



## SKYGGNIR Í SVEITARFÉLAGINU ÖLFUSI

Deiliskipulag landbúnaðarsvæðis

29.04.2019



ÖLFUS



## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

7606-001-GRG-001-V01

### SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

1/9

### VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

### VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Gísli Gíslason

### TITILL SKÝRSLU

Skyggvir

### VERKHEITI

Deiliskipulag

### VERKKAUPI

Tim Alexander Seizinger

### HÖFUNDUR

María Björk Gunnarsdóttir

## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	María Björk Gunnarsdóttir	29.04.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	13.03.19		



## Samþykktir

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. Sveitarfélagsins 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
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Sveitafélagsins Ölfuss 2010-2022	6
2.3	Deiliskipulag	6
2.4	Minjar	6
3	UMHVERFISÁHRIF	7
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
4.1	Byggingar	7
4.2	Vegir og bílastæði	7
4.3	Veitur og sorp	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
5.1	Hönnun og upprættir	8
5.2	Mæliblöð	8
5.3	Regnvatn	8
5.4	Frágangur lóðar	8

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Skyggni í Sveitarfélaginu Ölfusi (landnr. L226002) tekur til byggingar frístundahúss, hesthúss og gestahúsa. Lóðin Skyggni er 10,7 ha að stærð, stofnuð árið 2017 úr landi Kirkjuferjuháleigu (landnr. 171749). Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Heimilt er að byggja íbúðarhús og frístundahús þó þau tengist ekki búrekstri. Aðkoma að lóðinni er af Kirkjuferjuvegi nr. 3915.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir 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:

- Greinargerð þessi með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2.000.
- Skýringauppráttur í mælikvarða 1:5.000.
- Hluti af Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus 2010 – 2022, í mælikvarða 1:50.000.

## 2 FORSENDUR

Deiliskipulagið tekur til Skyggis sem er skv. Þjóðskrá 10,7 ha. Deiliskipulagið tekur til um 1,5 ha svæðis. Skyggni er í auturhluta Ölfuss, um 8 km suðaustur frá Hveragerði.

Svæðið er algróið og samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða vistgerðina gras-, mó- og votlendi. Svæðið hækkar til austurs en er að öðru leiti tiltölulega flatt. Skipulagssvæðið flokkast ekki sem svæði undir sérstaka vernd náttúruyfyrirbæra samkvæmt flokki NÍ, sbr. Vefsja á heimasíðu stofnunarinnar, þar sem kortlögð er sérstök vernd náttúruyfyrirbæra.

Í 120 m fjarlægð frá áætluðum byggingareit er eldishús fyrir allt að 40.000 kjúklinga.

### 2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

*„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 vítækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu“.*

Deiliskipulagið er í samræmi við landskipulagsstefnu. Þar sem umrædd uppbygging er staðbundin atvinnustarfsemi sem gengur ekki á né skerðir verðmæt svæði til landbúnaðar eða náttúruverndar. Uppbygging á atvinnustarfsemi innan svæðis er í formi minniháttar búrekstrar.

## **2.2 Aðalskipulag Sveitafélagsins Ölfuss 2010-2022**

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss er Skyggnir skilgreint sem landbúnaðarland.

Í kafla 3.2.1 er meðal annars lögð áhersla á eftirfarandi markmið og leiðir:

- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum og nýsköpun ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður á svæðinu sé stundaður í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki með ofbeit, mengun eða á annan hátt.
- 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.
- Almennt skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.

Í aðalskipulaginu er stærð lands sem er 10-25 ha skilgreint sem landspilda eða bújörð. Á þeim er heimild fyrir 3 íbúðarhúsum og 3 frístundahúsum auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfall sem er 0,05.

Leitast skal við að staðsetja ný hús í námunda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best sömu tengingar við þjóðvegi og veitur. Heimilt er að starfrækja ferðaþjónustu á landbúnaðarsvæðum og hafa sérhæfðar byggingar fyrir gistiheimili, smáhýsi og veitingarekstur svo fremi sem heildarstærð fari ekki yfir 1.500 m<sup>2</sup>.

Deiliskipulagstillagan fellur vel að þessum markmiðum aðalskipulagsins.

## **2.3 Deiliskipulag**

Ekki hefur verið unnið deiliskipulag fyrir Skyggni.

## **2.4 Minjar**

Aðalskráning fornminja er lokið í Sveitarfélaginu Ölfusi. Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins. Komi fram áður óþekktar fornminjar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, skal 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 Skyggni fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landskipulagsstefnu. Byggð verður upp minniháttar landbúnaðarstarfsemi, frístundahús og gestahús. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar á jörðunum í kring og nýtir sömu aðkomu og veitur. Það styður við hagkvæma þróun byggðar að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og styður við umhverfis-sjónarmið.

Áhrif af uppbyggingu er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið. Skipulagið hefur ekki áhrif á verndarsvæði.

### 4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

#### 4.1 Byggingar

Á skipulagssvæðinu eru skilgreindir tveir byggingarreitir, B1 og B2.

Á byggingarreit B1 er heimilt að byggja allt að 150 m<sup>2</sup> frístundahús og tvö gestahús sem hvert um sig getur verið allt að 40 m<sup>2</sup> að stærð.

Á byggingarreit B2 er heimilt að byggja allt að 300 m<sup>2</sup> hesthús.

Mænishæð getur verið allt að 6,0 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis innan svæðisins. Þakgerð er frjáls. Efnisval skal vera vandað. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóðar.

#### 4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að Skyggni er frá Kirkjuferjuvegi nr. 3915 Kvöð er á landi Kirkjuferjuháleigu vegna umferðarréttar fyrir Skyggni. Vegurinn er sýndur á uppdrætti.

Sameiginleg bílastæði eru innan byggingareits og eru þau sýnd á uppdrætti.

#### 4.3 Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að öll hús tengist dreifikerfi rafveitu og að lagnir fylgi vegum.

Frárennsli verður veitt í sameiginlegt hreinsivirki, eftir því sem við verður komið., Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslislagna skal vera í samræði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Staðsetning skal vera þannig að aðgengi sé greitt til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Neysluvatn fyrir Skyggni er tekið úr vatnsveitu sveitarfélagsins og er brunnsvæðið í landi Hvals. Vatnsveita liggur um land Skyggnis og er kvöð á landinu um hana og aðgengi að henni.

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 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 íbúðarhús 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 lóðar

Ljúka skal lóðaframkvæmdum innan árs frá því að húsbyggingu er lokið. Allt rask skal lagfært og land jafnað og grætt upp.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.