



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1.000

Greinargerð

Inngangur

Hér er sett fram deiliskipulag sem nær til lóða á Grímslækjarheiði, austur af Bolasteini í Sveitarfélaginu Ölfusi. Um er að ræða eignarland sem nær yfir lóðirnar Hlíðarás (L172271), Sögusteinn (L172269) og Sögusteinn 1 L231059. Landinu hefur verið skipt út úr landi Efri-Grímslækjar. Svæðið er tæplega 4,5 ha og liggur norðan Þorlákshafnarvegur nr. 38 um 10 km sunnan við Hveragerði og um 8 km norðan við Þorlákshöfn. Á svæðinu stendur eitt íbúðarhús og eitt frístundahús undir lágu klettabelti.

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag, þar sem svæðið er aðallega skilgreint sem íbúðarsvæði (Í12) en austasta lóðin, Hlíðarás, er frístundalóð (F5). Í markmiðum sveitarfélagsins er varða íbúðarsvæði er lögð áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbygginga á rúmum lóðum sem jafnframt þjóni eftirspurn sem best og að íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum til að vegir og veitur nýtist sem best.

Fyrirhugað er að byggja upp svæðið sem íbúðarsvæði með allt að 6 rúmgóðum lóðum sem skipt verður úr landi Sögusteins. Frístundalóðin er fullbyggð.

Staðhættir og forsendur

Svæðið er flatlent og með rýrri gróðurþekju sem er skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands mosahraunavist L6.3, lynchhraunavist L6.4 sem báðar eru með miðlungs verndargildi, eyðihraunavist L6.1 með lágt verndargildi og alaskalúpína L14.4 en verndargildi hennar er ekki metið.

Svæðið liggur á forsögulegu hrauni, Hellsheiðarhrauni/Orustuhólshrauni/Eldborgarhrauni sem er 1900-2400 ára gamalt. Hraunið fellur

undir ákvæði náttúruverndarlaga nr. 60/2013, 61. gr. um jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar. Þar sem hraunið er að öllu leyti hulið jarðvegi og gróðri og vart hægt að greina hvort um hraun sé að ræða, hefur það tapað þeim einkennum sem myndu verndargildi jarðmynduninnar. Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði eins og allt Suðurlands undirlendið.

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.

Í gildi er deiliskipulag frá 1995, Grímslækjarheiði, fyrir frístundabyggð sem fellt verður úr gildi, við gildistöku nýs deiliskipulags.

Tvær lóðir á svæðinu eru þegar byggðar. Á lóð Hlíðarás er búið að byggja 279,4 m² sem skiptist í einbýlishús, bílskúr og gestahús. Á lóð Sögusteins 1 er 272,4 m² einbýlishús. Að öðru leyti er svæðið óbyggt.

Skilmálar

Frístundalóðin telst fullbyggð. Á íbúðarlóðunum er hámarks nýtingarhlutfall 0,07. Heimilt er að byggja íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum með hámarkshæð allt að 6 m. Einnig er heimilt að byggja bílskúr og gestahús með hámarkshæð allt að 3 m.

Aðkoma frá Þorlákshafnarvegi er um lóð Sögusteins (L172269) og verður því utan íbúðarlóðanna.

Kvöð er um sameiginlega þáttöku í kostnaði við viðhald aðkomuvegar og vatnsveitu. Skal kostnaðarþátttaka hvernar lóðar vera hlutfallsbundin, þannig að hver lóð greiði 1/7 af kostnaði við viðhaldi. Hins vegar ber landeigandi lóðanna Sögusteins og Sögusteins 1 allan kostnað við gerð vegarins og vatnsveitunnar í upphafi.

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn

verður fengið úr einka borholu á lóð Sögusteins 1 sem gefur allt að 10 l/s. Borholan er kvöð á lóðinni. Lagnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, eftir því sem hægt er. Frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki fyrir byggingar og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirki eftir því sem við verður komið.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslu skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

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

Deiliskipulag fyrir svæðið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlanar nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Helstu umhverfisáhrif eru breytt ásynnd þegar fleiri mannvirki verða reist og aukin umferð. Hvor tveggja er þó talið hafa óveruleg áhrif.



AÐALSKIPULAG ÖLFUS 2010-2022, staðsetning deiliskipulagssvæðis er innan rauða hringins



Fjrlitsmynd mkv. 1:20.000

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Vegur
- Mörk helgunarsvæðis vegar 100 m frá miðlínu
- F= Lóðastærð
- Hreinsivirki, möguleg staðsetning
- Borhola

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:
- Deiliskipulagsuppráttur 1:1.000

Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknað í kortagrunni sveitarfélagsins, kortagrunni EFLU verkfræðistofu, IS50v kortagrunni frá LMI, loftmynd frá Loftmyndum ehf. og landeignaskrá Þjóðskrár

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd nefnd þann _____ og í sveitarstjórn þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Ölfus



Grímslækjarheiði
Sveitarfélagið Ölfus
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
7256-001	A2	AB	ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:
1:1.000	14.04.2021	---

SAMÞYKKT: **TILLAGA**