



## DIMMUSTAÐIR Í ÖLFUSI

**Deiliskipulag – greinargerð**

**12.08.2020, breytt 20.10.2020**

**og 13.08.2021**

	Skipulagsstofnun
Mótt.:	- 4. okt. 2021
Mál nr.	
[Redacted stamp area]	



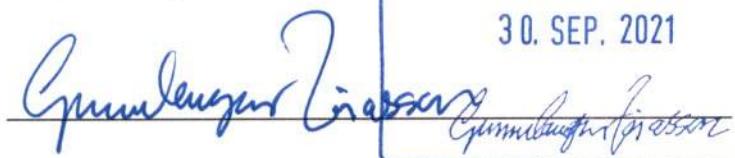
**ÖLFUS**





Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, frá 2.9.2020 með athugasemdaresti til 16.10.2020 var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss þann 30.9.2021

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

  
Gunnlaugur Þorsteinsson  
Gunnlaugur Þorsteinsson

SAMÞYKKT  
Skipulagsfulltrúi Sveitarfélagsins Ölfuss

30. SEP. 2021

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

---

---



## **SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ**

SKJALALYKILL	TITILL SKÝRSLU
7305-004-DSK-002-V01	Dimmustaðir í Ölfusi
SKÝRSLUNÚMER / SÍÐUFJÖLDI	VERKHEITI
6	Deiliskipulag
VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA	VERKKAUPI
Ingólfur Snorrason	Tálkni ehf.
VERKEFNISSTJÓRI EFLA	HÖFUNDUR
Ásgeir Jónsson	Anna Bragadóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
1.1	Skipulagsgögn	1
2	FORSENDUR	1
2.1	Staðhættir	1
2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022	3
2.3	Fornminjar	3
3	UMHVERFISÁHRIF	3
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	4
4.1	Lóðir	4
4.2	Byggingar	4
4.3	Vegir og bílastæði	4
4.4	Veitur	5
4.5	Sorp	5
4.6	Brunavarnir	5
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	5
5.1	Hönnun og uppdrættir	5
5.2	Mæliblöð	5
5.3	Regnvatn	6
5.4	Frágangur lóða og umgengni	6
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	6
7	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	6

## 1 INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulag sem nær til Dimmustaða (L229629) í Sveitarfélagini Ölfusi. Fyrirhugað er að skipta svæðinu upp í fjórar lóðir fyrir íbúðarhús og aðrar byggingar eftir atvikum, í samræmi við Aðalskipulag Ölfuss 2010 - 2022. Aðkoma að svæðinu er frá Þorlákshafnarvegi (38) og um Bæjarhverfisveg (3740). Sameiginleg aðkoma er með Mánastöðum 1 (L228524), Stóra-Saurbæ 3 (L227193) og Hreiðri (L172272) frá Bæjarhverfisvegi um landræmu Litla-Saurbæjar 1 (L171771).

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnítakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.000, dagsettur 12. ágúst 2020, breytt 20.október 2020 og 17 september 2021.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dagsett 12. ágúst 2020 breytt 20.10.2020, 13.08.2021 og 17.09.2012.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Staðhættir

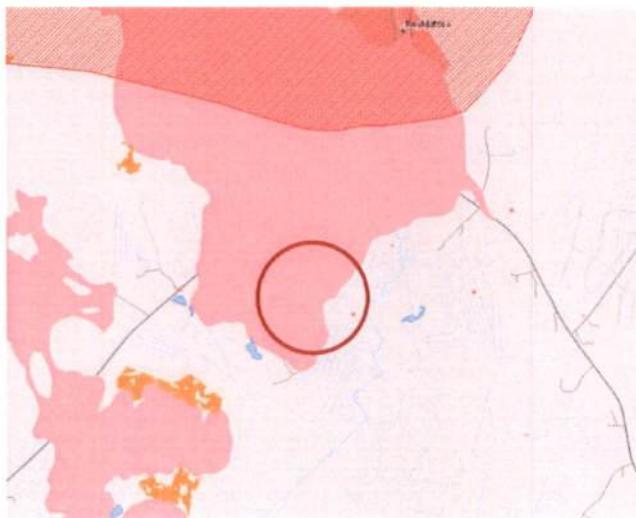
Dimmustaðir er stofnuð úr landi Litla-Saurbæjar 1 (L171771) og er um 2,5 ha að stærð. Svæðið er nokkuð sunnan Hveragerðis, um 1 km austan við Þorlákshafnarveg (nr. 38), sem liggur frá Hveragerði á Þrengslaveg, skammt norðan Þorlákshafnar. Spildan er á íbúðarsvæði skv. nýlegri breytingu á aðalskipulagi, landið er flatlent og grasi gróið.



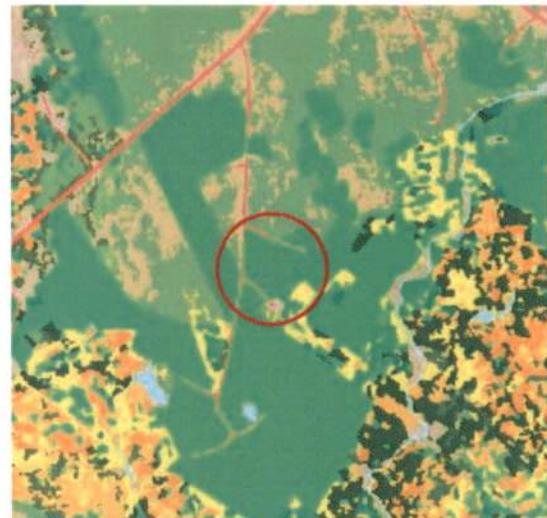
**MYND 1.** Yfirlitsmynd af svæðinu. Svæðið er afmarkað með rauðum hring (©Map.is)

Svæðið er á svonefndum Hellisheiðarhraunum, sem runnu frá Hengli fyrir um 5500 árum og fellur hraunið undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja skv. 61. gr. laga um náttúruvernd, sjá mynd 2 (NÍ vefsjá maí 2020).

Skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið tún og akurlendi (L14.2) , sjá mynd 3, og er innan mikilvægs fuglasvæðis.



**MYND 2.** Svæði sem njóta sérstakrar verndar (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands).



**MYND 3.** Vistgerðir (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands)

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

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 sem samþykkt var 21.09.2012. Þar er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði skv. nýstaðfestri breytingu á aðalskipulafgi Ölfus 2010-2022. Heimilt er að byggja íbúðarhús, gestahús og bílskúr í samræmi við nýtingarhlutfall sem er 0,05. Hesthús og aðrar byggingar til landbúnaðar eru ekki heimilar á lóðum. Almennt skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til aðnýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag.

## **2.3 Fornminjar**

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.). Því eru allar þær fornleifar á könnunarsvæðinu sem og annars staðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögunum. Friðlýstum fornleifum fylgir 100 m friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22. gr). Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein.

Samkvæmt aðalskráningu fornleifa er a finna fornminjar innan skipulagssvæðis. Um er að ræða garðlag sem liggar að túngarði (Ár:523:016) og tóft (Ár:523-015) (staðsetning á uppdrætti ekki nákvæm). Annar túngarður (Ár:523:008) er utan skipulagssvæðisins en helgunarsvæði hans nær inn fyrir skipulagssvæðið. (Aðalskráning fornleifa í Ölfusi; Áfangaskýrsla II, FS626). Skipulagið mun ekki hafa áhrif á fornminjar þar sem engar fyrirhugaðar framkvæmdir eru innan helgunarsvæðis þeirra. 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 Dimmustaði 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 meiri byggð fylgir aukin umferð.

Uppbygging að Dimmustöðum er hagkvæm með tilliti til veitna og samgangna. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi veginn og veitukerfi og ekki þarf að raska landi til að tengja svæðið við grunnkerfi sveitarfélagsins. Þá mun yfirbragð byggðar taka mið af umhverfi og yfirbragði byggðar í kring. Byggð mun ekki spilla verðmætum náttúruminjum. 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 sveitarfélagini og mætir eftirsurni eftir lóðum í dreifbýli í góðum tengslum við atvinnusvæði s.s. Hveragerði, Selfoss og Þorlákshöfn.

## 4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 4.1 Lóðir

Dimmustaðir er  $25.079,4 \text{ m}^2$  og er í skipulagi þessu skipt upp í fjórar lóðir: Dimmustaði 1 ( $5.366,2 \text{ m}^2$ ), Dimmustaði 2 ( $7.263,2 \text{ m}^2$ ), Dimmustaði 3 ( $6.364,8 \text{ m}^2$ ) og Dimmustaði 4 ( $6.084,8 \text{ m}^2$ ). Svæðið er óbyggt.

### 4.2 Byggingar

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

Á byggingarreit lóðanna Dimmustaða 2-4 er heimilt að byggja allt að  $220 \text{ m}^2$  íbúðahús og bílskúr, samþyggt eða hvort í sínu lagi. Þá er heimilt að byggja allt að  $80 \text{ m}^2$  gestahús eða annan bílskúr. Heildarbyggingamagn getur verið allt að  $300 \text{ m}^2$ . Ef ekki er byggt gestahús má íbúðarhús og bílskúrarvera allt að  $300 \text{ m}^2$ .

Á byggingarreit lóðarinnar Dimmustaða 1 er heimilt að byggja allt að  $200 \text{ m}^2$  íbúðahús og bílskúr, samþyggt eða hvort í sínu lagi. Þá er heimilt að byggja allt að  $68 \text{ m}^2$  gestahús eða annan bílskúr. Heildar byggingamagn getur verið allt að  $268 \text{ m}^2$ . Ef ekki er byggt gestahús má íbúðarhús og bílskúrarvera allt að  $268 \text{ m}^2$  á lóðinni Dimmustöðum 1.

Hús verða á einni hæð. Mænishæð getur verið allt að  $5,0 \text{ m}$  m.v. gólfkóta. 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). Sameiginleg aðkoma er með Mánastöðum 1 (L228524), Stóra-Saurbæ 3 (L227193) og Hreiðri (L172272) frá Bæjarhverfisvegi, um landræmu Litla-Saurbæjar 1 (L171771).

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

Á lóðunum er kvöð um sameiginlega aðkomu.

#### 4.4 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn verður fengið úr vatnsveitu sveitarfélagsins. Lagnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, eftir því sem hægt er. Frárennsli 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.

#### 4.5 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ilátum. 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.

#### 4.6 Brunavarnir

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnar-áætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu. Á veitukerfum með nægu slökkvivatni skal vera brunahani í nálægð við byggingar.

### 5 ALMENNIR SKILMÁLAR

#### 5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarbloð, 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 húsþökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarþúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarþúðanum.

### **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.

## **6 KYNNING OG SAMRÁÐ**

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum m.a. frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðarinnar og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

Deiliskipulagstillagan er unnnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst á haustmánuðum 2020 og taki gildi síðla árs.

## **7 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU**

20.10.2020 í samræmi við umsögn Vegagerðarinnar er veghelgunarsvæði sýnt á uppdrætti. Byggingarreitur á lóð Dimmustaða 2 var mjókkaður um 4-5 m vegna veghelgunarsvæðis.

13.08.2021 Byggingarmagn á lóðinni Dimmustaðir 1 minnkað, kafla 4.2 breytt vegna þess.

17.09.2021 Kafla 2.2 þar sem vísað er í aðalskipulag breytt vegna nýlegrar breytingar á aðalskipulaginu.