætti eru skilgreind tvö svæði fyrir grenndarþjónustu sveitarfélagsins. Þar er gert ráð fyrir stoppistöð skólabíls / strætó auk þess sem gert er ráð fyrir grenndarstöð fyrir flokkaðan úrgang.

## 6 Almennir skipulagsskilmálar

### 6.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fyrir byggingaryfirvöld Ölfuss skulu vera í samræmi við skilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð og önnur þau lög, reglugerðir og staðla sem til greina kunna að koma.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

### 6.2 Mæli- og hæðarblöð

Eftir samþykkt skipulagsins skulu unnin mæli- og hæðarblöð (lóðarblöð) þar sem gerð er frekari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu lóða og húsa eftir atvikum, staðsetningu lagna og veitukerfis, lóðarhnit sk. ÍSN93/2004 auk helstu upplýsinga sem fram koma í

deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá mæli- og hæðarblöð verða rétt hæri en deiliskipulagsuppráttur.

Gefa skal út mæli- og hæðarblöð (lóðarblöð) á grundvelli deiliskipulagsins skv. leiðbeiningum og kröfum sveitarfélagsins Ölfus og miðað við aðstæður. Á lóðarblöðum skal koma fram nákvæm staðsetning lóða (hnit), lóðamörk og byggingarreitir húsa. Þá skal eftir atvikum fjalla um kóða sem grunn fyrir skilmálum á hæðarsetningu bygginga og landhæðir á lóðarmörkum. Viðmið er gólfkóði fyrstu hæðar og er þá átt við hæð á efri brún plötu eða burðarvirkis fyrstu hæðar. Hæðartölur að opnu landi gefa til kynna hæð opins lands við lóðamörk.

Á hæðarblöðum er einnig eftir atvikum sýnd lega vatns- og mögulegra frárennslislagna, sem og kvaðir um inntök veitustofnana.

### 6.3 Byggingarreitir og nýtingarhlutfall

Byggingarreitur er sýndur á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og tákna brotin þykk lína hámarks byggingarreit. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Að öðru leyti tákna uppgefinn hámarks byggingarreitur jafnframt lágmarks fjarlægð mannvirkis frá lóðarmörkum. Innan byggingarreits eru staðsetning og form húss frjálst að öðru leyti en fjallað er um í kafla 5.1. Stærð húsa takmarkast af ákvörðuðu nýtingarhlutfalli og heildarstærð lóðar.

### 6.4 Frágangur lóða

Lóðir skulu vera snyrtilega frágengnar og innihalda gróður til skjóls og yndisauka. Yfirborð skal lagt efnum sem ekki eru rokgjörn. Öllum frágangi lóðar skal vera lokið innan árs frá því húsnæði er tekið í notkun. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að opnu landi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, teikningar og lóðarupprátt, þ.m.t. hæðarkóða. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Allan jarðveg og grjót sem losnar vegna graftar skal nýta innan lóðar eða fjarlægja af svæðinu og losa á viðurkenndum losunarstað. Breytingar á landslagi upp fyrir 2m hæð eru háðar framkvæmdaleyfi. Jarðvegsmanir skulu ekki vera brattari en 1:2.

Sorpgerði skal staðsetja innan lóðar á snyrtilegan, tryggan og aðgengilegan hátt. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 6.12.6 grein byggingarreglugerðar (112/2012) og eftir atvikum samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni og/eða reglum sem kunna að verða settar fyrir einstök svæði vegna samninga um fyrirkomulag sorphirðu á svæðinu.

Bílastæði skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2. Einnig skal fylgja gildandi skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5. Gera skal ráð fyrir rafbílahleðslu við hús. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur bílastæðum á hverri lóð.

Lóðarhafar sem vilja reisa girðingu eða vegg á eða nærri lóðarmörkum skulu kynna sér ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012, 2.3.5 gr. áður en farið er í slíkar framkvæmdir.

Á íbúðar- og frístundahúsasvæðum er óheimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum, nema til að halda frá búfénaði með þar til gerðum girðingum úr vírneti.

### 6.5 Garðhús, skýli og önnur smáhýsi

Um gerð garðhúsa, skýla o.þ.h. við einbýlishús gilda almenn ákvæði byggingarreglugerðar hvað varðar t.d. stærð, lögun og staðsetningu.

### 6.6 Opin svæði og stígakerfi

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að almennur göngustígur liggja í gegnum norður hluta byggðarinnar í stefnu vestur-austur, og er honum fundinn staður í skipulaginu meðfram akvegi og áfram til austurs milli lóða Akurholt 4 og 6. Að auki munu liggja göngustígar meðfram Akurholtsvegi meðfram frístundahúsabyggðinni frá norðri til suðurs og tengja þannig íbúðasvæðin norðan- og sunnanmegin saman. Þá gerir skipulagið ráð fyrir útivistarstígum milli byggðakjarna á opnum svæðum. Stígar þessir munu þjóna gangandi og hjólandi skv. almennum reglum þar um. Gangstéttar eða stígar munu einnig liggja meðfram íbúðargötum á svæðinu og er staðsetning þeirra sýnd á uppdrætti. Á uppdrætti eru einnig sýndir hjóla- og reiðstígar skv. aðalskipulagi sem liggja þó utan við skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir götulýsingu við íbúðagötur skv. almennum reglum og viðmiðum þar um.

Miðlægt á svæðinu er síðan gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði. Milli svæða er gert ráð fyrir skjólmönnum, ekki síst milli þjónustusvæðis og íbúðasvæðis næst þjóðvegi 1. Til að skapa skjól á stígnum, og síðar meir til að skapa næði fyrir mögulegar aðliggjandi lóðir, er mikilvægt að gróðursetja fjölbreyttan trjá- og runnagróður meðfram stígnum.

### 6.7 Veitur

Berglind, vatnsveita í eigu sveitarfélagsins, hefur séð efri byggðum Ölfus fyrir neysluvatni og er gert ráð fyrir að neysluvatn komi frá hanni. Þar er einnig að finna vatnsveitu sem kölluð hefur verið Ölfusveita. Í tengslum við skipulagsgerð hefur verið unnið fyrirbyggjandi minnisblað og tafla um áætlaða neysluvatnspörf ólíkra svæða skipulagsins út frá þekktum stærðum. Þá liggur fyrir samþykkt sveitarfélagsins um tengingu svæðisins við vatnsveitu.

Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.

Svæðið er utan skyldusvæðis vegna tengingar við hitaveitu og þjónustu OR. Því þarf að semja sérstaklega um tengingu við hitaveitu vegna stakra lóða, svæða eða svæðisins í heild.

Fráveitur fara í lífræn hreinsivirki án siturlagna. Fyrirkomulag hreinsivirkja er skv. eftirfarandi:

- Fyrir íbúðasvæði skal setja upp sameiginlegt hreinsivirki fyrir hvern áfanga.
- Fyrir frístundahúsasvæði, stök hreinsivirki fyrir hverja lóð en heimilt er að samnýta fyrir fleiri en eina lóð.

- Fyrir verslunar- og þjónustusvæði er gert ráð fyrir einu hreinsivirki fyrir hvern áfanga svæðisins. Að öðru leyti skulu fráveitulausnir og umfang þeirra, ásamt hugsanlegum mengunarvarnarbúnaði taka mið af ólíkri starfsemi sem kann að fara fram á svæðinu. Gert er ráð fyrir að hvert tilvik verði skoðað og metið við útgáfu starfsleyfa fyrir viðkomandi starfsemi.
- Fyrir iðnaðarsvæði skal setja upp sameiginlegt hreinsivirki. Að öðru leyti skulu fráveitulausnir og umfang þeirra, ásamt hugsanlegum mengunarvarnarbúnaði taka mið af ólíkri starfsemi sem kann að fara fram á svæðinu. Gert er ráð fyrir að hvert tilvik verði skoðað og metið við útgáfu starfsleyfa fyrir viðkomandi starfsemi.

Frágangur hreinsivirkja skal vera skv. leiðbeiningum UST og heilbrigðiseftirlitsins. Stærðir og umfang skal metið í hverju tilviki af þar til bærum sérfræðingum. Hreinsivirki skulu vera aðgengileg hreinsunartækjum með uppbyggðum aðkomuleiðum.

Svæðið heyrir undir Brunavarnir Árnassýslu. Ef veitukerfi annar ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því með niðurgrofnum safntanki, í samráði við BÁ.

Innan helgunarsvæðis raflínu er byggingarbann. Tryggja skal fjarlægð trjáa frá háspennulínu. Einnig að gróður hefti ekki aðgengi að línu vegna viðhalds og eftirlits.

## 6.8 Umhverfisáhrif

Áhrif framkvæmda á umhverfið eru metin óveruleg. Landið er verulega raskað með framræsluskurðum og landbúnaði. Sjá kafla 8. Umhverfismat.

## 6.9 Fornleifar

Unnin hefur verið forleifaskráning af svæðinu, *Aðalskráning forleifa í Ölfusi: Áfangaskýrsla III*, sem ritstýrð er af Ragnheiði Gló Gylfadóttur og gefin út af Fornleifastofnun Íslands árið 2020. Samkvæmt skránni eru alls 7 minjastaðir á skipulagssvæðinu:

- ÁR-511:008 Mónvöllur, heimild um mógrafir
- ÁR-511:009 Tóft, skemma
- ÁR-511:012 Beitarhúsið, heimild um beitarhús
- ÁR-511:013 Kotstrandarmýri, heimild um ristu
- ÁR-511:024 Gljúfurvarða, heimild um landamerki
- ÁR-511:026 Heimild um mógrafir
- ÁR-511:030 Heimild um landamerki

Staðirnir eru merktir inn á skipulagsuppdrátt en þrjár þeirra eru á eða við fyrirhuguð framkvæmdasvæði. Þessir þrjár staðir eru merktir sérstaklega með 20m umlykjandi hring og skulu staðirnir og umhverfi þeirra kannaðir af fornleifafræðing áður en leyfi til framkvæmda er veitt á umræddum stöðum.

Mynnt er á 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2021), finnst áður óþekktar minjar á svæðinu.

## 6.10 Sorphirða

Fyrirkomulag sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 6.11 Innviðasamningur

Áður en framkvæmdaleyfi verður gefið út þarf að liggja fyrir innviðasamningur við sveitarfélagið sem kveður á um nánari útfærslu innviða og fleira.

# 7 Sértaekir skipulagsskilmálar

## 7.1 Almennt

Í töflu 1 eru teknar saman helstu upplýsingar og lykiltölur er varða skipulagið. Þakgerð er frjálst en mænisstefna er sýnd á uppdrætti. Hæðir eru miðaðar við samþykktan plötukóða jarðhæðar skv. lóðarblaði.

Eftirfarandi tafla sýnir fjölda lóða, fyrri áfanga / seinni áfanga:

Reitur	Fjöldi lóða	Fjöldi íbúða	Skýring	Nýtingarhlutfall	Hámarks vegghæð langveggja	Hámarks mænishæð
ÍB33	13/12	25	Einbýlishús 1-2 hæðir	0,15	6,5	8
ÍB34	17/8	25	Einbýlishús 1-2 hæðir	0,15	6,5	8
F16	11/6	17	Frístundahús 1 hæð	0,15	3,5	6
I22	3/0	0	Iðnaðarhúsnæði	0,5	8	10
VÞ24	5/12	0	Verslunar- og þjónustuhúsnæði	0,3	4	6
L1	4*	10**	Landbúnaðarsvæði. Skilmálar taka mið af eldra skipulagi.	0,15	6,5	8

\*Allar lóðirnar hafa verið stofnaðar.

\*\*Sjá kafla 7.7 Landbúnaðarsvæði

Tafla 1: Nýtingarhlutfall og byggingahæð

## 7.2 Íbúðasvæði, ÍB33

Skv. aðalskipulagi er reiturinn 11ha og er gert ráð fyrir 25 einbýlishúsum á jafnmörgum lóðum. Nýtingarhlutfall lóðar sé ekki meira en 0,15 og leyfilegt byggingarmagn aldrei meira en 1.000m<sup>2</sup>.

Deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir 25 íbúðarlóðum, 2700 - 3537m<sup>2</sup> að stærð. Aðkoma að hverfinu er frá Akurholtsvegi í vestri. Nýtingarhlutfall: 0,15.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni eða tveim hæðum. Þá er heimilt að reisa útihús (bílskúr, gestahús, geymslu) eftir því sem nýtingarhlutfall og skilmálar lóðar segja til um. Þakform er frjálst en mænisstefna, eða stefna húsveggja, er sýnd á uppdrætti. Almennt er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi, en heimilt er að innrétta aukaíbúð sem þó er óheimilt að aðskilja sem séreign. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á lóð.

### 7.3 Íbúðasvæði, ÍB34

Skv. aðalskipulagi er reiturinn 16ha og gert er ráð fyrir 25 einbýlishúsum á jafnmörgum lóðum. Skipulagsbreyting þessi tekur ekki til Akurholts 8 og 10 sem eru innan ÍB34 og halda þær því gildi sínu skv. eldra skipulagi.

Deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir 25 nýjum lóðum, 2500 - 4653m<sup>2</sup>. Akurholtsvegur liggur í gegn um reitinn og verða íbúðargötur (botnlangar) út frá honum að öllum lóðum, en engar útkeyrslur beint frá lóð út á Akurholtsveg. Nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða er 0,15 og leyfilegt byggingarmagn aldrei meira en 1.000m<sup>2</sup>.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni eða tveim hæðum. Þá er heimilt að reisa útihús (bílskúr, gestahús, geymslu) eftir því sem nýtingarhlutfall lóðar og skilmálar lóðar segja til um. Þakform er frjálst en mænisstefna, eða stefna húsveggja, er sýnd á uppdrætti. Almennt er gert ráð fyrir einni íbúð í hverju einbýlishúsi, en heimilt er að innrétta aukaíbúð sem þó er óheimilt að aðskilja sem séreign. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á lóð.

### 7.4 Frístundahúsasvæði, F16

Skv. aðalskipulagi er reiturinn 13ha og er gert ráð fyrir allt að 20 lóðum, undir frístundahús. Miðað er við að lóðir séu > 5000 m<sup>2</sup>, nýtingarhlutfall 0,15 en hámarksbyggingarmagn 500m<sup>2</sup>. Frístundabyggð er ekki ætluð til fastrar búsetu.

Verndarsvæði Gljúfurár og helgunarsvæði Búrfellslínu hafa nokkur áhrif á nýtingu svæðisins, en deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir 17 frístundalóðum, 5047 - 5598 m<sup>2</sup> að stærð. Tvær aðkomur eru að svæðinu frá Akurholtsvegi.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa frístundahús á einni hæð ásamt gestahúsi og/eða garðskúr. Þá er heimilt án sérstaks leyfis að reisa smáhýsi sem eðlileg geta talist á frístundahúsasvæðum, s.s. gróðurhús, saunaklefa o.þ.h. Heildarbyggingarmagn smáhýsa á lóð er 80m<sup>2</sup>. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 20cm undir uppgefinni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Koma skal fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á lóð. Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóðarmörkum eða afgerandi limgerði. Heimilt er að setja upp skjólgirðingar allt að 180cm háar í tengslum við byggingar.

### 7.5 Iðnaðarsvæði, I22

Deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir þrem lóðum á iðnaðarsvæði, samtals 7800m<sup>2</sup>. Aðkoma að svæðinu er frá Akurholtsvegi.

Þrátt fyrir að um sé að ræða iðnaðarsvæði í aðalskipulagi eru í skilmálum þessum settar hömlur á uppbyggingu á umfangsmikilli iðnaðarstarfsemi og starfsemi sem talin er geta haft mengun í för með sér. Heimildir til uppbyggingar og reksturs á svæðinu skulu takmarkaðar við heimildir sem almennt eiga við um athafnasvæði skv. skipulagsreglugerð þar sem einkum er horft til „*atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er*

á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga. Skal það vera háð framkvæmdaleyfi skipulags- og bygginganefndar, og eftir atvikum starfsleyfi sveitarfélagsins, hvaða og hverskonar starfsemi verði heimiluð á iðnaðarsvæðinu, að teknu tilliti til ofangreindra markmiða, heimilda og takmarkana.

Möguleiki er að sameina lóðir og þar með byggingarreiti að einhverju leyti, eins og sýnt er á uppdraetti. Vegna mögulegrar sameiningar lóða er aðkomugata ekki bundin í skipulagi heldur lögð kvöð á aðkomuleið að innri lóð / lóðum.

Svæðið er í alfaraleið svo mikil áhersla skal lögð á snyrtilega ásýnd, t.d. með samræmdu útliti og efnisvali bygginga og frágangs á lóðum.

## 7.6 Verslunar- og þjónustusvæði, VP24

Skv. aðalskipulagi er reiturinn 8ha og gert ráð fyrir blandaðri starfsemi, s.s. gistingu, verslun og veitingasölu.

Skipulagsáætlunin gerir ráð fyrir 17 lóðum, 2522 - 4338m<sup>2</sup>. Möguleiki er að sameina lóðir og þar með byggingarreiti að einhverju leiti, eins og sýnt er á uppdraetti. Nýtingarhlutfall 0,3. Vegna mögulegrar sameiningar lóða er aðkomugata ekki bundin í skipulagi heldur lögð kvöð á aðkomuleið að innri lóðum.

Ekki skal heimilaður hótélrekstur, matvælaframleiðsla eða önnur starfsemi sem gerir auknar kröfur um starfsemi vatnsveitu eða aukna vatnsvernd en almennt er, nema að uppfylltum þeim kröfum og skilyrðum sem sett eru vegna slíkrar starfsemi. Skal það metið í hverju tilfalli fyrir sig.

## 7.7 Landbúnaðarsvæði

Upprunalandið er 106ha. Þegar búið er að draga frá því ofangreinda reiti, eru 78ha eftir, sem falla í landnýtingarflokkinn *Landbúnaðarsvæði*. Það svæði skiptist aftur upp í fjórar lóðir, Akurholt 4, 6, 8 og 100, sem eru samtals 11,7ha. Landbúnaðarland í landi Akurholts er því 66,3ha.

Á landbúnaðarsvæði eru skilmálar eldra skipulags virtir eins og kostur er, bæði á upprunalandi og á þeim lóðum sem þegar hafa verið stofnaðar. Akurholt 4 er 4ha að stærð og Akurholt 6 er 3,7ha. og eru þannig skilgreind sem „lönd“ samkvæmt flokkun í aðalskipulagi. (Akurholt 8 og 10 eru „skikar / lóðir“).

Tafla 18. Byggingarskilmálar á landbúnaðarsvæðum

NR	LANDSTÆRÐ	SKILMÁLAR FASTRAR BÚSETU	SKILMÁLAR FRÍSTUNDALÓÐA
L1	0,25 til 1 ha Skikar/ lóðir	Heimilt er að byggja íbúðarhús auk bílskúrs, í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15. Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.	Heimilt er að byggja frístundahús og auk þess má byggja allt að 80 m <sup>2</sup> gestahús, geymslu og gróðurhús. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 500 m <sup>2</sup> . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem frístundabyggð.

L1	1- 3 ha Skikar/ lóðir	Heimilt er að byggja íbúðarhús, bílskúr, gestahús allt að 80 m <sup>2</sup> og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús og önnur hús til landbúnaðarnota, í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15, þó að hámarki 3.000 m <sup>2</sup> . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.	Heimilt er að byggja frístundahús og auk þess má byggja allt að 80 m <sup>2</sup> gestahús, geymslu og gróðurhús. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 500 m <sup>2</sup> . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem frístundabyggð.
L1	Yfir 3 ha Land	Heimilt er að byggja íbúðarhús og bílskúr. Einnig er heimilt að byggja frístundahús og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús og önnur hús til landbúnaðar-nota í samræmi við nýtingahlutfallið 0,15 þó að hámarki 10.000 m <sup>2</sup> . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.	Heimilt er að byggja frístundahús og auk þess má byggja gestahús, geymslu og gróðurhús allt að 80 m <sup>2</sup> . Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 500 m <sup>2</sup> . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem frístundabyggð.

### 7.7.1 Skilmálar fyrir landbúnaðarsvæði

1. Á upprunalandi er heimilt að:
  - a. byggja 1 íbúðarhús (1-2 hæðir) og bílskúr innan byggingarreits „ÍB“ austarlega í upprunalandi,
  - b. byggja vélageymslu allt að 1000m<sup>2</sup> innan byggingarreits „ÚT“ á milli Akurholts 6 og Akurholts 8,
  - c. stofna 4 landspildur/smábýli 2-4ha, en séu 5 eða fleiri íbúðar- eða frístundalóðir samliggjandi, þar að skilgreina svæðið í skipulagi.
2. Á lóðum 1-3ha, til fastrar búsetu er nýtingarhlutfall 0,15 og þar er heimilt að:
  - a. byggja íbúðarhús og bílskúr,
  - b. byggja gestahús og gripahús eða önnur hús til landbúnaðarnota, að hámarki 3.000m<sup>2</sup>.
3. Á lóðum til fastrar búsetu yfir 3ha er nýtingarhlutfall 0,15 og er heimilt að:
  - a. byggja íbúðarhús og bílskúr,
  - b. byggja frístundahús og gripahús eða önnur hús til landbúnaðarnota, að hámarki 10.000m<sup>2</sup>.
4. Efni og gerð húsa er frjálst að öðru leiti en því sem fram kemur í skilmálum þessum, lögum og reglugerðum er málið varða. Leggja skal áherslu á að samræma efnis- og litaval innan lóðar/lands, eins og kostur er.
5. Gámar og lausafjármunir skulu uppfylla reglur vegna stöðuleyfa í Ölfusi. Sjá einnig gr. 2.6 *Stöðuleyfi* í byggingarreglugerð 112/2012.

## 8 Umhverfismat

„Við endurmat aðalskipulags Ölfuss hefur hluti Heimsmarkmiðanna verið tengdur við stefnuna og einnig eru þau notuð sem umhverfisviðmið í umhverfismati skipulagsins“ (Sveitarfélagið Ölfus, 2022, Forsendur og umhverfisskýrsla)

Akurholt er nyrst í Ölfusforum, sem eru allstórt samfellt votlendissvæði sem nær frá Ölfusá í austri og langleiðina að Hveragerði í vestri. En Akurholt er norðan Þjóðveggar 1, sem liggur í gegn um Ölfusforir. Svæðið norðan vegar er þannig ekki tengt hinum eiginlegu Ölfusforum og hefur þar að auki verið ræst fram. Af framangreindu má ætla að svæðið sé ekki jafn mikilvægt fuglasvæði eins og Ölfusforir að öðru leyti. Breytt landnýting og þéttari byggð mun hafa áhrif á mögulegt staðbundið fuglalíf. Þó má að einhverju leyti gera ráð fyrir fjölbreyttara fuglalífi þar sem lítt gróin svæði séu grædd upp og gróðurvædd á stórum eignarlóðum á svæðinu. Þannig má álykta að deiliskipulagið hafi ekki teljandi áhrif á fuglalíf á svæðinu þrátt fyrir að svæðið liggji innan mikilvægs fuglasvæðis sem nær yfir láglandi Árnessýslu og Rangárvallasýslna.

Skipulagstillaga þessi gerir ráð fyrir að núverandi tún og beitiland verði tekin undir byggð. Landið hefur verið ræst fram til að auðvelda túnrækt og á svæðum nærri Gljúfurá eru ýmis konar vegir og vegslóðar. Helstu vistgerðir á svæðinu eru:

- L14.2 Tún og akurlendi. Beitarland, flokkur 5: Mikil virkni og stöðugleiki vistkerfa - nokkurt/lítið/ekkert rof.
- L9.6 Língresis- og vingulvist. Beitarland, flokkur 4: Talsverð/mikil virkni og stöðugleiki vistkerfa - nokkurt/lítið/ekkert rof.
- L5.3 Hraungambravist, flokkur 3: Nokkur/talsverð/mikil virkni og stöðugleiki vistkerfa - mikið/talsvert/nokkurt rof.
- L10.10 Víðikjarrvist. Beitarland, flokkur 5: Mikil virkni og stöðugleiki vistkerfa - lítið/ekkert rof.
- L14.4 Alaskalúpína í einhverju magni meðfram Gljúfurá.

Lítið fer fyrir upprunalegum vistkerfum á svæðinu, vegna landbúnaðarumsvifa síðustu áratuga. Aukin byggð á svæðinu hefur því lítil áhrif á náttúrulegt gróðurfar, en gera má ráð fyrir að í görðum og á opnum, grænum svæðum verði aukin ræktun trjáa og runna, sem munu hafa áhrif á staðbundið veður og bjóða upp á fjölbreytt búsvæði fyrir fugla og smádýr.

Skipulagssvæðið er á miklu uppbyggingarsvæði í Ölfusi, sem liggur vel við samgöngum og veitum. Í Ask. Ölfuss 2020-2036 kemur fram að íbúafjölgun í sveitarfélaginu hafi verið töluvert meiri en á landsvísu síðan 2015, tæplega 4%. Gera má ráð fyrir að áfram verði mikil eftirsókn í íbúðarlóðir í Ölfusi og mikilvægt að sveitarfélagið og landeigendur séu vel undirbúin og bjóði upp á fjölbreyttar lóðir. Með auknum íbúafjölda fylgir síðan þörf fyrir lóðir undir verslun, þjónustu, smáiðnað og athafnasvæði.

## 9 Heimildarskrá

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 m.s.br. – Greinargerð

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 – Sveitarfélagsuppdráttur

Sveitarfélagið Ölfus. (2020). Deiliskipulag Akurholts.

Sveitarfélagið Ölfus. (2022). Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. Forsendur og umhverfis-skýrsla.

Fornleifastofnun Íslands (2020) *Aðalskráning forleifa í Ölfusi: Áfangaskýrsla III*. Ritstjóri Ragnheiður Gló Gylfadóttir.

Selfossi, 16. júní 2023, m.s.br.

Landhönnun slf.

---

Hermann Ólafsson, landslagsarkitekt FÍLA