



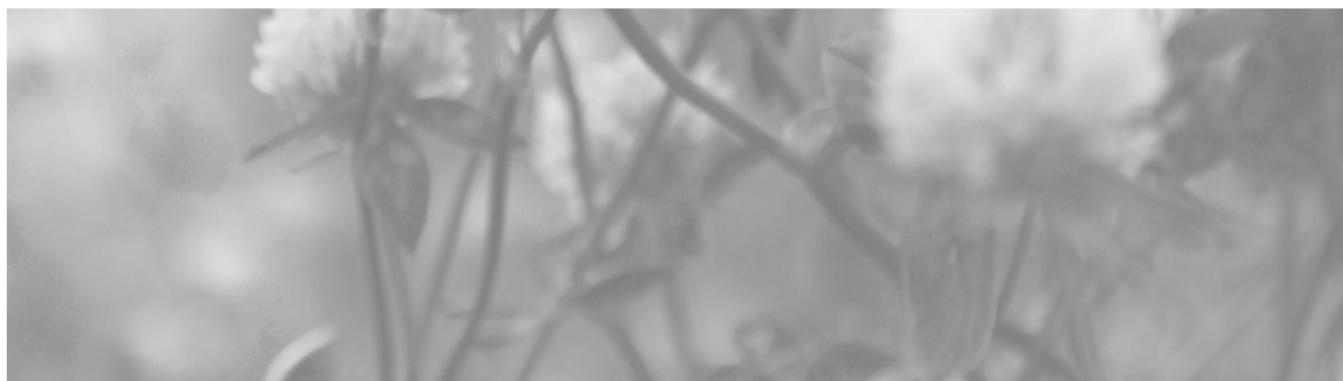
AKURGERÐI Í ÖLFUSÍ

Deiliskipulag – greinargerð

18.10.2021



ÖLFUS



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 40 og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Ölfuss þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

DEILISKIPULAG - GREINARGERÐ

HÖFUNDUR	DAGS.	VERKNR.
SOS/MMR/ ÁJ	15.10.'21	6916-001

EFNISYFIRLIT

SAMÞYKKTIR	2
1 INNGANGUR	5
2 FORSENDUR	6
2.1 Fornminjar	7
2.2 Náttúruvá	7
2.3 Umhverfi	7
2.4 Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.4.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
2.4.2 Aðalskipulag	8
2.4.3 Deiliskipulag	8
3 DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
3.1 Byggingar	9
3.2 Vegir og bílastæði	9
3.3 Veitur	9
3.4 Brunavarnir	9
3.5 Sorp	10
3.6 Brunavarnir	10
4 ALMENNIR SKILMÁLAR	11
4.1 Hönnun og uppdrættir	11
4.2 Mæliblöð og hæðarblöð	11
4.3 Frágangur lóðar	11
4.4 Ofanvatn	11
5 UMHVERFISSKÝRSLA	12

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagssvæðið, Akurgerði í Ölfusi (L171635, er á skilgreindu landbúnaðarsvæði skv. Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Jörðin er lögbýli og stærð hennar 26,8 ha (Þjóðskrá, skra.is/15.10.2021). Skipulagssvæðið er um 21 ha að stærð.

Í Akurgerði hefur verið rekið hrossaræktarþú og ferðaþjónusta um langt skeið og til staðar eru 3 smáhýsi til útleigu. Markmið deiliskipulagsins er að fjölga smáhýsunum vegna aukinnar eftirspurnar eftir gistingu ásamt því að skilgreina byggingarreit fyrir íbúðarhús.

Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins, *Akurgerði*, staðfest 26.07.2017. Með þessu skipulagi verður það felld úr gildi.

Með greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000, dags. 15.10.2021

2 FORSENDUR

Á jörðinni standa eftirtalin mannvirki:

Mhl 020101 Einbýli, byggt 1960, 206,6 m²
Mhl 030101 Hesthús, byggt 1960, 109,3 m²
Mhl 040101 Hlaða, byggt 1976, 244 m²
Mhl 060101 Fjós, byggt 1975, 243 m²
Mhl 070101 Votheysturn, byggt 1987, 45,8 m²

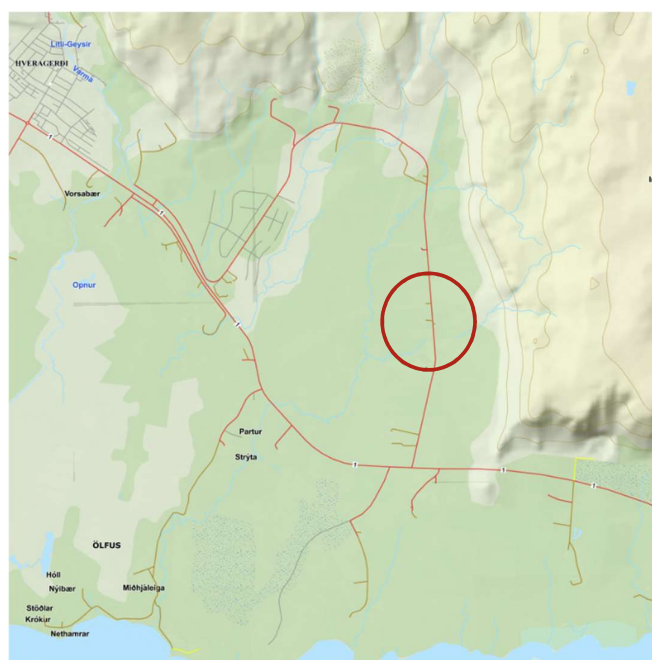
Mhl 080101 Véla/verkfærageymsla, byggt 1990, 242 m²
Mhl 090101 Sumarbústaður, byggt 2016, 22 m²
Mhl 100101 Smáhýsi, byggt 2017, 29,9 m²
Mhl 110101 Smáhýsi, byggt 2017, 29,9 m²
Mhl 120101 Smáhýsi, byggt 2017, 29,9 m²

Staðhættir og afmörkun

Svæðið er flatlent og gróið og stendur undir Ingólfsfjalli að vestan, um 2 km til norðurs frá Suðurlandsvegi.

Aðkoma að Akurgerði er frá *Hvammsvegi* (374), sem er tengivegur, um núverandi heimreið (3903).

Samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands eru algengustu vistgerðir á svæðinu tún og akurlendi.



Yfirlitsmynd, skipulagssvæðið er innan rauða hringsins. Kort: LMÍ

2.1 Fornminjar

Samkvæmt Aðalskráningu fornleifa í Ölfusi frá 2020 eru engar þekktar fornminjar á svæðinu.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.2 Náttúruvá

Náttúruvá í Ölfusi er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkastir næst skjálftamiðju, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vægari skjálftar en tíðari eiga upptök sín á Hengilssvæðinu og nálægð Þorlákshafnar og Ölfuss við það sprungusvæði er mun meiri en við skjálftaupptök Suðurlandsskjálfta. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökklum. Samkvæmt ÍST 13/1989 er Ölfus á álagssvæði nr. 4 og gilda þar sérstakar reglur um burðarþol bygginga.

2.3 Umhverfi

Engar skráðar náttúruáminjar eru á svæðinu.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

2.4.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu“.

2.4.2 Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Þar kemur fram að heimilt er, þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar byggingar fyrir léttan iðnað og ýmiss konar þjónustu s.s., gistiheimili, smáhýsi, verslun og veitingarekstur svo fremi sem heildarstærð þeirra fari ekki yfir 1.500 m².

Heimilt er að byggja frístundahús og íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri, á landbúnaðarsvæðum bújarða án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer fjöldi húsa eftir stærð lands.

Á landspildum/bújörðum sem eru 25 ha eða stærri er heimild fyrir 4 íbúðarhúsum og 4 frístundahúsum auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota. Leitast skal við að staðsetja ný hús í námunda við byggð sem fyrir er til að nýta sem best tengingar við þjóðvegi og önnur dreifikerfi.

2.4.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins, *Akurgerði*, staðfest 26.07.2017. Með þessu skipulagi verður það fellt úr gildi.



Deiliskipulag í gildi

3 DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Afmarkaður er byggingarreitur fyrir 4 ný smáhýsi. Aðkoma að smáhýsunum er frá *Hvammsvegi (374)*, sem er tengivegur, um núverandi aðkomuveg/bæjarhlað (3903). Einnig er afmarkaður byggingarreitur fyrir íbúðarhús á austari hluta jarðarinnar. Aðkoma er frá *Hvammsvegi (374)*, um Fjallsbraut.

3.1 Byggingar

Skilgreindir eru 3 byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skulu hús standa innan þeirra.

Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur. Þakgerð er frjáls.

B1 – á byggingarreit B1 er heimilt að byggja 4 smáhýsi, allt að 50 m² hvert. Mænishæð skal vera að hámarki 5 m hæð yfir gólfkóta aðalhæðar.

B2 – á byggingarreit B1 er heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr, sambyggt eða aðskilið, allt að 300 m². Mænishæð skal vera að hámarki 6 m hæð yfir gólfkóta aðalhæðar.

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma er af *Hvammsvegi (374)* um núverandi vegtengingu að vestari hluta jarðarinnar, að smáhýsum. Á upprætti er sýnd ný aðkoma að íbúðarlóðinni á austari hlutanum, um Borgargerðisveg. Þessir nýju aðkomuvegir eru sýndir til skýringar á upprætti og skulu bílastæði vera innan byggingarreits.

3.3 Veitur

Svæðið er tengt veitum, byggingar tengjast dreifikerfi RARIK, neysluvatn/kalt vatn kemur frá Nýbýlaveitu og heitt vatn kemur frá OR. Lagnir skulu fylgja vegi eftir því sem við verður komið.

Frárennsli frá svæðinu verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitu nr. 798/1999 og tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Staðsetning á upprætti er leiðbeinandi.

3.4 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja skal aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu og skal magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga.

3.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Leitast skal við að flokka sorp eins og kostur er og koma því í viðeigandi farveg til endurvinnslu. Um meðferð, flokkun og losun sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.6 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja skal aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu og skal magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreita, eins og hann er sýndur á mæliblaði.

Hæðarblöð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana.

4.3 Frágangur lóðar

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal haldalandi snyrtilegu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.

4.4 Ofanvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyti smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatn. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem þar eru tilgreindar.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem er verið að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og halda þarf rekstri í dreifðum byggðum. Bætt nýting núverandi kerfa styður einnig við umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðar.