



## GRÁSTEINN Í SVEITARFÉLAGINU ÖLFUSI

Deiliskipulag

22.02.2019



**UPPLÝSINGABLAÐ****SKJALALYKILL**

7349-001-GRG-001-V01

**TITILL**

Grásteinn í Sveitarfélaginu Ölfusi

**SÍÐUFJÖLDI**

11

**VERKHEITI**

Deiliskipulag

**VERKEFNISSTJÓRI – EFLA**

Gísli Gíslason

**HÖFUNDUR**

Axel Benediktsson, Anne B. Hansen, Vigfús Hróbjartsson.

<b>NR.</b>	<b>RÝNT</b>	<b>DAGS.</b>	<b>SAMÞYKKT</b>	<b>DAGS.</b>
01	Ásgeir Jónsson, Ingibjörg Sveinsdóttir	25.02.19	Gísli Gíslason	17.12.18



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfuss þann \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélags Ölfuss

  

---

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

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

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Gildandi deiliskipulög	5
1.3	Helstu breytingar	5
1.4	Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022	5
2	DEILISKIPULAG	6
2.1	Lýsing svæðis	6
2.2	Lóðir	6
2.3	Aðkoma/bílastæði	7
2.4	Veitur	7
2.5	Þjónusta	7
2.6	Sorp	8
2.7	Fornminjar	8
2.8	Kvaðir	8
3	SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
3.1	Hönnun og upprættir	8
3.2	Mæliblöð	8
3.3	Byggingarskilmálar athafnalóða	8
3.4	Byggingarskilmálar íbúða- og landbúnaðarlóða	9
3.5	Frágangur lóða og umgengni	9
4	UMHVERFISÁHRIF	9
4.1	Umhverfisþættir	9
4.2	Helstu umhverfisviðmið	10
4.3	Niðurstaða	11

## 1 INNGANGUR

Skipulagsuppdráttur þessi tekur til 16 lóða sem hafa áður verið stofnaðar úr landi Grásteins (landnr. 175543), Vorsabæjar (Landnr. 171317) og Valla (landnr. 171814) í Ölfusi. Aðkoma er af Vallavegi nr. 3937. Við gildistöku þessa skipulags fellur úr gildi deiliskipulag, m.s.br. frá árinu 2007.

Skipulagssvæðið er um 70 ha að stærð.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022, með síðari breytingum.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttir eru byggðir á kortagrunnum IS50v frá LMÍ, auk kortagrunna sveitarfélagsins. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrsla.
- Hluti úr Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

### 1.2 Gildandi deiliskipulög

Á skipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir eftirfarandi svæði, en þau verða felld úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags:

- Deiliskipulag fyrir Grástein 1 í Ölfusi, unnið af Verkfræðistofu Suðurlands, dagsett 15.08.07 og samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss í október 2007.
- Deiliskipulagsbreyting, sem var unnin af Bólta ehf, dagsett 23.02.2017 og staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 21.06.2017.

### 1.3 Helstu breytingar

Helstu breytingar sem gert er ráð fyrir í nýju deiliskipulagi:

Fellt verður inn í deiliskipulagið Vorsabæ - lóð, landnr. 210768, sem skipt verður í fimm lóðir, Bláengi 6, Bláengi 7, Bláengi 8, Bláengi 9 og svo Vorsabæ lóð undir helgunarsvæði hitaveitu. Sú lóð verður hluti lóðar, sem verður vegsvæði og helgunarsvæði hitaveitu.

### 1.4 Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022

Unnið er að minni háttar aðalskipulagsbreytingu vegna fjölgunar lóða / íbúða á íbúðarsvæðinu Í13. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 5 íbúðum (5 lóðum) á um 5 ha svæði. Gildandi deiliskipulag frá 2007, m.s.br. (frá 2013) gerir ráð fyrir 10 íbúðalóðum. Í breytingu á aðalskipulagi er þetta leiðrétt, og til viðbótar bætt við 2 íbúðalóðum og allt að 16 íbúðum.

Í aðalskipulag er gert ráð fyrir athafnasvæði, A2, þar sem gert er ráð fyrir um 2 ha svæði fyrir véla- og trésmíðaverkstæði.

## 2 DEILISKIPULAG

### 2.1 Lýsing svæðis

Skipulagssvæðið liggur um 500 m sunnan Suðurlandsvegur en unnið er að breikkun hans og þar með öruggari vegtengingu inn á Suðurlandsveg. Svæðið er gróíð og að hluta til ræktað, slétt og að stærstum hluta mögulegt ræktunarland. Það er þurrllent norðan til en er fremur rýrt þar sem hraun liggur undir svæðinu. Sunnan svæðisins er land mýrlendara.

Þorlákshafnarlína (66 kV) liggur vestan til um skipulagssvæðið, frá Völlum niður í Þorlákshöfn. Á uppdrætti er sýnt 25 m helgunarsvæði sem takmarkar möguleika til bygginga og skógræktar.

Lóðir hafa þegar verið stofnaðar á stórum hluta svæðisins en þær hafa verið stofnaðar út úr landi Grásteins, Valla og Vorsabæjar. Hluti skipulagssvæðis, þ.á.m. land undir helstu vegum er þó enn hluti landspildu 175543 sem telst vera lögbýlið Grásteinn og er skilgreint landbúnaðarland. Að öðru leyti liggur land Grásteins norðan og vestan skipulagssvæðisins.

### 2.2 Lóðir

	Landnúmer		Stærð	Fasteignir	Birt stærð	Hámarks byggingarmagn
Skjólklettur 1	203504	Athafnalóð	3978,0 m <sup>2</sup>			1200 m <sup>2</sup>
Skjólklettur 2	302505	Athafnalóð	4113,0 m <sup>2</sup>	Iðnaðarhús	330,0 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
Skjólklettur 3	203506	Athafnalóð	4039,0 m <sup>2</sup>			1200 m <sup>2</sup>
Bláengi 1	203499	Íbúðalóð/Parh.	2570,0 m <sup>2</sup>	Parhús	317,6 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Bláengi 2	203500	Íbúðalóð/Einb.	2542,0 m <sup>2</sup>	Einbýlishús	228,0 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Bláengi 3	203501	Íbúðalóð/Parh.	2554,0 m <sup>2</sup>	Parhús		500 m <sup>2</sup>
Bláengi 4	203502	Íbúðalóð/Einb.	2524,0 m <sup>2</sup>	Einbýlishús	237,5 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Bláengi 5	203503	Íbúðalóð/Einb.	2527,0 m <sup>2</sup>	Einbýli/parhús		500 m <sup>2</sup>
Bláengi 6	Upprl.210768	Íbúðalóð/Einb.	2575,2 m <sup>2</sup>	Einbýli/parhús		500 m <sup>2</sup>
Bláengi 7	Upprl.210768	Íbúðalóð/Einb.	2548,5 m <sup>2</sup>	Einbýli/parhús		500 m <sup>2</sup>
Bláengi 8	Upprl.210768	Íbúðalóð/Einb.	2651,7 m <sup>2</sup>	Einbýlishús		500 m <sup>2</sup>
Bláengi 9	Upprl.210768	Íbúðalóð/Einb.	2637,9 m <sup>2</sup>	Einbýlishús		500 m <sup>2</sup>
Grásteinn	175543	Landb.lóð / Einb.	49984,0 m <sup>2</sup>			0 m <sup>2</sup>
Grásteinn I	225061	Landb.lóð / Einb.	5819,0 m <sup>2</sup>	Einbýlishús	161,3 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Grásteinn II	176698	Íbúðalóð / Einb.	3542,0 m <sup>2</sup>	Einbýlishús	219,5 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Grásteinn III	225060	Landb.lóð / Einb.	6097,0 m <sup>2</sup>	Einbýlishús	218,7 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Grásteinn IV	225062	Landbúnaðarlóð	6473,0 m <sup>2</sup>	Hesthús	126,0 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Vorsabær	210768	Vegur/helgunarsv.	2586,1 m <sup>2</sup>			0
Vellir - lóð	175164	Vegur	1564 m <sup>2</sup>			0

Innan skipulagssvæðis er einnig:

- Vellir – lóð L175164 er 1564 m<sup>2</sup> lóð undir veg í Bláengi og Skjólklett. Sú lóð verður stækkuð og mun taka undir aðra vegi svo og helgunarsvæði hitaveitu, sem ætlað er til framtíðarnota vegna hitaveitulagna og mögulega vatnsveitu einnig.
  - Eftir að lóðir Bláengis 6-7-8-9 hafa verið stofnaðar stendur eftir hluti upprunals Varsabær lóð L210768 sem skal sameinast lóð 175764 sem vegsvæði og helgunarsvæði hitaveitu alls um 2586,1 m<sup>2</sup>
  - Stofna skal lóð úr upprunalandi Grásteins L175543 undir vegi sem skal sameina lóð L175164. Ekki er tekið til hnitsetningar og afmörkunar á heildar stærð lóðar undir vegi innan deiliskipulags en markmið þess er skýrt og skal lóðarblað unnið í samræmi við skilmála þess.
- Landbúnaðarland, úr jörðinni Grásteini, minnkar með stækkun Vellir - lóð. Landið verður áfram hluti lögbýlisins Grásteins.

### 2.3 Aðkoma/bílastæði

Aðkoma að lóðunum er frá Þjóðvegi 1, Suðurlandsvegi, um Vallaveg nr. 3937.

Samkvæmt skipulagstillögu þessari munu íbúðalóðir standa við Bláengi, Grásteinslóðir við Vallaveg og athafnalóðirnar við Skjólklett.

Bílastæði eru innan lóða. Á athafnalóðum skal gera ráð fyrir nægilega mörgum stæðum til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram. Skipulag bílastæða og vega innan lóða er frjálst en er sýnd til skýringar á uppdraetti.

### 2.4 Veitur

Allar lóðir tengjast vatns- og hitaveitu á svæðinu og verða lagnir með vegum eftir því sem kostur er. Vestan nýrra lóða (Bláengi 6 og 8) verður helgunarsvæði hitaveitu og eftir atvikum annarra lagna, sem liggja þurfa um svæðið. Byggðin tengist dreifikerfi rafveitu og gert verður ráð fyrir lagningu ljósleiðara um svæðið.

Sameinast verður um hreinsivirki og fráveitur eftir því sem hagkvæmt er. Útfærslu og frágang fráveitu skal vinna í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Staðsetning hreinsivirkis verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti til skýringar en tryggja skal gott aðgengi til tæmingar.

### 2.5 Þjónusta

Þjónusta, þ.á.m. slökkviliðs er frá Hveragerði sem er í um 3 km fjarlægð.

## 2.6 Sorp

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorpílátum fyrir hverja lóð. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 2.7 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan svæðis. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 2.8 Kvaðir

Kvöð er um lagnir innan lóðamarka s.s. vatns- hita og rafveitu. Leitast verður við að lagnir liggi sem mest samsíða og að þær liggi í jaðri vegakerfis svæðisins, eftir því sem við verður komið. Á skipulagsuppdraetti er skilgreint helgunarsvæði lagna meðfram vegum. Þá eru kvaðir um lóðafrágang innan ákveðins tímaramma og góða umgengi um lóð.

# 3 SKIPULAGSSKILMÁLAR

## 3.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar 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.

## 3.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fyrirkomulag og fjölda bílastæða. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

## 3.3 Byggingarskilmálar athafnalóða

Á lóðum við Skjólklett 1, 2 og 3 er heimilt að vera með léttan iðnað og þjónustu. Heimilt er að byggja tvö hús á hverri lóð. Hámarks leyfilegur grunnflötur þeirra er samtals 1200 m<sup>2</sup> á hverri lóð. Mænishæð má vera allt að 6,5 m á lóð 1 og 8,0 m á lóðum 2 og 3. Efnisval bygginga á athafnalóðum er frjálst. Þakform er frjálst. Lokuð sorpgeymsla skal vera við hvert hús og skal frágangi hennar ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss. Að sorpgeymslu skal vera greiður aðgangur og skal stærð hennar miðast við starfsemi viðkomandi húss. Sýna skal sorpgeymslur á byggingarnefndarteikningum. Svæði fyrir sorpgáma skal koma fyrir þar sem þeir eru lítt áberandi og þeim skýlt með stoðveggjum og/eða trjágróðri. Lögð er sérstök áhersla á snyrtilegan frágang lóða og lóðamarka.



### 3.4 Byggingarskilmálar íbúða- og landbúnaðarlóða

Á lóðum við Bláengi nr. 1-9 og Grástein nr. I-III er heimilt að byggja íbúðarhús á 1-2 hæðum ásamt bílskúr og gestahúsi. Á lóðum við Bláengi 1, 3 og 5 er heimilt að byggja parhús, með bílskúr. Á lóðum bláengis 6 og 7 er heimild til að byggja ýmist einbýlishús eða parhús. Heildarstærð bygginga á lóð má vera samtals allt að 500 m<sup>2</sup>. Mænishæð má vera allt að 6,5 m. Efnisval bygginga á íbúðarhúsalóðunum er frjálst. Þakform og mænisstefna er frjáls.

### 3.5 Frágangur lóða og umgengni

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa.

Allt rask á mörkum byggðar og aðliggjandi svæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þar sem þær geta haft áhrif á umhverfisleg gæði s.s. útsýni.

Á íbúðarlóðum er óheimilt að láta lausamuni s.s. gáma, standa til lengri tíma án tilskilinna leyfa. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni snyrtilegri og að engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar.

Á athafnalóðum er skylt að umgengni sé til fyrirmyndar. Á lóðunum er óheimilt að geyma bílhræ eða ónýtar vélar og tæki án tilskilinna leyfa. Einnig er óheimilt að geyma olíur og önnur mengandi efni til langs tíma. Heimilt er að nýta trjágróður/manir innan lóðar til að skerma starfseminna af og bæta ásýndaráhrif.

## 4 UMhverfisÁHRIF

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Samkvæmt þeim skulu þeir umhverfisþættir metnir sem líklegir eru til að hafa í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

### 4.1 Umhverfisþættir

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfisþættir sem líklegt er talið að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Metið er hvort og þá hvaða áhrif valkostir í stefnu deiliskipulagsins hafa á neðangreinda þætti:

- Náttúra; dýralíf og gróður, vistfræði.
- Samfélag; efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, byggð, landnotkun.
- Samgöngur; vegir, reið- og gönguleiðir, reiðhjólaleiðir.
- Heilsa og öryggi; mengun, náttúruvá, grunnvatn, umferðaröryggi.

- Vernd; fornminjar, náttúruminjar og verndarsvæði.

## 4.2 Helstu umhverfisviðmið

Umhverfisviðmið eru þeir mælikvarðar sem stefna deiliskipulagsins er borin saman við til að geta tekið afstöðu til þess hvort viðkomandi stefna sé talin hafa jákvæð eða neikvæð áhrif, veruleg eða óveruleg.

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

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
<b>Náttúra;</b> dýralíf, gróður, vistkerfi, jarðmyndanir.	Hver eru áhrif stefnunnar á gróður, vistkerfi og dýralíf?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
<b>Landslag og ásýnd;</b> byggðamynstur, yfirbragð svæðis, náttúrulegt landslag.	Hver eru áhrif stefnunnar á landslag? Hver eru áhrif stefnunnar á ásýnd?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Byggð falli að landslagi og náttúru og gangi ekki á verðmæt svæði að óþörfu.
<b>Samfélag;</b> íbúapróun, þjónusta, efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, landnotkun.	Hver eru áhrif stefnunnar á atvinnulíf? Bætir stefnan þjónustu við íbúa og gesti? Styrkir stefnan byggð, fjölgar íbúum og bætir lífsgæði þeirra? Hver eru áhrif stefnunnar á tekjustofna sveitarfélagsins?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þörf.
<b>Samgöngur;</b> vegir, hjóla-, reið- og gönguleiðir.	Hver eru áhrif stefnunnar á samgöngur og umferðaröryggi?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. - Skipulagsgerð stuðli að greiðum samgöngum innan skilgreindra vinnusóknar- og þjónustusvæða meginkjarna með styrkingu byggðar að leiðarljósi. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
<b>Minjar;</b> menningarminjar, náttúruminjar, verndarsvæði.	Hver eru áhrif stefnunnar á fornminjar og verndarsvæði?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Skipulagsgerð stuðli að verndun náttúru- og menningargæða. Náttúruminjaskrá.

		Aðalskráning fornminja. Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015.
--	--	--

### 4.3 Niðurstaða

Í stefnu sveitarstjórnar er lögð áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar á rúmum lóðum sem jafnframt þjóni eftirspurn sem best. Íbúðarbyggð verði sem mest á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best. Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis. Íbúðarbyggð er almennt ekki heimiluð á þekktum flóða- og sprungusvæðum.

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er kveðið á um að flokkun landbúnaðarlands skuli leggja til grundvallar skipulagsákvörðunum. Slík flokkun hefur ekki farið fram í sveitarfélaginu en ætla má að land á svæðinu sé þokkalegt ræktunarland og henti til landbúnaðar. Þó er hugsanlegt að hraun, sem er undir hluta svæðis rýri svæðið allnokkuð til ræktunar.

Uppbygging á svæðinu mun hafa áhrif á umhverfið og breyta ásýnd þess þar sem nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd. Áhrif á lífríki/náttúru og landslag/ásýnd verða staðbundin og engin verndarsvæði eru innan skipulagssvæðisins. Tryggja skal frágang frárennslis sem best og að ekki verði hætta á að mengun, m.a. frá atvinnustarfsemi, berist í grunnvatn.

Lóðirnar munu samnýta vegtengingar og innkeyrslur til að forðast frekara rask á umhverfinu. Auk þess verður stærð bygginga hófleg og áhrifin því metin **óveruleg**.

Tillagan hefur **jákvæð** áhrif á samfélagið þar sem uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og fjölbreyttari búsetukostum. Uppbygging svæðisins kemur til með að hafa jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins sem hefur **jákvæð** efnahagsleg áhrif á samfélagið. Stefnan hefur því **jákvæð** áhrif á samfélagið.

Niðurstaða mats á framkvæmdum er talin vera **óveruleg**. Áhrif á ásýnd svæðis eru nokkur þar sem engar aðrar byggingar eru á svæðinu. Stefnan er talin hafa **jákvæð** samfélagsleg áhrif þar sem hún stuðlar að íbúafjölgun og uppbyggingu atvinnustarfsemi.