



DIMMUSTAÐIR Í ÖLFUSI

Deiliskipulag – greinargerð - TILLAGA

12.08.2020



ÖLFUS





Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 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 _____

SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ**SKJALALYKILL**

7305-004-DSK-002-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

6

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUÐA

Ingólfur Snorrason

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

TITILL SKÝRSLU

Dimmustaðir í Ölfusi

VERKHEITI

Deiliskipulag

VERKKAUÐI

Tálkni ehf.

HÖFUNDUR

Anna Bragadóttir

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	3
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	4
4.1	Lóðir	4
4.2	Byggingar	4
4.3	Vegir og bílastæði	4
4.4	Veitur	5
4.5	Sorp	5
4.6	Brunavarnir	5
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	5
5.1	Hönnun og upprættir	5
5.2	Mæliblöð	5
5.3	Regnvatn	6
5.4	Frágangur lóða og umgengni	6
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	6

1 INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulag sem nær til Dimmstaða (L229629) í Sveitarfélaginu Ölfusi. Fyrirhugað er að skipta svæðinu upp í fjórar lóðir fyrir íbúðarhús og aðrar byggingar eftir atvikum, í samræmi við Aðalskipulag Ölfuss 2010 - 2022. Aðkoma að svæðinu er frá Þorlákshafnarvegi (38) og um Bæjarhverfisveg (3740). Sameiginleg aðkoma er með Mánastöðum 1 (L228524), Stóra-Saurbæ 3 (L227193) og Hreiðri (L172272) frá Bæjarhverfisvegi um landræmu Litla-Saurbæjar 1 (L171771).

1.1 Skipulagsgögn

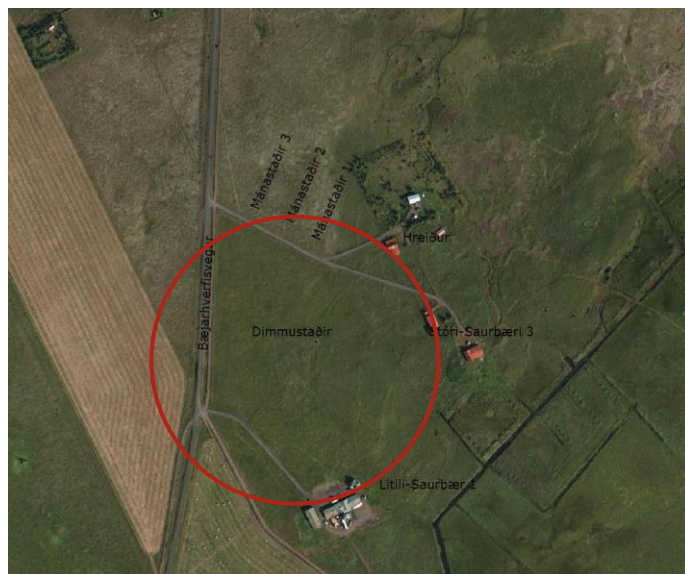
Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000, dagsettur 12. ágúst 2020.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dagsett 12. ágúst 2020.

2 FORSENDUR

2.1 Staðhættir

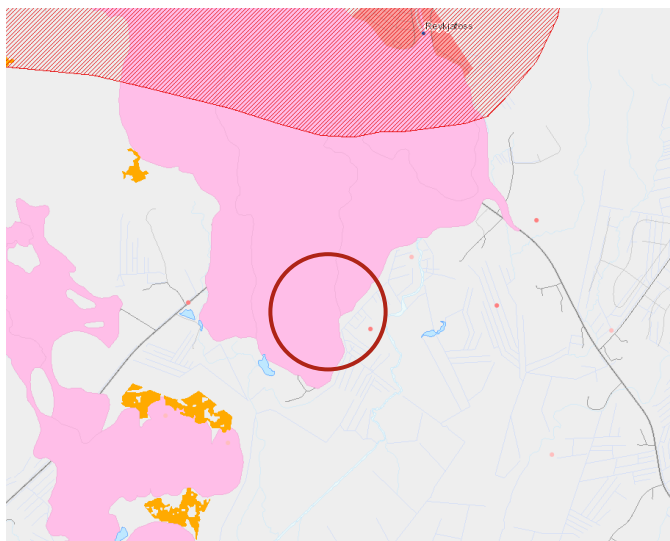
Dimmstaðir er stofnuð úr landi Litla-Saurbæjar 1 (L171771) og er um 2,5 ha að stærð. Svæðið er nokkuð sunnan Hveragerðis, um 1 km austan við Þorlákshafnarveg (nr. 38), sem liggur frá Hveragerði á Þrengslaveg, skammt norðan Þorlákshafnar. Spildan er á skilgreindu landbúnaðarlandi, land er flatlent og grasi gróið.



MYND 1. Yfirlitsmynd af svæðinu. Svæðið er afmarkað með rauðum hring (©Map.is)

Svæðið er á svonefndum Hellisheiðarhraunum, sem runnu frá Hengli fyrir um 5500 árum og fellur hraunið undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja skv. 61. gr. laga um náttúruvernd, sjá mynd 2 (Ní vefsíða maí 2020).

Skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið tún og akurlendi (L14.2) , sjá mynd 3, og er innan mikilvægs fuglasvæðis.



MYND 2. Svæði sem njóta sérstakrar verndar (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands).



MYND 3. Vistgerðir (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands)

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. Þar kemur m.a. fram að 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 sem eru 0,5 - 3 ha að stærð er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús og bílskúr í samræmi við nýtingarhlutfall og er nýtingarhlutfall 0,05. Hesthús og aðrar byggingar til landbúnaðar eru að jafnaði ekki heimilár á lóðum sem eru minni en 2 ha. Á landspildum sem eru 2 - 10 ha að stærð er heimilt að byggja 1 íbúðarhús, 1 frístundahús auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfall og er nýtingarhlutfall 0,05. 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. lögunum. 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 er a finna fornminjar innnan skipulagssvæðis. Um er að ræða garðlag sem liggur að túngarði (Ár:523:016) og tóft (Ár:523-015) (staðsetning á uppdrætti ekki nákvæm). Annar túngarður (Ár:523:008) er utan skipulagssvæðisins en helgunarsvæði hans nær inn fyrir skipulagssvæðið. (Aðalskráning fornleifa í Ölfusi; Áfangaskýrsla II, FS626). Skipulagið mun ekki hafa áhrif á fornminjar þar sem engar fyrirhugaðar framkvæmdir eru innan helgunarsvæðis þeirra. 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 Dimmstaði 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 að Dimmustöðum 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. Þó byggt sé á hraunum, sem runnið hafa eftir að jökulskeiði lauk, þer að hafa í huga að stór hluti byggðar er á forsögulegum hraunum auk þess sem hraun er uppgróið og svonefnt eldhraun er ekki sýnilegt. Uppbygging styrkir byggð í sveitarfélaginu og mætir eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli í góðum tengslum við atvinnusvæði s.s. Hveragerði, Selfoss og Þorlákshöfn.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Lóðir

Dimmustaðir er 25.079,4 m² og er í skipulagi þessu skipt upp í fjórar lóðir: Dimmustaði 1 (5.366,2 m²), Dimmustaði 2 (7.263,2 m²), Dimmustaði 3 (6.364,8 m²) og Dimmustaði 4 (6.084,8 m²). Svæðið er óbyggt.

4.2 Byggingar

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

Á byggingarreit hverrar lóðar fyrir sig er heimilt að byggja allt að 220 m² íbúðahús og bílskúr, sambyggt eða hvort í sínu lagi. Þá er heimilt að byggja allt að 80 m² gestahús eða annan bílskúr. Heildarbyggingamagn getur verið allt að 300 m². Ef ekki er byggt gestahús má íbúðarhús og bílskúrar vera allt að 300 m².

Hús verða á einni hæð. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta. Mænisstefna bygginga er frjáls.

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

4.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Þorlákshafnarvegi (38) og um Bæjarhverfisveg (3740). Sameiginleg aðkoma er með Mánastöðum 1 (L228524), Stóra-Saurbæ 3 (L227193) og Hreiðri (L172272) frá Bæjarhverfisvegi, um landræmu Litla-Saurbæjar 1 (L171771).

Bílastæði skulu vera innan lóðar og eru vegir sýndir á upprætti.

Á lóðunum er kvöð um sameiginlega aðkomu.

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. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. 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 Árnessýslu 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 Árnessýslu. Á veitukerfum með nægu slökkvivatni skal vera brunahani í nálægð við byggingar.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar 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 jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn 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 landi snyrtilegu og að engin hætta stafi 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 og 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 á haustmánuðum 2020 og taki gildi síðla árs.