



## MÁNASTAÐIR 1 OG 2 / KAMBASTAÐIR Í ÖLFUSI

Deiliskipulag – greinargerð - **TILLAGA**

24.04.2019



Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

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

### **SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ**

**SKJALALYKILL**

7959-001-GRG-001-V02

**SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI**

01/08

**VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA**

Ingólfur Snorrason

**VERKEFNISSTJÓRI EFLA**

Ásgeir Jónsson

**TITILL SKÝRSLU**

Mánastaðir 1 og 2 og Kambastaðir í Sveitarfélaginu Ölfusi

**VERKHEITI**

Deiliskipulag

**VERKKAUPI**

Ingólfur Snorrason / Mótorverk

**HÖFUNDUR**

Kamma Dögg Gísladóttir, Ásgeir Jónsson

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Staðhættir	4
2.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.3	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022	5
2.4	Fornminjar	5
3	UMHVERFISÁHRIF	5
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	6
4.1	Lóðir	6
4.2	Byggingar	6
4.3	Vegir og bílastæði	6
4.4	Veitur	7
4.5	Sorp	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
5.1	Hönnun og upprættir	7
5.2	Mæliblöð	7
5.3	Regnvatn	7
5.4	Frágangur lóða og umgengni	7

# 1 INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulag sem nær til Mánastaða 1, Mánastaða 2 og Kambastaða í Sveitarfélaginu Ölfusi. Deiliskipulagið tekur til þriggja íbúðarhúsa og eftir atvikum annarra bygginga í samræmi við Aðalskipulag Ölfus 2010-2022. Aðkoma að svæðinu er frá Þorlákshafnarvegi (38) og um Bæjarhverfisveg (3740).

## 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.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:4.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti af Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:50.000.



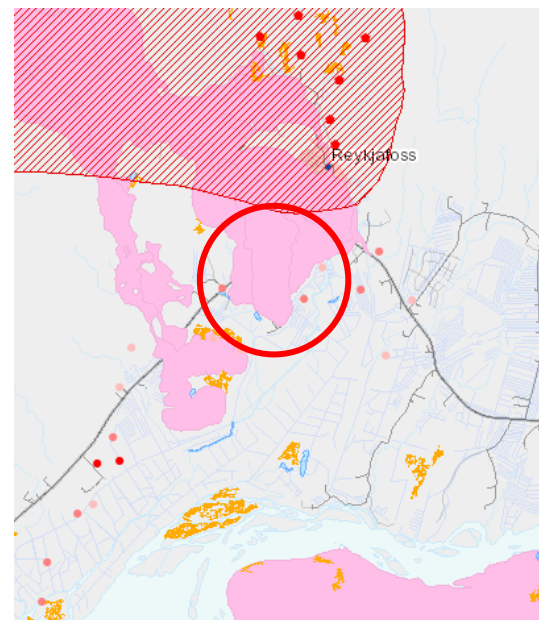
Mynd 1. Vistgerðarkort NÍ – rauður hringur sýnir skipulagssvæðið. (vefsjá NÍ apr. 2019).

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Staðhættir

Svæðið er nokkuð sunnan Hveragerðis, um 1 km austan við Þorlákshafnarveg (nr. 38), sem liggur frá Hveragerði á Þrengslaveg, skammt norðan Þorlákshafnar. Spildur eru á skilgreindu landbúnaðarlandi, land flatlent, rýrt en mosagróið. Svæðið er á svonefndum Hellisheiðarhraunum, sem runnu frá Hengli fyrir um 5500 árum (NÍ vefsja apríl 2019).

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) flokkast landið sem hraunlendi með mosahraunavist og lynghraunavist (sjá mynd 1). Þá flokkar NÍ svæði undir sérstaka vernd náttúruvyrirbæra, sbr. vefsja á heimasíðu stofnunarinnar, þar sem kortlögð er sérstök vernd náttúruvyrirbæra þar sem skipulagssvæðið lendir innan nútímahrauna, sjá mynd 2. Þá afmarkar Náttúrufræðistofnun stærstan hluta láglendis Suðurlands sem mikilvægt fuglasvæði. Skv. 61. gr.



Mynd 2. Sérstök vernd náttúruvyrirbæra NÍ – bleikt er forsöguleg hraun. Rauður hringur sýnir skipulagssvæðið. (vefsjá NÍ apr. 2019).

náttúruverndarlaga nr. 60/2013, lið a, eru *eldvörp, eldhraun, gervíggar og hraunhellar sem myndast hafa eftir að jökull hvarf af landinu á síðjökultíma.*

## 2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

*„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúru-ufari eða menningu“.*

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu þar sem byggt er upp í nágrenni við núverandi aðkomuveg. Þannig nýtast núverandi vegir og veitur.

## 2.3 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2011 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 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.

## 2.4 Fornminjar

Engar fornminjar er 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 Mánastaði 1 og 2 og Kambastaði 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 Mánastöðum 1 og 2 og Kambastöðum fellur að stefnu landskipulags hvað varðar hagkvæmni í veitum og samgöngum. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi. Þá mun yfirbragð byggðar taka mið af byggingahefðum og yfirbragði byggðar í dreifbýli. Byggð mun ekki spilla verðmætum náttúruminum 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 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 4.1 Lóðir

Afmörkun lóða er sýnd á uppdrætti. Kambastaðir eru um 2 ha að stærð, Mánastaðir 1 um 0,5 ha og Mánastaðir 2 rúmir 3 ha. Skilgreindir eru byggingareitir á uppdrætti, B1 og B2 á Kambastöðum, B3 á Mánastöðum 2 og B4 á Mánastöðum 1.

Heimilt verður að byggja upp í samræmi við skilmála aðalskipulags.

### 4.2 Byggingar

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

**B1** – Á byggingarreit er heimilt að byggja skemmu/útihús, allt að 400 m<sup>2</sup>.

**B2** – Á byggingarreit er heimilt að byggja allt að 220 m<sup>2</sup> íbúðahús og bílskúr, sambyggt eða hvort í sínu lagi. Þá er heimilt að byggja allt að 80 m<sup>2</sup> gestahús. Heildarbyggingamagn er allt að 300 m<sup>2</sup>.

**B3** – Á byggingarreit er heimilt að byggja allt að 220 m<sup>2</sup> íbúðahús og bílskúr, sambyggt eða hvort í sínu lagi. Þá er heimilt að byggja allt að 80 m<sup>2</sup> gestahús. Heildarbyggingamagn er allt að 300 m<sup>2</sup>.

**B4** – Á byggingarreit er heimilt að byggja 200 m<sup>2</sup> íbúðahús og bílskúr, sambyggt eða hvort í sínu lagi. Heimilt að byggja allt að 60 m<sup>2</sup> gestahús. Heildarbyggingamagn er allt að 260 m<sup>2</sup>.

Hús verða að jafnaði á einni hæð. Mænishæð íbúðarhúss/ bílskúrs getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta. Hæð gestahús getur verið allt að 4,0 m en mænishæð skemmu/útihúsa getur verið allt að 8,0 m miðað við gólfkóta húsa. 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).

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

#### 4.4 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn verður nýtt úr einkaveitu, sem fær vatn úr brunnsvæði undir Núpafjalli. Staðsetning vatnsbóls er sýnd í aðalskipulagi og verður afgirt ef nauðsyn ber. 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.

## 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 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.