



**AÐALSKIPULAGSBREYTING
BAKKAMELUR
ÖLFUSI**



Pro-Ark teiknistofa
Janúar 2025

Yfirlit

| | |
|--|----|
| Inngangur | 4 |
| Staðsetning og afmörkun svæðis | 4 |
| Forsendur og markmið skipulagsins | 5 |
| Aðalskipulag | 5 |
| Aðalskipulagsbreyting | 6 |
| Gildandi Deiliskipulag | 8 |
| Áform umsækjanda | 8 |
| Fornminjar | 10 |
| Umhverfismat..... | 10 |
| Kynning, samráð og skipulagsferlið | 11 |

SKIPULAGSGÖGN

Breyting á greinagerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru:

Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:10.000.

Greinagerð þessi ásamt forsendum.

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 _____

Skipulagsferlið

Skipulagslýsing var kynnt frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

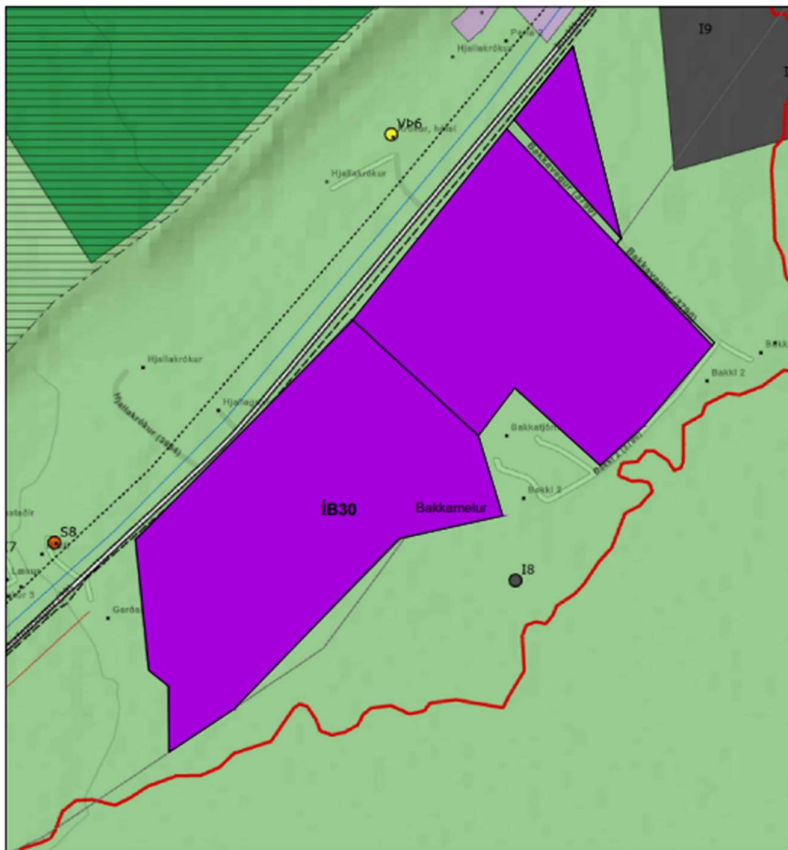
Inngangur

Í Ölfusi hefur verið gríðarlega mikil uppbygging á undanförunum árum og mikil ásókn í íbúðarhúsnæði á svæðinu. Ölfus er í mikilli sókn en að undanförunu hefur þróunin verið í þá átt að lóðir og íbúðir hafa minnkað til muna. Með íbúðabyggð Bakkamel er ætlunin að bjóða stórar íbúðarlóðir í nálægð við þéttbýli þar sem heimilað verði meira byggingarmagn en tíðkast á íbúðarhúsa lóðum í Ölfusi í dag.

Í væntanlegum deiliskipulagsskilmálum Bakkamels verður lögð áhersla á heildrænt útlit og samræmt form bygginga innan hvernar lóðar og svæðisins alls, ekki verða leyfðar landbúnaðarbyggingar, stakstæðar geymslur né vélageymslur enda vilja framkvæmdaaðilar forðast þá þróunn sem sjá má víða í „búgarðabyggðum“ að fjöldi geymslugáma og lausra húsa á lóðum sé mikill. Framkvæmdaaðilar telja einnig að sú þróunn sem hefur átt sér stað í heiminum t,d í kjölfar heimsfaraldar geri það að verkum að með aukinni fjarvinnu sé búsetukostur sem íbúðabyggð Bakkameli orðinn enn eftirskóknaverði

Staðsetning og afmörkun svæðis

Skipulagssvæðið er úr sameinaðu land Hjalla og Bakka 2 sem er/verður í heild sinni land sem er 48h



Tillaga- Breytt aðalskipulag Ölfus, Sveitarfélagsuppráttur
mkv. 1:10 000

Forsendur og markmið skipulagsins

Með skipulaginu verður til búsetukostur í sveitarfélaginu sem landeigendur telja að eftirspurn sé eftir og muni stuðla að áframhaldandi vexti í sveitarfélaginu og laða til sín íbúa sem vilja búa glæsilega í dreifbýli en þó ekki fjarri íbúðakjarnanum Þorlákshöfn þar sem mögleg atvinna og þjónusta er til staðar.

Áhersla og markmið er að byggja Bakkamel upp sem framtíðarsvæði fyrir fólk sem vill búa í glæsilegu og vel skipulögðu hverfi þar sem áherslan er lögð á fallett umhverfi og að uppfylla þarfir fólks sem vill hafa rúmt í kringum sig, njóta náttúrunnar og þurfa samt ekki að fara á mis við þá þjónustu sem þéttbýli býður upp á. Bakkamelur er einungis í nokkra mínútna fjarlægð frá Þorlákshöfn og því stutt í grunn- og leikskóla, lækisþjónustu sem og aðra þjónustu við íbúa þéttbýlis.

Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Ölfus er skipulagssvæði skilgreint sem íbúðarsvæði. Svæðið er skilgreint sem ÍB30. Sjá hér töflu úr aðalskipulagi þar sem fram kemur áætluð fjöldi óbyggðra íbúða og mögulegur fjöldi íbúða 25 íbúðir á 15 íbúðarlóðum.

| NR. | HEITI | STÆRD /HA | FJÖLDI ÍBÚÐA | ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR | LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR |
|------|------------|-----------|--------------|-----------------|---|
| ÍB30 | Bakkamelur | 28 | 25 | 25 | Hverfið er ekki deiliskipulag. Svæðið er óbyggt. Gert er ráð fyrir 15 íbúðarlóðum á um 15 ha svæði. |

Úrklippa úr greinagerð aðalskipulagi Ölfus 2020-2036

Í grein 4.1.1 Aðalskipulagi Ölfus kemur fram um íbúðabyggð í dreifbýli :

„Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. Á síðasta skipulagstímabili jókst búseta í dreifbýli og ásókn er í þessi svæði. Sveitarfélagið vill koma til móts við þessa þörf og bjóða upp á búsetu á íbúðarsvæðum í dreifbýlinu án þess þó að það skerði svæði sem eru verðmæt út frá auðlindum, menningar- eða náttúruminum.“

Jafnframt kemur fram í sömu grein að stefna aðalskipulags varðandi lóðir í dreifbýli sé:

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 íbúðarbyggð í dreifbýli taki mið af yfirbragði dreifbýlis.

Að íbúðarhús verða að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.

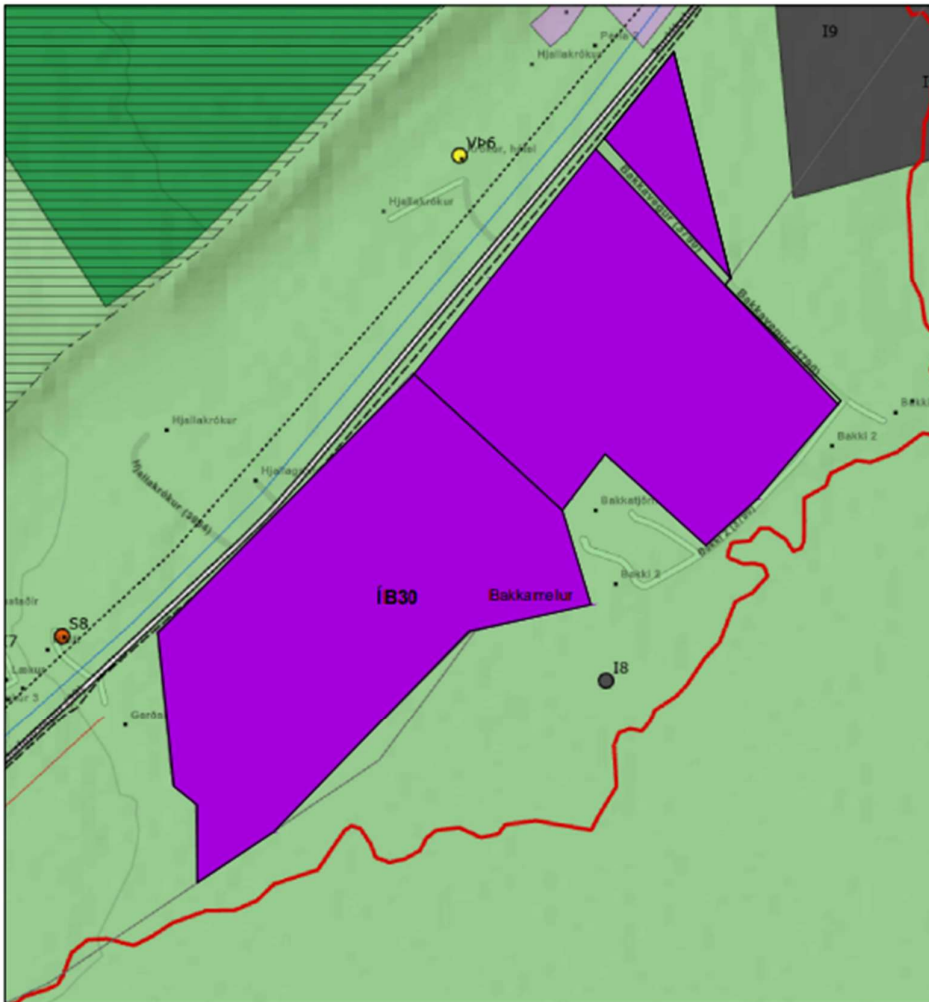
Að íbúðarbyggð verði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.

Landeigendur telja að markmið og stefna séu í meginatriðum í samræmi við gildandi aðalskipulag og markmið og stefnu þess. En fjöldi lóða og íbúða er hærri en fram kemur í aðalskipulagi og svæðið er stærra samkv aðalskipulagsbreytingu sem nú er sótt um.

Aðalskipulagsbreyting



Hluti úr samþykktu aðalskipulagi Ölfus, Sveitarfélagsuppdráttur
mkv. 1:10 000 staðf. 22. September 2022



Tiillaga- Breytt aðalskipulag Ölfus, Sveitarfélagsuppráttur
mkv. 1:10 000

Í töflu 16. bls 48-49 í aðalskipulagi er yfirlit yfir íbúðarbygg í dreifbýli ásamt skilmálum. Þar segir "fjöldi sem segir til um óbyggðar lóðir/íbúðir er aðeins til viðmiðunar en þessi tala miðast við stöðuna í sveitarfélaginu þegar skipulagi var samþykkt."

Bakkamel íbúðarsvæði ÍB30 segir taflan:

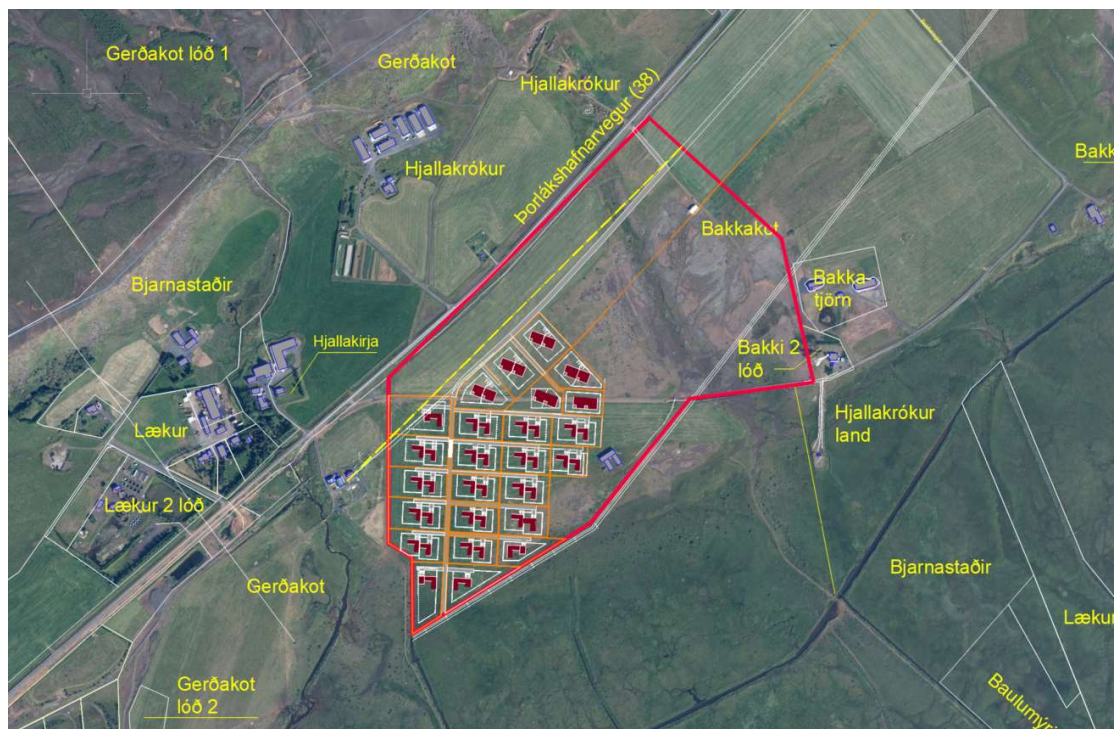
| NR | Heiti | Stærð | Heildarfjöldi íbúða | óbyggðaríbúðir | Lýsing svæðis og skilmálar |
|------|------------|--------|---------------------|----------------|--|
| ÍB30 | Bakkamelur | 27,9Ha | 25 | 25 | Hverfið er ekki deiliskipulagt, svæðið óbyggt gert er ráð fyrir allt að 25 íbúðarlóðum |

Tiillaga að breytingu væri:

| NR | Heiti | Stærð | Heildarfjöldi íbúða | óbyggðaríbúðir | Lýsing svæðis og skilmálar |
|------|------------|-------|---------------------|----------------|--|
| ÍB30 | Bakkamelur | 48Ha | 80-95 | 25 | Hverfið er ekki deiliskipulagt, svæðið óbyggt gert er ráð fyrir allt að 50 íbúðarlóðum |

Gildandi Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag hefur áður verið gert fyrir svæðið. En áform landaeiganda eru í þessa veru:



Áform umsækjanda

Þær lóðir sem landeigandi áformar innan aðalskipulagssvæðisins eru að stærðinni 2500 m² – 7000m². Um er að ræða þrjár lóðar tegundir skv nánari væntanlegum deiliskipulagsskilmálum. Einnig verður opið svæði sem hægt væri að nota fyrir leikvöll og til annar útvistar og samveru. Auk þess verður að sjálfsgöðu gert ráð fyrir góðum hjóla og göngustígum um hverfið. Landeigandi telur hverfið samræmist öðrum hverfum innan sveitarfélagsins en þó er þar lagt um upp með stærri lóðir í eh tilfellum í núverandi íbúaðrílóðum í dreifbýli en landeigandi telur í þessu tilfelli að hverfið verði með ákveðna sérstöðu í sveitarfélaginu þar sem það er ekki hefðbundinn „búgarðabyggð“ og ekki hefðbundin þéttbýlisbyggð heldur þar mitt á milli og því líklegt til að íbúar fái að njóta þess að búa í samfélagi en þó að njóta þeirra gæða sem felst í því að búa utan dreifbýlis.

Fjöldi bygginga á lóð:

Á hverri lóð verður fyrirhugaður einn byggingarreitur. Innan reitsins verður heimilt að byggja eitt húsnæði, Stærðarskilmálar bygginga eru eftirfarandi:

1. Það eru fjórar einbýlishúsalóðir stærð 3700m²-6000m² ætlaðar einbýlishúsum 1-2 hæðum með eða án bílageymslu en aðeins einni íbúð og ekki öðrum húsum á lóðinni nýtingarhlutfall 0.15 og gert ráð fyrri að helmingur brúttóflatarmáls megi vera á tveimur hæðum.
2. Sex parhúsalóðir að stærðinni 2800m²-4600m² ætlaðar parhúsum á tveimur hæðum með eða án bílageymslum og ekki öðrum húsum á lóðinni og gert ráð fyrir að allt brúttóflatarmálið geti verið á tveimur hæðum og nýtingarhlutfall 0.5
3. Fimmtán parhúsalóðir að stærðinni 3000m²-5500m² og aðeins heimild fyrir einni hæð með eða án bílageymslu og nýtingarhlutfall 0.5

Þakgerð og form bygginga

Þakgerð og form bygginga mun vera samræmt í væntanlegum deiliskipulagsskilmálum sem munu vera nokkuð þröngir til að gæta þess að heildar ásýnd hverfisins verði samræmd.

Veitur

Áform landeiganda er að hafa kvöð í væntanlegu deiliskipulagi um sameignilega fráveitu sem tengist hreinsistöð. Landeigandi horfir til þes að gerð verði þriggja þrepa sjálfvirk lífræn skolphreinsistöð. Um væri að ræða niðurgrafna stöð á steiptum undirstöðum sem lítið bæri á í umhverfinu.

Vatn kæmi annað hvort frá vatnsveitum á svæðinu sem væri frá heitavatnsborholu Veitna sem er á aðliggjandi landi og kalt vatn frá svokallaðri Hjallaveitu ef viðkomandi veitur anna þessari viðbót og þá mögulega með því að auka getu þessara veitna sem eru á svæðinu. Annars myndi landeigandi fara í eigin vatnsöflun á svæðinu með borun eftir köldu og mögulega heitu vatni eftir atvikum.

Kvaðir

Ekki er um eiginlegar kvaðir á lóðunum aðrar en þær kröfur og sem gerðar eru í skipulagi og greinagerð skipulags. En vatnslögn liggur um skipulagssvæðið sem unnið verður í kringum og gripið til viðeigandi ráðstafanna eftir þörfum á kostnað framkvæmdaaðila.

Fornminjar

Samkvæmt skráningu á vefsvæði Minjastofnunar Íslands eru skráðar einar fornminjar innan skipulagssvæðisins. Fornminjarnar eru tengdar heimild um leið þ.e.a.s gamall moldarvegur frá Gerðakoti að Bakka. Unnið verður í kringum fornminjarnar í deiliskipulagsgerðinni í samvinnu við Minjastofnun Íslands. En lesa má um það í aðalskráningu fonleifa í Ölfusi. Áfangaskýrsla 3



Skjástot af vefsvæði Minjastofnunar Íslands þar sem sjá má rauðmerkt skráðar fornminjar

Umhverfismat

Deiliskipulag lóðanna kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. Enda um að ræða landsvæði sem nú þegar er raskað svæði en að mestum hluta ræktuð tún.

Það landsvæði sem fer undir þessa íbúðabyggð er ekki votlendi en aðliggjandi stóru votlendi sem liggur sunnar en fyrirhugð íbúðabyggð. Landsvæði sem mun fara undir væntanlega íbúðabyggð er ræktuð tún og því mun byggðinn ekki hafa áhrif á fuglalíf.

Þrátt fyrir að það séu ræktuð tún sem fari undir þessa væntanlegu íbúðabyggð mun hún ekki hafa áhrif á landbúnað á svæðinu að neinu marki heldur aðeins í takt við þá þróun sem er í sveitarfélaginu að hefbundinn landbúnaðar er á undanhaldi sem sannarlega er þróunninn þó eh gæti þótt það miður.

Kynning, samráð og skipulagsferlið

Skipulagslýsing verður send skipulagsstofnun eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögurnar. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og aðgengileg á heimasíðu Sveitarfélagsins Ölfus www.olfus.is auk þess að vera til sýnis á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa Ölfus. Almennungi verður gefin kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar um það sem betur má fara við skipulagsgerðina. Þeir sem hafa athugasemdir eða ábendingar við skipulagsgerðina er bent á að senda skriflega ábendingu á netfangið: sigmar@olfus.is

Samráðs og umsagnaraðilar:

- Sveitarfélagið Ölfus
- Skipulagsstofnun
- Veitur ohf
- Rarik
- Vegagerðin