

Skipulagssvæðið markað á hluta af Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af bæjarstjórn Sveitarfélagsins Ölfuss þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ til _____ með athugasemdafrest til _____.

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

F.h. sveitarstjórnar Ölfuss

Skýringar	
	Mörk deiliskipulags
	Ný lóðamörk / lóðir
	Byggingarreitur
	Leiðbeinandi staðsetning hreinsivirkis
	Akvegur
	Reiðvegur
	Núverandi byggingar
	Íbúðarhús / frístundahús
	Útihús

GREINARGERÐ

Um er að ræða tillögu að skipulagi fyrir Kirkjuferjúhjáleigu I, L191975, í Ölfusi. Gert er ráð fyrir að skilgreina nýja lóð út úr landi Kirkjuferjúhjáleigu I; Kirkjuferjúhjáleiga I land 4. Að auki nær skipulagstillagan til frístundalóðarinnar Kirkjuferjúhjáleigu I land 3 (L201596) og aðkomu hennar, sem liggur að hlut til um lóðina Kirkjuferjúhjáleiga I land 2 (L201594).

Skipulagsstaða

Í gildi er Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020 - 2036. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt og skipulagssvæðið liggur ekki að öðrum svæðum sem hafa verið skipulögð. Skv. aðalskipulagi er skipulagssvæðið á landbúnaðarlandi L1 og hentar vel til landbúnaðar.

Forsendur, markmið og innihald skipulags

Til grundvallar skipulagi þessu liggja heimildir og kvaðir í aðalskipulagi, m.a. tafla 18 *Byggingarskilmálar á landbúnaðarsvæðum* í greinagerð.

Markmið skipulagsgerðar er að nýta landið undir rúmgóðar íbúðarlóðir sem gefa möguleika á frístundabúskap. Einnig að nýta landskika við Ölfusá sem frístundahúsalóð.

Skipulagið felur í sér eftirfarandi:

- Nýtt land ca. 5,5 ha að stærð með byggingarreit, auk tveggja sem fyrir eru.
- Aðkomuveg að þessum löndum auk aðkomu núverandi frístundalóðar; Kirkjuferjúhjáleigu I land 3.

Aðkoma

Aðkoma er um Kirkjuferjúveg nr. 3915. Reiðgata liggur skv. aðalskipulagi meðfram landamörkum að norðanverðu. Með vísan í leiðbeiningarit Vegagerðarinnar og Landssambands hestamannafélaga, útgefin í janúar 2006, er lögð til heimreið að nýjum lóðum sunnan við og samsíða reiðvegi.

Umferð

Þar sem vegur liggur samhliða reiðvegi, skulu akandi taka fullt tillit til ríðandi vegfærenda og hrossa í rekstri, ef einhver eru.

Aðstæður á skipulagssvæðinu

Skipulagssvæðið er framræst votlendi og afmarkast af framræsluskurðum til norðurs og suðurs og Kirkjuferjúvegi til vesturs.

Niðurstöður fornleifaskráningar

Engar skráðar eða sjáanlegar fornminjar eru á svæðinu. Umsögn um fornminjar skal gefin eða staðfest af þjóðminjaverði suðurlands eða öðrum viðurkenndum aðila fyrir staðfestingu skipulags.

Umhverfisáhrif

Sjónræn áhrif tillögunnar verða nokkur þar sem svæðið er í dag óbyggt. Ennfremur má gera ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs sem einnig hefur sjónræn og náttúrufarsleg áhrif. Öllu skolpi verður veitt í rotþrær og sopp meðhöndlað og því fargað á viðurkenndan hátt skv. reglum sveitarfélagsins.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR:

Eftirfarandi skilmálar í töflu 18, *Byggingarskilmálar á landbúnaðarsvæðum*, í greinagerð aðalskipulags, skulu gilda í deiliskipulagi þessu:

Leyfilegt byggingarmagn á löndum yfir 3ha, miðað við fasta búsetu:

- Íbúðarhús og bílskúr
- Frístundahús og t.d. skemma, gróðurhús, gripahús og önnur hús til landbúnaðarnota.
- Hámarks nýtingarhlutfall er 0,15.

Á frístundalóðum 1-3ha:

- Frístundahús auk 80m² gestahúss, geymslu og gróðurhúss.
- Hámarks byggingarmagn á lóð er 500m².

Kirkjuferjúhjáleiga I og Kirkjuferjúhjáleiga I land 4 eru hvor um sig yfir 3ha og eru því skilgreindar sem lönd í aðalskipulagi.

Byggingarreitur eru rúmí og innan þeirra má reisa byggingar eins og nýtingarhlutfall (0,15) og aðrar takmarkanir leyfa.

Mænisstefna og þakhalli eru frjáls. Mesta þakhæð: 7m, mælt frá gólfkóða jarðhæðar.

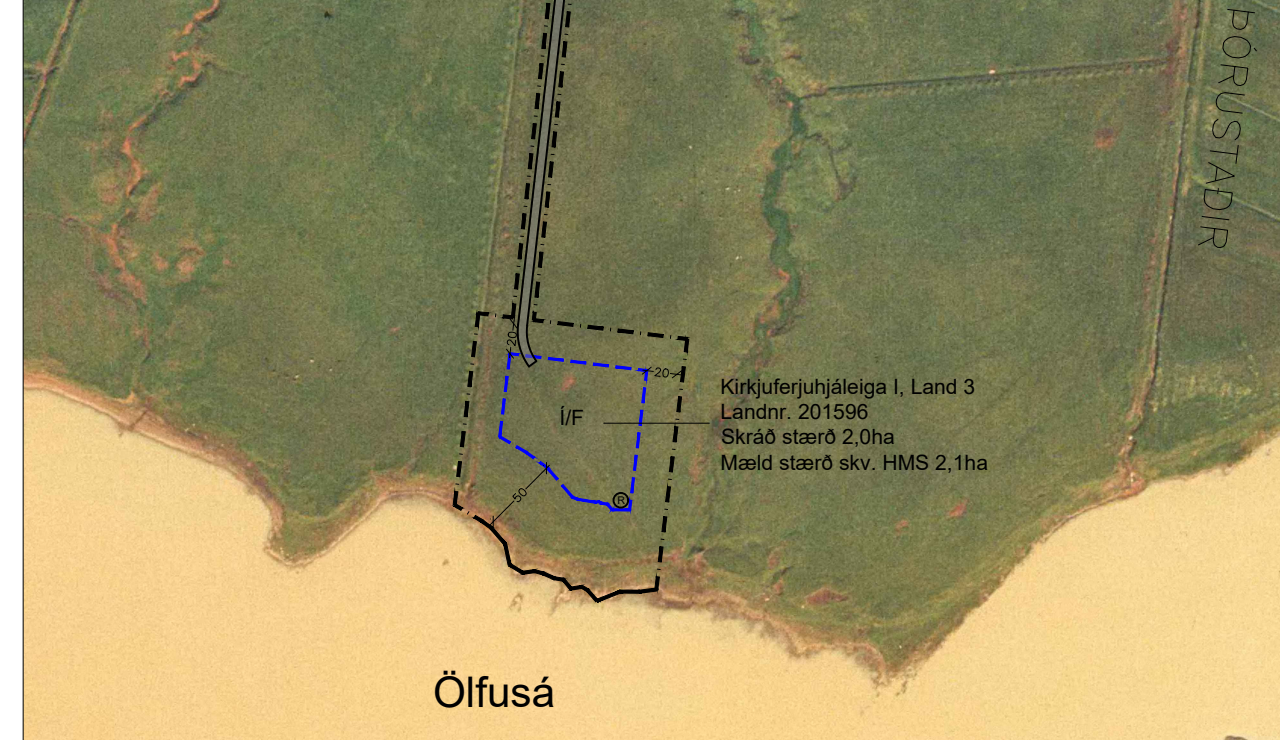
Gólfkóði má vera allt að 0,5m yfir aðliggjandi landi. Byggingar geta verið 1-2 hæðir.

Um smærri byggingar og önnur mannvirki fer eftir gildandi byggingarreglugerð.

Heimilt er að hafa hestagerði eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti.

Kirkjuferjúhjáleiga I land 3 er 2,1ha og er því skilgreind sem skiki/lóð í aðalskipulagi.

Byggingarreitur er rúmur og innan hans má reisa byggingar eins og nýtingarhlutfall (0,15) og aðrar takmarkanir leyfa.



Skipulagsuppdráttur, mkv. 1:5000

Veitur og þjónusta

Rafmagn komi frá veitukerfi RARIK. Neysluvatn komi frá veitukerfi sveitarfélagsins og heitt vatn úr hitaveitu OR. Gert er ráð fyrir lagningu neysluvatnsheimæða samhliða aðkomuvegum innan svæðisins.

Gert er ráð fyrir að frárennsli sé leitt í lífrænt hreinsivirki (rotþró). Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti. Tryggt aðgengi skal vera að rotþró, til tæmingar og viðhalds. Fráveita skal vera í samræmi við Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og aðrar reglur og leiðbeininga sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Svæðið heyrir undir Brunavarnir Árnessýslu. Ef veitukerfi annar ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því með safntanki, í samráði við BÁ.

Þjónusta slökkviliðs er frá Hveragerði í um 7 km fjarlægð. Gámar fyrir heimilisorp eru staðsettir nálægt akvegi að landi I.

Fyrirkomulag sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Kvaðir

Kvöð er lögð á um aðkomu að Kirkjuferjúhjáleigu I, landi 3 um land Kirkjuferjúhjáleigu I og Kirkjuferjúhjáleigu I land 4. Kvöð um aðkomu um land Kirkjuferjúhjáleigu I land 2 er þegar í gildi skv. landskipta- og lóðablaði, dags 09.05.2005.



Landhönnun sfl
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Austurvegi 10 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is

Kirkjuferjúhjáleiga I, Sveitarfélaginu Ölfuss	mkv. 1:5000 (A2)
Kirkjuferjúhjáleiga I - tillaga að deiliskipulagi	kort: Loftmyndir
Undirritun löggilts hönnuðar:	hnitakerfi ISN 93
	dags. 29. nóv. 2023