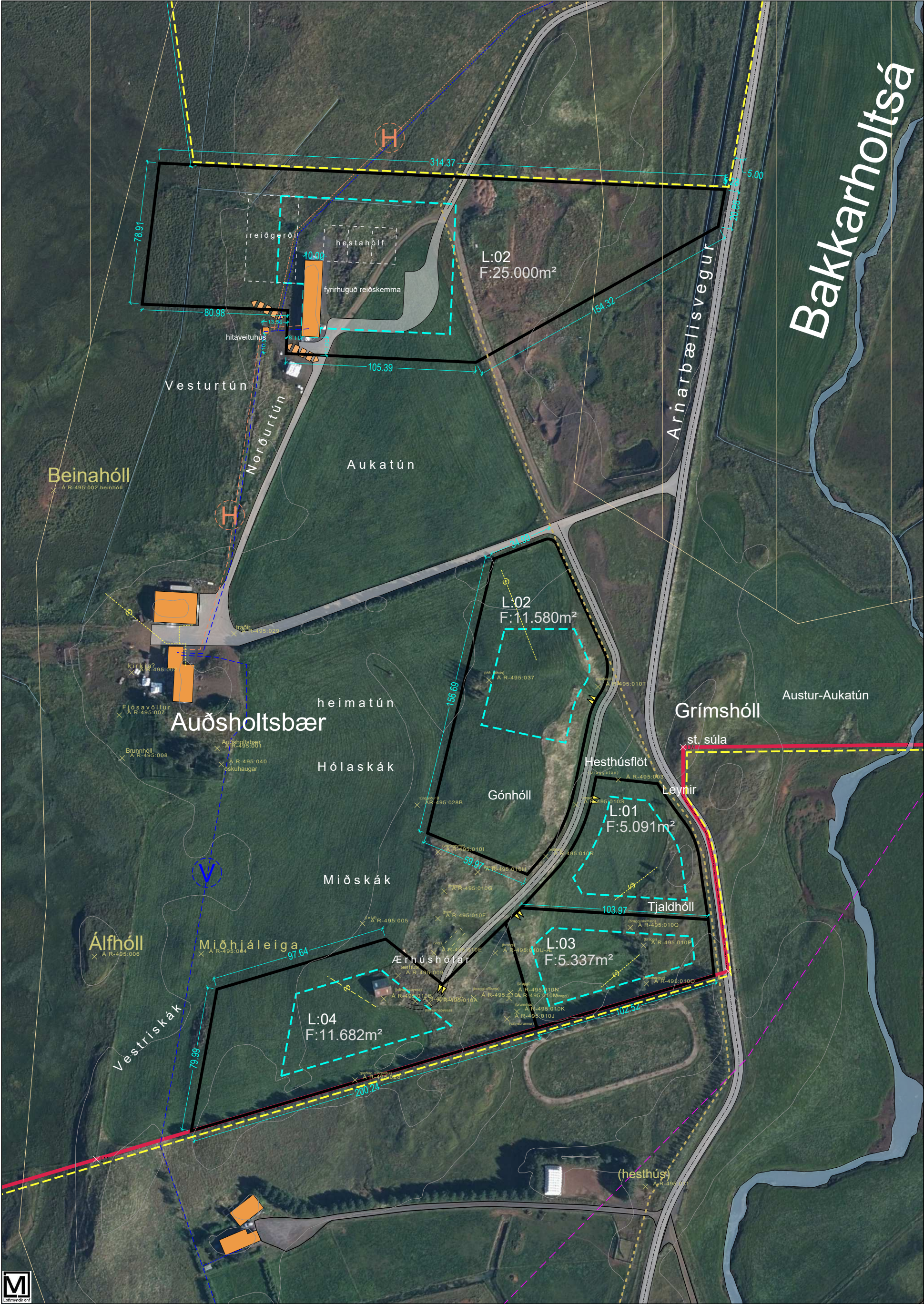




Sveitarfélagið Ölfus - AUÐSHOLT - Deiliskipulag



Deiliskipulag mkv. 1:20.000



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:10.000

Greinargerð

Um er að ræða deiliskipulag á jörðinni Auðsholt (L171670), í sveitarfélaginu Ölfusi. Heildarstærð jarðarinnar er um 242ha og stærð skipulagsreitsins er um 212ha. Ösk um heimild til deiliskipulagsgerðar var send skipulagsfulltrúa Ölfus 25. feb. 2021. Í svari hans sama dag var hún veitt og þess getið að ekki væri gerð krafa um skipulagslýsingu fyrir Auðsholt.

1.1 Stefna aðalskipulags og landnotkun: Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022. Að fenginni samþykkt sveitarstjórnar Ölfus skal leita samþykkis Landbúnaðarráðuneytis um heimild til að taka 4ha sem fara undir íbúðarhúsaloðir úr landbúnaðarnotum í samræmi við 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Samkvæmt aðalskipulagi Ölfus er heimilt að byggja fristunda- og íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum þjáðra, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer fjöldi húsa eftir stærð lands (sbr. Tafla 2 á bls. 38).

Í töflu 2 segir að á lóðum 0,5 til 3 ha megi byggja íbúðarhús með nýtingarhlutfall 0,05. Á slíkum lóðum er heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús og blískúr í samræmi við nýtingarhlutfall. Hesthús og aðrar byggingar til landbúnaðar eru að jafnaði ekki heimilár á lóðum sem eru minni en 2 ha.

1.2 Núverandi aðstæður: Auðsholt er fornt höfuðbýli á Suðurlandi en hefðbundinn búskapur hefur nú lagst af. Íbúðarhúsið í Auðsholti var dæmt önytt og það ríft eftir skjálftana á Suðurlandi árið 2008. Eigendur hafa síðan verið að viðhalda og byggja upp starfsemi á jörðinni. Margskonar mannvirki eru fyrir á jörðinni. Stefnt er að því að rífa öpphitaða skemmu (090101). Jafnframt verður heimilt skv. deiliskipulagi þessu að breyta allfuglahúsi (160101) í hesthús og reisa við það reiðskemmu. Sett er kvóð á aðgengi vinnuvæla að hitaveituhúsi vestan við fyrirhugað hesthús.

1.3 Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar: Markmiðið deiliskipulagsins er að útbúa 4 íbúðaloðir svo jarðeigendur geti búið á jörð sinni. Fyrirhugað er að breyta allfuglahúsi í hesthús, reisa reiðskemmu í tengslum við það og leggja áherslu á tengingar við reiðleiðakerfi Ölfuss.

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitkerfingu ISN93 og byggir á upprétti loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Landnr.	Fasteignarnr.	Merkling	Lýsing	Nánari lýsing	Birt stærð	Byggingarár/ endurbysgt	Lóð í m2
L171670	F2211209	09 0101	Véla/verkfæragæmsla	Öpphitið og óeinangruð syðst í heimatúni	71	1970	
L171670	F2211209	10 0101	Garðavaxtæmsla	Kartöflugeymsla í heimatúni	45,4	1940	
L171670	F2211209	11 0101	Véla/verkfæragæmsla	Ábajarhlíði	428	1960/2013	
L171670	F2211209	13 0101	Véla/verkfæragæmsla	Ábajarhlíði (aður hlaða)	237,2	1934/2015	
L171670	F2211209	17 0101	Sumarhús	Við Stapakietta, öpphitið	22	1977	
L171670	F2211209	14 0101	Kaflistofa	Kaflistofa ákakaðastaðan framman við hliðu	83,5	1969/2015	
L171670	F2211209	15	Allfuglahús	Á Mástainsholti	217,8	1999	
L171670	F2211209	16 0101	Allfuglahús	Norðan við bájarhlíð	380,5	1999	
L171671	F2211223	01 0101	Gæmsla	Í Mástainsholti	184,7	1980/2018	35.788
L192396	F2343509			Syðst í Skyggishólunni er masur frá RÖV			5.000

Tafla 1.1 Yfirlit yfir þau mannvirki sem í dag finnast innan Auðsholts.

1.4 Náttúruvá: Flóð á flæðingjum í Ölfusorum ógna ekki mannvirkjum ofan foranna, en flóðasvæðið er auðkennt á skipulagsupprætti sem hættusvæði skv. aðalskipulagi. Þær verklagsreglur sem aðalskipulag nefnir til að draga úr líkum á tjóni vegna flóða eru þær að byggingar (íbúðar-, úti- eða fristundahús) ættu ekki að vera reistar á svæðum þar sem hættu er á flóðum nema að þess sé gætt að botnkóti húss sé yfir hæstu þekktu flóðmörkum. Engir byggingarreitir liggja innan flóðahættu.

Jarðskjálftahætta á Íslandi er einna mest á skjálftabelti Suðurlands og taka hönnunarstaðlar mið af því. Einnig eru jarðsprungur víða á Suðurlandi. Þótt talið sé að endurkomutími Suðurlandsskjálfta sé afar langur miðað við líftíma mannvirkja á Suðurlandi þá er grundun mannvirkja afar mikilvægur þáttur í lágmarkun á áhættu af völdum jarðskjálfta. Í ljósi atburða 2008 sem átt hafa sér stað á Suðurlandi og í Auðsholti er mikilvægt að huga að grundun nýrra húsa á svæðinu.

Landamörk: Landamerklýsing nr. 209 fyrir Auðsholt og Auðsholtshjáleigu frá 26. maí 1886 eru þessi: *Gagnvart Kirkjuferju: Árnadys beina línu í Völudý, úr Völudý beina línu fram í Ölvesá. II. Gagnvart Bakkárholtsháverfi: úr Árnadys beina línu í Árnarþúfu á Mágsteinsholti; úr Árnarþúfu beina línu í Markarþúfunu í vesturbakka gamla Varnár-farvegur, sem ber í Þurár-hnjúk. III. Gagnvart Árnarþúfistofu: Frá fyrgreindri markarþúfu ræður gamli Varnárfarvegur í Halavað norðan við Egilstaðabæ; svo ræður Sandá fram í Ölvesá.* Staðfest jarðamörk Auðsholts liggja fyrir í Þjóðskrá og eru þau hér sýnd hér m.v. uppmæld mörk landeigna og stækkar lóð í Mástainsholti um 4.172m².

Vatnsveita: Neysluvatn kemur úr vatnsveitunni Berglind sem rekin er af vatnsveitu Ölfus.

Fráveita: Þegar fráveita er lögð skal fara eftir reglugerð nr. 789 um fráveitur og skólp. Við hönnun skal taka tillit til eðlis víðtaka, magns og eðlis skólps, lekavarna og yfirfalls vegna ofanvatns og skal veitan gerð í samráði við heilbrigðiseftirlit og byggingafulltrúa Ölfus.

Brunavarnir: Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnassýslu.

Sorþirða: Sorþirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins hverju sinni.

Formminjar og örnefni: Formminjaskráning liggur fyrir af Auðsholti, *Aðalskráning fornleifa í Ölfusi, Áfangaskýrsla II, FS626-12022 gerð af Fornleifastofnun Íslands ses. frá 2017.* Allar minjar sem getið er um í landi Auðsholts hafa verið færðar Inn á deiliskipulagsupprátt út frá þeim hnitum sem gefin eru upp í minjaskrá. Jafnframt hafa örnefni Auðsholts verið yfirfarin og leiðrétt auk þess sem bætt hefur verið við örnefnum sem greina má út frá örnefnalýsingum Kirkjuferju og Kirkjuferjuhjáleigu. Örnefnið Álútur hefur sem dæmi verið leiðrétt m.v. þær heimildir.

Í deiliskipulagi er leitað við að halda minjum utan byggingarreita en skráðar minjar geta þó verið innan lóða og ber að horfa til ákvæða 2. mgr. 24. gr. laga um menningar- minjar (Nr. 203) ef minjar koma í ljós. Minjar frá seinni heimsstyrjöldinni (1943) eru á því svæði sem íbúðaloðirnar

Skipulags og byggingarskilmálar

- Lóðamörk skulu ákvörðuð í ISN93. Innan deiliskipulagsreits er heimilt að reisa 4 íbúðarhús á lóðum við Auðsholtssveg nr. 1-4 og eru lóðarstærðir á bilinu 5.090m² til 11.580m². Auk þess er heimilt að breyta núverandi allfuglahúsi yfir í hesthús og reisa reiðskemmu í tengslum við hesthúsið.
 - Byggingar skulu standa innan byggingarreits. Innan lóðar er heimilt að reisa íbúðarhús, blískúr og gestahús. Byggingarreitir er hafður rúmur svo hægt verði að hnika til og hagræða húsum út frá jarðgrunni, landfræðilegum aðstæðum, útsýni eða minjum sem kunna að koma í ljós. Mænistefna húsa og þakform er gefin frjálfs. Hæð íbúðarhúsa og blískúrs er heimil allt að 6,5m mælt á gólflötu í mæni. Gestahús mega vera allt að 4,5m á hæð. Íbúðarhús skulu vera á steypum sökklum og gólplata steyp.
 - Byggingarheimildir eru skv. nýtingarhlutfall lóða sem er 0,05 skv. aðalskipulagi og eru skv. því,
- | Land-númer | Gata / Heiti | Lóðar-stærð m² | Hlutfall | Nýtingar- núv. | Núv. bygging í m² | Nánari lýsing | Heildarmagn bygginga - m² |
|------------|-------------------|----------------|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------|
| L171670 | Auðsholtssvegur 1 | 5.091 | 0,05 | 0 | 0 | Íbúðarhúsaloð | 255 |
| L171670 | Auðsholtssvegur 2 | 11.580 | 0,05 | 0 | 0 | Íbúðarhúsaloð | 579 |
| L171670 | Auðsholtssvegur 3 | 5.337 | 0,05 | 0 | 0 | Íbúðarhúsaloð | 267 |
| L171670 | Auðsholtssvegur 4 | 11.580 | 0,05 | 0 | 0 | Íbúðarhúsaloð | 579 |
| L171670 | Allfuglahús | 25.000 | 0,05 | 380 | 380 | Fyrirhugað hesthús | 1.250 |
| L171671 | Mástainsholt 1 | 35.788 | 0,05 | 185 | 185 | Gæmsla í Mástainsholti | 1.789 |
| L192396 | Skyggishólar 1 | 5.000 | 0,05 | 40 | 40 | endurvarpsstöð í Skyggishólum | 250 |
- tafla 1.2
- Efnisval húsa er gefið frjálst. Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og gerð mannvirkja innan hverrar lóðar.
 - Við íbúðarhús skulu vera að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og sýnd við aðkomuveg. Aðkomuvegur innan lóðar er á forræði hvers lóðarhafa.
 - Öheimilt er að girða af lóðir en heimilt er að girða af gróðurreitir verði þörf á því v/ skepna.
 - Skólp og öðru fráveituvatni verður ekki veitt í almenna fráveitu. Fara skal að fyrirmælum heilbrigðiseftirlits sbr. ákv. 16. gr. V. kafla reglugerðar nr. 789 um fráveitur og jafnframt 2. útg. leiðbeiningarits nr. 03-2004 frá Umhverfisstofnun um fráveitur. Veitan skal gerð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og sveitarfélagið Ölfus sem annast hreinsun víðtaka.
 - Rafmagns- og kaldavattslögnun skal komið fyrir með vegum eins og kostur er. Kalt vatn er fengið úr stofnað vatnsveitu Berglindar sem kemur frá dæluhúsi við Ingólfsfjall.
 - Heitt vatn kemur úr heitavattnsveitu Auðsholts. Öll lagnaveita skal gerð í samráði við veitustjóra.
 - Þjónusta: Sorþirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.
 - Brunavarnir: Íbúðarhúsin eru innan þjónustusvæðis slökkviliðs Brunavarna Árnassýslu.
 - Á grundvelli deiliskipulags skal gera lóðarblöð sem sýna legu aðveitu- og fráveitulagna, staðsetningu á rotþró og öðru því sem varðar tæknilegar forsendur húsa. Lóðarblað skal jafnframt tilgreina útmörk lóðar og byggingarreita með tilheyrandi hnitaskrá.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi lög um Mannvirki og Byggingarreglugerð.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

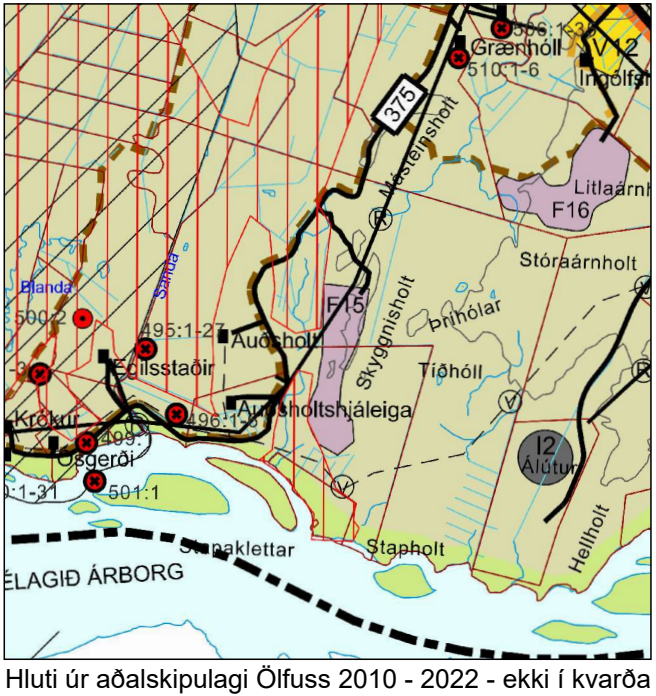
1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í

bæjarstjórn Ölfus þann _____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



Hluti úr aðalskipulagi Ölfuss 2010 - 2022 - ekki í kvarða

Skýringar frh:	
	Deiliskipulagsmörk
	Jarðamörk
	Leiðbeinandi mörk
	Lóðamörk
	Byggingarreitir
	Stærð lóðar í m²
	Vegur
	Bílastæði
	Hús núverandi
	Kaldavattslögn
	Hitaveitilögn
	Rafmagnlína
	Fráveita (staðsetning leiðbeinandi)
	Reiðleið skv. ask.
	Fristundabyggð skv. ask.
	Framræsluskurðir
	Hæðarlínur
	Náttúruvæðing skv. aðalskipulagi
	Minjar skv. fornleifaskráningu (2017)
	Mæld landamörk Trimble TSC7 með nákvæmni +/- 2 cm.
	Kvóð um aðgengi

Breyting:
nr. 1. á nr. 2021

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS
AUÐSHOLT

HEITI TEKINGAR:
Tilgaga í kynningu

VERUR:	MKV:	TEKING NR:
221-006	1.2.000/10.000	001
TEKING AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKN:
oh	oh	16. apríl 2021
YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT:		TEKN. BREYTT:



Austurvegi 6 - 800 Selfoss
t: 462 4090
nef: landform@landform.is