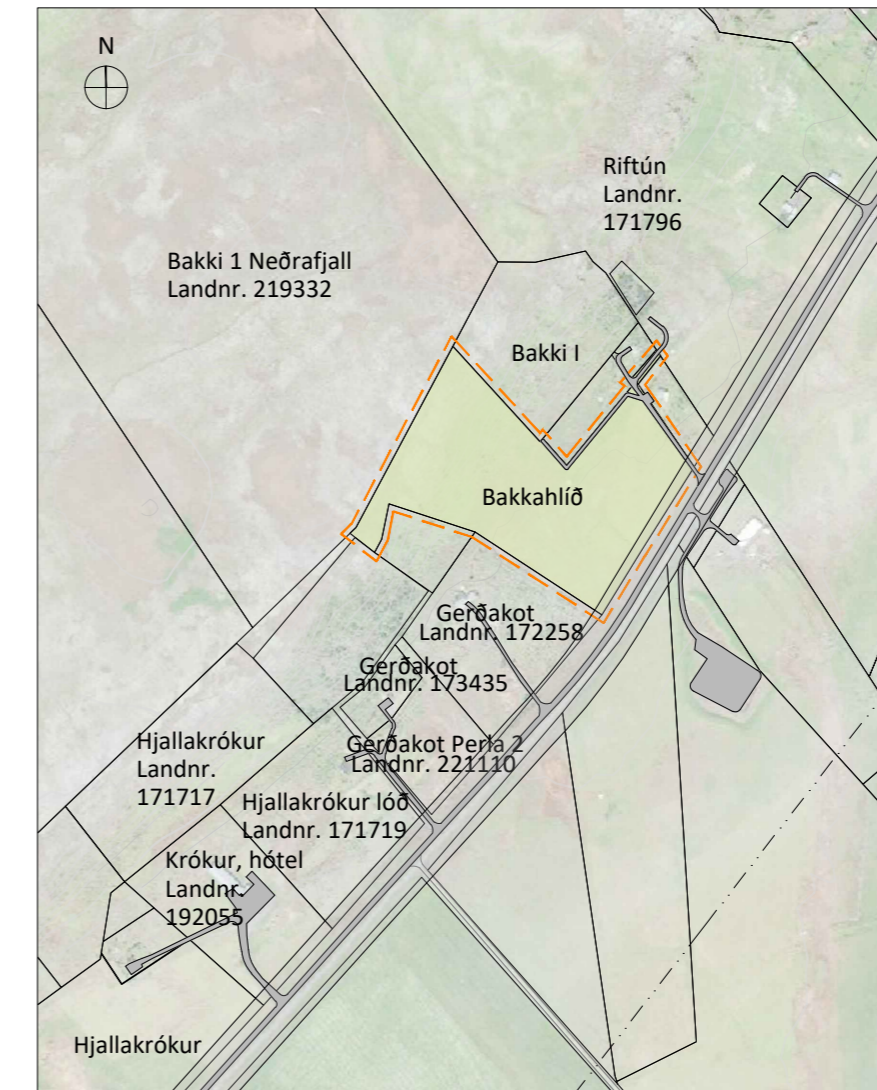
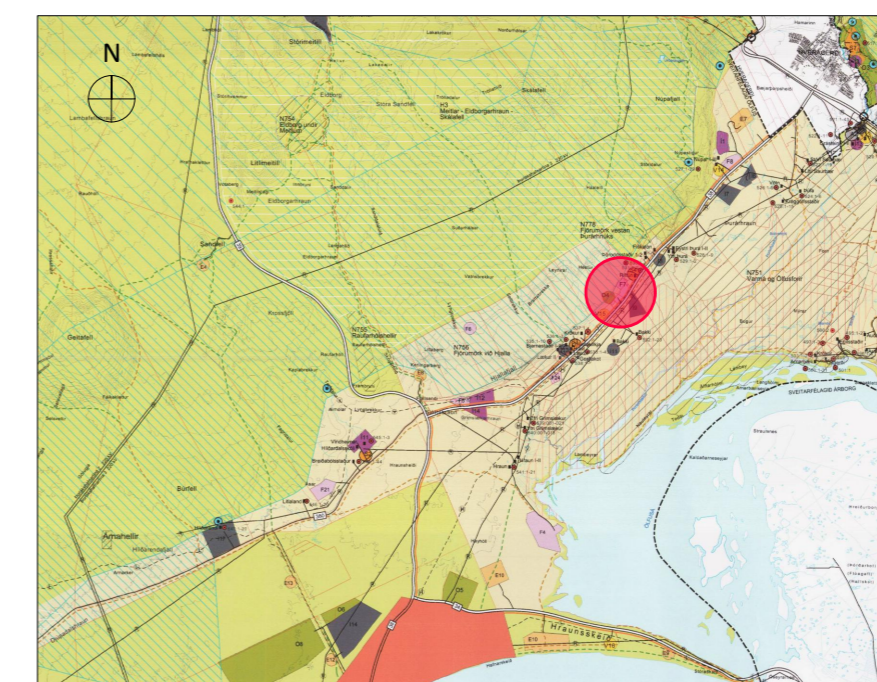


DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR 1:2500



YFIRLITSUPPDRA'TTUR - EKKI Í MÆLIKVARÐA.



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUSS 2010-2022 - EKKI Í MÆLIKVARÐA. Rauði hringurinn merkir skipulagssvæðið.

SKÝRINGAR

- - - Mörk deiliskipulagsreits
- Lóð
- Vegur
- Lóðarmörk
- Veghelgunarsvæði - 30 metrar frá miðlínu
- Hæðarlínur - 5 metrar
- Hæðarlínur - 20 metrar

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2500
- Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022
- Greinargerð

SAMPÝKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv.

1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Ölfus þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrestri til _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfus

GREINARGERÐ

INNGANGUR

Deiliskipulag þetta nær yfir nýja frístundalóð sem stofnuð verður úr landi Bakka 2 (landnr. 171681) í Sveitarfélaginu Ölfusi. Nýja lóðin mun bera nafnið Bakkahlíð.

FORSENDUR

Aðkoma

Aðkoman að lóðinni liggur frá Þorlákshafnarvegi (nr. 38).

Vistgerðarkort Ní

Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru nokkrar vistgerðir sem finnast á lóðinni. Mest finnast af Hraungambravist. Einnig finnast aðrar tegundir, svo sem lynnsmóavist, snarrótarvist, grasmóavist og mosamóavist. Lóðin er einnig innan mikilvægs fuglasvæðis.

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022

Samkvæmt Aðalskipulagi Ölfus 2010-2022 flokkast svæðið sem frístundabyggð (F7). F7 er 15 ha svæði frá jörðunum Bakka 2, Rif túni og

Gerðarkoti. Gert er ráð fyrir 10 lóðum á svæðinu. Samkvæmt Aðalskipulagi Ölfus skulu lóðir í frístundabyggð vera að jafnaði ½ - 2 ha. Nýtingarhlutfallið skal ekki vera hærra en 0.03.

Fornleifar

Engar fornminjar eru á svæðinu skv. fornleifaskráningu sem unnin var af Fornleifastofnun Íslands árið 1999 og notuð er til viðmiðunar í Aðalskipulagi Ölfus 2010-2022. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

Landnotkun

Landspildan sem verður að Bakkahlíð er gamalt tún og óræktað land sem nýjað var frá Bakka 2. Svæðið er, eins og áður hefur komið fram, skilgreint sem frístundabyggð í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss

2010-2022. Vegna nýlegra breytinga á jarðalögum nr. 81/2008 er gert kröfu um að skipulagsáætlanir ávarpi ákveðna spurningar vegna breytinga á landnotkun.

Með þessu deiliskipulagi er landnotkun formlega breytt í frístundabyggð. Ekki þykir líklegt að breytingin hafi neikvæð áhrif á aðliggjandi landbúnaðarsvæði þar sem breytingunni gæti fylgt áframhaldandi uppgæðsla á landinu. Gera má ráð fyrir að auðvelt verið að nýta landið til búrekstrar líkt og hefur verið gert, ef sú staða kemur upp í framtíðinni. Auk þess er landið hvorki stærra né minna en þörf krefur. Þannig er hægt að fullyrða að landið henti til breytinganna. Landbúnaður er stundaður í nágrenni, og því erfitt að fullyrða hvort „hæfileg fjarlægð“ sé á milli landbúnaðar og spildunar sem verið er að breyta. Þó erfitt sé að fullyrða það, er ekki talið að breytingin hafi neikvæð áhrif á landbúnaðinn.

LÝSING DEILISKIPULAGS

Einungis er verið að afmarka nýja lóð og svæðið verður opið svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggingum eða byggingarreit. Gert er ráð fyrir aðkomu fyrir lóðina Bakki I, sem liggur norðan við Bakkahlíð, inn á lóð Bakkahlíðar. Kvöð um aðkomu að nágrennalóðum er sýnd á uppdraetti