



DIMMUSTAÐIR Í ÖLFUSI

Skipulagslýsing

28.05.2020



ÖLFUS



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ**SKJALALYKILL**

7305-004-DSK-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

4

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Ingólfur Snorrason

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

TITILL SKÝRSLU

Dimmstaðir í Ölfusi

VERKHEITI

Skipulagslýsing

VERKKAUPI

Tálkni ehf.

HÖFUNDUR

Anna Bragadóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
1.1	Skipulagslýsing	1
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	1
2.1	Markmið	1
2.2	Skipulagssvæðið	2
3	FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING	3
3.1	Aðalskipulag	3
3.2	Deiliskipulag	3
4	UMHVERFISÁHRIF	3
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	4
5.1	Umsagnaraðilar	4
6	SKIPULAGSFERLI	5

1 INNGANGUR

Hér á eftir fer skipulagslýsing fyrir Dimmustaði (L229629) í Sveitarfélaginu Ölfusi. Um er að ræða óbyggt eignarland sem er um 2,5 ha að stærð.

Fyrirhugað er að skipta svæðinu upp í fjórar lóðir fyrir íbúðarhús og aðrar byggingar eftir atvikum í samræmi við Aðalskipulag Ölfus 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).
Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 2. mgr 40. gr. skipulagslaga skal sveitarstjórn taka saman lýsingu við deiliskipulagsgerð þar sem gerð er grein fyrir áherslum sveitarstjórnar við deiliskipulagsgerðina, forsendum og fyrirliggjandi stefnu. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

Skipulagið fellur ekki undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og er því ekki tilkynningarskylt.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem, m.a. geta nýst við gerð deiliskipulagsins.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Markmið

Áformað er að skipta svæðinu upp í fjórar lóðir sem verður hver um sig rúmlega 0,5 ha. Á hverri lóð verður heimilt að reisa íbúðarhús ásamt gestahúsi og bílskúr í samræmi við gildandi aðalskipulag. Í nýju deiliskipulagi verður m.a. gerð grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum og settir fram skilmálar um landnotkun og landnýtingu, byggingar og vernd náttúru- og menningarminja.

2.2 Skipulagssvæðið

Dimmstaðir 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 Þolákshafnarveg (nr. 38), sem liggur frá Hveragerði á Þrengslaveg, skammt norðan Þolákshafnar. Spildan er á skilgreindu landbúnaðarlandi, land flatlent, og grasi gróið.

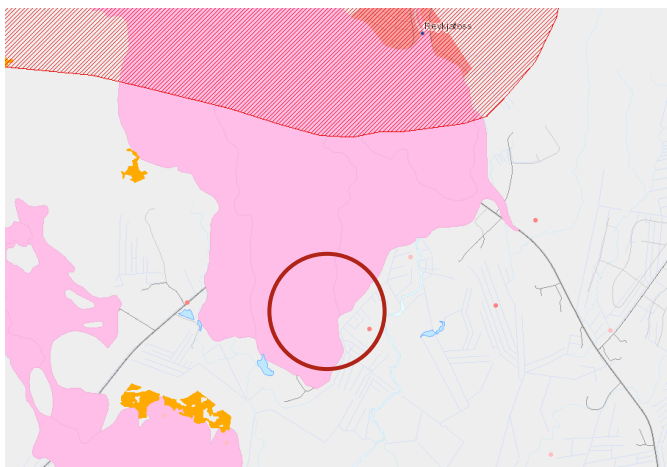


MYND 1. Yfirlitsmynd af svæðinu. Svæðið afmarkað með rauðum hring (Map.is)

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 vefsíða maí 2020).

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

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu.



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



MYND 3. Vistgerðir (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands)

3 FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

3.1 Aðalskipulag

Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 sem samþykkt var í september 2012. Þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Þar kemur m.a. fram að heimilt er að byggja frístundahús og íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer fjöldi húsa eftir stærð lands. Á landspildum sem eru 0,5 - 3 ha að stærð er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús og bílskúr í samræmi við nýtingarhlutfall og er nýtingarhlutfall 0,05. Hesthús og aðrar byggingar til landbúnaðar eru að jafnaði ekki heimilár á lóðum sem eru minni en 2 ha. Almennu skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.

3.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu.

4 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir Dimmstaði 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.

Gerð verður grein fyrir áhrifum skipulagsins á umhverfið í samræmi við skipulagslög.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins <http://www.olfus.is>. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa að Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið skipulag@olfus.is, fyrir auglýstan tímafrest.

5.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlitið
- Umhverfisstofnun
- Landbúnaðarráðneytið

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

6 SKIPULAGSFERLI

Meðferð skipulagslýsingar verður skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

TAFLA 1 Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
Júní	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður jafnframt kynnt almenningi. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Júlí	Tillaga að deiliskipulag tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi og lagðar fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
Ágúst	Tillaga að deiliskipulag samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn. Tillaga auglýst og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
September	Tillaga að deiliskipulagi afgreidd í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
September	Gildistaka deiliskipulags auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.