



## AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2020-2036

**Skipulagslýsing**

**Ytri-Grímslækur ÍB17 – fjölgun íbúða.**

**11.12.2023**





## SKIPULAGSLÝSING

---

### SKJALALYKILL

---

104174-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	Landskipulagsstefna 2015-2026	4
2.1.2	Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036	5
2.2	Deiliskipulag	6
2.3	Fornminjar	6
3	BREYTT AÐALSKIPULAG	6
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	6
4.1	Tengsl við aðrar áætlanir	6
4.2	Valkostir	6
4.3	Umhverfisþættir og áherslur	6
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	7
5.1	Skipulagsferlið	8

## 1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus 2020-2036, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til íbúðarbyggðar Ytri-Grímslækjar (ÍB17) þar sem fyrirhugað er fjölga íbúðum úr 19 í 25 að ósk landeigenda svæðisins. Heildarstærð svæðis er um 15,9 ha.

### 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.

## 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-Grímslæk lóð (L195678) og Hraunkvíar (L172270), Ytri-Grímslæk lóð (L175678) og Efri-Grímslæk 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

Gerð er grein fyrir helstu áætlunum og stefnum sem aðalskipulagsbreytingin tekur mið af.

#### 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 byggðaðþróun 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 staðhættum. 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

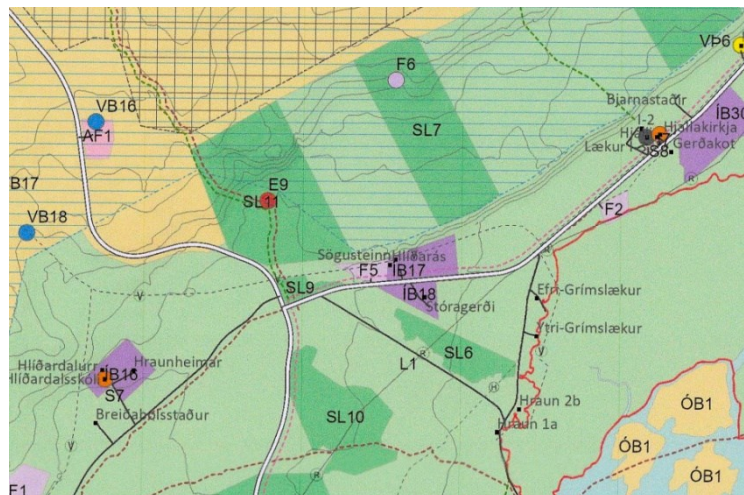
#### Íbúðarbyggð (ÍB)

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 náttúrufars, 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 m<sup>2</sup>.

Tafla 16 í greinagerð sýnir yfirlit yfir íbúðarbyggð í dreifbýli ásamt skilmálum. Eftirfarandi kemur fram um ÍB17:



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.

## 2.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Grímislækjarheiði 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 eru að finna innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn 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 ÍB17 verður breytt. Íbúðum fjölgar úr 19 í 25.

## 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 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu fyrir aðalskipulagsbreytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla **Error! Reference source not found.**

### 4.2 Valkostir

Valkostir verða bornir saman í umhverfisskýrslu aðalskipulagsbreytingarinnar. Valkostir verða útfærðir m.t.t. þeirra hugmynda sem hafa komið fram um breytingar og eru taldar upp í kafla **Error! Reference source not found.**

### 4.3 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	MATSSPURNING	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.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026 og viðauki við hana. Rammameningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega stefnu í húsnæðismálum <sup>1</sup>
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.

## 5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing verður kynnt og auglýst í samræmi við gr. 5.6 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. 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 stjórnýslu sveitarfélagsins.

## 5.1 Skipulagsferlið

