



## AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2020-2036

Stóragerði ÍB18 – Fjölgun íbúðalóða og afmörkun vatnsbóls

11.06.2024





## Samþykktir

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 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 Ölfuss þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Skipulagsferli

Skipulagslýsing var kynnt frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

108308-ASK-001-V01

HÖFUNDUR

BRE

RÝNT

ÁJ, IS

**EFLA** VERKFRÆÐISTOFA

+354 412 6000 [efla@efla.is](mailto:efla@efla.is) [www.efla.is](http://www.efla.is)



## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.1.1	Landskipulagsstefna 2024-2038	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	Umhverfisþættir 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.

**EFLA** VERKFRÆÐISTOFA

+354 412 6000 [efla@eflais](mailto:efla@eflais) [www.eflais](http://www.eflais)

## 1 INNGANGUR

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

Breytingin nær til íbúðarbyggðar Stóragerðis (ÍB18) þar sem íbúðalóðum er fjölgað úr 4 í 5 að ósk landeiganda á Stóragerði lóð 1 (212987,) sem hyggst skipta lóð sinni í tvennt. Innan svæðis verður heimild fyrir minniháttar atvinnustarfsemi, nú þegar er heimilt að stunda þar léttan iðnað. Samhliða breytingu aðalskipulags er unnið að gerð deiliskipulags fyrir Stóragerði lóð 1. Gert er grein fyrir núverandi vatnsbólí og það sett inn á aðalskipulag.

## 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 undanskilinni lóð 2. Landeigandi Stóragerði lóð 1, sem er um 1 ha að stærð hefur óskað eftir fjölgun íbúða á svæðinu og heimild til að skipta lóð sinni í tvennt.

Innan lóðar hefur verið borað eftir vatni og einnig 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. Gert er ráð fyrir minniháttar atvinnustarfsemi og léttum iðnaði, s.s. húsdýrahald, þjónustu, handiðnað eða verslun fyrir smásölu. Ekki er heimilt að vera með þungan iðnað eða mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lykta, hávaðar, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega umferð.

Skipulagssvæðið er aðallega á nútímahrauni og er mosahraunavist og lynchraunavist ríkjandi á svæðinu. 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 Suðurlands undirlendið.

### 2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

#### 2.1.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til verndar og ráðstöfunar lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum „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.



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

NR.	HEITI	STÆRD/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 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.

## 2.3 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 er breyting á greinagerð aðalskipulags þar sem skilmálum fyrir ÍB18 er breytt. Íbúðum fjölgar úr 4 í 5 og heimild verður fyrir minniháttar atvinnustarfsemi. Uppdráttur helst óbreyttur.

#### Íbúðarsvæði (ÍB):

Tafla 16 um íbúðarsvæði í dreifbýli fyrir breytingu:

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.

Tafla 16 um íbúðarsvæði í dreifbýli eftir breytingu:

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
ÍB18	Stóragerði	8,7	5	2	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir fimm lóðum á svæðinu fyrir íbúðarbyggð, minniháttar atvinnustarfsemi og léttan iðnað.

#### Vatnsvernd (VB):

NR.	HEITI	LÝSING SVÆÐIS
VB24	STÓRAGERÐI	Borhola til einkanota. Hóla skal fódruð og tryggt sem best að ekki komist vatn úr yfirborðslögum grunnvatns.

## 4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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

### 4.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni eru skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir líklegar meginspurningar 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 er í formi greinargerðar.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNING
<b>Loftslagsmál</b> <i>Kolefnisbinding</i> <i>Kolefnishlutleysi</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda út í andrúmsloftið?
<b>Náttúrufar</b> <i>Vistkerfi</i> <i>Gróður</i> <i>Jarðvegur</i> <i>Búsvæði dýra</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.</li> </ul> <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <i>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</i>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Samfélag</b> <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"> <li>Stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinu byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi.</li> </ul> <i>Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Þjóða upp á búsetu á íbúðarsvæðum í dreifbýli án þess að það skerði svæði sem eru verðmæt út frá auðlindum, menningar- eða náttúruminum.</li> <li>Hagkvæm þróun íbúðarbyggðar, þannig að vegir og veitur nýttist sem best.</li> </ul> <i>Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukid framboð íbúða 20223-2032 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?
<b>Heilnæmt umhverfi</b> <i>Vatnsvernd</i> <i>Ásýnd byggðar</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfun varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.</li> <li>Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma eflir þau gæði sem felast í menningarlandslagi.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á vernd vatnshlota? Hefur stefnan áhrif á ásýnd byggðar?



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

#### 4.2 Valkostir

Gerð er grein fyrir áhrifum breyttrar stefnu samanborið við stefnu í gildandi aðalskipulagi (núll kostur).

**Breytt skipulag:** Gert er ráð fyrir fimm lóðum á svæðinu fyrir íbúðarbyggð, minniháttar atvinnustarfsemi og léttan iðnað.

**Núll-kostur:** Stefnan helst óbreytt. Gert er ráð fyrir fjórum lóðum á svæðinu fyrir íbúðarbyggð og léttan iðnað.

#### 4.3 Mat á umhverfisáhrifum

##### Breytt skipulag

**Áhrif á loftslagsmál eru metin engin.** Útblástur eykst á framkvæmdartíma meðan verið er að byggja upp. Aðeins er verið að bæta við einni lóð og léttri atvinnustarfsemi svo ekki er gert ráð fyrir teljandi áhrifum vegna umferðaraukningar á losun kolefnis.

**Áhrif á náttúrfar eru metin óveruleg.** Lóðin er þegar byggð upp að hluta og hefur umhverfi verið raskað við uppbyggingu mannvirkja og lagningu vega og veitna. Gróður og jarðvegshula er takmörkuð. Svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis, aðeins er um lítinn hluta íbúðarsvæðisins að ræða þar sem gert er ráð fyrir einni aukalóð og því ólíklegt að fuglalíf verði fyrir raski.

**Áhrif á samfélag eru metin jákvæð.** Verið er að fjölga lóðum í íbúðarbyggð í dreifibýli en 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 íbúðarbyggð. Þá er gert ráð fyrir minniháttar atvinnustarfsemi innan svæðis, áður var heimild til að stunda léttan iðnað en með breytingunni er komið til móts við ósk landeiganda um að nýta land sitt sér til atvinnusköpunar og tekjuöflunar.

**Áhrif á heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg.** Áhrif á vatnsvernd eru metin óveruleg. Vatnsból er innan lóðar og er því bætt við í aðalskipulagi ásamt verndarsvæðum. Ekki er talin hætta á mengun ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum um hollustuhætti og mengunarvarnir. Áhrif á ásynd

svæðis eru óveruleg, ný lóð kemur til með að byggjast upp í samræmi við nærliggjandi lóðir og yfirbragð svæðisins helst líkt og það er í dag. Nánari skilmálar verða settir í deiliskipulagi.

**Áhrif á minjar- og verndarsvæði eru óveruleg/neikvæð.** 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. Umfang uppbyggingar er takmarkað og staðsett í nálægð við þegar röskuð svæði.

#### Núll-kostur

**Áhrif á loftslagsmál og náttúruferla 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 eða möguleika á frekari tekjuöflun landeiganda.

**Áhrif heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg.** Ekki er gerð grein fyrir vatnsbóli og verndarsvæði 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 um að nýta land sitt til fjölgunar íbúða og eftir atvikum atvinnusköpunar í dreifbýli. Verið er að stuðla að hagkvæmri nýtingu innviða þar sem svæðið er nú þegar skilgreint sem íbúðarbyggð og tengt helstu vegum og veitukerfum. Ekki er gert ráð fyrir mengandi starfsemi innan svæðisins heldur aðeins léttu atvinnustarfsemi sem getur ekki orðið öðrum til mikilla ónáða. Með breytingunni er núverandi vatnsból sett inn á aðalskipulag sem stuðlar að betri yfirsýn yfir vatnsauðlind sveitarfélagsins. Rask á fuglalífi og gróðurfari er takmarkað en nútímahraun kemur til með að raskast frekar, en þar sem svæðið er nú þegar skilgreint sem íbúðarbyggð eru áhrif breytingar hverfandi.

## 5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

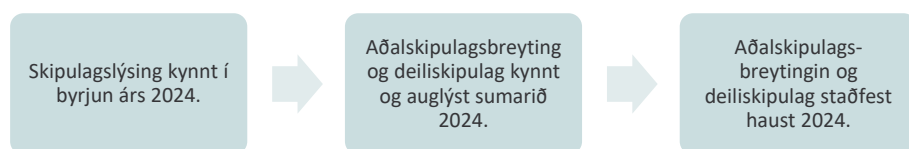
Skipulagslýsing verður kynnt og auglýst í samræmi við 36. gr. og 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

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 stjórnsýslu sveitarfélagsins.

### 5.1 Skipulagsferlið



Commented [IS1]: Laga texta eins og í Ytri-Grímslæk.

Commented [IS2]: Laga tímalínuna og ekki fjalla um dsk.