



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2020-2036

Skipulagslýsing – ÍB18 Stóragerði

– fjölgun íbúða og deiliskipulag Stóragerði lóð 1

16.02.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

108308-SKL-001-V01

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.1.2	Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036	5
2.2	Fornminjar	6
3	BREYTT AÐALSKIPULAG	6
4	DEILISKIPULAG	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Umhverfisþættir og áherslur	7
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Skipulagsferlið	8

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus 2020-2036 og gerð deiliskipulags, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin og nýtt deiliskipulag nær til hluta íbúðarbyggðar Stóragerði (ÍB18) þar sem fyrirhugað er fjölga íbúðum úr 4 í 5 að ósk landeiganda Stóragerði lóð 1 (212987) sem hyggst skipta lóð sinni í tvennt. Þar að auki verður gerð breyting á skilmálum svæðis sem heimilar möguleika á minniháttar atvinnustarfsemi, nú þegar er heimilt að stunda léttan iðnað innan svæðisins.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2 í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með þessari skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar og deiliskipulagsins.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið liggur sunnan við Þorlákshafnarveg (38) og nokkru austan við Þrengslaveg (39) og er sunnan Hjallafjalls. Innan skipulagssvæðis Stóragerði ÍB18 eru lóðirnar Stóragerði (L198888), Stóragerði lóð 1 (L212987), Stóragerði lóð 2 (L212988) og Stóragerði lóð 3 (L212989). Svæðið er um 8,7 ha að stærð og eru lóðirnar byggðar að hluta, að undanskildi lóð 2. Landeigandi Stóragerði lóð 1, sem er um 1 ha að stærð hefur óskað eftir fjölgun íbúða á svæðinu til að skipta lóð sinni upp í tvennt.

Innan lóðar hefur verið borað eftir vatni og er rotþró til staðar. Gert er ráð fyrir samnýtingu hreinsivirkis og neysluvatns eftir að lóð hefur verið skipt upp og verða skilgreindar kvaðir á lóðirnar um samnýtingu.

Skipulagssvæðið er aðallega á hrauni og er mosahraunavist og lynghraunavist ríkjandi á svæðinu, sem báðar hafa miðlungs verndargildi, samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Hraunið fellur undir ákvæði náttúruverndarlaga nr. 60/2013, 61. gr. um jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar. Náttúrufræðistofnun skilgreinir svæðið einnig sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt suðurlandsundirlendið.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í kafla 2.1. um sjálfbær byggð í dreifbýli segir að „*Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli*“.

Í kafla 2.1.1 segir að „við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru.“

Í kafla 2.2.1 um að Byggð falli vel að landslagi og náttúru segir að „Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

2.1.2 Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036

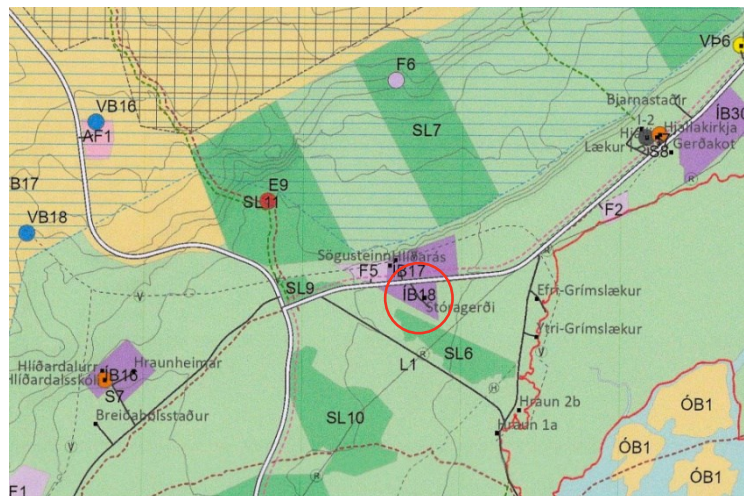
Íbúðarbyggð (ÍB)

Eftirfarandi er stefna fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli:

- Að áhersla sé lögð á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Að fjölbreytt framboð lóða verði innan sveitarfélagsins.
- Að lóðir fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli séu stærri en í þéttbýli en minni en á landbúnaðarlandi.
- Að íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Að íbúðarbyggð verði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvafars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistagildis.

Innan skilgreindra íbúðarbyggðar í dreifbýli er heimilt að byggja upp á 0,25-2 ha lóðum. Heimilt er að byggja íbúðarhús, sem einbýli eða parhús (bílskúr, gestahús og geymslu). Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,15 en heildar byggingarmagn skal aldrei fara yfir 1000 m².

Tafla 16 í greinagerð sýnir yfirlit yfir íbúðarbyggð í dreifbýli ásamt skilmálum. Eftirfarandi kemur fram um ÍB18:



Mynd 1 Skjáskot af aðalskipulagsupprætti, svæðið er innan rauða hringsins.

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
ÍB18	Stóragerði	8,7	4	2	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir fjórum lóðum á svæðinu fyrir íbúðarbyggð og léttan iðnað.

2.2 Fornminjar

Aðalskráning fornminja í Ölfusi stendur yfir.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 BREYTT AÐALSKIPULAG

Gerð verður breyting á greinagerð aðalskipulags þar sem skilmálum fyrir ÍB18 verður breytt. Íbúðum fjölgar úr 4 í 5. Skilmálar verða að öðru leyti óbreyttir

4 DEILISKIPULAG

Ekkert deiliskipulag er í gildi. Unnið er að deiliskipulagi fyrir rúmlega 1 ha svæði. Gert er ráð fyrir tveimur lóðum þar sem heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu og stunda minniháttar atvinnustarfsemi. Heimilt verður að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr/skemmu/gestahúsi, sambyggt eða aðskilið. Íbúðarhús getur verið á einni til tveimur hæðum. Aðkoma að lóðum verður af Stóragerðisvegi nr. 3983.



Mynd 2 Tillaga að uppskiptingu lóðar.

5 UMhverfismatsskýrsla

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gerð verður grein fyrir áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Í skipulagsgerð er mat á áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar og deiliskipulagi mikilvægt og nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Mat á áhrifum mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir líklegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Framsetning á niðurstöðu matsins verður í formi greinargerðar.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMhverfisþáttur	MATSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana.
Gróður	Áhrif á gróður.	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Land og ásýnd	Áhrif á land og ásýnd.	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Stefna í aðalskipulagi.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana. Rammamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega stefnu í húsnæðismálum ¹
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúru-minjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Lög um náttúruvernd. Aðalskráning fornminja.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing verður kynnt og auglýst í samræmi við 36. gr. og 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila og stofnanna, þ.á.m. innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

6.1 Skipulagsferlið

