

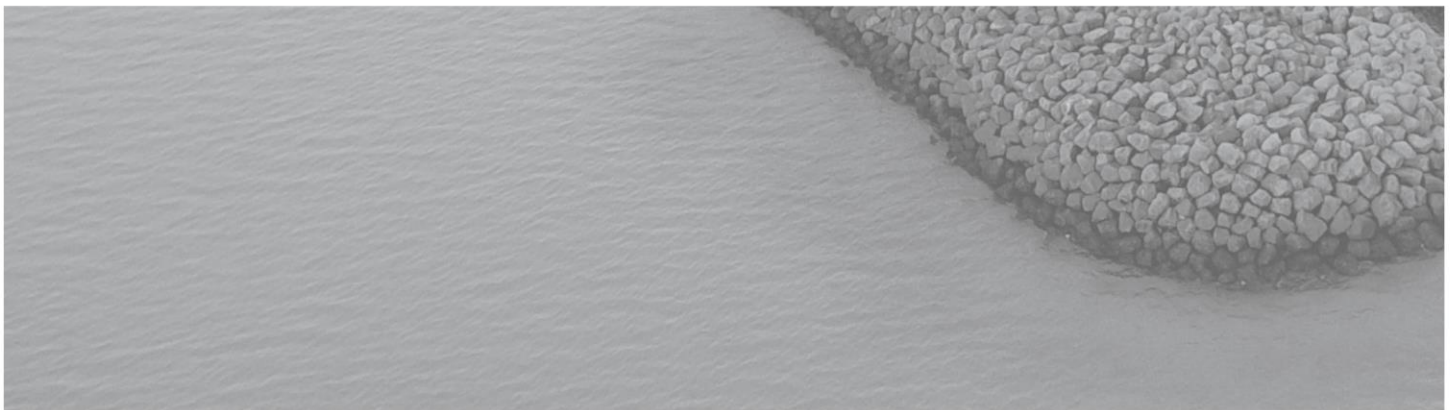


ADALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2010-2022

Breyting í landi Gljúfurárholts

Frístundasvæði breytt í landbúnaðarland og stofnanasvæði

04.06.2019





SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Aðalskipulag 2010-2022

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ölfus þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

EFLA **VERKNR.** **DAGS.**

IS, ÁJ, EDP 1621-034 04.06.19

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.1.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022	6
2.2	Minjar	6
3	BREYTING AÐALSKIPULAGS	6
3.1	Uppdráttur	6
3.2	Greinargerð	7
3.2.1	Frístundasvæði	7
3.2.2	Landbúnaðarland	7
3.2.3	Stofnanasvæði	7
4	UMHVERFISÁHRIF	7
5	MÁLMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	8
5.1	Skipulags og matslýsing	8
5.2	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	8
6	UPPDRÁTTUR	8

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Ölfus vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Ölfus 2010-2022 skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin fellst í að frístundasvæðið F11 verður fellt út og svæðinu breytt í landbúnaðarland og stofnanasvæði. Skipulagslýsing vegna breytingarinnar var kynnt í ágúst/september 2018, ásamt fleiri breytingum.

Skipulagsbreytingin samanstendur af greinargerð þessari ásamt upprætti sem sýnir gildandi aðalskipulag og breytt aðalskipulag.

2 FORSENDUR

Fyrir liggur að sveitarstjórn stefnir á að frístundasvæðið, F11 verði fellt út. Svæðið verður skilgreint sem landbúnaðarland, um 15 ha, og svæði fyrir þjónustustofnanir á allt að 2 ha. Svæðið tekur yfir 3 skilgreindar landspildur, land 10, land 13 og land 14, sem eru samtals um 1,5 ha.

Á jörðinni Breiðabólstað í Ölfusi er rekið sambýli í um 10 km fjarlægð frá Þorlákshöfn. Breiðabólstaður slf. Rekur sambýlið. Á því dvelja einstaklingar sem þurfa mikla þjónustu og eftirlit vegna fötlunar og/eða geðsjúkdóma. Núverandi húsnæði sambýlisins er í gömlu íbúðarhúsi sem samræmist ekki lengur reglugerð og kröfum um mannvirki fyrir slíka starfsemi. Færsla starfseminnar að Gljúfurárholti nr. 10 var valin m.a. með það í huga að staðsetningin er nær þéttbýli Selfoss þar sem íbúar sækja heilbrigðisþjónustu. Staðsetning í jaðri byggðar, en samt í góðum tengslum við þjónustu t.d. heilbrigðisþjónustu er æskileg. Er það mat sveitarfélagsins að landið við Gljúfurárholt sé í það mikilli nálægð við íbúðarsvæði, verslun- og þjónustu og samfélagsþjónustu, skv. skipulagi, að ákjósanlegt sé að hafa starfsemi sem þessa á svæðinu.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er frístundabyggð fyrirhuguð á svæðinu, 24 svæði eru skilgreind undir frístundabyggð í aðalskipulagi Ölfuss og því nægt framboð á svæðum til slíkra nota.

Breytingin tekur til Gljúfurárhólts lands 10 (199504), lands 13 (225761) og lands 14, (225762). Spildurnar verða að stærstum hluta skilgreindar sem landbúnaðarland. Þar sem m.a. verður heimilt að hafa fasta búsetu sbr. töflu í kafla 3.2.1.

Landið er á melasvæði sem er lítt gróið norðan til en vel gróið sunnan til og að hluta til graslendi og að nokkru leyti ræktað land. Landið hefur verið nýtt sem beitiland. Austan svæðisins rennur Gljúfurá.

Stofnanasvæði verður innan spildu 14 þar sem gert er ráð fyrir að allt að 50 fatlaðir einstaklingar geti búið. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu sambýlis sem nú er rekið á Breiðabólstað í Ölfusi. Gera má ráð fyrir umfangsmeiri starfsemi en þar er rekin í dag, m.a. með fastri búsetu/starfsmannaíbúðum á stofnanasvæði. Allur aðbúnaður starfsmanna og vistmanna verður í samræmi við kröfur og reglugerðir um aðbúnað og öryggi. Öll nánari útfærsla þeirra þátta verður sett fram í deiliskipulagi.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana.

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnunni eru settar fram áherslur varðandi skipulag dreifbýlis sem sveitarfélagið þarf að horfa til. Kafli 2.2. Skipulag í dreifbýli

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd“.

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu um skipulag í dreifbýli þar sem svæðið tengist reitum Í9 og Í10 sem og öðrum landnotkunarflokkum vestan Hvammsvegur og myndar með þeim hætti samfellu í byggðakjarnanum. Innviðir s.s. vegur og veitukerfi liggja þegar að svæðinu. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu. Ekki er talið að verið sé að ganga á verðmætt landbúnaðarland né svæði sem er verðmætt vegna náttúruverndar.

2.1.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022

Aðalskipulag Ölfus var staðfest í september 2012, þar sem skilgreint er um 15 ha frístundasvæði (F11). Samtals var gert ráð fyrir allt að 50 lóðum austan Hvammsvegur.

2.2 Minjar

Engar þekktar minjar eru á svæðinu en aðalskráningu minja er að mestu lokið í sveitarfélaginu.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð er breyting á greinargerð og uppdrætti aðalskipulags.

3.1 Uppdráttur

Á aðalskipulagsuppdrætti er fellt út frístundasvæði F11 Gljúfurárholt. Sett er inn stofnansvæði S9, en að öðru leyti verður landið skilgreint sem landbúnaðarland.

3.2 Greinargerð

3.2.1 Frístundasvæði

Felldur er út texti um frístundasvæði F11.

3.2.2 Landbúnaðarland

Í gildandi skipulagi eru eftirfarandi heimildir fyrir landbúnaðarland:

Á landbúnaðarsvæðum er heimild til búsetu samhliða landbúnaðarframleiðslu en einnig heimiluð búseta sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, sbr. töflu 2, bls. 38 í gildandi greinargerð. Samkvæmt töflu í greinargerð (bls. 38) er heimilt á spildum, 10-25 ha (land 10) að hafa 3 íbúðarhús og 3 frístundahús (gestahús) auk bygginga til landbúnaðarnota. Á spildum 2 -10 ha (land 13 og land 14) er heimilt að byggja 1 íbúðarhús, 1 frístunda auk annarra bygginga til landbúnaðarnota.

3.2.3 Stofnanasvæði

Í greinargerð verður bætt við nýju stofnanasvæði í töflu á bls. 44 og eftirfarandi umfjöllun um það:

NR.	HEITI	LÝSING	JÖRÐ
S9	Gljúfurárholt	Svæði fyrir stofnun/sambýli fyrir fatlaða eða geðsjúka einstaklinga. Á svæðinu er heimilt að hafa þjónustukjarna og íbúðir og/eða stök hús, allt að 1500 m ² . Heimilt verður að reisa allt að 4 starfsmannaíbúðir/hús sem tengjast rekstri heimilisins, allt að 600 m ² . Heimilt er að hafa mannvirki á 1-2 hæðum. Heimiluð er minniháttar skógrækt og gerð göngustíga um svæðið. Stærð svæðisins er um 2 ha.	Gljúfurárholt

4 UMHVERFISÁHRIF

Meta skal helstu umhverfisáhrif breytingarinnar sbr. 12 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Áhrif breytingar liggja í breyttri uppbyggingu svæðisins, í stað frístundasvæðis mun svæðið byggjast upp með heilsársbúsetu og auk þess stofnanasvæði sem mun vera atvinnuskapandi.

Ræktað land mun eftir sem áður spillast við uppbyggingu, það hefði að óbreyttu lagst undir frístundabyggð.

Gert verður ráð fyrir sameiginlegri vegtengingu fyrir allt svæðið. Umferð mun aukast frá því sem nú er, en talsverð umferð hefði fylgt 50 frístundalóðum en eðlilega fylgir heilsársbyggð jafnari dreifing umferðar alla daga vikunnar.

Þar sem dregið er verulega úr áformum um uppbyggingu þá er talið að það hafi jákvæð áhrif á náttúru. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en hluti landsins er ræktaður. Breytingin

hefur áhrif á landnotkun þar sem að jafnaði fylgir meiri trjárækt frístundabyggð heldur en landnánaðar-notum, jafnvel þó bara sé um áhugabúskap að ræða. Uppbygging hefur alltaf áhrif á ásýnd en áform um uppbyggingu nú eru á minna svæði en áður og áhrifin metin óveruleg.

Breytingin stuðlar að frekari uppbyggingu atvinnu og styrkir þannig byggð og getur fjölgað íbúum. Áhrifin eru metin jákvæð. Stefnan er ekki talin hafa áhrif á minjar. Ekki er talin hætta á mengun af völdum stefnunnar ef frágangur og umgengni verður í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

5.1 Skipulags og matslýsing

Skipulags- og matslýsing var tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar.

5.2 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

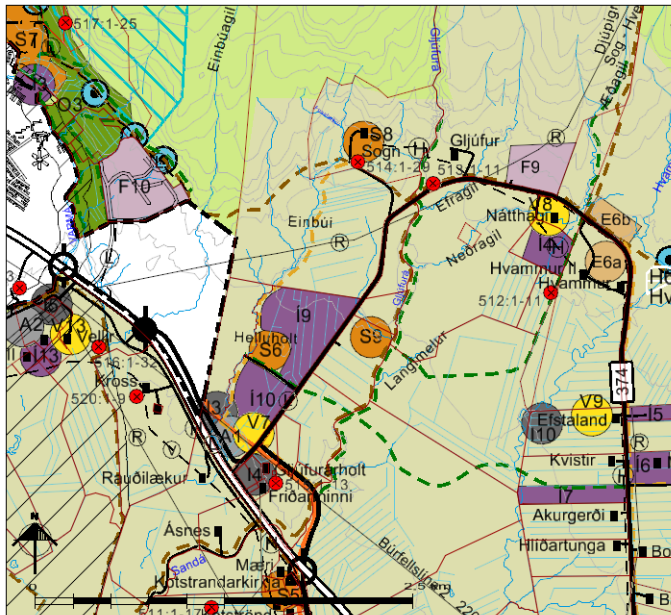
- Hveragerðisbær
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið
- Heilbrigðisráðuneytið
- Vegagerðin

6 UPPDRÁTTUR

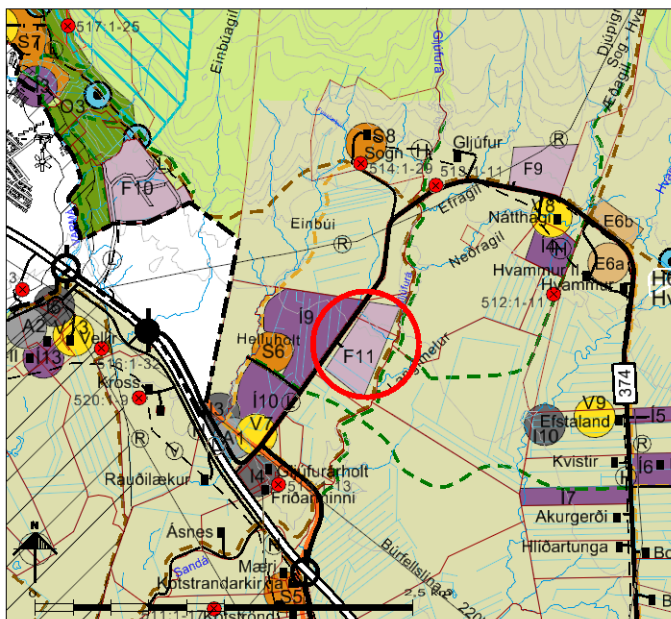


SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Aðalskipulag 2010-2022 - breyting í Gljúfurárholti



Breytt Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:50.000.



Gildandi Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:50.000.

SKÝRINGAR

- Landbúnaðarsvæði
- Býli / eyðibýli
- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Stofnanasvæði
- Frístundabyggð
- Iðnaðarsvæði
- Athafnasvæði
- Óbyggð svæði
- Svæði til sérstakra nota
- Hverfisverndarsvæði
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
- Undirgöng
- Gönguleiðir
- Megin reiðleiðir
- Aðrar reiðleiðir
- Hjólreiðastígur
- Háspennulínur 220 kV og stærri
- Háspennulínur 132 kV, 66 kV og 33 kV
- Háspennustrengur
- Stofnæð hitaveitu
- Ljósleiðari
- Stofnæð vatnsveitu
- Friðlýstar fornleifar
- Hverfisvernd vegna fornminja
- Sveitarfélagið Ölfus
- Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

Aðalskipulagsbreyting þessi var samþykkt af sveitarstjórn Ölfus, samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., þann _____

Aðalskipulagið var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Aðalskipulagstillagan var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda þann _____

SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Aðalskipulag 2010-2022 - breyting



Verk: 1621-034	Dags: 04.06.2019
Mkv. 1:50.000 í A4	Breytt: Áj
Unnið: IS	Rýnt:
Samþykkt:	