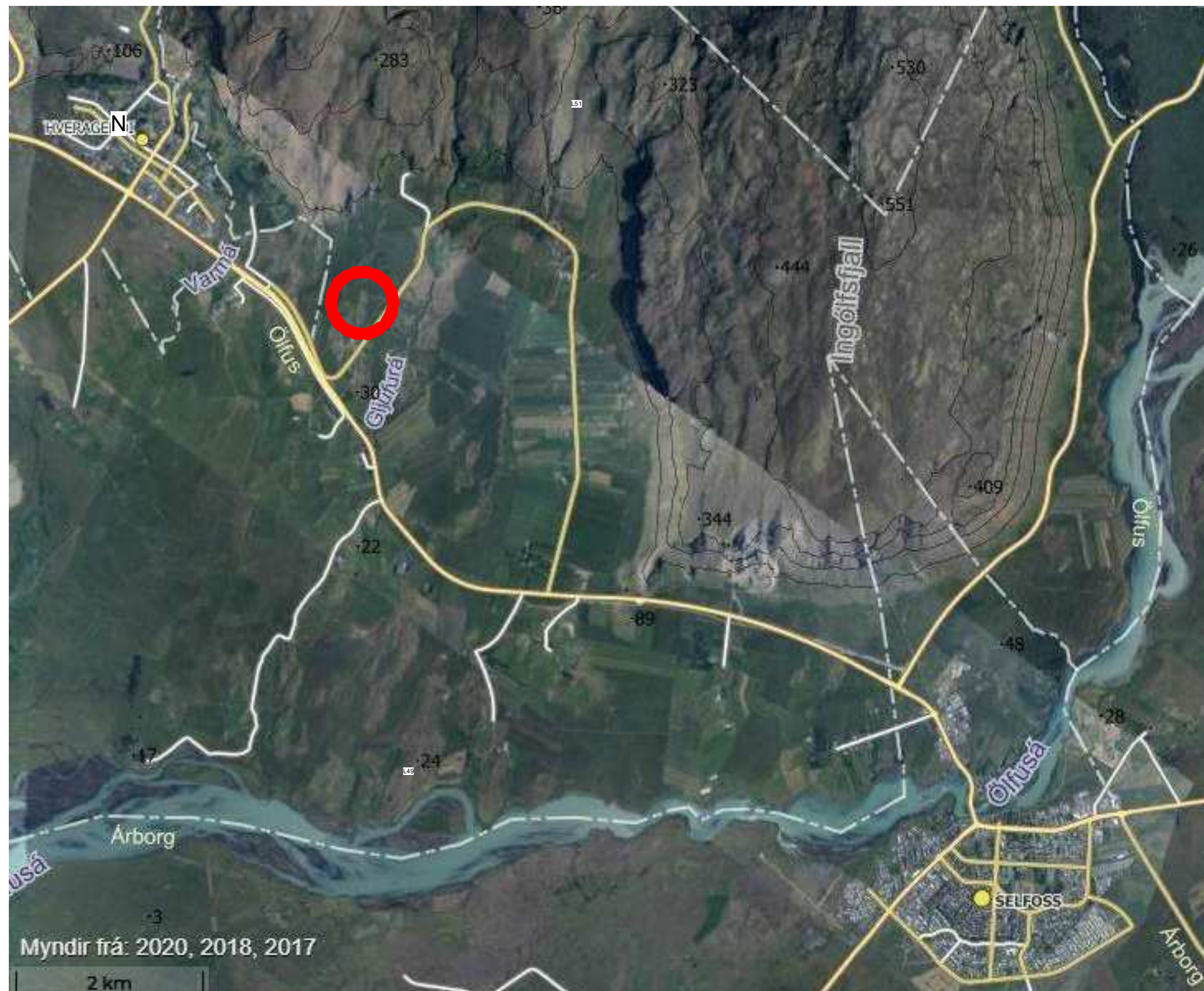
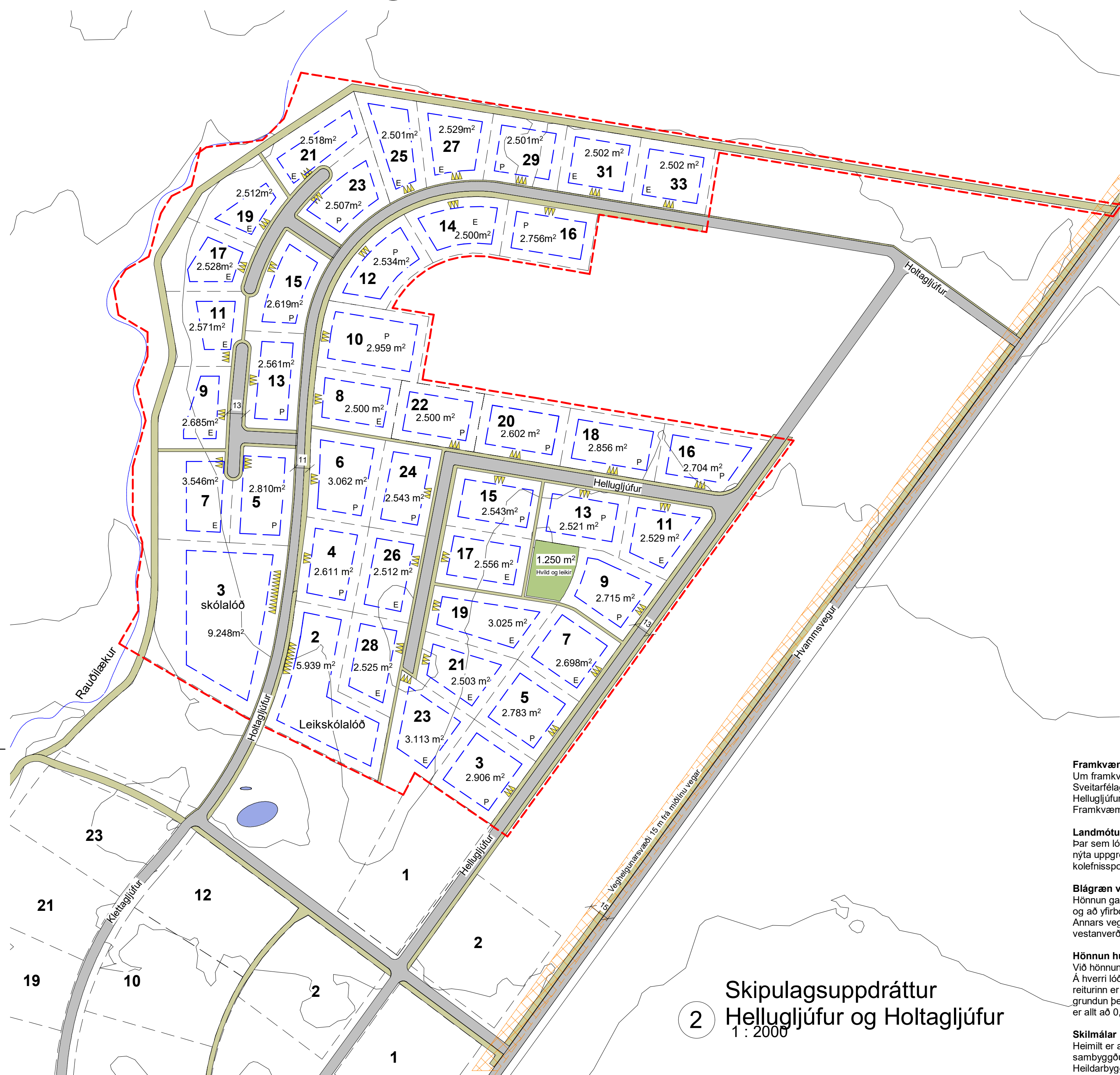




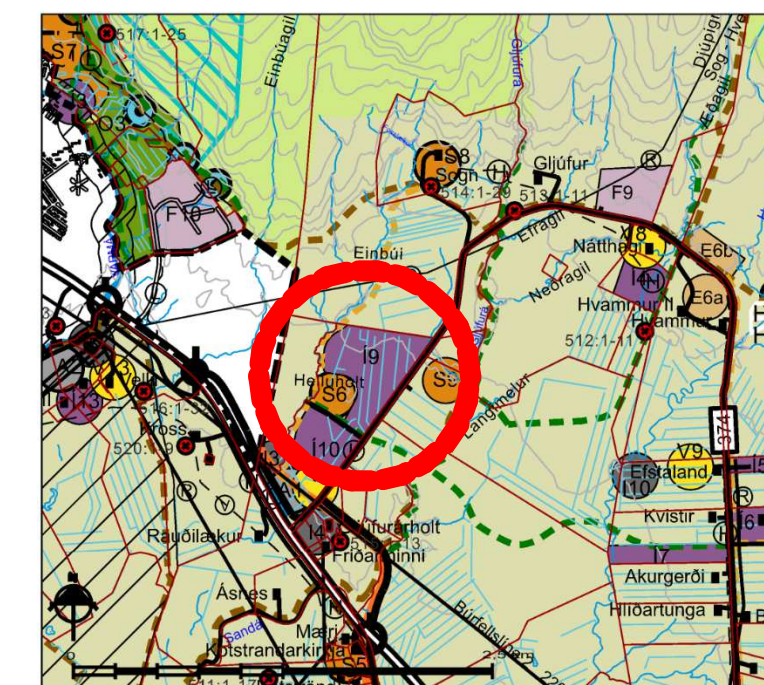
Deiliskipulag Helluholt í Ölfusi - Hellsu- og Holtaglúfur

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

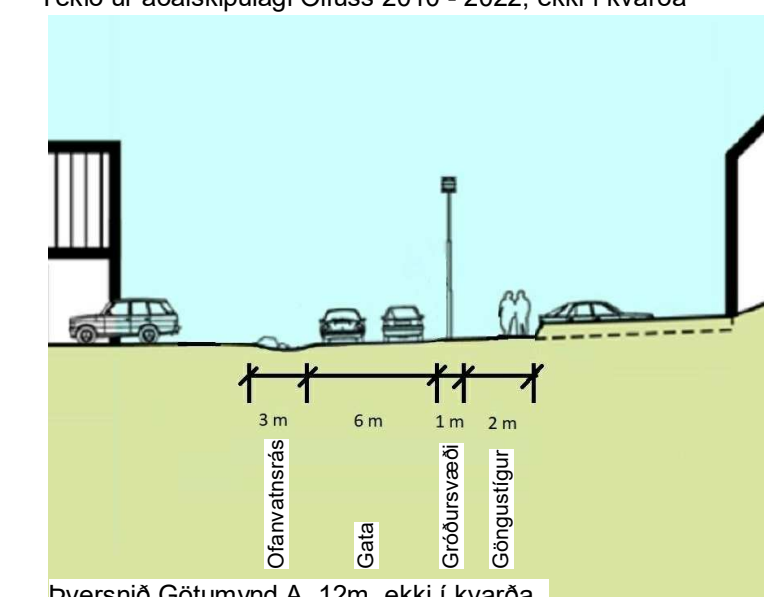


Yfirlitsmynd og staðsetning skipulagssvæðis Loftmynd frá Map.is, ekki í kvarða

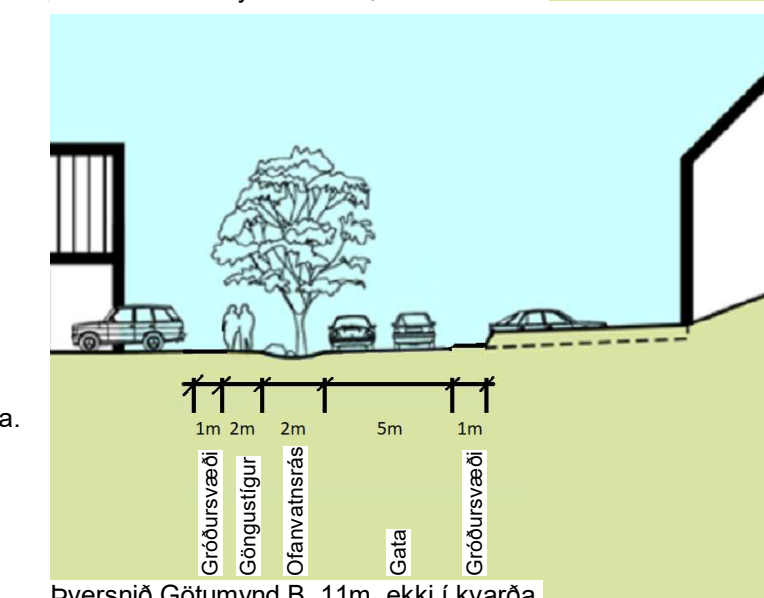
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Staðsetning skipulagssvæðis Tekið úr aðalskipulagi Ölfuss 2010 - 2022, ekki í kvarða



Þversnið Götumynd A. 12m, ekki í kvarða



Þversnið Götumynd B. 11m, ekki í kvarða

Frankvæmdir og áfangaskipting
Um frankvæmdir á svæðinu fer samkvæmt sérstöku samkomulagi milli landeigenda og Sveitarfélagsins Ölfuss. Tvær götur eru innan deiliskipulagsafmörkunar, Hellsu- og Holtaglúfur, eða stærstur hluti þeirra. Frankvæmdinni verður skipt í tvo áfanga þar sem byrjað verður á Hellsu- og Holtaglúfri, 18 lóðum.

Landmótun
Þar sem lóðir deiliskipulagsins eru rúmgóðar og vegir eru upphleyptr í landslaginu er svigrúm til að nýta uppgroft fyrir húsum innan lóða, a.m.k. að stórum hluta, sem stuðlar að sjálfbærni og minna kolefnisspori við frankvæmdir.

Blágræn viðmið
Hönnun gatna og frárennissíða verði í samræmi við svefned blágræn viðmið, sem miða að sjálfbærni og að yfirborðsniði verði veitt ofanjarðar í nærumhverfi og í settjarnir og fyrirliggjandi framræslurásir. Annars vegar í framræslurás meðfram Hvammsvegi að austanverðu og hins vegar í Rauðalæk að vestanverðu.

Hönnun húsa og lóða
Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvort tveggja falli vel að landslagi sem fyrir er. Á hverri lóð er afmarkaður byggingarreitur og skulu allar byggingar vera staðsettar innan hans, en reiturinn er hafður vel rúmur svo hægt verði að hagræða húsum á sem heppilegastan stað út frá grundun þeirra. Lágmarks fjartægg byggingareits frá lóðarmörkum eru 7 metrar. Nýtingarhlutfall lóðar er allt að 0,25 á lóðum fyrir einbýli og allt að 0,3 á lóðum sem heimila parhús.

Skilmálar
Heimilt er að reisa einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, bílskur getur hvort heldur verið stakur eða sambygður íbúðarhúsi. Hámarks hæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 9 metrar. Heildarbyggingarmagn á lóð skal vera í samræmi við eða innan við nýtingarhlutfall lóðar. Pakform er óbúðind. Lóðum sorpgemysla skal vera við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geta rúmað 3 sorplát. Þar sem geymslan er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær lóðarmörkum við götu en 1m. Sorpgemysla skal sýna á byggingarnefndartekningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgemysla skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss. Mænisstefna húsa og þakform er frjálst. Hús skulu vera á steypum sökkulum.

Skóla- og leikskólalóðir
Sunnan til á svæðinu er markaðar leikskóla og grunnskólalóðir. Á lóðunum má byggja allt að 9 metra há hús á allt að tveim hæðum. Pakform og mænisstefna er frjálst. Nýtingarhlutfall allt að 0,3. Lóðirnar eru á stofnanareit samkvæmt aðalskipulagi. Lóðirnar má stækka og þróa til suðurs inn í óskipulagðan reit fyrsta áfanga.

Gróðurhús:
Heimilt er að reisa gróðurhús við hverja íbúð, allt að 100 fermetra að stærð með mænisstæð allt að 6 m frá gólfplötu. Gróðurhúsið teist með í nýtingarhlutfalli lóðar.

Fornminjar
Engar þekktar minjar eru innan svæðis. Finnst áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fjótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Kvaðir
Kvaði er um laginn innan lóðarmarka s.s. vatns- hita og rafveitu. Leitast verður við að laginn liggi sem mest samstíða vegum og að þær liggi í jafri vegakerfis svæðisins, eftir því sem við verður komið. Á skipulagsþrætti og þversniðum gatna er skilgreint helgunarsvæði lagna meðfram vegum. Þá eru kvaðir um lóðarfrágang innan ákveðins tímaramma og góða umgengni um lóð.

Frágangur lóða og umgengni
Lóðarholum er skylt að ljúka lóðarfrámæðnum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágrenna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þar sem þær geta haft áhrif á umhverfisleg gæði s.s. útsýni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni snyrtilegri og að engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda til að draga úr ljósmengun. Ljós beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, stóðhúsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar.

Regnvatn
Bent er á þann kost að veita vatni niðurbætur og hördur yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarþúfum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í ríningnum og leysingum þannig að yfirborðsvatni smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnsagnir við að beina vatninu að malarþúfanum.

Helluholt í Ölfusi, göturnar Hellsu- og Holtaglúfur
Skipulags- og byggingarskilmálar:
Greinargerð
Forsaga
Reiturinn var í aðalskipulagi Ölfuss 2002 til 2014 skilgreindur fyrir þetta íbúðarbyggð. Samþykkt var deiliskipulag af hálfu bæjarstjórnar árið 2006 með 34 íbúðarlóðum og 60 íbúðum. Einnig var gert ráð fyrir leikskóla og grunnskóla. Lóðir voru stofnaðar og skráðar hjá Fasteiginaskrá ríkisins en skipulagið var þó ekki auglýst í B deild stjórnartíðinda og því ekki formlega staðfest.
Afmörkun skipulagssvæðis
Reiturinn sem skipulagður er nú er um 15 hektarar. Svæðið liggur norður af íbúðarbyggðinni í áfanga I milli Rauðalækjar og Hvammsvegur að landamörkum jarðarinnar Sogns. Áberandi kennileiti er Helluholt sem ris inn í mitt skipulagssvæðið úr suðri.

Samgöngur og bílastæði
Aðkoma að skipulagssvæðinu kemur til með að breytast á uppbyggingartímanum með tilkomu nýs Suðurlandsvegur. Aðkoma verður um mislæg gatnamót við Velli og þaðan um tengiveg sem nær frá Hveragerði til austurs samhliða Suðurlandsvegi. Hin ný tengivegur Ölfussvegur og Hvammsvegur munu tengjast í Gjúfurárholti og mynda saman tengivegakerfi í ofanverðu Ölfusi. Innansværumferð verður um tengivegina allt til Hveragerðis sílin frá Suðurlandsvegi sem þjónar þá eingöngu hlutverki stofnbrautrar eða hraðbrautar. Með þessum framkvæmdum batna einnig samgöngur fyrir hjólandi og gangandi umferð en sjálfstæð hjóla og göngubraut verður afmörkuð á hinni nýju tengibraut. Lóðir er áhersla á rölega umferð í hverfinu með hámarks hraða 30 km/klst. Ennfremur er áhersla lögð á kyrrt með því að hús standa að mestu við botnlagna. Bílastæði verða inni á lóðum. Að lágmarki verði þrjú bílastæði við hverja íbúð. Auk göngustiga meðfram götum er gert ráð fyrir göngu- og reiðstíga allt í kringum hverfið.

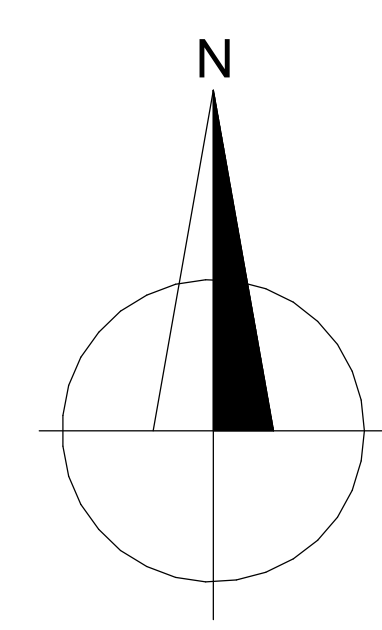
Íbúar og þjónusta
Gera má ráð fyrir að í fullbygðum áfanganum verði íbúaföldi um 150 miðað við 2,5 íbúa á íbúð. Lauslega má áætla að allt að 10% íbúa verði á leikskólalóð eða um 15 og 17% til 20% á grunnskólalóð eða um 30. Íbúum á skipulagssvæðinu verður veitt að lágmarki sambærileg þjónusta og íbúar í dreifbýli hjóla í dag af hálfu sveitarfélagsins Ölfuss, samþykkt bæjarstjórnar frá 21. maí 2001. Á þetta við þjónustu s.s. leikskóla, grunnskóla, heilsugæslu, snjómokstur og sorphúða. Lóð fyrir leikskóla/grunnskóla er innan skipulagssvæðisins við Holtaglúfur 1. Getur hún stakkað með sameiningu við óskipulagð samliggjandi land innan skipulagsmarka fyrsta áfanga (Klettaglúfur). Einnig er gert ráð fyrir almennarymi meðfram Rauðalæk, leikvöllum og sparkvelli. Gert er ráð fyrir að opið rymi suðvestan við Helluholt og að Holtaglúfri verði almenningsgarður. Þetta svæði er innan skipulagsmarka fyrsta áfanga.

Fráveita og vatnsveita
Samtíð verði við veituaðila á markaði um fráveitu og vatnsveitu, þar með talið brunavatin. Stefnit er að því að fráveita fari samnýttar stofnlagnir og sameiginlegi hreinsivirki.

Brunavarnir
Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnæssýslu á þjónustusvæði slökkviliðs Hveragerðis og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

Aðrar veitur
Samtíð verði við veituaðila á markaði um heitt vatn, rafmagn og fjarskipti.

Aðalskipulag
Aðalskipulag Ölfuss 2010 til 2022 gerir ráð fyrir þéttari byggð á skipulagssvæðinu með nýtingarhlutfalli allt að 0,3. Aðalskipulag Ölfuss sýnar nánar til fyrirgreidds óstaðfests deiliskipulags með 60 íbúðum, sbr. töflu bls. 32 til 33. Þar kemur fram „Gert er ráð fyrir þéttari byggð skv. fyrirliggjandi deiliskipulagi og verður nýtingarhlutfall er 0,2-0,3. Stærð svæðis er um 22 ha.“ Í lóðunum er sú miðstögn að skipulagið sem vísað er til gerði ráð fyrir 60 íbúðum en í löfnum eru þær taldir 40. Horft er framhjá þessari augljósu prentvillu.
Áherslur
Deiliskipulagið hefur að markmiði að til verði vistvænt samfélag með gott aðgengi að leik- og grunnskóla, sem áformað er að risi austan við Holtaglúfur rétt sunnan marka þess deiliskipulags sem hér er kynnt. Horft verði til hagkvæmra lausna við innviði og byggingarform að mestu frjálst, þar með stærð eininga að teknu tilliti til nýtingarhlutfalls. Þanning er byggingaradilum gert kleift að mæta þörf fyrir hagkvæmt húsnæði. Tekið er tillit til þess að um jafnarbyggð er að ræða í dreifbýli. Hundahald er miðað í áfanga I og gert ráð fyrir að svo verði einnig í þessum áfanga. Til að mæta þörf fyrir útivist hunda og minnka um leið ónæði af útivist hunda inni í byggðinni er reið- og göngustigur skipulagður allt í kringum byggðarkjarnann.
Fyrirhuguð íbúðabyggð
Fyrirhuguð íbúðabyggð
Skipulagið gerir ráð fyrir 40 lóðum fyrir íbúðarhús og 60 íbúðum. Heimilt verður að reisa einbýlishús á 20 lóðum og parhús/tvíbýli á 20 lóðum. Á eftirlóðum lóðum er heimilt að reisa par- eða tvíbýlishús: Hellsu- og Holtaglúfur 3, 5, 9, 13, 15, 16, 18, 20, 22 og 24 og Holtaglúfur 5, 13, 15, 23, 29, 4, 6, 10, 12 og 16. Heimild fyrir parhús á lóð útlökar ekki að reist verði einbýli á lóðinni.



- Lóðarmörk
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur
- Miðlina vegar
- E Heimilt að reisa Einbýlishús
- ▲▲▲ Bílastæði
- Vegur
- Reiðstigur / Göngustigur
- Veghelgunarsvæði
- P Heimilt að reisa Parhús

Haukur E. Benediktsson BFÍ. Kaplaskjólsvégi 58. 107 Reykjavík s: 770-7172 haukurben@outlook.com			
Verk	Helluholt - Hellsu- og Holtaglúfur		Bretlingar.
Fyrir	Örn Karlsson kt: 080460-3179		Ds. Bretlinga:
Heimilisfang	Klettaglúfri 19, 816 Ölfusi.		Fasi
Efni	Deiliskipulag		Prentað á: A1
Dagsetning	Teiknad af	Yfirafar af	Verkrn. 2020_104
27.06.2021	Haukur Benediktsson	Eggert Guomundsson	Mkv. As indicated
Haukur E. Benediktsson			Teikning nr. A101
Samþykkt:			Kt:171285-2169