



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2020-2036

Stóragerði ÍB18 – Fjölgun íbúðalóða og afmörkun vatnsbóls

11.06.2024

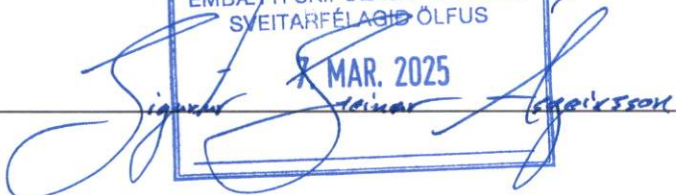
Br. 12.02.2025



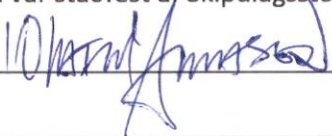
Samþykktir

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfuss þann 27.2.2025


EMBÆTTI SKIPULAGSFULLTRÚA
SVEITARFÉLAGS ÖLFUS
8 MAR. 2025

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 24 MARS 2025




Skipulagsferli

Skipulagslýsing var kynnt frá: 22.3.2024 með athugasemdafresti til: 10.5.2024

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 30.8.2024 með athugasemdafresti til: 17.10.2024

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

108308-ASK-001-V03

HÖFUNDUR

BRE

RÝNT

ÁJ, IS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	4
2.1.2	Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036	5
2.2	Deiliskipulag	6
2.3	Fornminjar	6
3	BREYTT AÐALSKIPULAG	6
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
4.1	Umhverfispættir og áherslur	7
4.2	Valkostir	9
4.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
4.4	Niðurstöður	10
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
5.1	Skipulagsferlið	11

SKIPULAGSGÖGN

Gerð er breyting á greinagerð og sveitarfélagsuppdraetti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinagerð þessi ásamt forsendum og umhverfismatsskýrslu.

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin nær til íbúðarbyggðar Stóragerðis (ÍB18) þar sem íbúðalóðum er fjölgað úr 4 í 5 að ósk landeiganda á Stóragerði lóð 1 (212987,) sem hyggst skipta lóð sinni í tvennt. Innan svæðis verður heimild fyrir minniháttar atvinnustarfsemi, nú þegar er heimilt að stunda þar léttan iðnað. Samhliða breytingu aðalskipulags er unnið að gerð deiliskipulags fyrir Stóragerði lóð 1. Gert er grein fyrir núverandi vatnsbóli og það sett inn á aðalskipulag.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið liggur sunnan við Þorlákshafnarveg (38) og nokkru austan við Þrengslaveg (39) og er sunnan Hjallafjalls. Innan skipulagssvæðis Stóragerði ÍB18 eru lóðirnar Stóragerði (L198888), Stóragerði lóð 1 (L212987), Stóragerði lóð 2 (L212988) og Stóragerði lóð 3 (L212989). Svæðið er um 8,7 ha að stærð og eru lóðirnar byggðar að hluta, að undanskilinni lóð 2. Landeigandi Stóragerði lóð 1, sem er um 1 ha að stærð hefur óskað eftir fjölgun íbúða á svæðinu og heimild til að skipta lóð sinni í tvennt.

Innan lóðar hefur verið borað eftir vatni og einnig er rotpró til staðar. Gert er ráð fyrir samnýtingu hreinsivirkis og neysluvatns eftir að lóð hefur verið skipt upp og verða skilgreindar kvaðir á lóðirnar um samnýtingu. Gert er ráð fyrir minniháttar atvinnustarfsemi og léttum iðnaði, s.s. húsdýrahald, þjónustu, handiðnað eða verslun fyrir smásölu. Ekki er heimilt að vera með þungan iðnað eða mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaðar, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega umferð.

Skipulagssvæðið er aðallega á nútímahrauni og er mosahraunavist og lynghraunavist ríkjandi á svæðinu. Báðar hafa miðlungs verndargildi, samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Hraunið fellur undir ákvæði náttúruverndarlaga nr. 60/2013, 61. gr. um jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar. Náttúrufræðistofnun skilgreinir svæðið einnig sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlands undirlendið.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til verndar og ráðstöfunar lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum.“

Í stefnunni eru sett fram þrjú markmið er snúa að vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélagsins og samkeppnishæfu atvinnulífi.

Kolefnishlutleysi er leiðarljós markmiðsins um *vernd umhverfis og náttúru*. Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.

Aðlögun að loftslagsbreytingum er leiðarljós markmiðsins um *velsæld samfélagsins* og skal skipulag stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinu byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi og verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróðurhúsalofttegunda.

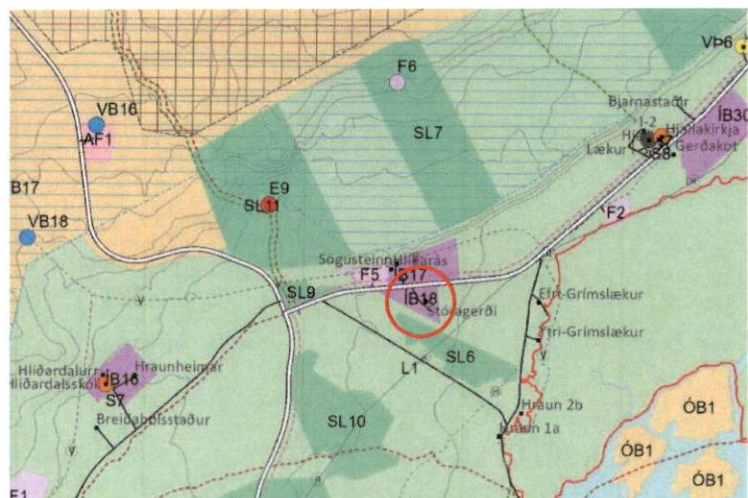
2.1.2 Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036

Íbúðarbyggð (ÍB)

Eftirfarandi er stefna fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli:

- Að áhersla sé lögð á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Að fjölbreytt framboð lóða verði innan sveitarfélagsins.
- Að lóðir fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli séu stærri en í þéttbýli en minni en á landbúnaðarlandi.
- Að íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Að íbúðarbyggð verði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistagildis.

Innan skilgreindrar íbúðarbyggðar í dreifbýli er heimilt að byggja upp á 0,25-2 ha lóðum. Heimilt er að byggja íbúðarhús, sem einbýli eða parhús (bílskúr, gestahús og geymslu). Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,15 en heildar byggingarmagn skal aldrei fara yfir 1000 m².



Mynd 1. Skjásýning af aðalskipulagsuppdrátti, svæðið er innan rauða hringins.

Tafla 16 í greinagerð sýnir yfirlit yfir íbúðarbyggð í dreifbýli ásamt skilmálum. Eftirfarandi kemur fram um ÍB18:

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
ÍB18	Stóragerði	8,7	4	2	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir fjórum lóðum á svæðinu fyrir íbúðarbyggð og léttan iðnað.

2.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi. Unnið er að deiliskipulagi fyrir rúmlega 1 ha svæði. Gert er ráð fyrir tveimur lóðum þar sem heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu og stunda minniháttar atvinnustarfsemi. Heimilt verður að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr/skemmu/gestahúsi, sambyggt eða aðskilið. Íbúðarhús getur verið á einni til tveimur hæðum. Aðkoma að lóðum verður af Stóragerðisvegi nr. 3983.

2.3 Fornminjar

Aðalskráning fornminja í Ölfusi stendur yfir.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 BREYTT AÐALSKIPULAG

Gerð er breyting á greinagerð aðalskipulags þar sem skilmálum fyrir ÍB18 er breytt. Íbúðum fjölgar úr 4 í 5 og heimild verður fyrir minniháttar atvinnustarfsemi. Uppdráttur helst óbreyttur.

Íbúðarsvæði (ÍB):

Tafla 16 um íbúðarsvæði í dreifbýli fyrir breytingu:

NR.	HEITI	STÆRÐ/HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
ÍB18	Stóragerði	8,7	4	2	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir fjórum lóðum á svæðinu fyrir íbúðarbyggð og léttan iðnað.

Tafla 16 um íbúðarsvæði í dreifbýli eftir breytingu:

NR.	HEITI	STÆRD/HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
ÍB18	Stóragerði	8,7	5	2	Hverfið er ekki deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir fimm lóðum á svæðinu fyrir íbúðarbyggð, minniháttar atvinnustarfsemi og léttan iðnað.

Vatnsvernd (VB):

NR.	HEITI	LÝSING SVÆÐIS
VB24	Stóragerði	Borhola til einkanota. Hla skal fóðruð og tryggt sem best að ekki komist vatn úr yfirborðslögum grunnvatns.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gerð er grein fyrir áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á umhverfið í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Í skipulagsgerð er mat á áhrifum aðalskipulagsbreytingar mikilvægt og nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Mat á áhrifum mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

4.1 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni eru skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir líklegar meginspurningar er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1. Umhverfispættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNING
Loftslagsmál <i>Kolefnisbinding</i> <i>Kolefnishlutleysi</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda út í andrúmsloftið?
Náttúrufar <i>Vistkerfi</i> <i>Gróður</i> <i>Jarðvegur</i> <i>Búsvæði dýra</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <i>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</i>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Samfélag <i>Húsnæðismál</i> <i>Íbúafjöldi</i> <i>Atvinna</i> <i>Hagkvæm nýting innviða</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinu byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. <i>Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.</i> - Þjóða upp á búsetu á íbúðarsvæðum í dreifbýli án þess að það skerði svæði sem eru verðmæt út frá auðlindum, menningar- eða náttúruminum. - Hagkvæm þróun íbúðarbyggðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best. <i>Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 20223-2032 og sameiginlega stefnu í húsnæðismálum.</i>	Hefur stefnan áhrif á húsnæðismál og íbúafjölda? Hefur stefnan áhrif á hagkvæma nýtingu innviða? Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf?
Heilnæmt umhverfi <i>Vatnsvernd</i> <i>Ásýnd byggðar</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfun varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. - Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. <i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i> - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i>	Hefur stefnan áhrif á vernd vatnshlota? Hefur stefnan áhrif á ásýnd byggðar?
Minjar og verndarsvæði <i>Fornminjar</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. <i>Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.</i> - Dreifbýli skerði ekki svæði sem eru verðmæt út frá auðlindum, menningar- eða náttúruminum. <i>Aðalskráning fornminja.</i> <i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i> <i>Náttúruverndarlög nr. 60/2013.</i>	Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar?

4.2 Valkostir

Gerð er grein fyrir áhrifum breyttrar stefnu samanborið við stefnu í gildandi aðalskipulagi (núll kostur).

Breytt skipulag: Gert er ráð fyrir fimm lóðum á svæðinu fyrir íbúðarbyggð, minniháttar atvinnustarfsemi og léttan iðnað.

Núll-kostur: Stefnan helst óbreytt. Gert er ráð fyrir fjórum lóðum á svæðinu fyrir íbúðarbyggð og léttan iðnað.

4.3 Mat á umhverfisáhrifum

Breytt skipulag

Áhrif á loftslagsmál eru metin engin. Útblástur eykst á framkvæmdartíma meðan verið er að byggja upp. Aðeins er verið að bæta við einni lóð og léttari atvinnustarfsemi svo ekki er gert ráð fyrir teljandi áhrifum vegna umferðaraukningar á losun kolefnis.

Áhrif á náttúrufar eru metin óveruleg. Lóðin er þegar byggð upp að hluta og hefur umhverfi verið raskað við uppbyggingu mannvirkja og lagningu vega og veitna. Gróður og jarðvegshula er takmörkuð. Svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis, aðeins er um lítinn hluta íbúðarsvæðisins að ræða þar sem gert er ráð fyrir einni aukalóð og því ólíklegt að fuglalíf verði fyrir raski.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Verið er að fjölga lóðum í íbúðarbyggð í dreifbýli en eftirspurn eftir þeim hefur aukist talsvert í sveitarfélaginu. Verið er að stuðla að hagkvæmri nýtingu á helstu innviðum, vegum og veitum þar sem svæðið er þegar byggt upp sem íbúðarbyggð. Þá er gert ráð fyrir minniháttar atvinnustarfsemi innan svæðis, áður var heimild til að stunda léttan iðnað en með breytingunni er komið til móts við ósk landeiganda um að nýta land sitt sér til atvinnusköpunar og tekjuöflunar.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg. Áhrif á vatnsvernd eru metin óveruleg. Vatnsból er innan lóðar og er því bætt við í aðalskipulagi ásamt verndarsvæðum. Ekki er talin hætta á mengun ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum um hollustuhætti og mengunarvarnir. Áhrif á ásýnd svæðis eru óveruleg, ný lóð kemur til með að byggjast upp í samræmi við nærliggjandi lóðir og yfirbragð svæðisins helst líkt og það er í dag. Nánari skilmálar verða settir í deiliskipulagi.

Áhrif á minjar- og verndarsvæði eru óveruleg/neikvæð. Engar þekktar menningarminjar eru innan svæðis en ef slíkar finnast verða framkvæmdir stöðvaðar og álit fengið frá Minjastofnun Íslands. Svæðið er á nútímahrauni sem nýtur verndar skv. náttúruverndarlögum nr. 60/2013. Umfang uppbyggingar er takmarkað og staðsett í nálægð við þegar röskuð svæði.

Núll-kostur

Áhrif á loftslagsmál og náttúrufar eru metin enginn. Svæðið helst eins og það er í dag.

Áhrif á samfélag eru metin óveruleg. Svæðið helst óbreytt, hefur ekki í för með sér fjölgun íbúa eða möguleika á frekari tekjuöflun landeiganda.

Áhrif heilnæmt umhverfi eru metin óveruleg. Ekki er gerð grein fyrir vatnsbóli og verndarsvæði á gildandi aðalskipulagi.

Áhrif á minjar- og verndarsvæði eru jákvæð. Innan svæðis er nútímahraun sem nýtur verndar. Svæðið raskast ekki umfram gildandi skipulag.

4.4 Niðurstöður

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Verið er að koma til móts við ósk landeiganda um að nýta land sitt til fjölgunar íbúða og eftir atvikum atvinnusköpunar í dreifbýli. Verið er að stuðla að hagkvæmri nýtingu innviða þar sem svæðið er nú þegar skilgreint sem íbúðarbyggð og tengt helstu vegum og veitukerfum. Ekki er gert ráð fyrir mengandi starfsemi innan svæðisins heldur aðeins léttu atvinnustarfsemi sem getur ekki orðið öðrum til mikilla ónáða. Með breytingunni er núverandi vatnsból sett inn á aðalskipulag sem stuðlar að betri yfirsýn yfir vatnsauðlind sveitarfélagsins. Rask á fuglalífi og gróðurfari er takmarkað en nútímahraun kemur til með að raskast frekar, en þar sem svæðið er nú þegar skilgreint sem íbúðarbyggð eru áhrif breytingar hverfandi.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

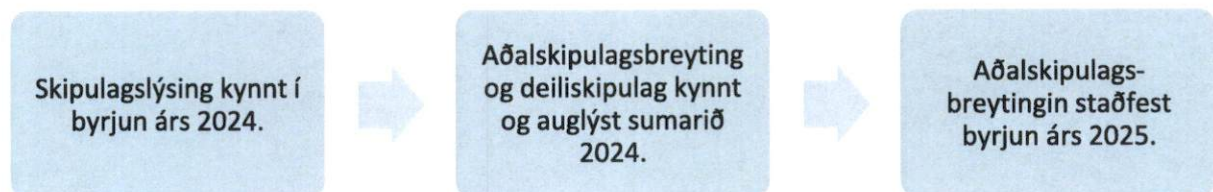
Skipulagslýsing var kynnt og auglýst í samræmi við 36. gr. og 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Óskað var eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum við auglýsingu tillögu:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila og stofnanna, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

5.1 Skipulagsferlið

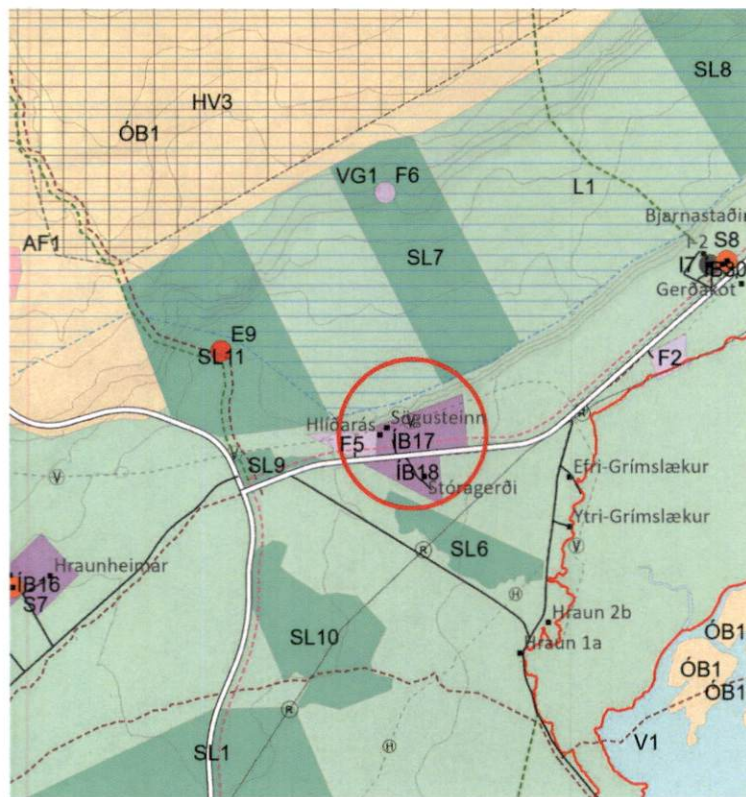


5.2 Breytingar að lokinni auglýsingu

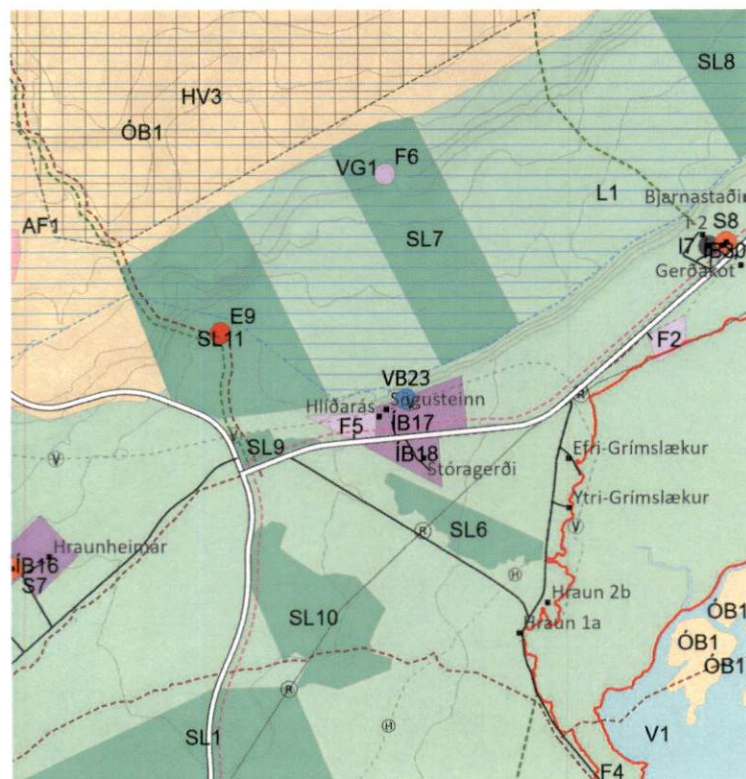
Skert er á umfjöllun um atvinnustarfsemi í samræmi við umsögn HSL.

Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036

Sveitarfélagsuppdráttur, breyting á Ytri-Grímslækur ÍB17



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Stofnvegur/stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- Gönguleið
- Hjólreiðaleið
- Reiðleið
- Hitaveita
- Rafveita, loftlína
- Vatnsveita
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Iðnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Vatnsból
- Hverfisvernd
- Vatnsvernd grannsvæði
- Náttúruvá
- Hæðarlínur
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Vötn, ár og sjór
- Íbúðarbyggð
- Óbyggð svæði
- Breytingarsvæði

Skipulagsgögn:

Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036
Breyting á Ytri-Grímslækur ÍB17

Verk: 104174 Blaðstærð: A4 Unnið: GAL Rýnt: BRE/ÁJ

Mælikvarði: 1:50.000 Dags: 12.06.2024 Breytt dags: