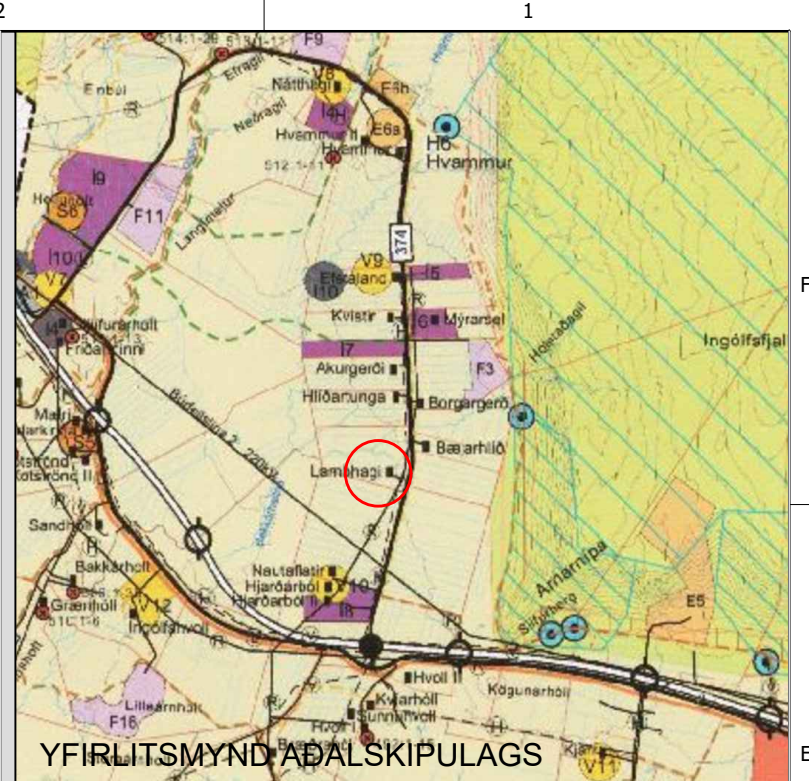
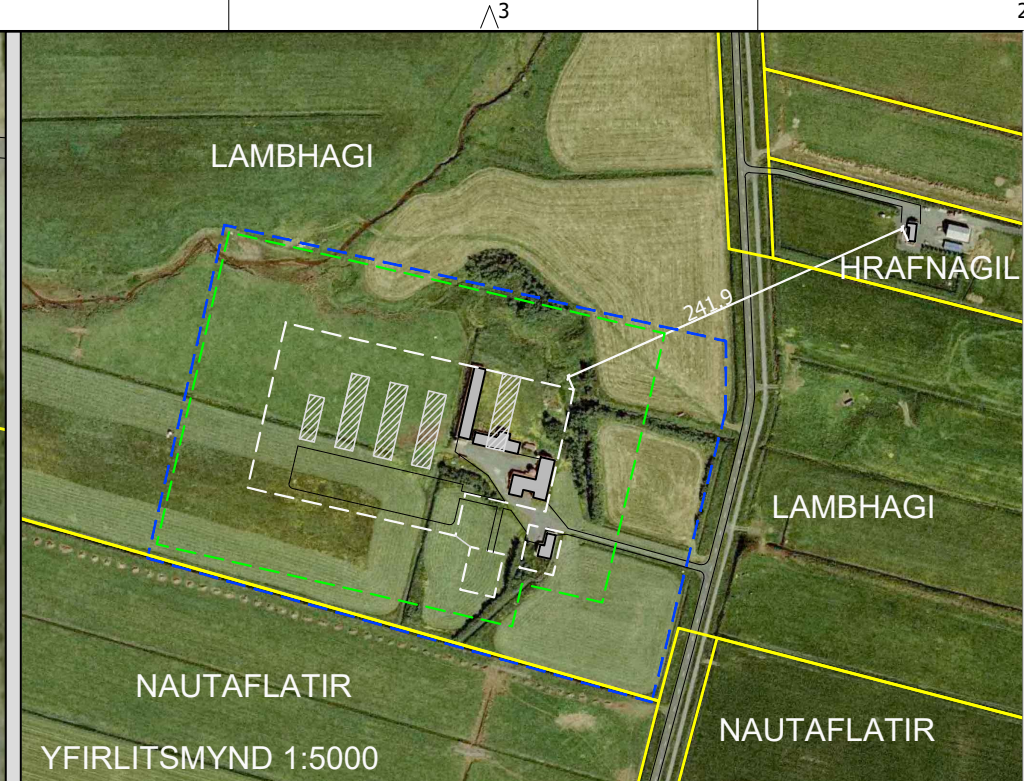
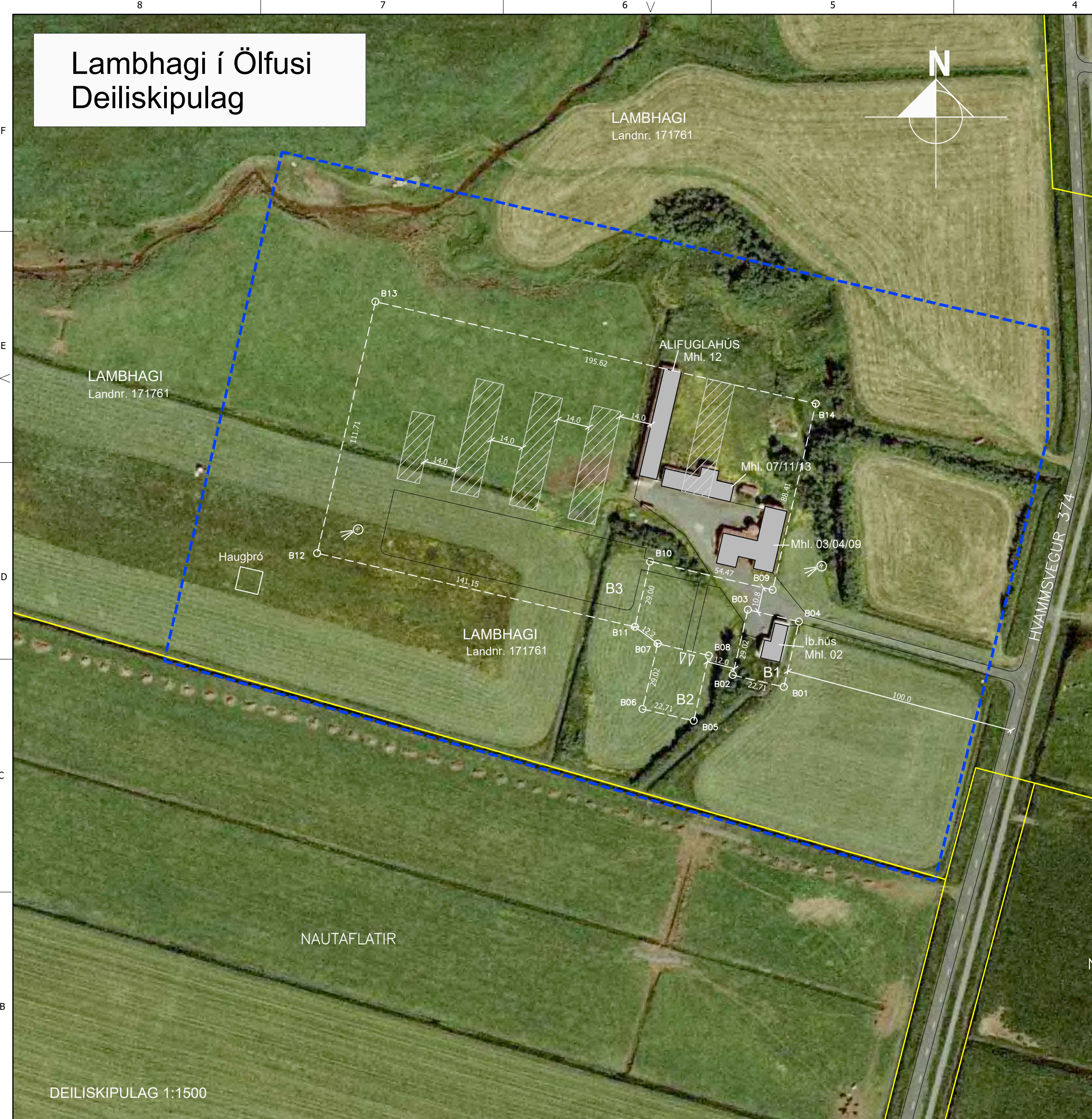


# Lambhagi í Ölfusi Deiliskipulag



## GREINARGERÐ:

### Forsendur:

Á jörðinni Lambhaga, landnr. 171761, í Ölfusi hefur verið rekið alifuglabú um árabil. Fyrirhuguð er endurnýjun á húsakosti búisins. Markmiðið með gerð deiliskipulagsins er að efla starfsemina og bæta aðstöðu fugla á búinu. Til stendur að byggja 4 alifuglahús, sem hýsa eiga allt að 39.000 fugla samtals, auk skemmu. Íbúðarhúsið sem fyrir er á jörðinni verður mögulega stækkað. Suðvestur af íbúðarhúsi jarðarinnar verður byggt nýtt íbúðarhúsið í tengslum við rektur búisins. Byggingareitir innan skipulagssvæðisins afmarkast samkvæmt hlitpunktum á uppdrætti. Starfsemi búisins verður í samræmi við gildandi reglugerðir. Alifuglahúsin munu uppfylla kröfur reglugerðar 135/2015 um velferð alifugla.

### Aðkoma og aðstæður:

Jörðin Lambhagi liggur beggja megin Hvammsvegur. Bæjarhláð jarðarinnar, hvar framkvæmdir eru fyrirhugaðar, er staðsett vestan vegarinnar. Núverandi húsakostur í Lambhaga var byggður á árunum 1954-1986. Landið innan skipulagssvæðisins er fræmst rektarland og hallar lítið eitt til suðvesturs. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hvammsvegi nr. 374, sem er tengivegur. Jörðin Nautaflatir liggur að skipulagssvæðinu að sunnanverðu. Íbúðarhúsið að Hrafnagili er sú bygging, ótengt rekstri búisins, sem liggur næst skipulagssvæðinu. Það er staðsett í 242 m fjarlægð í norðaustur frá næsta byggingareit innan skipulagssvæðisins. Við alifuglahúsin verða lögð plön sem nýtt verða sem athafnasvæði fyrir starfsemi í húsunum og þjónustu við þau. Hvað varðar umferð flutningabíla vegna starfseminnar má reikna með 1-2 fóðurbílum á viku. Sláturbílar koma 2-3 í mánuði.

### Stefna aðalskipulags:

Samkvæmt aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 er landssvæðið sem um ræðir, ásamt nágrenni, skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í aðalskipulaginu er tilgreint að á landbúnaðarsvæðum sé einkum gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðunum. Eitt af meginmarkmiðum varðandi landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins er að landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum. Þá er tilgreint að ný hús skuli almennt reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er. (bls. 37) Framkvæmdir á skipulagssvæðinu skulu samræmast aðalskipulagi sveitarfélagsins.

### Byggingaskilmálar:

**Byggingareitur 1 (B1):** Umhverfis íbúðarhúsið jarðarinnar er afmarkaður byggingareitur vegna mögulegrar stækkunar hússins. Hámarksstærð er allt að 250 m<sup>2</sup> og mænishæð allt að 6 m frá gólfplötu. Fjarlægð byggingareits frá Hvammsvegi er 100 m.  
**Byggingareitur 2 (B2):** Byggt verður allt að 300 m<sup>2</sup> íbúðarhúsið með bilgeymslu. Hámarks mænishæð er 6 m frá gólfplötu.  
**Byggingareitur 3 (B3):** Austast á byggingareit verður byggt allt að 600 m<sup>2</sup> alifuglahús ásamt hlaupagarði. Húsið sem þar er fyrir (mhl. 07, 11 og 13) verður rífið. Vestan alifuglahússins sem fyrir er innan byggingareits (mhl. 12) verða byggð þrjú allt að 600 m<sup>2</sup> alifuglahús með rými fyrir hlaupagarð. Í suðurenda hvers húss verður gert ráð fyrir aðstöðurymi. Hámarks mænishæð alifuglahúsanna er 7 m frá gólfplötu. Föðurslóli verður við hvert hús, allt að 8 m á hæð. Vestast á byggingareit verður byggð allt að 300 m<sup>2</sup> skemmu. Hámarks mænishæð skemmu er 7 m. Hámarks byggingamagn innan reitsins er 3600 m<sup>3</sup>. Á uppdrætti deiliskipulagstillögu hefur áætluð staðsetning alifuglahúsa og skemmu verið afmörkuð innan byggingareitsins.

Innan skipulagssvæðisins verður byggt haugbró skv. reglum heilbrigðisyrivalda. Þar verður skitnum, sem fellur til á búinu, safnað í 6 mánuði yfir veturinn. Þakhalli bygginga má vera allt að 45°. Byggingar á skipulagssvæðinu skulu byggðar samkvæmt byggingarreglugerð og standast ákvæði hennar.

### Umhverfisáhrif:

Náttúrufrásleg áhrif deiliskipulagsins eru frekar óveruleg þar sem um að ræða þegar raskað svæði þar sem rekið hefur verið alifuglabú um langt skeið. Sá uppgröftrur sem til fellur við byggingaframkvæmdir á skipulagssvæðinu verður nýttur til að jafna út yfirborð lands á og við framkvæmdasvæðið. Til að milda enn fremur ásynnd að byggingum svæðisins og bæta úr því jarð- og gróðuraski sem framkvæmdirnar valda verður raskað svæði sett gróðri sem hæfir umhverfinu.

### Umhverfisáhrif (frh.):

Samkvæmt 6. gr. reglugerðar nr. 520/2015, um eldishús alifugla, loðdýra og svína, er óheimilt að hafa alifuglabú eins og hér um ræðir nær mannabústöðum, útivistarsvæðum eða vinnustöðum annarra en sjálfs búisins, en sem nemur 50 m. Á yfirlitsmynd má sjá afmörkun 50 m fjarlægðarmarkna frá byggingareit, sem nær umhverfis fyrirhuguð alifuglahús. Innan þessarar afmörkunar er ekki um aðrar byggingar að ræða en þær sem tengjast búinu. Þá ná fjarlægðarmörk, samkvæmt nefndri reglugerð, ekki út fyrir jarðarmörk Lambhaga. Fjarlægð byggingareits skipulagssvæðisins frá næsta íbúðarhúsi, sem tengist ekki rekstri búisins, er um 242 m (sjá yfirlitsmynd). Það er íbúðarhúsið að Hrafnagili, sem stendur austan Hvammsvegur, norðaustur af Lambhaga. Ríkjandi vindátt á þessu svæði er norðaustlæg (23.9%, sjá vindróf Veðurstofu Íslands) og mun því lýkt af alifuglabúinu síður berast að þeim mannabústöðum sem næst standa og eru ótengt rekstrinum. Hæðnaskitur sem fellur til í rekstri búisins verður notaður sem áburður á ræktað land jarðarinnar, sem er um 30 ha, og við uppgræðslu. Til að lágmarka lyktarmengun er honum dreift tvisvar á ári, að vori og hausti. Við dreifingu er tekið tillit til veðuráðstæðna til að valda sem minnstum óþægindum. Samfélagsleg áhrif deiliskipulagsins eru fremur jákvæð þar sem stuðlað er að uppbyggingu í sveitarfélaginu og eflingu atvinnulífs. Starfsemi búisins að Lambhaga verður í samræmi við gildandi reglugerðir. Fyrirhugaðar framkvæmdir að Lambhaga falla undir ákvæði laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, lió 1.10 í 1. viðauka, flokk B.

### Veitur og vatnsþörf:

Byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á dreifikerfi Rarik. Neysluvatn kemur frá brunnsvæði Nýbýlaveitu sem tekur vatn ofan við Lambhaga, í hlíðum Ingólfsfjalls. Heitt vatn kemur frá Veitum. Fráveituvirki íbúðarhúss á bæjarhláð er staðsett norðan íbúðarhúss og heimleiðar. Nýtt fráveituvirki verður staðsett innan byggingareits fyrir alifuglahúsin (B3) sem mun þjóna þeim og nýju íbúðarhúsi. Ganga skal frá fráveitu samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 og þannig að ekki sé hætt á óþægindum.

### Þjónusta:

Þjónusta slökkviliðs er frá Hveragerði, sem er í um 10 km fjarlægð. Sorphirða er í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

### Fornleifar:

Samkvæmt upplýsingum frá Ragnheiði Gló Gyldadóttur, fornleifafræðingi, er verið að vinna síðustu áfangaskýrslu um fornleifar í Ölfusi. Samkvæmt þeirri skýrslu eru engar þekktar minjar að Lambhaga. Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þar segir m.a.: "Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonnum umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins."

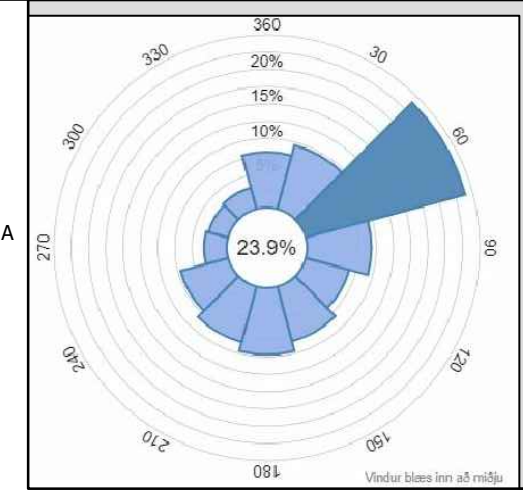
### Umsagnaraðilar:

Helstu umsagnaraðilar vegna deiliskipulagstillögunnar eru Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun Íslands og Vegagerðin.

## HNITASKRÁ

Nafn	Austur	Norður
B01	397360.3	386721.7
B02	397338.2	386726.8
B03	397344.7	386755.1
B04	397366.8	386750.0
B05	397321.3	386707.0
B06	397299.1	386712.1
B07	397305.7	386740.4
B08	397327.8	386735.3
B09	397355.5	386763.7
B10	397302.4	386776.0
B11	397295.9	386747.7
B12	397158.3	386779.5
B13	397183.5	386888.4
B14	397374.1	386844.2

HNITAKERFI: ISN93



Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfuss

þann \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Útlima lóða/jarða
- Byggingareitur
- Vegur
- 50 m fjarlægðarmörk skv. reglug.
- o Heiti hnitpunkts
- o Rotþró
- o Fyrirh. byggingar



TEIKNINÚMÉR	BLADSTÆRÐ	HANNAÐ:
2517-004	A2	TEIKNAD: MB
		YFIRFARID: GG
DAGS.	MÆLIKVARDI	ÚTGÁFA
14.11.2018	1:1500	1:5000

LAMBHAGI, ÖLFUSI  
 DEILISKIPULAG

SAMÞYKKT:  
 Kennitala: