



STÓRI-SAURBÆR 3, LJÚFI-LUNDUR
OG SÓLTÚN Í ÖLFUSÍ

Deiliskipulag – greinargerð - TILLAGA

14.08.2020



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

7305-002-DSK-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

12

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Haraldur Snorrason

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

TITILL SKÝRSLU

Stóri-Saurbær í Ölfusi

VERKHEITI

Deiliskipulag

VERKKAUPI

Tálkni ehf.

HÖFUNDUR

Sólveig Olga Sigurðardóttir, Anna Bragadóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	6
2.1	Skipulagssvæðið	6
2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022	7
2.3	Deiliskipulag	8
2.4	Forninjar	8
3	UMHVERFISÁHRIF	9
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
4.1	Lóðir	9
4.2	Byggingar	9
4.3	Vegir og bílastæði	10
4.4	Veitur	10
4.5	Sorp	10
4.6	Brunavarnir	11
4.7	Kvaðir	11
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	11
5.1	Hönnun og uppdrættir	11
5.2	Mæliblöð	11
5.3	Regnvatn	11
5.4	Frágangur lóða og umgengni	12
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	12
6.1	Skipulagsferli	12

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta nær til Stóra-Saurbæjar (L227193) í sveitarfélaginu Ölfusi. Um er að ræða nýtt deiliskipulag á eignarlandi sem er um 4,5 ha að stærð.

Fyrirhugað er að skipta svæðinu upp í þrjár lóðir fyrir íbúðarhús og aðrar byggingar eftir atvikum í samræmi við Aðalskipulag Ölfus 2010 - 2022. Aðkoma að svæðinu er frá Þorlákshafnarvegi (38) og um Bæjarhverfisveg (3740). Sameiginleg aðkoma er með Mánastöðum 1 (L228524), Mánastöðum 2 (L228525), Mánastöðum 3 (L229625), Dimmustöðum (L229629) og Hreiðri (L172272) frá Bæjarhverfisvegi um landræmu Litla-Saurbæjar 1 (L171771).

1.1 Skipulagsgögn

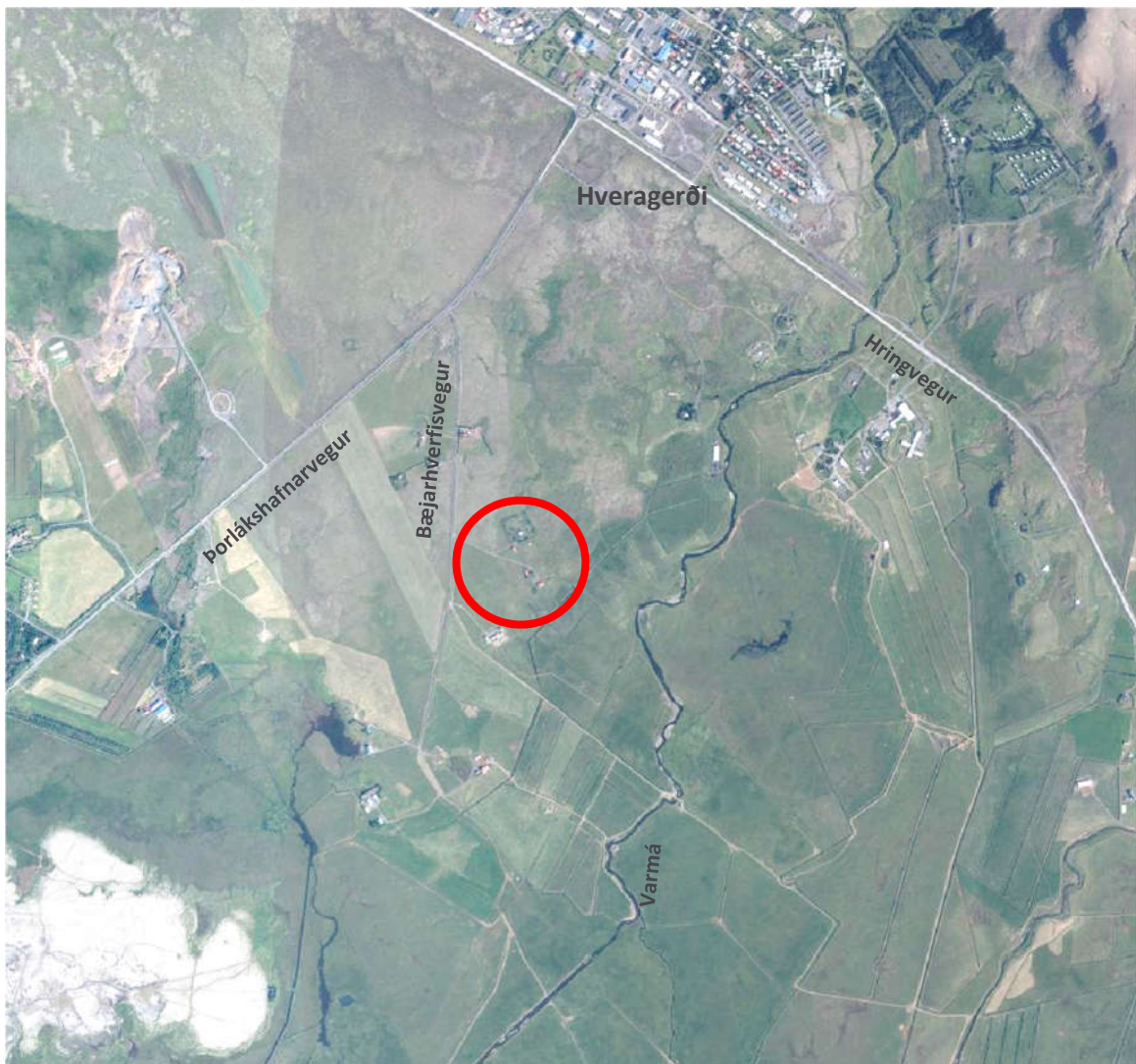
Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500, dagsettur 14. ágúst 2020.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dagsett 14. ágúst 2020.

2 FORSENDUR

2.1 Skipulagssvæðið

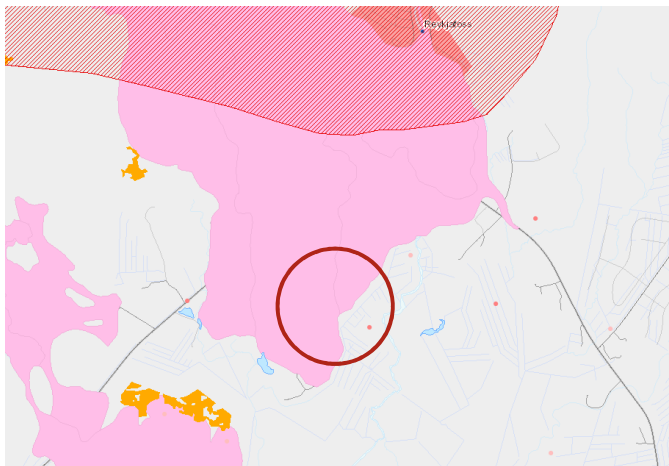
Stóri-Saurbær 3 er stofnaður úr landi Stóra-Saurbæjar (L171804) og er um 4,5 ha að stærð. Á svæðinu eru íbúðarhús, útihús og geymslur. Svæðið er nokkuð sunnan Hveragerðis, tæpan kílómetra austan við Þorlákshafnarveg (nr. 38), sem liggur frá Hveragerði á Þrengslaveg, skammt norðan Þorlákshafnar. Spildan er á skilgreindu landbúnaðarlandi, land flatlent og grasi gróið.



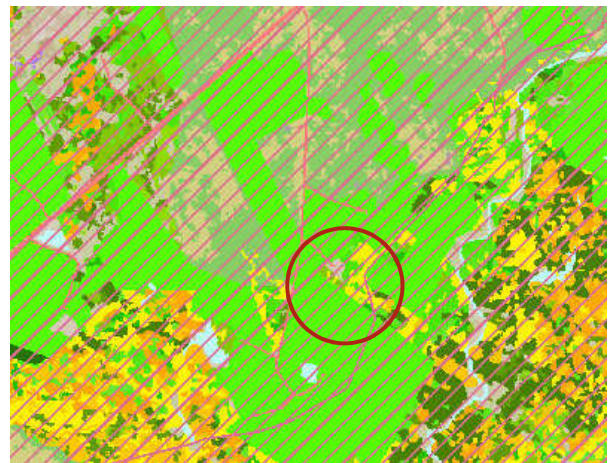
MYND 1. Skipulagssvæðið er innan hringins (©Map.is)

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 á tún og akurlendi (L14.2) , sjá mynd 3, og er innan mikilvægs fuglasvæðis. Hafa ber í huga að kortin eru unnin í mun minni mælikvarða heldur en deiliskipulagið



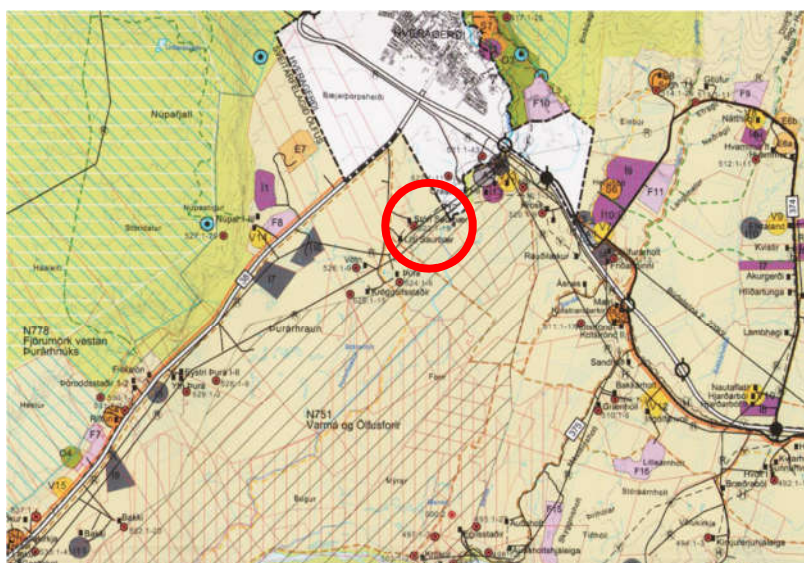
MYND 2. Svæði sem njóta sérstakrar verndar (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands)



MYND 3. Vistgerðir (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands)

2.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2011 sem samþykkt var í september 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



MYND 4. Aðalskipulag Ölfuss.

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 heimilar 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 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi.

2.4 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 að finna fornleifar innan skipulagssvæðisins og eru þekktar minjar sýndar á deiliskipulagsupprætti. Einar minjar eru á lóð Sóltúns (ÁR-523008a, garðlag/túngarður) en þrjár á lóð Stóra-Saurbæjar 3 (ÁR 523001, bæjarhóll/bústaður; ÁR 523008b garðlag/túngarður og ÁR 523006, heimild um traðir). Ekki er vitað með vissu hvar bærinn sem sýndur er á túnakorti frá 1918 var staðsettur en árið 1979 var bærinn fluttur um 50 m til NNV, af bæjarhólnum. Á eða við bæjarhólinn hafa verið byggð íbúðar- og útihús árið 1933 og aftur 1972 og 1979 ásamt rífi á einhverjum þessara mannvirkja. Því er svæðið mjög raskað. Um nánari umfjöllun er vísað til aðalskráningar fornminja (*Aðalskráning fornleifa í Ölfusi; Áfangaskýrsla II, FS626.*).

Þar sem fornminjar lenda innan byggingarreita er óheimilt að byggja nema að höfðu samráði við Minjastofnun Íslands og að uppfylltum þeim skilyrðum sem stofnunin kann að setja fyrir nýtingu reitsins.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir Stóra-Saurbæ 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 aukinni byggð fylgir aukin umferð.

Uppbygging að Stóra-Saurbæ 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 náttúruminjum en þó byggt sé á hraunum, sem runnið hafa eftir að jökulskeiði lauk, ber 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

Stóri-Saurbær 3 er um 4,6 ha og er í skipulagi þessu skipt upp í þrjár lóðir. Sóltún sem er 2,0 ha, Ljúfi-Lundur sem verður um 0,5 ha og svo Stóri-Saurbær 3 sem verður um 2,1 ha.

4.2 Byggingar

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir og skulu nýjar byggingar vera innan þeirra. Nýtingahlutfall er 0,05.

B1-B2 – Sóltún; á lóð er hlaða, fjárhús og skemma sem eru sambyggð og skráð 204 m². Austar á lóðinni er óskráður skúr sem er tæplega 50 m². Heimilt er til viðbótar núverandi mannvirkjum, að byggja íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða hvort í sínu lagi allt að 300 m² auk skemmu og útihúsa. Þá er heimilt að byggja allt að 120 m² frístundahús. Hámarks byggingamagn á lóðinni er 1.000 m².

B3 - Ljúfi-Lundur; á lóð er íbúðarhús sem er 135,8 m² en auk þess er geymsluskúr og dæluskúr sem eru ekki skráð. Heimilt er til viðbótar núverandi mannvirkjum að byggja gestahús og bílskúr. Heildar byggingarmagn er 350 m².

B4 - Stóri-Saurbær 3; á lóð er fjós og hlaða sem nú er nýtt sem geymsla, alls 244 m². Heimilt er til viðbótar núverandi mannvirkjum, að byggja íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða hvort í sínu lagi allt að 350 m² auk skemmu og útihúsa. Þá er heimilt að byggja allt að 120 m² frístundahús. Hámarks byggingamagn á lóðinni er 900 m².

Hús verða að jafnaði á einni hæð. Mænishæð getur verið allt að 7,5 m m.v. gólfkóta. Mænisstefna bygginga er frjáls. Heildar nýtingarhlutfall á svæðinu er 0,05 skv. aðalskipulagi en 100 m² byggingarmagn er fært milli lóða, frá Stóra-Saurbæ 3 yfir á Ljúfa-Lund.

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.

Heimilt er að fjarlægja núverandi byggingar án breytingar á skipulagi.

4.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Porlákshafnarvegi (38) og um Bæjarhverfisveg (3740). Sameiginleg aðkoma er með Mánastöðum 1-3, Dimmustöðum og Hreiðri frá Bæjarhverfisvegi, um landræmu Litla-Saurbæjar 1 (L171771).

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

4.4 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn úr bæjarveitu er til staðar fyrir Ljúfa-Lund og Stóra-Saurbæ 3 en ef álitamál koma upp vegna nýtingar þess verður skoðað að tengjast veitu sveitarfélagsins. Vatn fyrir Sóltún verður fengið úr veitu sveitarfélagsins. Lagnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, eftir því sem hægt er. Frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki fyrir byggingar þar sem því verður við komið 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.

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 og samkvæmt fyrirmælum sveitarfélagsins hverju sinni.

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.

4.7 Kvaðir

Á lóð Sóltúns er kvöð um aðkomu að Ljúfa-Lundi og Stóra-Saurbæ 3. Á lóð Ljúfa-Lundar er einnig kvöð um aðkomu að Stóra-Saurbæ 3.

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 seytili 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 umgengi

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 frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðis-
eftirliti Suðurlands.

6.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst á haustmánuðum 2020 og taki gildi undir lok ársins 2020.