

Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2035, Breyting á kafla 4.1.3

Greinargerð:

Við lokameðferð á aðalskipulagi Öfuss 2020-2036 urðu þau mistök að almennir skilmálar í kafla 4.2.3 á blaðsíðu 52 sem fjallar um landbúnaðarsvæði og heimildir til uppbyggingar á þeim féllu út. Í stað þeirra voru almennir skilmálar fyrir frístundabyggð endurteknir. Einnig féllu út heimildir til að byggja gestahús á lóðum til fastrar búsetu sem eru 0,25 – 1 ha í Töflu 18 í sama kafla. Ekki var samræmi milli hámarksfjölda húsa án þess að skilgreina svæðið sem íbúðar eða frístundabyggð milli skilmála og töflu. Eins var ekki samræmi milli almennra skilmála fyrir frístundabyggð á blaðsíðu 50 og almennra skilmála fyrir landbúnaðarsvæði á blaðsíðu 52 og 53 eins og þeir verða við breytinguna og er þeim því líka breytt til samræmis. Þetta er nú leiðrétt og settir inn þeir almennu skilmálar sem sveitarstjórn hafði samþykkt fyrir svæðin og réttar heimildir í töflu 18 í samræmi við samþykkt sveitastjórnar auk þess sem öðrum lið í almennum skilmálum fyrir frístundasvæði er breytt í kafla 4.1.2.

Almennir skilmálar í kafla 4.1.3 í gildandi aðalskipulagi staðfest af Skipulagsstofnun 22.11.2022 eru svona:

Almennir skilmálar

- Heimilt er að byggja stök frístundahús á landspildum utan skilgreindra verndarsvæða. Í kafla 4.1.3 er fjallað nánar um heimildir til skiptingar lands bæði fyrir frístunda- og íbúðarlóðir.
- Að þar sem fimm eða fleiri frístundalóðir eru samliggjandi skal skilgreina frístundabyggð.
- Að lóðir verði frá 0,5 - 3 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,15, þó fari heildarbyggingarmagn aldrei yfir 500 m². Heimilt er að byggja aukahús/gestahús og geymslu. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.
- Að ný frístundabyggð verði að jafnaði að hámarki 20 hús í hverjum áfanga. Nýir áfangar verða teknir til skipulagsmeðferðar þegar minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga, innan hveirrar jarðar, hafa verið byggðir.
- Við gerð deiliskipulags nýrra frístundabyggða skal gera grein fyrir þekktum hættusvæðum.
- Við gerð deiliskipulags skal huga að öryggisþáttum s.s. flóttaleiðum og aðkomu sjúkra- og slökkvibíla auk þess að tryggja og merkja aðkomu að slökkvivatni.
- Við gerð deiliskipulags skal huga að þjónustupáttum s.s. losun og endurvinnslu sorps, auk vatnsveitu og ákvæði um uppbyggingu og rekstur innviða svæðisins. Sú kvöð skal koma skýrt fram í deiliskipulagi að vatnsöflun, snjómokstur, lagning vega, viðhald þeirra og endurnýjun sé alfarið á ábyrgð og kostnað landeiganda/lóðareiganda.
- Þar sem heimiluð er gisting, umfram 90 daga samanlagt á hverju almanaksári, sbr. reglugerð nr. 1277/2016, eða annar rekstur, skal tryggja næg bílastæði þar sem þjónusta er veitt og að starfsemi sé í samræmi við deiliskipulag og/eða samþykki annarra lóðarhafa. Slík starfsemi er starfsleyfisskyld.

Almennir skilmálar í öðrum lið í kafla 4.1.2 í gildandi aðalskipulagi staðfest af Skipulagsstofnun 22.11.2022 eru svona:

- Að þar sem fimm eða fleiri frístundalóðir eru samliggjandi skal skilgreina frístundabyggð.

Fyrsta „röð“ í „Töflu 18. Byggingarskilmálar á landbúnaðarsvæðum“, var svona:

NR.	LANDSTÆRÐ	SKILMÁLAR FASTRAR BÚSETU	SKILMÁLAR FRÍSTUNDALÓÐA
L1	0,25 til 1 ha Skikar/ lóðir	Heimilt er að byggja íbúðarhús auk bílskúrs, í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15. Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.	Heimilt er að byggja frístundahús og auk þess má byggja allt að 80 m ² gestahús geymslu og gróðurhús. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 500 m ² . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fimm eða fleiri skal skilgreina svæðið sem frístundabyggð.

Fyrsta „röð“ í „Töflu 18. Byggingarskilmálar á landbúnaðarsvæðum“, verður svona við breytinguna (breytingin auðkennd með rauðu letri):

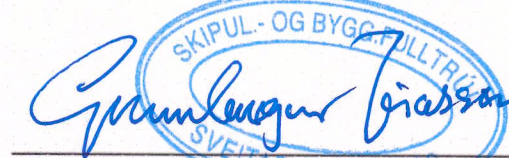
NR.	LANDSTÆRÐ	SKILMÁLAR FASTRAR BÚSETU	SKILMÁLAR FRÍSTUNDALÓÐA
L1	0,25 til 1 ha Skikar/ lóðir	Heimilt er að byggja íbúðarhús auk bílskúrs og allt að 80 m² gestahús , í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15. Fari fjöldi samliggjandi lóða í fleiri en fimm skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.	Heimilt er að byggja frístundahús og auk þess má byggja allt að 80 m ² gestahús geymslu og gróðurhús. Hámarks byggingarmagn á hverri lóð er 500 m ² . Fari fjöldi samliggjandi lóða í fleiri en fimm skal skilgreina svæðið sem frístundabyggð.

Almennir skilmálar í kafla 4.1.3 verða svona eftir breytinguna:

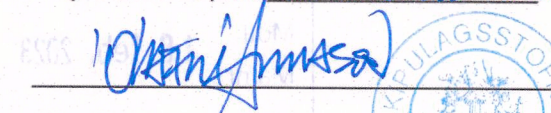
Almennir skilmálar

- Heimilt er að byggja mannvirki til landbúnaðarstarfsemi á landbúnaðarlandi bújarða, þ.m.t. til áhugabúskapar.
- Íbúðalóðir í dreifbýli skulu almennt ekki vera minni en 0,25 ha.
- Frístundalóðir skulu almennt vera frá 0,5 til 3 ha.
- Uppbygging skal taka mið af dreifbýlisfirbrigði þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götumynd eða litlar samliggjandi lóðir.
- Leitast skal við að ný íbúðarhús verði í góðum tengslum við núverandi byggð til að nýta það grunnkerfi sem fyrir eru s.s. veitu- og vegakerfi. Að jafnaði er ekki innheimt gatnagerðar- eða veitugjöld og því eru landeigendur/lóðarhavar ábyrgir þeirra framkvæmda, m.a. út frá öryggisþáttum s.s. slökkvivatni.
- Að jafnaði er ekki innheimt gatnagerðar- eða veitugjöld og því eru landeigendur/lóðarhavar ábyrgir þeirra framkvæmda.
- Ný íbúðarhús skulu vera innan við 1.500 m frá stofn- og tengivegum eða innan við 500 m frá núverandi héraðsvegum.
- Ný íbúðar- og frístundahús verða utan verndarsvæða og skulu að jafnaði vera utan skilgreindra hættusvæða.
- Staðsetja skal þau leiddi s.s. eldihús alifugla, loðdýra og svína, í að lágmarki 250 m fjarlægð frá annarri byggð. Staðsetningu skal skoða í hverju tilfelli fyrir sig og meta m.a. út frá fjölda dýra, ríkjandi vindátt og öðrum náttúrufarslegum aðstæðum.
- Á landbúnaðarlandi er heimilt að stunda atvinnurekstur ótengdan landbúnaðarstarfsemi, í allt að 1500 m² húsnæði. Þetta getur verið gisting fyrir allt að 30, smáhýsi, smiðjur, verkstæði, gallerý og veitingarekstur. Tryggja skal næg bílastæði og takmarka ónæði af starfseminni. Verði um verulega starfsemi að ræða s.s. meiri hluta tekna viðkomandi, skal óska breytingar á landnotkun í aðalskipulagi.
- Að þar sem fleiri en fimm lóðir til íbúðar- eða frístundalóðir eru samliggjandi skal skilgreina íbúðar- eða frístundabyggð.
- Hámarks byggingarmagn skal vera í samræmi við töflu 18.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Ölfuss þann 26.1.2023


SKIPULAGS- OG BYGGINGARSTJÓRN
SVEITARFÉLAGS ÖLFUSS

Breytingin var staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 11. SEPTEMBER 2023


SKIPULAGSSTOFNUN



Sveitarfélagið Ölfus
Hafnarbergi 1 – 815 Þorlákshöfn
kt. 420369-7009