

# GATA LITLA OG STÓRA - TJALDSVÆÐI OG TENGD ÞJÓNUSTA

**Greinargerð deiliskipulags**

**15.11.2019**

## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

8260-001-DSK-GRG

### SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

9

### VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Guðrún Tómasdóttir

### VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

### LYKILORÐ

Deiliskipulag Götu

### STAÐA SKÝRSLU

- Í vinnslu  
 Drög til yfirlestrar  
 Lokið

### DREIFING

- Opin  
 Dreifing með leyfi verkkaupa  
 Trúnaðarmál

### TITILL SKÝRSLU

Gata Litla OG Stóra - Tjaldsvæði og tengd þjónusta

### VERKHEITI

Deiliskipulag

### VERKKAUPI

Selvogur ehf.

### HÖFUNDUR

Vigfús Þór Hróbjartsson

### ÚTDRÁTTUR

Greinargerð deiliskipulags fyrir tjaldsvæði að Götu í Selvogi. Að Götu er rekið tjaldsvæði í dag ásamt greiðapjónustu. Deiliskipulaginu er ætlað að skilgreina byggingarheimildir og aðra þá þætti sem snúa að rekstri svæðisins í dag.

## 1 INNGANGUR

Landeigendur Götu Litlu og Stóru í Selvogi í samráði við Sveitarfélagið Ölfus hafa leitað til EFLU verkfræðistofu vegna vinnslu deiliskipulags fyrir tjaldsvæði og tengd þjónustusvæði sem staðsett er í Selvogi í landi Götu. Skipulagið tekur til uppbyggingar innan skilgreindra byggingarreita. Rekstur svæðisins er í formi veitinga og gistiþjónustu. Tjaldsvæði er opið og frítt öllum þeim sem það vilja nýta og nær því rekstur svæðisins til þess með óbeinum hætti. Ekki er gert ráð fyrir sérstakri uppbyggingu á tjaldsvæðinu í því formi að útbúa svæði fyrir eftirvagna eða húsbíla.

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Innan landbúnaðarsvæða er gert ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu ferðaþjónustutengdrar starfsemi.

### 1.1 Markmið

Helstu markmið deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Að bæta aðstöðu og aðbúnað fyrir ört vaxandi ferðamannastraum um Selvog.
- Að skapa möguleika fyrir þróun og vexti á núverandi þjónustustarfsemi.
- Að setja skilmála fyrir uppbyggingu innan svæðisins.

### 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttir eru byggðir á loftmyndum frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ, auk kortagrunna Sveitarfélagsins Ölfus. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000, dagsettur 18.10.2019
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrsla.
- Hluti úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus í mkv. 1:50.000

## 2 FORSENDUR

Svæðið sem skipulagið tekur til er í landi Götu Litlu og Stóru í sveitarfélaginu Ölfusi. Innan þess er í dag tjaldsvæðis og veitingastarfsemi auk gistiþjónustu. Stærð skipulagssvæðisins er um 4,4 ha. Byggð hefur verið upp aðstaða á svæðinu í formi salernis og aðstöðuhúsa auk þess sem veitinga- og handverkssala er rekin innan þess. Þjónustuhús, sjoppa og salernishús standa saman innan byggingarreits B1. Innan byggingarreits B2 er í dag salernisaðstaða, eldhúsaðstaða og 15 m<sup>2</sup> smáhýsi sem er í útleigu til ferðamanna. Byggingarheimildir fyrir þessum húsum hafa ekki verið skilgreindar innan skipulags áður og er ekkert deiliskipulag í gildi fyrir svæðið. Deiliskipulag þetta er í samræmi við markmið aðalskipulags Ölfuss 2010-2022 er varðar uppbyggingu á ferðaþjónustutengdri starfsemi innan sveitarfélagsins.

Svæðið er staðsett norðan og sunnan Selvogsvegjar sem er héraðsvegur og á tengingu við Suðurstrandarveg til norðurs. Töluverð fjölgun ferðamanna hefur verið á svæðinu samhliða almenntri

fjölgu ferðamanna síðustu ár auk þess sem aðgengi að því varð betra með opnun Suðurstrandarvegjar árið 2012. Er því talin þörf á að bæta núverandi aðstöðu svæðisins.

Skipulagssvæðið er að mestu leyti gróið og eru vistgerðir svæðisins Lynghraunavist L6.4 og Tún og akurlendi L14.2 samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunnar Íslands. Skipulagssvæðið nær að mestu til túna og akurlendis.

Fjöruborð svæðisins er verndarsvæði að hluta þar sem má finna klóþangsfjörur, kræklinga- og sölvaoseyrar, fjöumór og fjörupolla. Á svæðinu er fjölbreytt fuglalíf, m.a. á fartíma, og nær fjöldi rauðbrystinga sem nýtir svæðið þá alþjóðlegum verndarviðmiðum (<https://www.ni.is/greinar/su-selvogur>) Verndarsvæðið nær ekki til deiliskipulagssvæðisins.

### 3 DEILISKIPULAG

#### 3.1 Tjaldsvæði

Tjaldsvæði tekur til mestan hluta skipulagssvæðisins og er það afmarkað á skipulagsuppdraetti með grænni þekju. Á austurhluta svæðisins er skilgreindur byggingarreitur fyrir smáhýsi sambærilegt því sem er í útleigu í dag. Ekki er skilgreind sér lóð um svæðið en byggingarreitur fyrir smáhýsi og þjónustuhús tekur til um 3276 m<sup>2</sup> svæðis merkt B2. Á byggingarreit B1 sem stendur norðan Selvogsvegjar verður þjónustuhús, sjoppa og salernishús. Á byggingarreit B3 er vatnsveituhús. Frekari framkvæmdir innan reitsins eru ekki fyrirhugaðir og eru því ekki skilgreindir nánari byggingarskilmálar fyrir reit B3. Á byggingarreit B4 er gert ráð fyrir íbúðarhúsi. Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda innan byggingarreita.

##### Byggingarreitur B1

Innan reitsins er gert ráð fyrir byggingarheimild fyrir allt að þremur húsum á einni hæð.

Heimilað heildar byggingarmagn innan reits:	180 m <sup>2</sup>
Hámarks mænishæð innan reits:	5 m
Mænisstefna:	Frjáls

##### Byggingarreitur B2

Innan reitsins er gert ráð fyrir byggingarheimild fyrir allt að 11 smáhýsum.

Heimilað heildar byggingarmagn innan reits:	300 m <sup>2</sup>
Hámarksstærð smáhýsa :	20 m <sup>2</sup>
Hámarks mænishæð innan reits:	5 m
Mænisstefna:	Frjáls

## Byggingarreitur B4

Innan reitsins er gert ráð fyrir byggingarheimild fyrir íbúðarhúsi.

Heimilað heildar byggingarmagn innan reits:	250 m <sup>2</sup>
Hámarks mænishæð innan reits:	5 m
Mænisstefna:	Frjáls

### 3.2 Gönguleiðir

Göngustígur skal vera um svæðið sem tengir það við þá þjónustukjarna sem gestir svæðisins þurfa að nýta. Á uppdrætti er göngustígur sýndur til skýringar.

### 3.3 Samgöngur

Svæðið er aðgengilegt frá Selvogsvegi nr.3991 um Suðurstrandarveg nr.427 sem er stofnvegur. Bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

### 3.4 Veitur og sorp

Svæðið er tengt vatnsveitu svæðisins sem er staðsett á byggingarreit.

Fráveita skal leidd í rotþrær sem er staðsettar samkvæmt uppdrætti. Núverandi rotþró svæðisins er staðsett utan skipulagssvæðis gegnt íbúðarhúsi að Götu land landnr.192923. Smáhýsi skulu tengd í þá rotþró til suðurs. Siturbeð hennar liggur að sama skapi til suðurs frá þrónni. Ný rotþró verður staðsett austan byggingarreits B1 og verður siturbeð hennar staðsett á sama stað. Frágangur rotþróar skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunnar og í samráði við heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

Sorp innan svæðisins er flokkað í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

## 4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

### 4.1 Hönnun og uppdrætir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

### 4.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingareiti húsa. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

## 5 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið 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.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, áskýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta“ Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum.

Tafla 1 - Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa.

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur engin áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>

## 5.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

Tafla 2 - Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðmyndanir	Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur stefnan áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr.
Ásýnd og landslag	Hefur stefnan áhrif á byggðamynstur? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæða?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur stefnan áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur stefnan áhrif á notkun svæða til útivistar? Er stefnan líkleg til að stuðla að fjölgun íbúa?	Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur stefnan áhrif á samgöngur/gatnakerfið? Styður stefnan við skilvirkar göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Fornleifaskráning. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og loftgæði? Er hætta á mengun vegna stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007.

## 5.2 Samanburður valkosta

Gert er ráð fyrir að bera saman þá valkosti sem fyrir hendi eru. Þeir eru eftirfarandi:

- **Núll kostur – Svæðið verði áfram án deiliskipulags.** Engar byggingarheimildir eru til staðar á svæðinu þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi. Ekkert verður byggt umfram það sem nú þegar er búið að byggja á svæðinu. Áfram verður rekið tjaldsvæði á svæðinu. Umhverfis og innan deiliskipulagssvæðis eru íbúðarhús, vatnsveituhús, aðstöðuhús með salerni og eldhúsaðstöðu, bílskúr, sjoppa og salernishús. Svæðið er nýtt sem tjaldsvæði í dag með tilheyrandi þjónustu.
- **Framlagt deiliskipulag tekur gildi.** Skilgreindar eru byggingarheimildir fyrir uppbyggingu þjónustuhúsa og smáhýsa innan svæðisins auk heimilda fyrir íbúðarhús.

### Samanburður

Stefnan getur haft áhrif umfram óbreytt ástand, hvað varðar jarðmyndanir og gróður þar sem gert er ráð fyrir því að svæði sem er óraskað í dag fari undir smáhýsi. Sú uppbygging getur talist afturkræf að mestu leiti þar sem um lítil og meðfærileg hús er að ræða sem auðvelt er að fjarlægja og endurheimta þá aftur landið sem fer undir framkvæmdir. Svæðið er að öðru leiti raskað vegna núverandi starfsemi eða landbúnðar. Áhrif stefnunnar á jarðmyndanir og gróður eru því taldar **óverulegar**. Ekki er talið að stefnan hafi áhrif á dýralíf nema að **óverulegu eða engu** marki umfram núverandi notkun svæðisins. Stefnan hefur **óveruleg** áhrif á ásýnd og landslag þótt svo að byggingarmagn aukist þar sem fyrir er nokkur byggð á svæðinu. Stefnan hefur **jákvæð** áhrif á samfélag því hún styrkir tekjustofna sveitarfélagsins og getur stuðlað að atvinnusköpun. Óbreytt ástand myndi hafa neikvæð áhrif á samfélag þar sem engar heimildir væru fyrir uppbyggingu eða styrkingu svæðisins án deiliskipulags. Stefnan hefur **óveruleg** áhrif á samgöngur þar sem vegtengingar að stofn- eða tengivegum breytast ekki, þó má búast við því að umferð um svæðið aukist eitthvað með fleiri byggingum og auknum umsvifum. Engar minjar eru innan skipulagssvæðis samkvæmt fornleifaskráningu en á uppdrætti eru skráðar minjar utan skipulagssvæðis sýndar til skýringar. Áhrif stefnunnar á fornminjar er því talin **engin**. Staðsetning rotþróa er í samræmi við lýsingu í lið 3.4. Frágangi rotþróa skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunnar og skal affall af henni fara um siturbeð. Staðsetning nýrrar rotþróar við reit B1 er valin út frá þeirri jarðvegsgerð sem þar er. Núverandi rotþró sem staðsett er sunnan vatnsveituhúss tekur við fráveitu frá smáhýsum á reit B2 og íbúðarhúss á reit B4 og er því talið að áhrif vegna þessa frá núverandi ástandi sé **engin**. Í ljósi reynslu og þekkingar verkkaupa á staðnum er engar líkur taldar á hættu vegna mengunar í grunnvatn svæðisins frá rotþró staðsett við reit B1. Vegna óvissu skipulagshöfundar um áhrif rotþróarinnar á vatnsból svæðisins eru áhrif stefnunnar á öryggi þó metin **óviss**. Sé horft til reynslu verkkaupa og að virkt eftirlit verði með gæðum vatns í borholu er þó talið að áhrif stefnunnar á öryggi verði **óveruleg**.

Tafla 3 – Samanburður umhverfisáhrifa

	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Nýtt skipulag	- / <>	- / <>	<>	+	<>	0	?
Gildandi skipulag	0	0	0	-	0	0	<>



