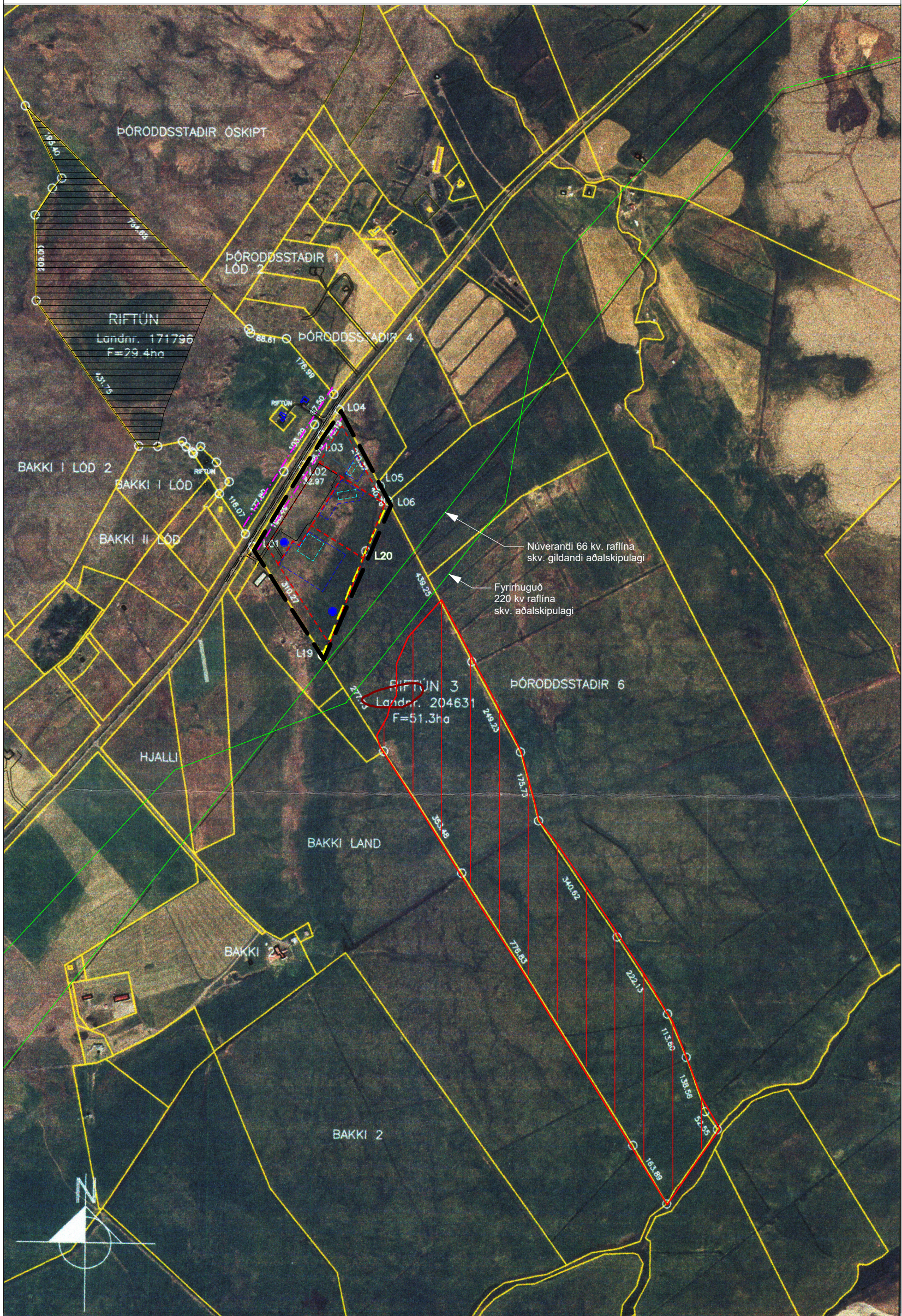
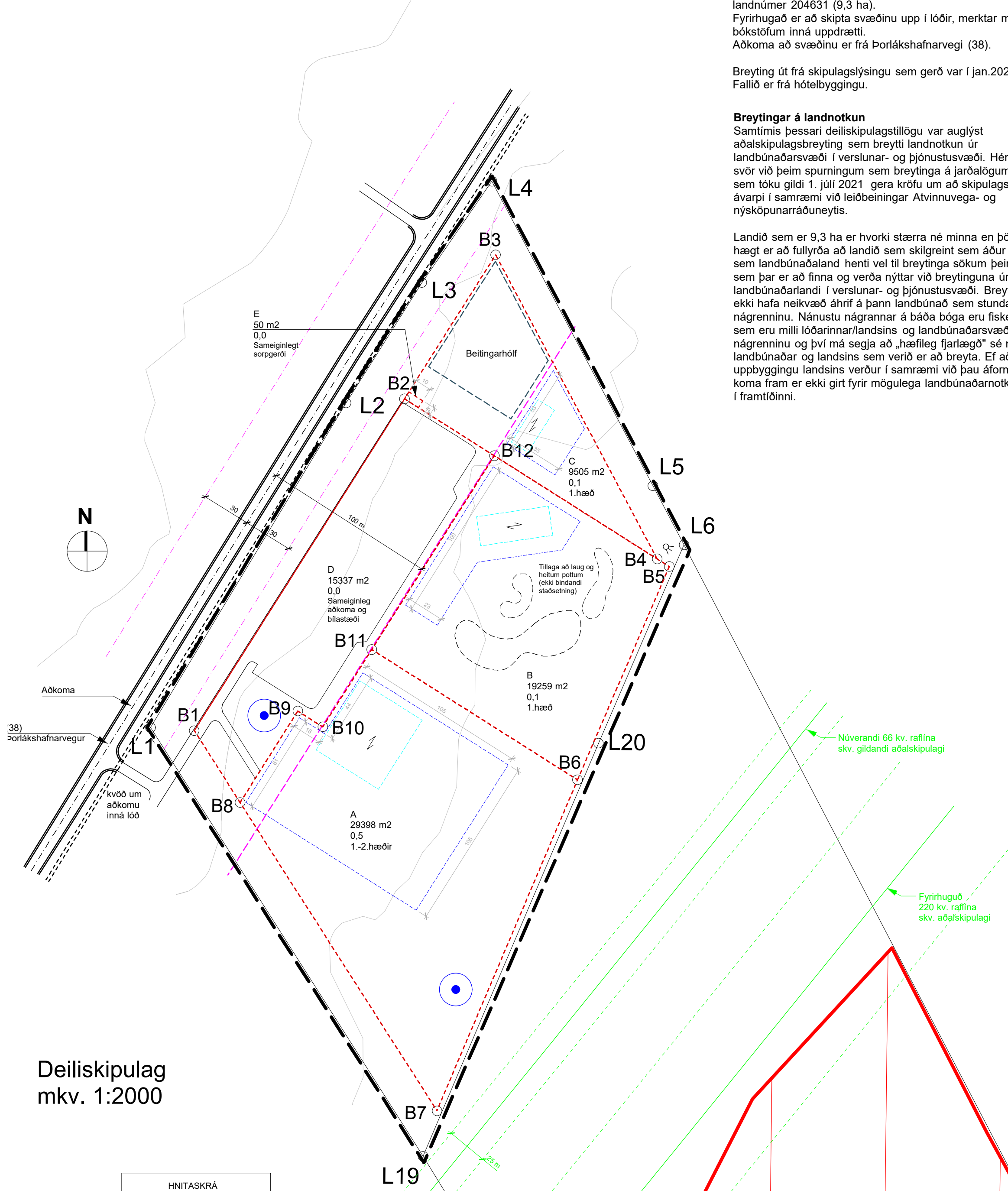


Deiliskipulag Riftún 3, Ölfus



Skýringar uppdráttur, staðsetning svæðis mkv. 1:10000



Deiliskipulag mkv. 1:2000

HNITASKRÁ			
NAFN	A-hnit	N-hnit	
L01	389560.7	385339.8	
L02	388778.3	385339.2	
L03	388523.5	385131.1	
L04	388666.0	385675.4	
L05	388666.1	385486.4	
L06	388885.5	385454.5	
L19	388529.7	385076.6	
L20	388761.5	385510.8	
B1	388687.4	385338.2	
B2	388813.5	385482.0	
B3	388868.7	385630.5	
B4	388666.2	385445.8	
B5	388761.6	385441.2	
B6	388701.5	385310.4	
B7	388837.9	385107.5	
B8	388775.9	385256.6	
B9	388750.6	385350.7	
B10	388765.9	385241.3	
B11	388795.4	385386.8	
HNITAKERFI: ISN93			

Greinargerð:

Almennt: Svæðið sem þetta deiliskipulag fjallar um er Riftún 3 í Ölfusi, landnúmer 204631 (9,3 ha). Fyrirhugað er að skipta svæðinu upp í lóðir, merktar með bókstöfum inná uppdrætti. Aðkoma að svæðinu er frá Þorlákshafnarvegi (38).

Breyting út frá skipulagsýsingu sem gerð var í jan.2020 og kynnt. Fallið er frá hótélbyggingu.

Breytingar á landnotkun Samtímis þessari deiliskipulagstillögu var auglýst aðalskipulagsbreyting sem breytti landnotkun úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Hér á eftir koma svör við þeim spurningum sem breytinga á jarðalögum nr. 81/2008 sem tóku gildi 1. júlí 2021 gera kröfu um að skipulagsáætlanir ávarpi í samræmi við leiðbeiningar Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytis.

Landið sem er 9,3 ha er hvorki stærra né minna en þörf krefur og hægt er að fyllyrða að landið sem skilgreint sem áður var skilgreint sem landbúnaðaland henti vel til breytinga sökum þeirra auðlinda sem þar er að finna og verða nýttar við breytinguna úr landbúnaðarlendi í verslunar- og þjónustusvæði. Breytingin mun ekki hafa neikvæð áhrif á þann landbúnað sem stundaður er í nágrenninu. Nánustu nágrennar á báða böga eru fiskeldisstöðvar sem eru milli lóðarinnar/landsins og landbúnaðarsvæða í nágrenninu og því má segja að „hæfileg fjarlægð“ sé milli landbúnaðar og landsins sem verði er að breyta. Ef að uppbyggingu landsins verður í samræmi við þau áform sem hér koma fram er ekki girt fyrir mögulega landbúnaðarnotkun á lóðinni í framtíðinni.

Rafnir:

Innan helgunarsvæðis rafhúsi er byggingarbann og einnig er trjárækt óheimil innan þess. Tryggja þarf fjarlægð trjáa frá háspennulinum sé það mikil að andrúmsloft einangri rafstraum frá jörðu, einnig þarf að gæta þess að gróður hefti ekki aðkomu að línun, vegna viðhalds og eftirlits.

Formnirjar:

Samkvæmt lögum um menningarformnir nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar fríðlystar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaæðli né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21 gr). Því eru allar þær fornleifar á svæðinu sem og annars staðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögnum. Fríðlystum fornleifum fylgir 100 m fríðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22 gr) Um friðaðar fornleifar er 15 m fríðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein.

Samkvæmt aðalskráningu eru engar fornleifar að finna innan skipulagssvæðisins neðan vegar. Finnist áður ókunnar minjar ber að tikynna til Minjastofnunar svo fljót sem auðið er skv. 25 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Vetur:

Kalt neysluvatn kemur frá tveimur nýjum borholum í landi Riftúns. Heitt vatn kemur frá núverandi borholu í landi Riftúns. Rafmagn kemur frá dreifikerfi Rarik. Leitast skal við að veita fráveitu í sameiginlegt hreinsivirkj fyrir byggingar og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr.798/1999 og nr.450/2000 með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samræya skal hreinsivirkj eftir því sem við verður komið. Leiðbeinandi staðsetningar á uppdrætti.

Aðkoma:

Til að draga úr neikvæðum áhrifum aukinnar umferðar um aðkomuveg er veggting á nágrennalóð samnýtt. Við það fjlgjar ekki svokölluðum veggstútum á Þorlákshafnarvegi.

Brunavarnir:

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnæssýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnarsæðun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safttanki, borholu og/éða öðruu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaaág bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnartílit Árnæssýslu. Ef nægt slökkvivatn finnst skal vera brunahani.

Umhverfisáhrif:

Deiliskipulag fyrir Riftún fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlauna nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásjáðaráhrif af byggingum og meiri byggð fylgir aukin umferð.

Utan við skipulagssvæðið er heitt yfirborðavatn í landi Riftúns. Hverir sem þar voru eru hornfrí falla undir b. lið 2. mgr. 61.gr. laga nr 60/2013 um náttúruvernd. Svæðið er merkt inná skýringaruppdrætti, staðsetning er í og við svæðið sem skilgreint er sem náttúruvá vegna flóðvatns.

Leitast skal við að leiða frárennsli bygginga í sameiginlega rotþró innan svæðis. Frágangur og gerð mannvirkis og frárennslislagna skal vera í samræmi við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Skipulagskilmálar

Byggingar: A skipulagsuppdrætti eru sýndar lóðir og byggingarreitir.

Á reitum hverrar lóðar fyrir sig er heimilt að byggja skv. lóðatexti hér að neðan í greinargerð þessari. Hús verða á einni hæð til tveim hæðum.

Efnisval bygginga skal vera vandað og skal gæta innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Húsgæðir eru frjálstar að öðru leiti sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Leitast skal við að samræma efnis og lítaal bygginga innan skipulagssvæðisins. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Yfirborð stíga á svæðinu skal vera þétt malarlag eða hellulögn eða bundið slitlag. Pakform bygginga skal vera samræmt á svæðinu og skulu þök annað hvort vera risþök eða flöt þök. Leitast skal við að varðveita náttúrulegan gróður á svæðinu við uppbyggingu þess og nýr trjágróður skal einungis vera runnar og lægri trjátegundir. Skilti á svæðinu skulu einungis vera fyrir upplýsingar fyrir notendur og skal stílla stærð þeirra í hólf. Ekki er heimlað að auglýsa starfsemi sem er utan svæðis.

Lóðir:

Reitur A:

Verslun/ þjónusta (gróðurætt og fleira)
Lóðastærð: 29396 m²
Hámarks nýtingarhlutfalli: 0,5
Hámarksþað bygginga: 7,5 m.
Efni byggingar má vera timbur, stál eða steypa.
Mænisstefna sýnd á uppdrætti.

Reitur B:

Verslun/ þjónusta (búningsaðstaða, baðlón og fleira)
Lóðastærð: 19259 m²
Hámarks nýtingarhlutfalli: 0,1
Hámarksþað bygginga: 7,5 m.
Efni byggingar má vera timbur, stál eða steypa.
Mænisstefna sýnd á uppdrætti.
Laug og heitir pottar leyfðir reitnum að hámarki stærð 2500 m².

Reitur C:

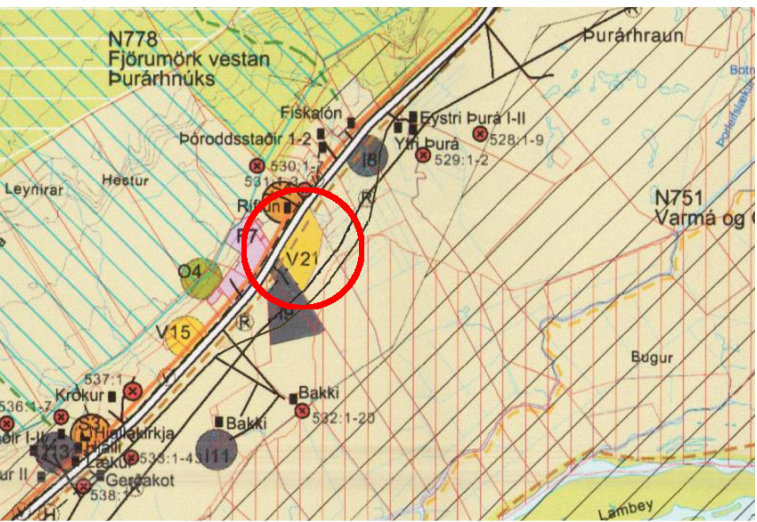
Verslun/ þjónusta (afþreying fyrir ferðamenn hestaleiga og fleira)
Lóðastærð: 9505 m²
Hámarks nýtingarhlutfalli: 0,1
Hámarksþað bygginga: 7,5 m.
Efni byggingar má vera timbur, stál eða steypa.
Mænisstefna sýnd á uppdrætti.

Reitur D:

Sameiginleg aðkoma og bílastæði
Lóðastærð: 15337 m²
Hámarks nýtingarhlutfalli: 0,0

Reitur E:

Sorpgæði.
Byggja skal snyrtilegt gerði umhverfis sorpgáma.
Lóðastærð: 50 m²
Efnisval er frjálst.
Hámarksþað bygginga: 2,0 m.



Hluti gildandi Aðalskipulags Ölfus 2010-2022

Skýringar	
Mörk skipulagssvæðis	
Landamörk	
Lóðamörk	
Byggingarreitir	
Hestagirðing	
Tillaga að mögulegum húsum (ekki bindandi)	
Helgunarsvæði vegar 30m frá miðlinu	
Helgunarsvæði rafhúsi	
Núverandi raflína	
Fyrirhuguð raflína	
Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbláa	
Svæði undir náttúruvá	
Hver / yfirborðsvatn, til skýringar	
Reiðleið	
Rotþró og siturlögn	
Borhola vatnsveitu, leiðbeinandi og verndar-svæði umhverfis hana. (leiðbeinandi staðsetn).	
Mænisstefna	
Laugar og pottar, leiðbeinandi staðsetning	
Byggingarlína 100m frá miðlinu þjóðveggar	

Skipulagsuppdráttur þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 20__ og í _____

_____ þann _____ 20__.

Tilagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.