



KIRKJUFERJUHJÁLEIGA – FERJUKOT 2, 3 OG 4 Í ÖLFUSI

Deiliskipulag – greinargerð - TILLAGA

30.10.2020



ÖLFUS



Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, frá _____ með athugasemdafresti til _____ var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

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

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
1.1	Skipulagsgögn	1
2	FORSENDUR	1
2.1	Staðhættir	1
2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022	3
2.3	Fornminjar	3
3	UMHVERFISÁHRIF	4
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	4
4.1	Lóðir	4
4.2	Byggingar	4
4.3	Vegir og bílastæði	5
4.4	Veitur	5
4.5	Sorp	5
4.6	Brunavarnir	5
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
5.1	Hönnun og upprættir	6
5.2	Mæliblöð	6
5.3	Regnvatn	6
5.4	Frágangur lóða og umgengni	6
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	6

HÖFUNDUR	VERKNR.	RÝNT	DAGS
AB	7059-002	ÁJ	17.11.2020

1 INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulag sem nær til Kirkjuferjuháleigu (L171749) í Sveitarfélaginu Ölfusi. Fyrirhugað er að skipuleggja þrjár lóðir fyrir frístundahús og aðrar byggingar eftir atvikum, í samræmi við Aðalskipulag Ölfuss 2010 - 2022. Aðkoma að svæðinu er frá Suðurlandsvegi um Kirkjuferjuveg nr 3915 og þaðan um einkaveg sem liggur að aflögðu sorpurðunarsvæði, Kirkjuferjuháleigu 3.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1.500, dagsettur 30. október 2020.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dagsett 30. október 2020.

2 FORSENDUR

2.1 Staðhættir

Kirkjuferjuháleiga er skráð 123,1 ha hjá Þjóðskrá Íslands og hefur verið skipt upp í nokkrar landspildur. Jörðin liggur skammt sunnan Suðurlandsvegar, miðja vegu milli Hveragerðis og Selfoss, og nær að bökkum Ölfusár. Jörðin er á skilgreindu landbúnaðarsvæði og er hún flatlend, óræktuð, með rýru gróðurlendi um miðbik svæðisins.

Urðunarsvæði var til skamms tíma rekið innan jarðarinnar. Urðun hefur nú verið hætt og gengið frá svæðinu.

2.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 sem samþykkt var 21.09.2012. Þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í töflu 2 á bls. 38 kemur fram hvaða byggingar aðalskipulagið heimilar á landbúnaðarlandi án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer fjöldi húsa eftir stærð lands.

Tafla 1. Tafla úr gildandi aðalskipulagi sem sýnir heimildir fyrir byggingum á landbúnaðarlandi.

Landstærðir	Heiti	Nýtingarhlutfall	Heimildir með tilliti til ask
0,5 til 3 ha	Íbúðarlóðir	0,05	Heimilt er að byggja íbúðarhús, gestahús og bílskúr í samræmi við nýtingarhlutfall. Hesthús og aðrar byggingar til landbúnaðar eru að jafnaði ekki heimilar á lóðum sem eru minni en 2 ha..
2 – 10 ha	Landspildur/smábýli	0,05	Heimilt er að byggja 1 íbúðarhús, 1 frístundahús auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfall.
10 – 25 ha	Landspildur/Bújarðir	0,05	Heimild fyrir 3 íbúðarhúsum og 3 frístundahúsum auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfall.
> 25 ha	Landspildur/Bújarðir		Heimild fyrir 4 íbúðarhúsum og 4 frístundahúsum auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota.

Kirkjuferjuháleiga er 123,1 ha og eru engin frístundahús á jörðinni eða þeim landspildum sem skipt hefur verið út úr henni.

Almennt skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag.

2.3 Fornminjar

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.). Því eru allar þær fornleifar á könnunarsvæðinu sem og annars staðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögnum. Friðlýstum fornleifum fylgir 100 m friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22. gr). Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein.

Samkvæmt aðalskráningu fornleifa eru engar fornleifar að finna innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir Ferjukot 2,3 og 4 fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana 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 af uppbyggingu eru ásýndaráhrif af byggingum og meiri byggð fylgir aukin umferð.

Uppbygging Ferjukots er hagkvæm með tilliti til veitna og samgangna. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi og ekki þarf að raska landi til að tengja svæðið við grunnkerfi sveitarfélagsins. Þá mun yfirbragð byggðar taka mið af umhverfi og yfirbragði byggðar í kring. Byggð mun ekki spilla verðmætum náttúruminum. Uppbygging frístundahúsa styrkir byggð í sveitarfélaginu og mætir eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli skammt frá höfuðborgarsvæðinu, Hveragerði, Selfoss og Þorlákshöfn.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Lóðir

Úr landi Kirkjuferjuháleigu (L171749) er skipt út þremur lóðum. Ferjukot 2 (2 ha), Ferjukot 3 (2 ha) og Ferjukot 4 (4 ha). Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem landbúnaðarland og er óbyggt.

4.2 Byggingar

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra.

Á byggingarreit hvernar lóðar fyrir sig er heimilt að byggja allt 400 m² íbúðarhús, 200 m² frístundahús og samtals 200 m² hús til landbúnaðarnota eins og hesthús eða skemmur. Heildarbyggingamagn getur verið allt að 800 m². Frístundahúsin skulu vera á byggingarreit A en önnur hús á byggingarreit B.

Hús skulu vera á einni hæð. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Mænisstefna bygginga er frjálst.

Efnisval bygginga skal vera vandað og skal gæta innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi og leitast skal við að samræma efnis og litaval. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða.

4.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er frá Suðurlandsvegi um Kirkjuferjuveg nr 3915 og þaðan um einkaveg sem liggur að aflögðu sorpurðunarsvæði, Kirkjuferjuhjáleigu 3. Bílastæði skulu vera innan lóðar og eru vegir sýndir á uppdrætti. Á lóðunum Ferjukoti 2 og 3 er kvöð um sameiginlega aðkomu. Aðkoma að byggingarreitum A fyrir frístundahús eru sýndir til viðmiðunar á uppdrætti og geta tekið breytingum við endanlega útfærslu.

4.4 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn verður fengið úr vatnsveitu sveitarfélagsins. 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.

4.5 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur 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.

4.6 Brunavarnir

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.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 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.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

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 seytli smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda svæðinu snyrtilegu og að ekki skapist hætta af búnaði eða munum innan spildunnar 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, m.a. til að draga úr ljósmengun.

6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum m.a. frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðarinnar og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst veturinn 2020-2021 og taki gildi snemma árs 2021.