



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2020-2036

Ytri-Grímslækur ÍB17 – breyting aðalskipulags

Fjölgun íbúðalóða og nýtt vatnsból

13.06.2024





Samþykktir

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfus þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Skipulagsferli

Skipulagslýsing var kynnt frá: 07.03.2024 með athugasemdafresti til:25.04.2024

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

104174-ASK-001-V01

HÖFUNDUR

BRE

RÝNT

ÁJ

EFNISYFIRLIT

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | INNGANGUR | 4 |
| 2 | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR | 4 |
| 2.1 | Tengsl við aðrar áætlanir | 4 |
| 2.1.1 | Landsskipulagsstefna 2024-2038 – Tillaga að þingsályktun | 4 |
| 2.1.2 | Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 | 5 |
| 2.2 | Deiliskipulag | 6 |
| 2.3 | Fornminjar | 6 |
| 3 | BREYTT AÐALSKIPULAG | 7 |
| 4 | UMHVERFISMATSSKÝRSLA | 8 |
| 4.1 | Umhverfispættir og áherslur | 8 |
| 4.2 | Valkostir | 9 |
| 4.3 | Mat á umhverfisáhrifum | 9 |
| 4.4 | Niðurstöður | 10 |
| 5 | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ | 11 |
| 5.1 | Skipulagsferlið | 11 |

SKIPULAGSGÖGN

Gerð er breyting á greinagerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinagerð þessi ásamt forsendum og umhverfismatsskýrslu.

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus 2020-2036 og gerð deiliskipulags, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin nær annars vegar til íbúðarbyggðar Ytri-Grímslækjar (ÍB17) þar sem fyrirhugað er fjölga íbúðum úr 19 í 25 að ósk landeigenda svæðisins. Hins vegar er sett inn nýtt Vatnsból hefur verið staðsett fyrir hluta lóða og er það fært inn á aðalskipulag ásamt vatnsverndarsvæðum. Samhliða breytingu aðalskipulags er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið liggur norðan við Þorlákshafnarveg (38) og nokkru austan við Þrengslaveg (39) en sunnan Hjallafjalls. Innan þess eru lóðir á svonefndri Grímslækjarheiði; Sögusteinn 1 (L231059), Sögusteinn (L172269), Ytri-Grímslækur lóð (L195678) og Hraunkvíar (L172270), Ytri-Grímslækur lóð (L175678) og Efri-Grímslækur land (L203017). Hafa landeigendur óskað eftir breytingunni til að fjölga íbúðum á lóðunum úr 19 í 25 þar sem eftirspurn er eftir íbúðarlóðum á svæðinu og áhugi á frekari uppbyggingu. Svæðið er að hluta til skipulagt og er aðkoma af Þorlákshafnarvegi.

Skipulagssvæðið er aðallega á hrauni og er mosahraunavist og lynghraunavist ríkjandi á svæðinu, sem báðar hafa miðlungs verndargildi, samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Landið er nokkuð flatlent og gróðurþekja er breytileg en gróður lágvaxinn. Svæðið einkennist af mosagrónu og gropnu forsögulegu hrauni frá nútíma. 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. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038 – Tillaga að þingsályktun

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til vernd og ráðstöfun lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum um „*að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum.*“

Í stefnunni eru sett fram þrjú markmið er snúa að vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélagsins og samkeppnishæfu atvinnulífi.

Kolefnishlutleysi er leiðarljós markmiðsins um *vernd umhverfis og náttúru*. Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera að leiðarljósi í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.

Vatnsvernd (VB)

Brunnsvæði (VB) ná til vatnsbóla og næsta nágrenni þeirra. Verndarákvæði brunnsvæða eru þessi:

- Svæðin skulu vera algjörlega friðuð fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim sem nauðsynlegar er vegna vatnsveitunnar.
- Heilbrigðisnefnd getur krafist þess að svæðið skuli girt mannheldri girðingu, sem sé minnst 5 m frá vatnsbóli.

2.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Grímslækjarheiði sem staðfest var í B-deild þann 14. Júlí 2022 og nær yfir tæplega 4,5 ha af vesturhluta íbúðarbyggðarinnar.

2.3 Fornminjar

Engar skráðar minjar er að finna innan skipulagssvæðis.

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

3 BREYTT AÐALSKIPULAG

Gerð verður breyting á greinargerð aðalskipulags þar sem skilmálum fyrir ÍB17 verður breytt. Íbúðum fjölga úr 19 í 25, afmörkun helst óbreytt. Nýtt vatnsból VB23 er staðsett á uppdrætti aðalskipulags og gerð grein fyrir því í greinargerð. Grannsvæði vatnsbóla VG1 *Svæði ofan byggðar Herðisarvík-Hengill* er stækkað til þess að það eigi einnig við um VB23.

Íbúðarsvæði (ÍB):

Tafla 16 um íbúðarsvæði í dreifbýli fyrir breytingu:

| NR. | HEITI | STÆRÐ/HA | HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA | ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR |
|------|-----------------|----------|----------------------|-----------------|--|
| ÍB17 | Ytri-Grímslækur | 15,9 | 19 | 17 | Á svæðinu eru tvær íbúðir. Deiliskipulag er í gildi þar sem gert er ráð fyrir 7 lóðum. Gert er ráð fyrir allt að 19 íbúðarlóðum á svæðinu. |

Tafla 16 um íbúðarsvæði í dreifbýli eftir breytingu:

| NR. | HEITI | STÆRÐ/HA | HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA | ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR |
|------|-----------------|----------|----------------------|-----------------|--|
| ÍB17 | Ytri-Grímslækur | 15,9 | 25 | 23 | Á svæðinu eru tvær íbúðir. Deiliskipulag er í gildi þar sem gert er ráð fyrir 7 lóðum. Gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum á svæðinu. |

Vatnsvernd (VB):

Eftirfarandi bætist við í töflu brunnsvæða í greinargerð:

Tafla 43 um yfirlit vatnsbóla / brunnsvæða (VB) í sveitarfélaginu:

| NR. | HEITI | LÝSING SVÆÐIS |
|------|-----------------|--|
| VB23 | Ytri-Grímslækur | Borhola til einkanota. Hóla skal fódruð og tryggt sem best að ekki komist vatn úr yfirborðslögum grunnvatns. Grann- og fjarsvæði vatnsbóls |

4 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.

4.1 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 | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNING |
|---|--|--|
| Loftslagsmál <i>Kolefnisbinding.</i> <i>Kolefnishlutleysi.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi. | Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda út í andrúmsloftið? |
| Náttúrufar <i>Vistkerfi</i> <i>Gróður</i> <i>Jarðvegur</i> <i>Búsvæði dýra</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <i>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</i> | Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra? |
| Samfélag <i>Húsnæðismál</i> <i>Íbúafjöldi</i> <i>Atvinna</i> <i>Hagkvæm nýting innviða</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi. <i>Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.</i> <ul style="list-style-type: none"> Þjóða upp á búsetu á íbúðarsvæðum í dreifbýli án þess að það skerði svæði sem eru verðmæt út frá auðlindum, menningar- eða náttúruminum. Hagkvæm þróun íbúðarbyggðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best. <i>Rammamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega stefnu í húsnæðismálum.</i> | Hefur stefnan áhrif á húsnæðismál og íbúafjölda? Hefur stefnan áhrif á hagkvæma nýtingu innviða? Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf? |
| Heilnæmt umhverfi <i>Vatnsvernd</i> <i>Ásýnd byggðar</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. | Hefur stefnan áhrif vernd vatnshlota? Hefur stefnan áhrif á ásýnd byggðar? |

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNING |
|--|---|--|
| | <i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i> | |
| Minjar og verndarsvæði <i>Fornminjar</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. <i>Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.</i> <ul style="list-style-type: none"> Dreifbýli skerði ekki svæði sem eru verðmæt út frá auðlindum, menningar- eða náttúruminum. <i>Aðalskráning fornminja.</i> <i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i> <i>Náttúruverndarlög nr. 60/2013.</i> | Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar? |

4.2 Valkostir

Gert verður grein fyrir áhrifum breyttrar stefnu samanborið við stefnu í gildandi aðalskipulagi (núll kostur).

Breytt skipulag: Gert er ráð fyrir 25 íbúðarlóðum á svæðinu. Vatnsból VB23 og vatnsverndarsvæði þess afmarkað.

Núll-kostur: Stefna helst óbreytt. Gert er ráð fyrir 19 íbúðarlóðum á svæðinu.

4.3 Mat á umhverfisáhrifum

Breytt skipulag

Áhrif á loftslagsmál eru metin óveruleg. Á framkvæmdartíma er aukin útblástur af gróðurhúsalofttegundum. Umferð eykst um svæðið þegar það er fullbyggt en gera má ráð fyrir að orkuskipti í vegsamgöngum vegi upp á móti til lengri tíma litið.

Áhrif á náttúruafar eru metin óveruleg. Svæðið er þegar skilgreint sem íbúðarsvæði og hefur uppbygging hafist. Unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðin. Svæðið kemur til með að raskast við uppbyggingu á mannvirkjum og vegna lagningu á vegum og veitum innan skipulagssvæðisins. Svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis, eins og allt suðurlandsundirlendið og gera má ráð fyrir raski á fuglalífi. Svæðið verður dreifbýlt með stórum lóðum og opnum svæðum inn á milli. Engar vistgerðir með hátt verndargildi eru tilstaðar skv. kortlagningu NÍ.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Verið er að fjölga lóðum í íbúðarbyggð í dreifbýli en talsverð eftirspurn eftir þeim hefur aukist talsvert í sveitarfélaginu. Verið er að stuðla að hagkvæmri nýtingu á helstu innviðum, vegum og veitum þar sem svæðið er þegar byggt upp sem íbúðarsvæði. Með auknu framboði af íbúðarlóðum sem eru staðsettar nálægt þéttbýlinu á Þorlákshöfn má stuðla að íbúafjölgun sem hefur jákvæð hagræn áhrif í för með sér, m.a. með auknu atvinnuafli og útsvari til sveitarfélagsins.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg. Áhrif á vatnsvernd eru metin óveruleg. Vatnstökuhola er þegar innan lóðar og er henni bætt við í aðalskipulag ásamt verndarsvæðum. Ekki er talin hætta á

mengun ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum um hollustuhætti og mengunarvarnir. Áhrif á ásjón svæðis eru óveruleg, nýjar lóð kemur til með að byggjast upp í samræmi við nærliggjandi lóðir og yfirbragð svæðisins helst dreifbýlt. Nánari skilmálar verða settir í deiliskipulagi.

Áhrif á minjar- og verndarsvæði eru óveruleg/neikvæðar. Engar þekktar menningarminjar eru innan svæðis en ef slíkar finnast verða framkvæmdir stöðvaðar og álit fengið frá Minjastofnun Íslands. Svæðið er á nútímahrauni sem nýtur verndar skv. náttúruverndarlögum nr. 60/2013. Hraunið kemur til með að raskast við aukna uppbyggingu en utan íbúðarsvæðisins hefur hraunið talsverða útbreiðslu í sveitarfélaginu.

Núll-kostur

Áhrif á loftslagsmál og náttúrufar eru metin enginn. Svæðið helst eins og það er í dag.

Áhrif á samfélag eru metin óveruleg. Svæðið helst óbreytt, hefur ekki í för með sér fjölgun íbúa.

Áhrif heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg. Ekki er gert grein fyrir vatnstökuholu og verndarsvæða á gildandi aðalskipulagi.

Áhrif á minjar- og verndarsvæði eru jákvæð. Innan svæðis er nútímahraun sem nýtur verndar. Svæðið raskast ekki umfram gildandi skipulag.

4.4 Niðurstöður

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Verið er að koma til móts við ósk landeiganda á íbúðarsvæðinu svo hægt sé að stofna lóðir og deiliskipuleggja. Verið er að stuðla að hagkvæmri nýtingu innviði þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði og tengt helstu vegum og veitukerfum og er í hæfilegri fjarlægð frá þéttbýlinu á Þorlákshöfn. Með breytingunni er núverandi vatnstökuhola sett inn á aðalskipulag sem stuðlar að betri yfirsýn yfir vatnsauðlind sveitarfélagsins. Rask á fuglalíf og gróðurfar er takmarkað en nútímahraun kemur til með að raskast frekar, en þar sem svæðið er nú þegar skilgreint sem íbúðarsvæði eru áhrif breytingar takmarkað við svæði sem þegar er skilgreint fyrir uppbyggingu og beina frekari fjölgun lóða í sveitarfélaginu þangað.

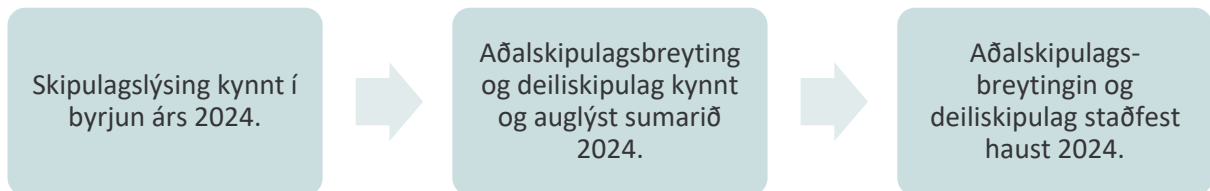
5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

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

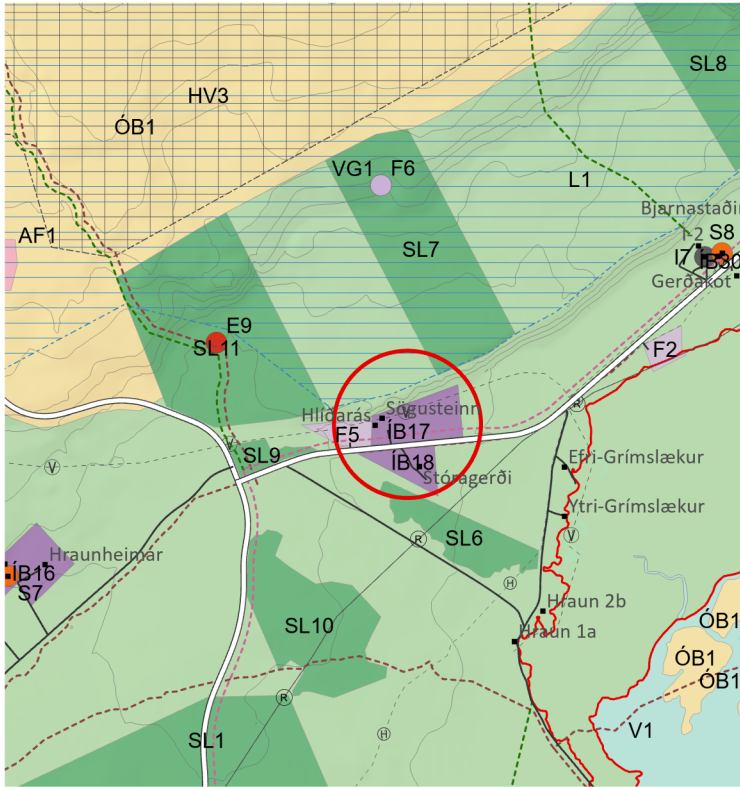
Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila og stofnanna, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

5.1 Skipulagsferlið

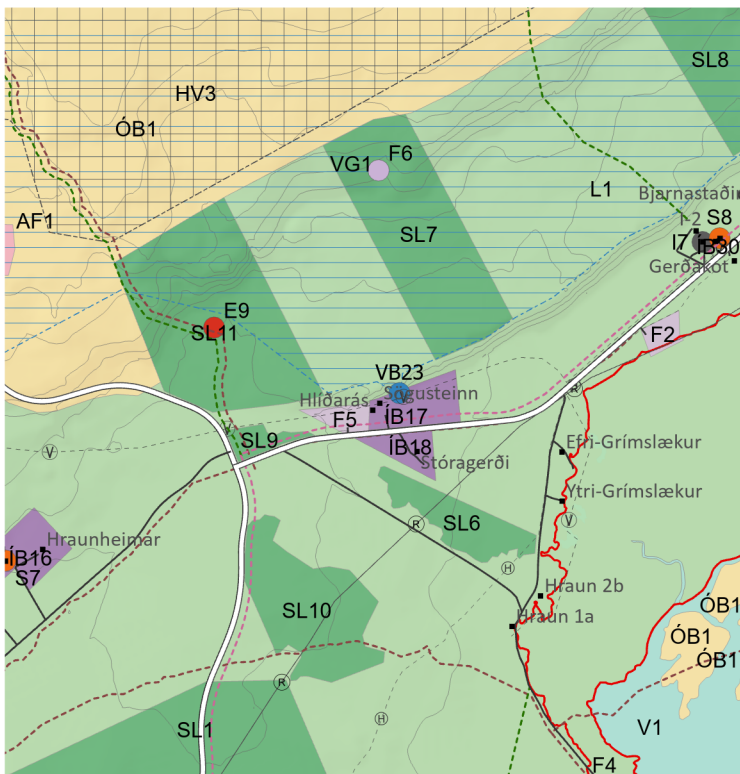


Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036

Sveitarfélagsuppráttur, breyting á Ytri-Grímslækur ÍB17



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

Skýringar

- Stofnvegur/stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- - - Gönguleið
- - - - - Hjólreiðaleið
- - - - - Reiðleið
- ⊕ - Hitaveita
- ⊕ - Rafveita, loftlína
- ⊖ - Vatnsveita
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Iðnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Vatnsból
- ▭ Hverfisvernd
- ▭ Vatnsvernd grannsvæði
- ▭ Náttúruvá
- Hæðarlínur
- ▭ Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- ▭ Frístundabyggð
- ▭ Landbúnaðarsvæði
- ▭ Skógræktar- og landgræðslusvæði
- ▭ Vötn, ár og sjór
- ▭ Íbúðarbyggð
- ▭ Óbyggð svæði
- ▭ Breytingarsvæði

Skipulagsgögn:

Uppráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036
Breyting á Ytri-Grímslækur ÍB17

Verk: 104174 Blaðstærð: A4 Unnið: GAL Rýnt: BRE/ÁJ

Mælikvarði: 1:50.000 Dags: 12.06.2024 Breytt dags: