



Sveitarfélagið Ölfus - Deiliskipulag landbúnaðarlands - Spóavegur 12 Ölfusi

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann _____.



Yfirlitsmynd 1:2000

Greinagerð:
Deiliskipulag þetta setur ramma um framtíðaruppbyggingu að Spóavegi 12 í Ölfusi. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt áður en fyrir er á svæðinu töluvert af trjágróðri. Gert er ráð fyrir uppbyggingu bændagistingar í fjórum smáhúsum ásamt Tækni- og þjónustuhúsi í samræmi við heimildir aðalskipulags Ölfuss. Deiliskipulag þetta nær yfir lóðina Spóavegur 12 landnúmer 172202 og er hún 4.900 m² að stærð skv. fasteignaskrá HMS en mæld stærð er 5.642 m². Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. En þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er heimilt að stunda atvinnurekstur í allt að 1.500 m² húsnæði ótengdan landbúnaðarstarfsemi.

1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:

Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Skv. almennum skilmálum aðalskipulags í kafla 4.1.3 er á landbúnaðarlandi heimilt að stunda atvinnurekstur ótengdan landbúnaðarstarfsemi, í allt að 1500 m² húsnæði. Þetta getur verið gisting fyrir allt að 30, smáhúsi, smiðjur, verkstæði gallerý og veitingarekstur. Tryggja skal næg bílastæði og takmarka ónæði af starfsemi. Verði um verulega starfsemi að ræða s.s. meiri hluta tekna viðkomandi, skal óska breytingar á landnotkun í aðalskipulagi.

2 Aðstæður á skipulagssvæði:

Lóðin er í dag óbyggt, flatt, framræst mýrlendi en á lóðinni hefur verið stunduð trjárækt og er hún því þakin trjágróðri

3 Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:

Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á efnis og litavali.

4 Aðkomuvegur:

Aðkoma að svæðinu er um Ölfusveg (370) gengt malarnámu í Ingólfsfjalli, suður Þórustaðarveg og þaðan vestur eftir Spóavegi samkvæmt yfirlitsmynd.

5 Umhverfisskýrsla

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat nr. 105/2006

5.1 Umhverfisáhrif.
Áhrif framkvæmda á umhverfið, hina tilteknu þætti gr. 5.4. skipulagsreglugerðar nr 90/2013, eru metin óveruleg.

5.2 Staða ferðaþjónustu í Ölfusi. Í forsendu hefti aðalskipulags kemur eftirfarandi fram í kafla 3.3.2: „Ferðaþjónusta er ung atvinnugrein í Þorlákshöfn en er mikið stunduð í dreifbýli Ölfuss. Þar eru ýmsir gistingualeikar, veitingastaðir, kaffihús og boðið upp á hestaferðir. Gerðar hafa verið reiðleiðir víða um Ölfusið. Víða er veiði í vötnum og í ósum Ölfusár. Selvogurinn vestan við Þorlákshöfn, jarðhitasýning í Hellisheiðarvirkjun og strandlengjan að veitingastaðnum Hafinu Bláa eru vinsælir viðkomustaðir fyrir ferðamenn (Markaðsstofa Suðurlands, south.is). Í Skýrslunni Markaðsgreining og og markaðsleg stefnumótun fyrir áfangastaðinn Suðurland, sem unnin var fyrir Markaðsstofu Suðurlands kemur fram að flestir ferðamenn sem koma til Íslands ferðast um Suðurland en helsta markmið fyrir ferðaþjónustu á suðurlandi er að fá ferðamenn til að fara víðar og dvelja lengur á Suðurlandi. Samhlíða uppbyggingu ferðaþjónustu þarf að huga að náttúru- og minjavörnd, sjálfbærni staða, þjónustu, að mannvirki falli sem best að landinu og að viðhaldi þeirra sé sinnt eftir þörfum“ Reynslan hefur sýnt að skortur er á gistirýmum í Ölfusi og er tillagan til þess fallin að bæta þar úr.



Skipulagsuppráttur Spóavegur 12 1:1000

6 Fornleifar:
Ekki er vitað um fornleifar innan skipulagssvæðisins en hafa ber í huga að samkvæmt 24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 segir eftirfarandi; „*finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar*“.

7 Kynning og samráð

Deiliskipulagið hefur verið kynnt fyrir og haft samráð við: Sveitarfélagið Ölfus, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit suðurlands, Vegagerðina, Umhverfisstofnun og almenning með því að drög að deiliskipulaginu voru kynnt vetur 2024.

Skipulags- og byggingarskilmálar:

1. Gestahús: Á byggingarreit G1, G2, G3 & G4 er heimilt að reisa gestahús allt að 80m² að stærð á einni eða tveimur hæðum, hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 7 m. Á byggingareit T1 er heimilt að reisa Tæknirými/Þjónustuhús fyrir gestahúsin allt að 25 m² á einni hæð. hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 3 m. Heildar byggingarmagn á lóð má ekki fara yfir 345 m².

4. Byggingar skulu rúmast innan byggingareits, en reitir eru hafðir rúmir svo hægt verði að hagræða húsum á sem heppilegastan stað út frá grundun þeirra. leitast skal við að byggingar myndi samstæða heild og skal það gert með efnis og litavali, þakform húsa er gefið frjálst. Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð.

hámarksnýtingarhlutfall lóðar skv. aðalskipulagi er 0,15. Þó skal heildarbyggingarmagn ekki fara yfir 345 m². nýtingarhlutfall lóðar er því 0,061

4. Bílastæði: Við gestahús skulu vera að lágmarki 2 bílastæði.

Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

6. Fráveita- lagnir og veitur: Leitast skal við því að hafa sameiginlega rotþró fyrir svæðið. Leiðbeinandi staðsetning rotþróa og siturlagna er sýnd á meðfylgjandi uppdrætti. En rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

Skal staðið að brunavarnir eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og í samráði við Heilbrigðiseftirlit suðurlands. Rafmagns- og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.

- Kaldavatsnshemtað kemur frá vatnsveitu Ölfuss.

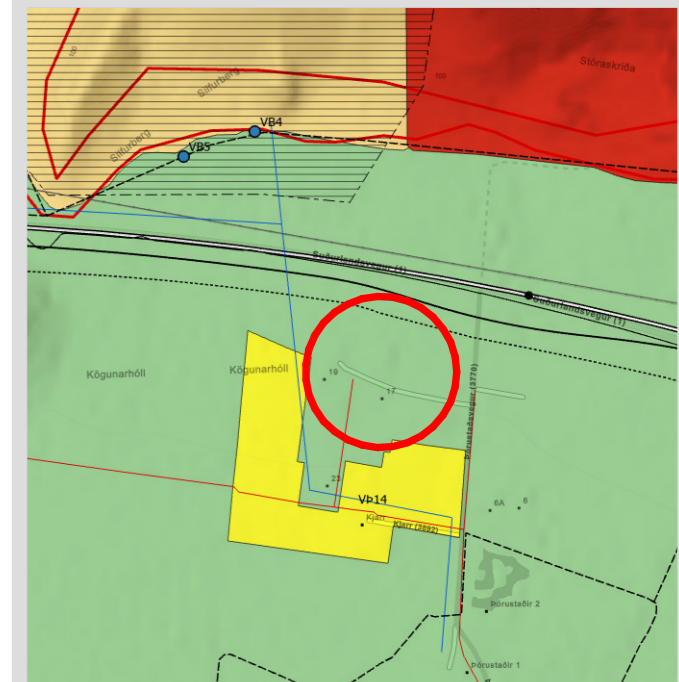
- Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.

- Hitaveita kemur frá OR

- Fráveita fer í rotþró, leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti

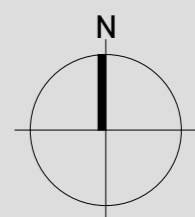
6. Þjónusta: Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki eða borholu. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, skulu unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2020 - 2036, ekki í kvarða. Staðsetning skipulagssvæðis er sýnd með rauðum hring.

- Byggingarlína frá vegi
- Miðlína vegar
- Lóðarmörk
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur
- Mön, leiðbeinandi staðsetning
- Núverandi byggingar
- Bílastæði, leiðbeinandi staðsetning
- Vegur
- Veghelgunarsvæði
- Rotþró, leiðbeinandi staðsetning
- Mænisstefna



Frumútgáfa	03/04/2023	HEB	
Útgáfa:	Dagsetning:	Teiknað af:	Skýring:

Ábyrgðarmaður og réttihafi: Haukur E. Benediktsson BFÍ. Byggingafræðingur BSc. kt: 171285-2169 S: 770-7172 haukur@benediktsson.is

Sampykkt: *Haukur Ben*

Verk Verð nr. 2023_008_D

Spóavegur 12 Ölfusi

Efni

Deiliskipulag

Teikning.nr.

D101

Mkv. Prentað á: As indicated A2

