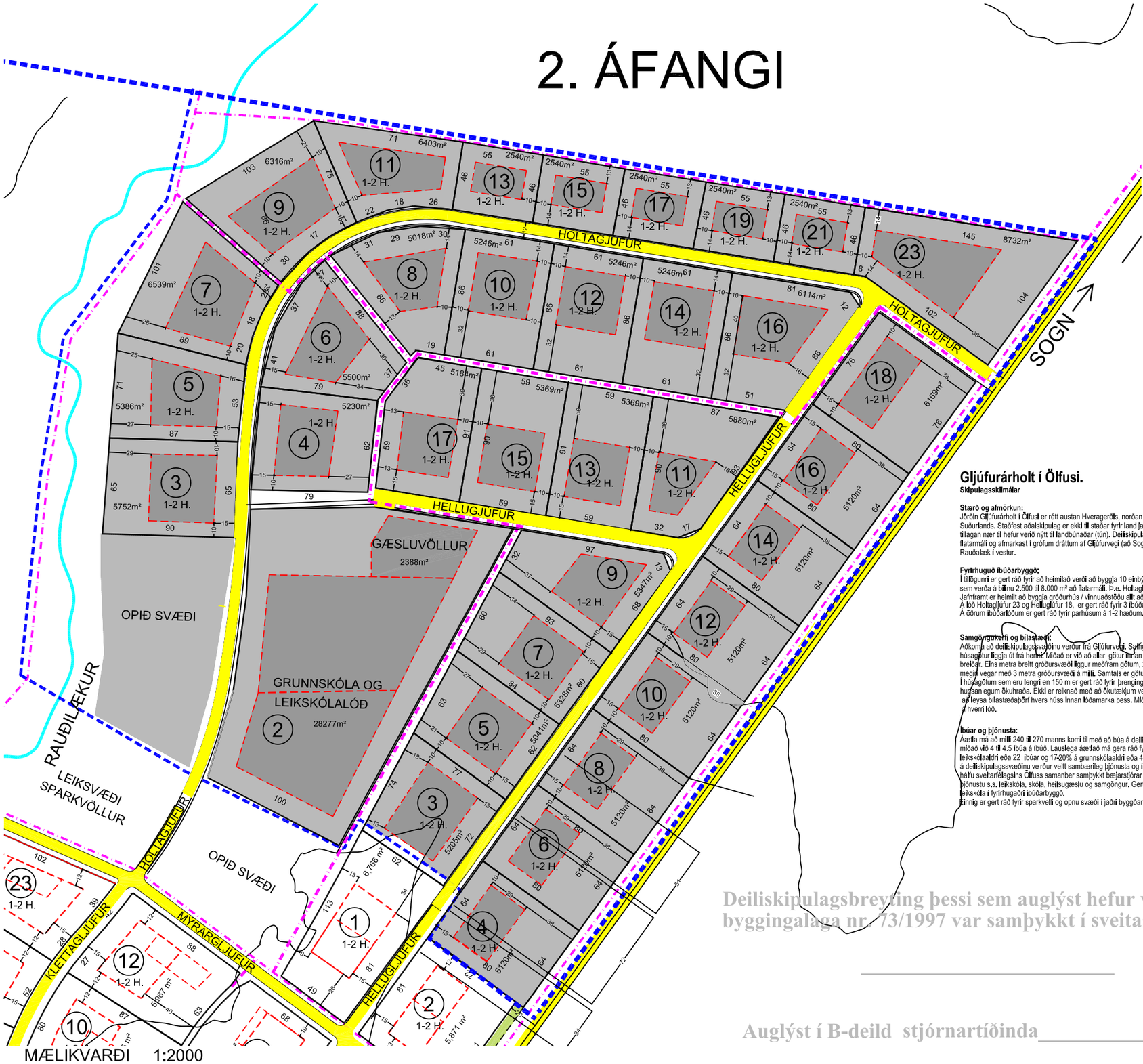
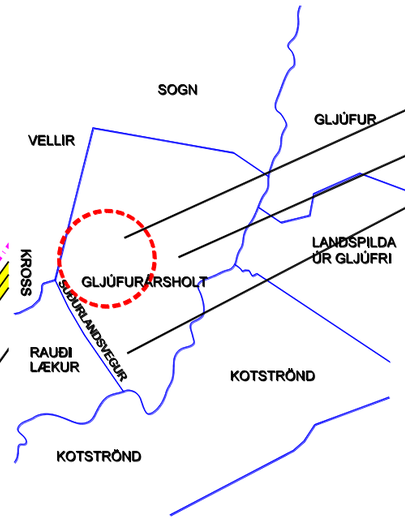
BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR GLJÚFURÁRHOLT Í ÖLFUSI

2. ÁFANGI

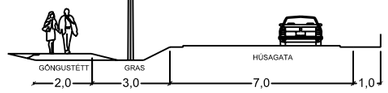




YFIRLITSMYND

SKIPULAGSSVÆÐI
GLJÚFURVEGUR
GLJÚFURARHOLT

LÓÐ
BYGGINGARREITUR ÍBUÐARHÚSS OG GRÓÐURHÚS
BYGGINGARREITUR HESTHÚSS OG GRÓÐURHÚS
MÖRK SKIPULAGSVÆÐIS
REIÐSTÍGUR/GÖNGUSTÍGUR
VEGUR
HÚSNÚMER
1-2 H. HÆÐIR HÚSA



Gljúfurárholt í Ölfusi.

Skipulagsskilmálar

Stærð og afmörkun:
Jörðin Gljúfurárholt í Ölfusi er rétt austan Hveragerðis, norðan þjóðvegarins að Selfossi og til Suðurlands. Staðfest aðalskipulag er ekki til staðar fyrir land jarðarinnar en það svæði sem tillagan nær til hefur verið nýtt til landbúnaðar (tún). Deiliskipulagssvæðið er um 25 ha að flatarmáli og afmarkast í grófum dráttum af Gljúfurvegi (að Sogni og Gljúfri) í austur og Rauðalæk í vestur.

Fyrirhuguð íbúðarbyggð:
Í tillögunni er gert ráð fyrir að heimilað verði að byggja 10 einbýlishús á 1-2 hæðum á lóðum sem verða á bilinu 2.500 til 8.000 m² að flatarmáli. Þ.e. Holtagjúfur 3,5,7,9,11,13,15,17,19 og 21 Jafnframt er heimilt að byggja gróðurhús / vinnuaðstöðu allt að 100m².
Á lóð Holtagjúfur 23 og Hellugjúfur 18, er gert ráð fyrir 3 íbúða raðhúsi á 1-2 hæðum
Á öðrum íbúðarlóðum er gert ráð fyrir parhúsum á 1-2 hæðum.

Samgöngukerfi og bílastæði:
Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu verður frá Gljúfurvegi. Safngata tengist Gljúfurvegi og húsagötur liggja út frá henni. Miðað er við að allar götur innan skipulagssvæðisins verði 7 m breiðar. Eins metra breitt gróðursvæði liggur meðfram götum, 2 metra göngugleiði liggur öðru megin vegar með 3 metra gróðursvæði á milli. Samtals er götukassinn 13 metrar á breidd.
Í húsagötum sem eru lengri en 150 m er gert ráð fyrir þrengingum til að draga úr hugsanlegum ökuhraða. Ekki er reiknað með að ökutækjum verði lagt í húsagötum og því þarf að leysa bílastæðaþörf hvers húss innan lóðamarka þess. Miða skal við a.m.k. 4 bílastæði á hverri lóð.

Íbúar og þjónusta:
Ætla má að milli 240 til 270 manns komi til með að búa á deiliskipulagssvæðinu fullbyggðu miðað við 4 til 4.5 íbúa á íbúð. Lauslega áætlað má gera ráð fyrir að um 8% íbúanna verði á leikskólaaldri eða 22 íbúar og 17-20% á grunnskólaaldri eða 40-54 íbúar. Fyrirhuguðum íbúum á deiliskipulagssvæðinu ve rður veitt sambærileg þjónusta og íbúum í dreifbýli njóta nú í dag að hálfu sveitarfélagsins Ölfuss samanber samþykkt bæjarstjórar frá 21. maí 2001. Á þetta við þjónustu s.s. leikskóla, skóla, heilsugæslu og samgöngur. Gert er ráð fyrir grunnskóla og leikskóla í fyrirhugaðri íbúðarbyggð.
Einnig er gert ráð fyrir sparkvelli og opnu svæði í jaðri byggðar við skólalóð og leikskóla.

Fráveita:
Eins og fram hefur komið verða fyrirhugaðar íbúðarlóðir 0,25 til 0,8 ha að flatarmáli.
Landeigandi sér um uppbyggingu á hollræsakerfi og hreinsibúnaði. Um er að ræða aðskilið skolp og regnvatn. Ilagnir verða tengdar 1. áfanga og síðan leitt í þró til hreinunar.
Hreinsibúnaður skal vera viðurkenndur af Heilbrigðisstofnun Ríkissins og sveitafélagsins.

Veitur
Sveitarfélagið Ölfus annast allt neytsluvatn og framkvæmdir stofnlagna og tengingar við þær innan skipulagsins.
Einnig sér sveitafélagið um brunavatn á svæðinu.
Leitað verður samninga um lagningu rafmagnslagna og síma-og fjarskiptalagna við söluaðila slíkrar þjónustu á markaði.

Framkvæmdir:
Um framkvæmdir á svæðinu fer samkvæmt sérstöku samkomulagi milli landeigenda og Sveitarfélagsins Ölfuss.

Hönnun húss og lóðar– byggingarreitur:
Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvorutveggja falli vel að því landslagi sem fyrir er á lóðinni. Á hverri lóð er afmarkaður byggingarreitur og skulu allar byggingar vera staðsettar innan hans, að minnsta kosti skulu vera 10m frá húsi að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar eða útivistasvæðis.

Íbúðarhús– skilmálar;
Á hverri lóð má byggja eitt einbýlishús og / eða parhús á 1- 2 hæðum ásamt bílgeymslu , heildarstærð allt að 600 m². Ef bílgeymsla er stakstæð skulu teikningar af henni gerðar samhliða aðalteikningum íbúðarhúss. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndir á hæðarblaði. Þakform er óbundið.
Hæðarmörk mænis 10 m. Heimilt er að byggja gróðurhús/ vinnuaðstöðu allt að 100 m² innan byggingareits.
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem geymslan er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en 10 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal fjúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 26.gr.skipulags-og byggingalaga nr. 73/1997 var samþykkt í sveitastjórn Ölfus þann _____ 2006

_____

Auglýst í B-deild stjórnartíðinda_____2006

TEIKNAÐ	Eggert
MKV.	1:2000
DAGSETNING	28.02.06
BLAÐ	1 AF 1

GLJÚFURÁRHOLT
SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

DEILISKIPULAG

KRISTINN RAGNARSSON arkitekt EHF.
KRISTINN RAGNARSSON - Kt. 120944.2669 - kristinn@krark.is
TEIKNISTOFAN - SUÐURLANDSBRAUT 4a - 108 REYKJAVÍK - ÍSLAND - S. 564.2255 - FAX 544.4225