



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 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: 22.03.2024 með athugasemdafresti til:16.05.2024

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

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 til íbúðarbyggðar Stóragerðis (ÍB18) þar sem íbúðalóðum er fjölgað úr 4 í 5 að ósk landeiganda 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 vatnstökuholu og nýtt vatnsból 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 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 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.

Skipulagssvæðið er aðallega á nútímahrauni 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 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.

Aðlögun að loftslagsbreytingum er leiðarljós markmiðsins um *velsæld samfélagsins* og skal skipulag 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. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi sem verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróðurhúsalofttegunda.

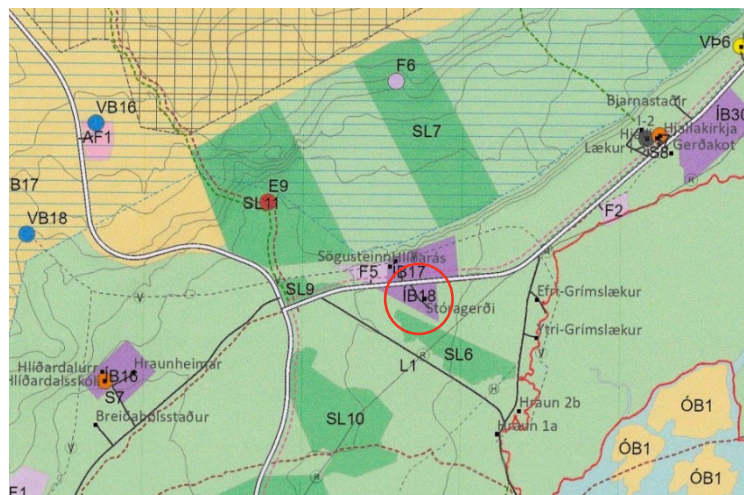
2.1.2 Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036

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.



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

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

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 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 verður breyting á greinagerð aðalskipulags þar sem skilmálum fyrir ÍB18 verður breytt. Íbúðum fjölgar úr 4 í 5 og heimilt 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 fóðruð 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 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
	<p><i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i></p> <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. <p><i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i></p>	
<p>Minjar og verndarsvæði Fornminjar</p>	<p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. <p><i>Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dreifbýli skerði ekki svæði sem eru verðmæt út frá auðlindum, menningar- eða náttúruminum. <p><i>Aðalskráning fornminja.</i></p> <p><i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i></p> <p><i>Náttúruverndarlög nr. 60/2013.</i></p>	<p>Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar?</p>

4.2 Valkostir

Gert verður 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: Stefna 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 enginn. Útblástur eykst við framkvæmdartíma lóðar. Aðeins er verið að bæta við einni lóð og léttir atvinnustarfsemi svo ekki er gert ráð fyrir teljandi áhrifum vegna umferðaraukningar á losun kolefnis.

Áhrif á náttúrufar 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 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. Þá er gert ráð fyrir minniháttar atvinnustarfsemi innan svæðis, áður var heimild 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. 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, ný lóð kemur til með að byggjast upp í samræmi við nærliggjandi lóðir og yfirbragð svæðisins haldast líkt og það er í dag. 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. Umfang uppbyggingar er takmarkað og staðsett í nálægð við þegar röskuð svæði.

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 né er atvinnuskapandi eða veitir landeigendum möguleika til tekjuöflunar.

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 um að nýta land sitt til fjölgunar íbúum í sveitarfélaginu og eftir atvikum atvinnusköpunar í dreifbýli. Verið er að stuðla að hagkvæmri nýtingu innviða þar sem svæðið er nú þegar skilgreint sem íbúðarsvæði og tengt helstu vegum og veitukerfum. 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 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 stjórnslu sveitarfélagsins.

5.1 Skipulagsferlið

