

Sögusteinn - Grímslækjarheiði

Deiliskipulagsbreyting



GILDANDI DEILISKIPLAGSUPPRÁTTUR EKKI Í MKV.



BREYTTUR DEILISKIPLAGSUPPRÁTTUR 1:1000

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Í gildi er deiliskipulag fyrir Grímslækjarheiði, Sögusteinn, samþykkt 30.06.2022 og birt í B-deild 14.07.2022 sem tekur fyrir 5 nýjar íbúðarlóðir auk Hlíðarás og Sögusteinn 1.

Gerð er breyting á deiliskipulagi svæðisins skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/20103. Í gildandi deiliskipulagi er afmarkað 4,5 ha svæði fyrir 7 lóðir, þar af eru 2 fullbyggðar.

Með breytingunni eru byggingskilmálar uppfærðir í samræmi við endurskoðað Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036 sem tók í gildi eftir að deiliskipulag svæðisins var staðfest. Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus 2020 - 2036 er svæðið allt skilgreint sem íbúðarsvæði (ÍB17) þar sem að stærð lóða má vera á milli 0,25 - 2 ha og nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,15 en byggingarmagn skal þó ekki fara yfir 1000 m³. Með breytingunni eru nýir byggingarreitir afmarkaðir ásamt því að byggingarheimildir á öllum lóðunum uppfærast í samræmi við skilmála í aðalskipulagi. Með breytingunni er einnig skert á umfjöllun um neysluvatn.

Þá breytist lega aðkomuvega, þar sem Vegagerðin hefur lagt fram áætlun um breyttar veltengingar við Þorlákshafnarveg, og sveitarfélagið tekur undir breytta veltengingu að lóðum Sögusteins. Sett er inn samþjónustulóð samkvæmt tilmælum sveitarfélagsins.

2. DEILISKIPLAGSBREYTING

Stærð skipulagssvæðis er um 4,5 ha og helst óbreytt. Lóðir breytast ekki en nýir byggingarreitir eru afmarkaðir innan Hlíðarás og Sögusteins 1 og skilmálar eru uppfærðir. Aðkomuvegur er sýndur óbreyttur, miðað við gildandi skipulag en Vegagerðin hefur lagt fram drög að breyttum veltengingum, sem sýnd eru á upprætti til skýringar.

Fyrir breytingu:

Á hverri íbúðarlóð er NH 0,05. Heimilt er að byggja íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum með hámarkshæð allt að 6 m. Einnig er heimilt að byggja bílskúr og gestahús með hámarkshæð allt að 3 m. Leitast skal

við að samræma efnis- og litaval bygginga á svæðinu.

Aðkoma frá Þorlákshafnarvegi er um lóð Sögusteins (L172269) og verður því utan íbúðarlóðanna. Kvöð er um aðkomu að lóðum og sameiginlega þátttöku í kostnaði við viðhald aðkomuvegar. Fyrir vatnsveitu gildir einnig sameiginleg þátttaka í kostnaði og viðhaldi fyrir þau hús/eignir sem eru tengd henni.

Eftir breytingu:

Í hverri íbúðarlóð er NHL 0,15. Heimilt er að byggja íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum með hámarkshæð allt að 6 m. Einnig er heimilt að byggja bílskúr og gestahús með hámarkshæð allt að 3 m. Leitast skal við að samræma efnis- og litaval bygginga á svæðinu. Heimilt er að byggja íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum með hámarkshæð allt að 6 m. Einnig er heimilt að byggja bílskúr og gestahús með hámarkshæð allt að 3 m. Leitast skal við að samræma efnis- og litaval bygginga á svæðinu. Sett er inn lóðatalfa fyrir lóðir Sögusteins og Hlíðarás með

LÓÐ	SVÆÐI M ²	HÁMARKSBYGGINGARMAGN M ²	HEGGA BYGGT
Hlíðarás	9818	1000	779
Sögusteinn 1	4794	779	372
Sögusteinn 3	5210	781	0
Sögusteinn 2	5102	783	0
Sögusteinn 4	5290	799	0
Sögusteinn 6	5255	788	0
Sögusteinn 8	4263	639	0

Núverandi aðkoma er frá Þorlákshafnarvegi um lóð Sögusteins (L172269). Unnið er að breytingu á tengingum við Þorlákshafnarveg og kemur tenging til með að færast vestur um 230 metra. Gert er ráð fyrir hlíðarvegi sem tengir svæðið að aðkomu við Þorlákshafnarveg. Kvöð er um aðkomu að lóðum og sameiginlega þátttöku í kostnaði við viðhald aðkomuvegar. Fyrir vatnsveitu gildir einnig sameiginleg þátttaka í kostnaði og viðhaldi fyrir þau hús/eignir sem eru tengd henni.

Veitur

Fyrir breytingu:

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn verður fengið úr einka borholu á lóð Sögusteins 1 sem gefur allt að 10 l/s. Borholan er kvöð á lóðinni. Lagnir verða lagaðar í jörð meðfram aðkomuvegum

eftir því sem við á. Frárennslí verður leitt í sameiginlegt hreinsivirkri 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 hreinsivirkri eftir því sem við verður komið.

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna ...

Eftir breytingu:

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn verður fengið úr einka borholu á lóð Sögusteins 1 sem gefur allt að 10 l/s. Borholan er kvöð á lóðinni. Gert er ráð fyrir að borhola verði nýtt, þar til svæðið verður tengt sameiginlegri vatnsveitu. Borhola verður fódruð ofan til, um 10m brunnsvæði afmarkað innan lóða, til að tryggja sem best að ekki sé hætt á að yfirborðsvatn eða grunnvatn úr efstu yfirborðslögum berist í vatnið. Verði mengunar vart verður gripnið til viðeigandi ráðstafana s.s. geislun vatns eða tengingar við aðra vatnsveitu. Lagnir verða lagaðar í jörð meðfram aðkomuvegum eftir því sem við á. Frárennslí verður leitt í sameiginlegt hreinsivirkri 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 hreinsivirkri eftir því sem við verður komið.

Samþjónustulóð

Á deiliskipulagsupprætti er sýnd möguleg staðsetning á lóð fyrir samþjónustu í samræmi við tilmæli í tæknilyðingu sveitarfélagsins. Samkvæmt henni skal gera ráð fyrir samþjónustulóð sem er að lágmarki 150 m² á svæði þar sem skipulagaðar eru fimm eða fleiri samliggjandi íbúðarhúsaloðir. Lóð nýtt t.d. undir safngæma fyrir sorp, stratóð stoppistöð eða aðra þjónustu.

Endanlega staðsetning samþjónustulóðar kann að breytast lítulega og verðu ákveðin í samráði við lóðarhafa íbúðarsvæða og sveitarfélagsins, enda þarf þjónusta að nýtast íbúðarhverfinu í heild sinni.

3. UMHVÆRFISÁHRIF

Deiliskipulagsbreyting fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Um er að ræða frekar uppbyggingu á svæðinu sem er í góðum tengslum við núverandi uppbyggingu og niður að mestu sömu aðkomu. Engar forminjar eru á svæðinu. Finnist áður óþekktar minjar ber að tilkynna fundum til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis forminja er 15 m skv. 22. gr. laganna.

Aðrir skilmálar gildandi deiliskipulags, dags. 30.06.2022 haldast óbreyttir.

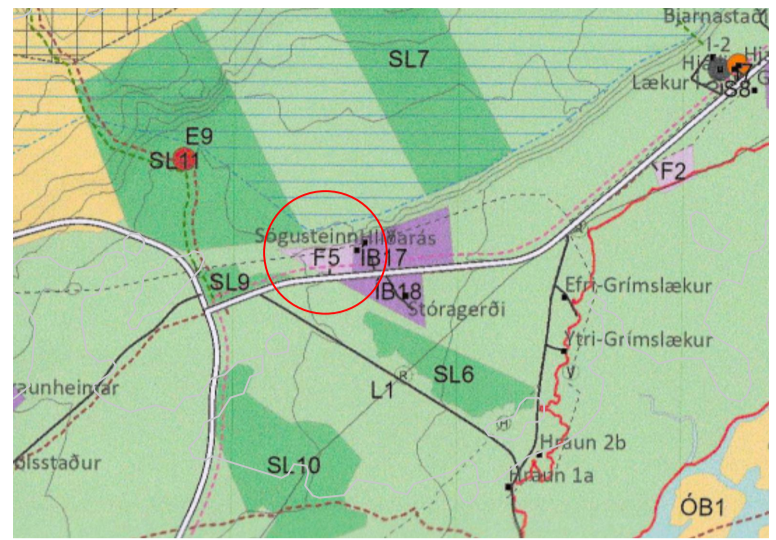
SKIPLAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skiplagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppráttur 1:1000
- Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2020-2036

Kortagrunnur:

Skiplagsuppráttur er teiknaður í kortagrundi sveitarfélagsins.



HLUTI AÐALSKIPLAGS Sveitarfélagsins Ölfus 2020 - 2036

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Skipulagt svæði
- Lóðarmörk
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- 800m² Lóðarstærð
- H Hreinsivirkri - leiðbeinandi staðsetning
- Vegur
- Vatnsból og brunnsvæði
- Veghelgunarsvæði
- Samþjónustulóð möguleg staðsetning

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í Umhverfis- og fræðisviði þann _____ og í sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfus _____ þann _____ Lýsingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____ Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Ölfus _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins _____

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Sögusteinn - Grímslækjarheiði
Sveitarfélagið Ölfus
Deiliskipulagsbreyting

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
109832	A1	BRE/HB	AJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:
1:1000	12.02.2025	---

SAMPYKKT: **TILLAGA**