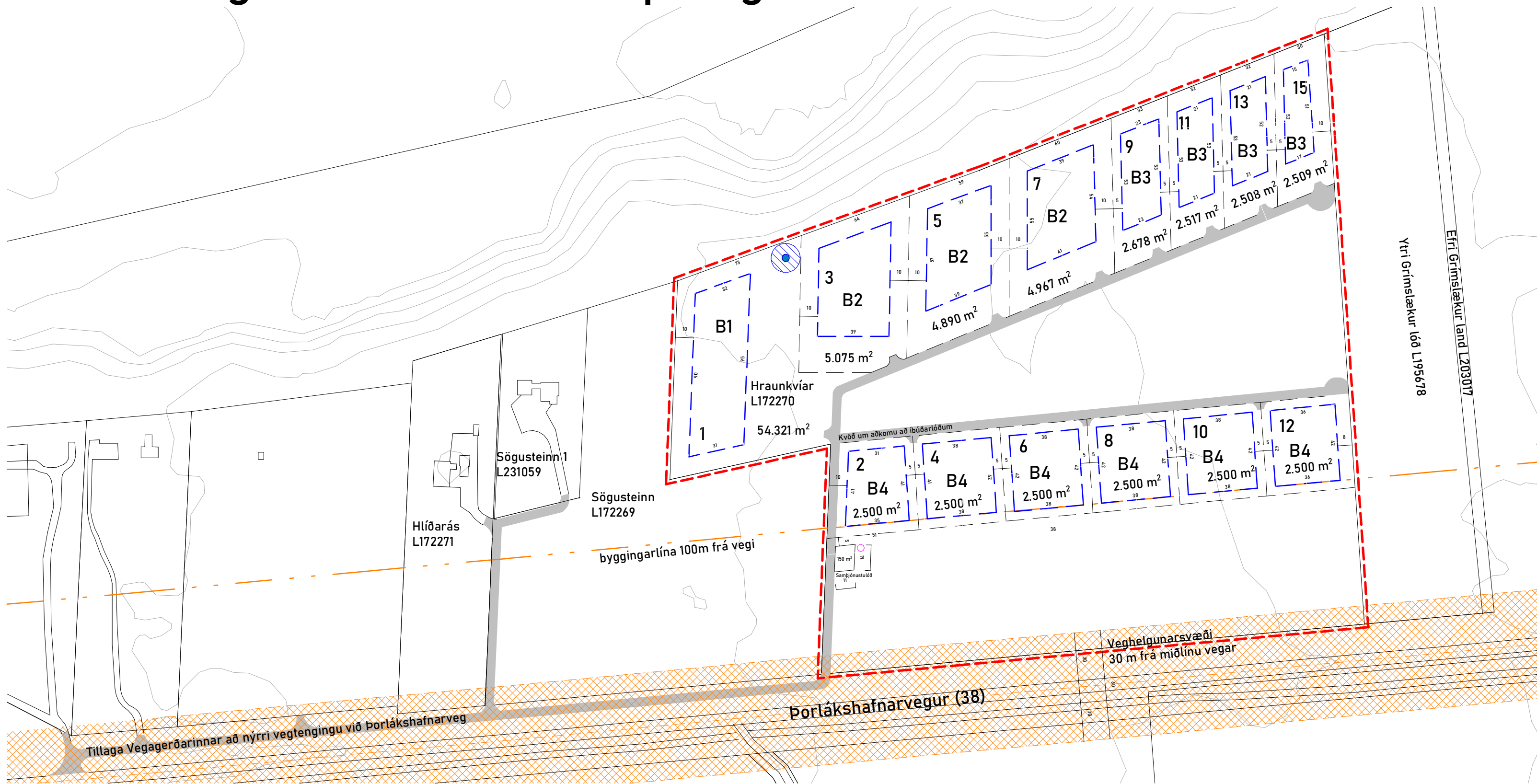




Sveitarfélagið Ölfus - Deiliskipulag landbúnaðarlands - Hraunkvíar Ölfusi



Skipulagsuppráttur Hraunkvíar 1:1000

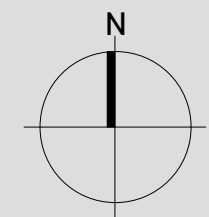
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2020 - 2036, ekki í kvarða. Staðsetning skipulagssvæðis er sýnd með rauðum hring.

- Byggingarlína frá vegi
- Miðlína vegar
- Lóðarmörk
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur
- Vegur
- Núverandi byggingar
- Borhola, kalt vatn
- Veghelgunarsvæði
- Rotþró, leiðbeinandi staðsetning



Skipulags- og byggingarskilmálar:
Skipulagssvæðið nær yfir um 9,2 ha. og er úr lóðumunum Ytri-Grímstæk lóð (L195678) og Hraunkvíar (L172270), sem skipt verður upp í 14 íbúðarlódir. Þar sem svæðið stendur á hrauni, skal leitast við að takmarka jarðrask sem mest og leitast við að fella byggingar sem best að landi. Lódir/lóðastærðir eru sýndar á skipulagsuppráttum en kunna að breytast lítillega við endanteg gerð mæliblaðs/lóðablaðs.

- Byggingar:** Skilgreindir eru 14 byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skulu byggingar standa innan þeirra, reitirnir eru hafðir rúmri svo hægt verði að hagræða húsum á sem heppilegastan stað útrá grundun þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram gæðakröfur. Þakgerð er frjál. Þó skal leitast við að yfirbragð bygginga taki mið af nærumhverfi og að fella byggingar sem best að landi. Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingar.
Hraunkvíar 1 – Einbýlishús
B1 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 1.000 m², t.d. 500 m² íbúðarhús ásamt 500 m² bílskúr/gymslu og/eda gróðurhúsi, sambyggt eða aðskilið. Íbúðarhús getur verið á 1 til 2 hæðum og mænishæð allt að 8,5 m mælt frá gólfplötu. einnig er heimilt að reisa gestahús allt að 80 m². Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 4,5 m. Hámarks heildar byggingarmagn lóða er 1.000 m².
Hraunkvíar 3, 5, og 7 – Íbúðarhús
B2 – Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja allt 700 m² á hverri lóð, t.d. 500 m² íbúðarhús ásamt allt að 200 m² bílskúr/gymslu/gróðurhúsi, sambyggt eða aðskilið. Íbúðarhús geta verið á 1 til 2 hæðum og mænishæð allt að 8,5 m mælt frá gólfplötu. einnig er heimilt að reisa gestahús allt að 80 m². Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 4,5 m. Hámarks heildar byggingarmagn lóða er 700 m².
Hraunkvíar 9, 11, 13 og 15 – Íbúðarhús
B3 – Heimilt er að reisa íbúðarhús og bílskúr, allt að 300 m² á einni eða tveimur hæðum. Bílskúr getur hvort heldur verið stakur eða sambygður íbúðarhúsi. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8,5 m. einnig er heimilt að reisa gestahús allt að 80 m². Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 4,5 m. Hámarks heildar byggingarmagn lóða er 375 m².
Hraunkvíar 2, 4, 6, 8, 10 og 12 – Íbúðarhús
B4 – Heimilt er að reisa íbúðarhús og bílskúr, allt að 300 m² á einni hæð. Bílskúr getur hvort heldur verið stakur eða sambygður íbúðarhúsi. einnig er heimilt að reisa gestahús allt að 80 m². Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 4,5 m. Hámarks heildar byggingarmagn lóða er 375 m².
- Bílastæði:** Við íbúðar- og gestahús skulu vera að lágmarki 2 bílastæði.
- Fráveita- lagirnir og veitur:** Borað hefur verið eftir vatni innan skipulagssvæðis í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, staðsetning borholu kemur fram á upprætti. Lagirnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, eftir því sem hægt er. Frárennsti verður leitt í hreinsivirkir fyrir hverja lóð fyrir sig. Samnýta skal hreinsivirkir, verði því við komið. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir, reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, m.s.br. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Gæta skal að velja staðsetningu hreinsivirkja með tilliti til legu lands. Svæðið er í hrauni og því erfið með lagnaleiðir. Langar lagnir s.s. vegna fráveitu eru almennt óheppilegar og því þörf á að hanna fráveitu samhliða viðkomandi byggingu, til að fráveita verði skilvirk en samhliða þarf að tryggja góða hreinsun skólps. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir. Bent er jafnframt á þann kost að beina öllu vatni sem rennur af húspökum og öðrum hörðum flötum í rigningum og leysingum beint aftur ofan í jarðveg svo nálægasti víðtaki geti tekið við ofanvatninu.
- Þjónusta:** Svæðið er starfssvæðið Brunavarna Árnessýslu. Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaáætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veiturkerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki eða borholu. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaeftirbyggingu. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, skulu unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.
- Samþjónustulóð:** Á deiliskipulagsupprætti er sýnd möguleg staðsetning á lóð fyrir samþjónustu í samræmi við tilmæli í tæknilýsingu sveitarfélagsins sem tekin var fyrir á fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann 21.02.2024. Samkvæmt henni skal gera ráð fyrir samþjónustulóð sem er að lágmarki 150 m² á svæði þar sem skipulagaðar eru fimm eða fleiri samþjónandi íbúðarhúsaloðir. Lóð nýttist t.d. undir safngáma fyrir sopp, strætú stoppstöð eða aðra samþjónustu. Endanteg staðsetning samþjónustulóðar kann að breytast og verður ákveðin í samráði við lóðarhafa íbúðarsvæða og sveitarfélags, enda þarf þjónustan að nýstast íbúðarhverfinu í heild sinni.
- Frágangur lóða og umgengni:** Gæta skal að byggð gangi ekki að öþörftu á land og nærliggjandi umhverfi. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hættu stafar af búnaði eða munum innan þess né öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskiliinna leyfa. Við framkvæmdir skal leitast við að raska hrauni sem minnst og fella byggingar sem mest inn í náttúrulegt landslag svæðisins. 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. Þar sem gróðri er raskað er æskilegt að hafa aðgerðum þannig að möguleiki sé að lýta fyrir frágangi með því að varðveita efsta svarlag við framkvæmd og nýta það við frágang svæðis svo það falli betur að nærumhverfi.

Greinagerð:
Deiliskipulag þetta setur ramma um framfærðaruppbyggingu lóðanna Ytri-Grímstæk lóð (L195678) og Hraunkvíar (L172270) í Ölfusi. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagð áður. Gert er ráð fyrir að heimila uppbyggingu til fastrar búsetu á svæðinu í samræmi við nýtt aðalskipulag Ölfuss.

Deiliskipulag þetta nær yfir jörðina Hraunkvíar landnúmer L172270 og Ytri-Grímstæk lóð Landnúmer L195678 og eru þær saman um 9,2 ha. að stærð. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. En þar er svæðið skilgreint sem ÍB17 Ytri -Grímstækur, íbúðarbyggð fyrir allt að 19 lódir, á svæðinu eru fyrir tvær íbúðir. Lódir skulu vera á bilinu 0,25-2 ha að stærð og skal nýtingarhlutfall lóða vera allt að 0,15, þó aldrei yfir 1.000m².

1. Stefna aðalskipulags og landnotkun: Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur sem íbúðarbyggð í dreyfbylí í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Nánar tiltekið ÍB17 Ytri-Grímstækur. Skv. Töflu 16 í greinagerð aðalskipulags. Í markmiðum sveitarfélagsins er varðar íbúðarbyggð í dreyfbylí er lóð áhersla á hagkvæma þróun á rúmum lóðum sem jafnframt þjóni eftirspurn sem best og að íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum til að vegir og veitur nýtist sem best. Íbúðarbyggð í dreyfbylí skal jafnframt taka mið af yfirbragði, náttúruferjum og minjum nærumhverfis.

2. Aðstæður á skipulagssvæði: Deiliskipulagssvæðið liggur norðan við Portlákshafnarveg (38) og nokkru austan við Þrengslaveg (39) og sunnan Hjallafjalls. Það land sem deiliskipulagið nær til er aðallega á hrauni og er mosahraunavist og lynghraunavist ríkjandi á svæðinu, sem báðar hafa miðlungs verndargildi, samkvæmt vistgerðakorti Náttúru-fræðistofnunar Íslands. Landið er nokkuð flattent og gróðurþekja er breytileg en gróður lágvaxinn. Svæðið einkennist af mosagróu og groppu forsögutegu hrauni frá nútíma. Hrauni fellur undir ákvæði náttúruverndarlaga nr. 60/2013, 61. gr. um jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt suðurlandsundirlendi. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.

3. Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar: Við byggingu húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild, það skal m.a. gert með samræmingu á efnis og litavali.

4. Aðkomuvegur: Aðkoma að svæðinu er frá Portlákshafnarvegi (38-01) og þaðan upp nýjan tengiveg að tillögu Vegagerðarinnar samkvæmt yfirlitsmynd.

5. Umhverfisskýrsla: 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 skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efnis skipulagsins gefur tilfelli til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærni þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram. Deiliskipulagið er talið falla vel að stefnu og skilmátum aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036 og landsskipulagsstefnu er varðar skipulag í dreyfbylí. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur og kemur til með að styrkja byggð í sveitarfélaginu. Öll byggð hefur áhrif á ásýnd ásamt því að raska landi og þ.m.t. vistkerfum auk þess sem vistgerðir breytast með nýrri byggð. Svæðið er á nútímahrauni sem nýtur verndar skv. náttúruverndarlögum. Stærstur hluti byggða í Ölfusi stendur á nútímahrauni. Svæðið var áður skilgreint sem frístundasvæði og því búið að gera ráð fyrir raski vegna uppbyggingar mannvirkja á svæðinu. Uppbygging íbúðarsvæðis í stað frístundasvæðis hefur því lítil áhrif. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið og styrkja nýtingu innviða í sveitarfélaginu. Áhrif á vistgerðir og náttúruferjum eru neikvæðar eða engar þar sem gert var ráð fyrir að svæðið myndi byggjast sem frístundasvæði.

6. Fornleifar: Samkvæmt aðalskráningu fornleifa í sveitarfélaginu Ölfusi er ekki að finna skráðar fornleifar innan skipulagssvæðis. En hafa ber í huga að samkvæmt 24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 segir eftirfarandi: "fínast fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeignandi og búanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar". Svæðið er á hrauni sem rannnið hefur eftir að ísöld lauk og nýtur því verndar skv. 61 gr. sem jarðminjar. Hraunið er nokkuð veðrað og mikið uppgróið og gróður ber glögg merki hrauna; mosagróður, víði- og lynggróður.

7. Kynning og samráð: Deiliskipulagið hefur verið kynnt fyrir og haft samráð við: Sveitarfélagið Ölfus, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Vegagerðina, Umhverfisstofnun og almenning með því að drög að deiliskipulaginu voru kynnt í Q4 2024.

Frumútgáfa	17/08/2024	HEB	
Útgáfa:	Dagsetning:	Teiknað af:	Skýring:

Ábyrgðarmaður og réttihafi:
Haukur E. Benediktsson
Samþykkt:
Haukur E. Benediktsson BF.
Byggingafræðingur BSc.
kt: 171285-2169
S: 770-7172
haukur@benediktsson.is

Verk	Verk nr.
Hraunkvíar Ölfusi	2024_016_D

Efni

Deiliskipulag.

Teikning.nr.
D102

Mkv.	Prentað á:
As indicated	A2

