



SÖGUSTEINN Í ÖLFUSI

Skipulagslýsing

11.01.2021



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Markmið	3
1.2	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
3	FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ UPPBYGGING	5
3.1	Aðalskipulag	5
3.2	Deiliskipulag	6
4	UMHVERFISÁHRIF	8
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	9
5.1	Umsagnaraðilar	9
6	SKIPULAGSFERLI	9

SÖGUSTEINN - SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL	DAGS.	EFLA
7256-001	12.01.2021	AB/ÁJ

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulaglýsing fyrir lóðir á Grímslækjarheiði, austur af Bolasteini í Sveitarfélaginu Ölfusi. Um er að ræða eignarland sem nær yfir lóðanna Hlíðarás (L172271), Sögustein (L172269) auk fasteignarinnar L231059. Landinu hefur verið skipt út úr landi Efri-Grímslækjar. Svæðið er að hluta til byggt. Svæðið er tæplega 5 ha og liggur norðan Þorlákshafnarvegur nr. 38.

Svæði er í samræmi við gildandi aðalskipulag, þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði.

1.1 Markmið

Fyrirhugað er að byggja upp svæðið sem íbúðarsvæði með allt að 7 rúmgóðum lóðum.

1.2 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 2. Mgr. 40. gr. skipulagslaga skal sveitarstjórn taka saman lýsingu við deiliskipulagsgerð þar sem gerð er grein fyrir áherslum sveitarstjórnar við deiliskipulagsgerðina, forsendum og fyrirbyggjandi stefnu. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

Skipulagið fellur ekki undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 þar sem skipulagið heimilar ekki tilkynningaskyldar framkvæmdir.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem, m.a. geta nýst við gerð deiliskipulagsins.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæðið

Svæðið liggur norðan Þorlákshafnarvegjar nr. 38 um 10 km sunnan við Hveragerði og um 8 km norðan við Þorlákshöfn. Þar standa nokkur íbúðarhús og frístundahús undir lágu klettabelti.



MYND 1. Yfirlitsmynd af suðurlandi. Svæðið er afmarkað með rauðum hring¹.

Svæðið er flatlent og með rýrri gróðurþekju sem er skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands mosahraunavist L6.3, lynghraunavist 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

¹ (Landmælingar Íslands)

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 mynda verndargildi jarðmynduninnar. Svæðið er á skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði eins og allt Suðurlands undirlendið.

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.



MYND 2. Horft yfir svæðið frá þjóðvegi².

3 FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ UPPBYGGING

3.1 Aðalskipulag

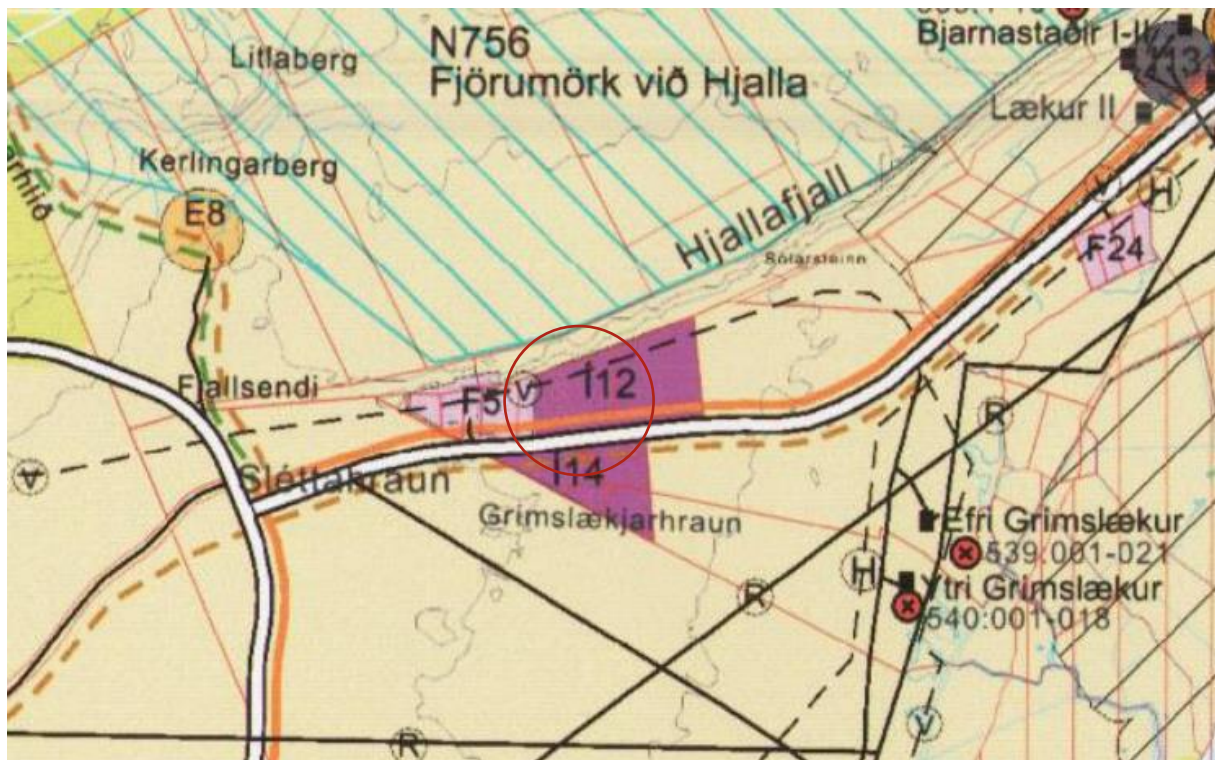
Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 sem samþykkt var í september 2012. Þar er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði Í12.

TAFLA 1. Tafla á bls 32 í aðalskipulagi

NR.	HEITI	LÝSING	LÓÐIR/HA	FJÖLDI ÍBÚÐA
Íb12	Ytri-Grímslækur	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á um 15 ha svæði fyrir allt að 18 lóðir norðan Þorlákshafnarvegjar.	1	11-18

² („ja.is“)

Ofarlega á svæðinu er stofnæð vatnsveitu og gert er ráð fyrir hjólreiðarstíg samsíða þjóðvegi.



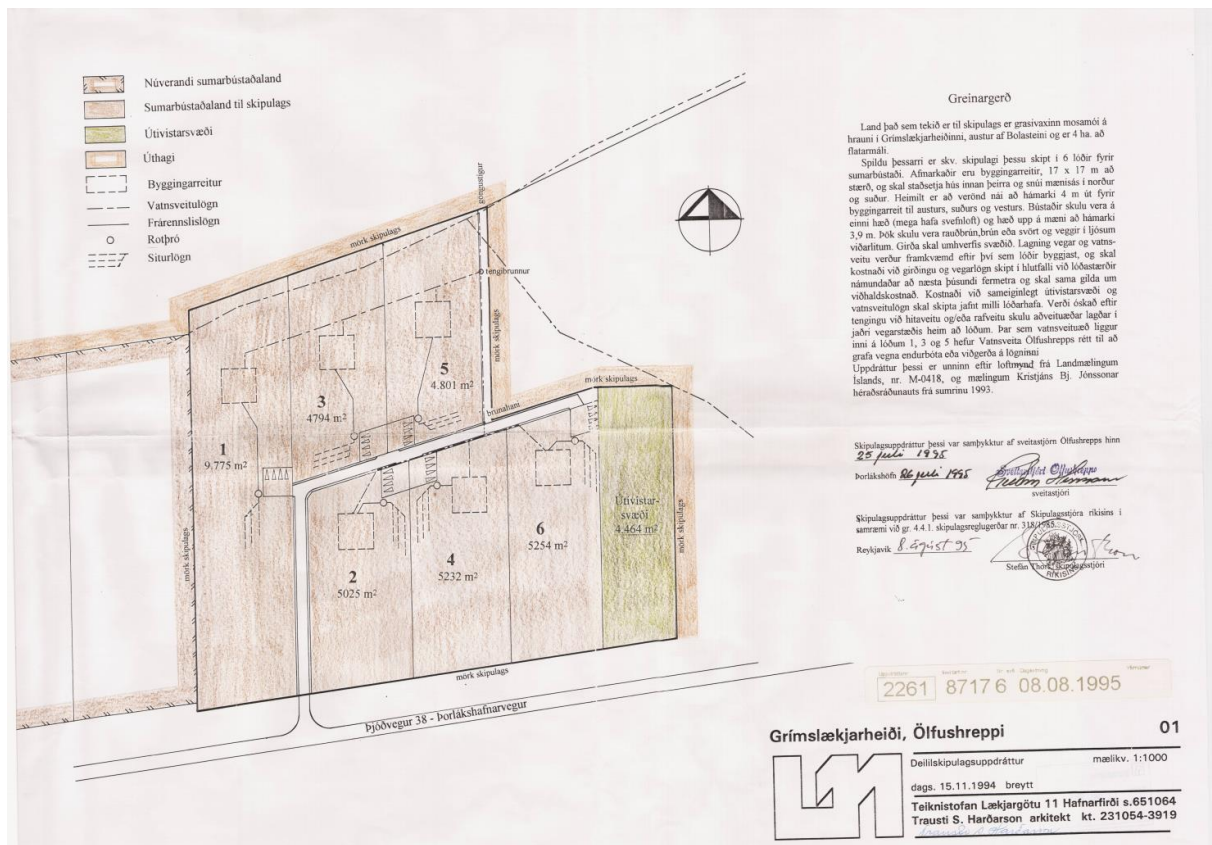
MYND 3. Hluti gildandi aðalskipulags. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

Í markmiðum sveitarfélagsins er varða íbúðarsvæði er lögð áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar á rúmum lóðum sem jafnframt þjóni eftirspurn sem best og að íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum til að vegir og veitur nýtist sem best.

Deiliskipulagið verður í samræmi við gildandi aðalskipulag.

3.2 Deiliskipulag

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



MYND 4. Deiliskipulag frá 1995 sem felld verður úr gild.

Í nýju deiliskipulagi verður gert ráð fyrir að afmarka 7 lóðir á skipulagssvæðinu með byggingarreiti fyrir rúmgóð íbúðarhús ásamt bílskúr. Gert er ráð fyrir lítt breyttri aðkomu og lóðaaufmörkunum núverandi deiliskipulags.

Skipulagssvæðið mun ná til sama svæðis og gildandi deiliskipulag.



MYND 5. Afmörkun skipulagssvæðisins er sú sama og á gildandi deiliskipulagi frá 1995.

4 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir svæðið 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.

Gerð verður grein fyrir áhrifum skipulagsins á umhverfið í samræmi við skipulagslög.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins <http://www.olfus.is>. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa að Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið skipulag@olfus.is, fyrir auglýstan tímafrest.

5.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlitið
- Landgræðslan

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

6 SKIPULAGSFERLI

Meðferð skipulagslýsingar verður skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

TAFLA 2 Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
Janúar 2021	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður jafnframt kynnt almenningi. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Febrúar	Tillaga að deiliskipulag tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi og lagðar fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.

MÁNUÐUR	LÝSING
Febrúar	Tillaga að deiliskipulag samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn. Tillaga auglýst og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Apríl	Tillaga að deiliskipulagi afgreidd í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
Mái	Gildistaka deiliskipulags auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.