



SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

AÐALSKIPULAG 2010 - 2022 - GRÁSTEINN
AÐALSKIPULAGSBREYTING

ÖLFUS

Almennt

Sveitarfélagið leggur fram óverulega breytingu á aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 skv. 2.mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 5. október 2012.

Tillaga að breyttu skipulagi snýr að fjölgun lóða og íbúða í landi Grásteins.

Forsendur

Breytingin er talin óveruleg vegna eftirfarandi forsenda:

- Bætt landnýting. Breytingin felur í sér bætta landnýtingu á svæði þar sem fyrir er skilgreind íbúðarbyggð í miklu nágrenni við annað þéttbýli.
- Bætt nýting innviða sem fyrir eru.
- Breytingin er í takt við það byggðarminnstur sem hefur byggst upp á svæðinu.
- Breytingin hefur engin áhrif á aðra starfsemi innan svæðisins þar sem sá hluti sem liggur að athafnasvæðum hefur nú þegar verið byggður upp að mestu leiti.

Breytingin

Markmið með breytingunni er að fjölgja lóðum á íbúðarsvæði í13 og jafnframt að stuðla að fjölgun íbúa og stuðla að betri nýtingu núverandi innviða svæðisins um leið. Í tillögu að aðalskipulagsbreytingu verður gerð breyting á umfjöllun um íbúðarsvæðið í kafla 3.1.1 í greinargerð aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022 þar sem lóðum á svæðinu verður fjölgæð úr 5 lóðum í 10 auk þess sem bætt er við heimild fyrir fleiri íbúðum innan svæðisins í formi parhúsa.

Breytingin felur ekki í sér stækkan svæðis frá gildandi aðalskipulagi.

Breytingin felur eingöngu í sér breytingu á greinargerð aðalskipulagsins.

Breyting verður gerð á töflu í kafla 3.1.1 um íbúðarsvæði. Breyting verður gerð á fjölda lóða á svæði í13 í landi Grásteins.

Þar standur núna:

Nr.	Heiti	Lýsing	Lóðir/ ha	Fjöldi íbúða
Í13	Grásteinn	Gert er ráð fyrir allt að 5 lóðum. Stærð svæðisins er um 5 ha.	1	5

Mun standa (breytingar eru undirstrikaðar):

Nr.	Heiti	Lýsing	Lóðir/ ha	Fjöldi íbúða
Í13	Grásteinn	Gert er ráð fyrir allt að 10 lóðum undir parhús og einbýlishús. Stærð svæðisins er um 5 ha.	1-4	16

Tengsl við aðrar áætlunar

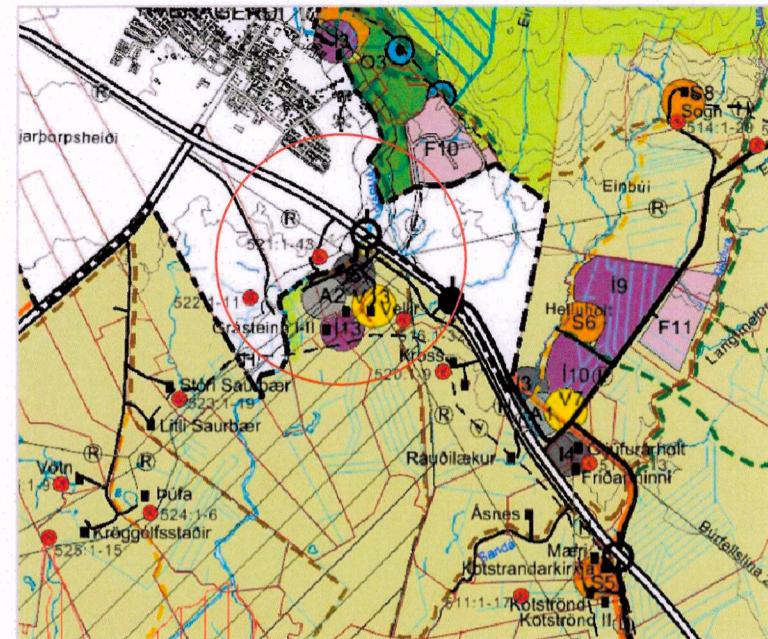
Innan svæðisins er deiliskipulag í gildi frá árinu 2007 nr. 9601. Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að nýju deiliskipulagi fyrir svæðið sem verður auglýst samhliða því sem aðalskipulagsbreyting þessi tekur gildi.

Umhverfismat

Þar sem um er að ræða óverulega breytingu fellur breytingin ekki undir lög nr. 105/ 2006 um umhverfismat áætlana skv. 1. mgr. 3. gr. laganna. Ekki er talið að breyting þessi hafi neikvæð áhrif á helstu umhverfispætti s.s.gróðurfar, landslag eða félagslega þætti og verða umhverfisáhrif vegna framkvæmda innan svæðisins mjög staðbundin. Engin verndarsvæði eru í eða við svæðið. Auknar heimildir vegna bygginga nýta betur áður raskað landsvæði með betri nýtingu lóða, veg- og fráveitukerfa. Fjölgun lóða er innan svæðis sem hefur áður verið raskað. Svæðið gæti nýst til túnagerðar en hefur ekki verið ræktað, það hefur að auki verið innan deiliskipulags frá 2007 þar sem ekki er gert ráð fyrir ræktun svæðisins. Uppbygging stuðlar að fjölgun íbúa og fjölbreyttari búsetukostum. Almennt er því metið að breyting þessi hafi fremur óveruleg/jákvæð áhrif á ofangreinda þætti.

Niðurstaða sveitarstjórnar

Sveitarstjórn telur að umrædd breyting sé óveruleg þar sem verið að fjölgu íbúðalóðum og búsetumöguleikum á svæði sem nú þegar er skilgreint sem íbúðasvæði. Með því móti eru innviðir svæðisins nýttir betur. Breytingin er í takt við núverandi byggðarmynstur svæðisins. Ekki þykir þörf að meta umhverfisáhrif tillögunnar, enda er einungis um að ræða fjölgun lóða á íbúðasvæði sem nú þegar er skilgreint í gildandi skipulagi.



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022, í mkv.1:50.000

Aðalskipulagsbreytingin var tekin fyrir skv. 2 mgr. 36. gr skipulagslaga nr. 123/2010., með síðari breytingum var samþykkt í sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfuss þann 30.01.2020.



F.h. sveitarstjórnar Sveitarfélagsins Ölfuss
BÆJARSTJÓRI

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af



Skipulagsstofnun þann

[Signature]

Aðalskipulagsbreytingin öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____.



Grásteinn
Sveitarfélagið Ölfus
Aðalskipulagsbreyting

VERK	BLADSTÆRD	UNNID:	RÝNT:
1621-01	A3	VPH/JS	SOS
1621-01-034			

DAGS.	MÆLIKVARÐI	DAGS BREYTT.
-------	------------	--------------

28.05.2018	1:50.000	12.05.2020
------------	----------	------------

Samþykkt: