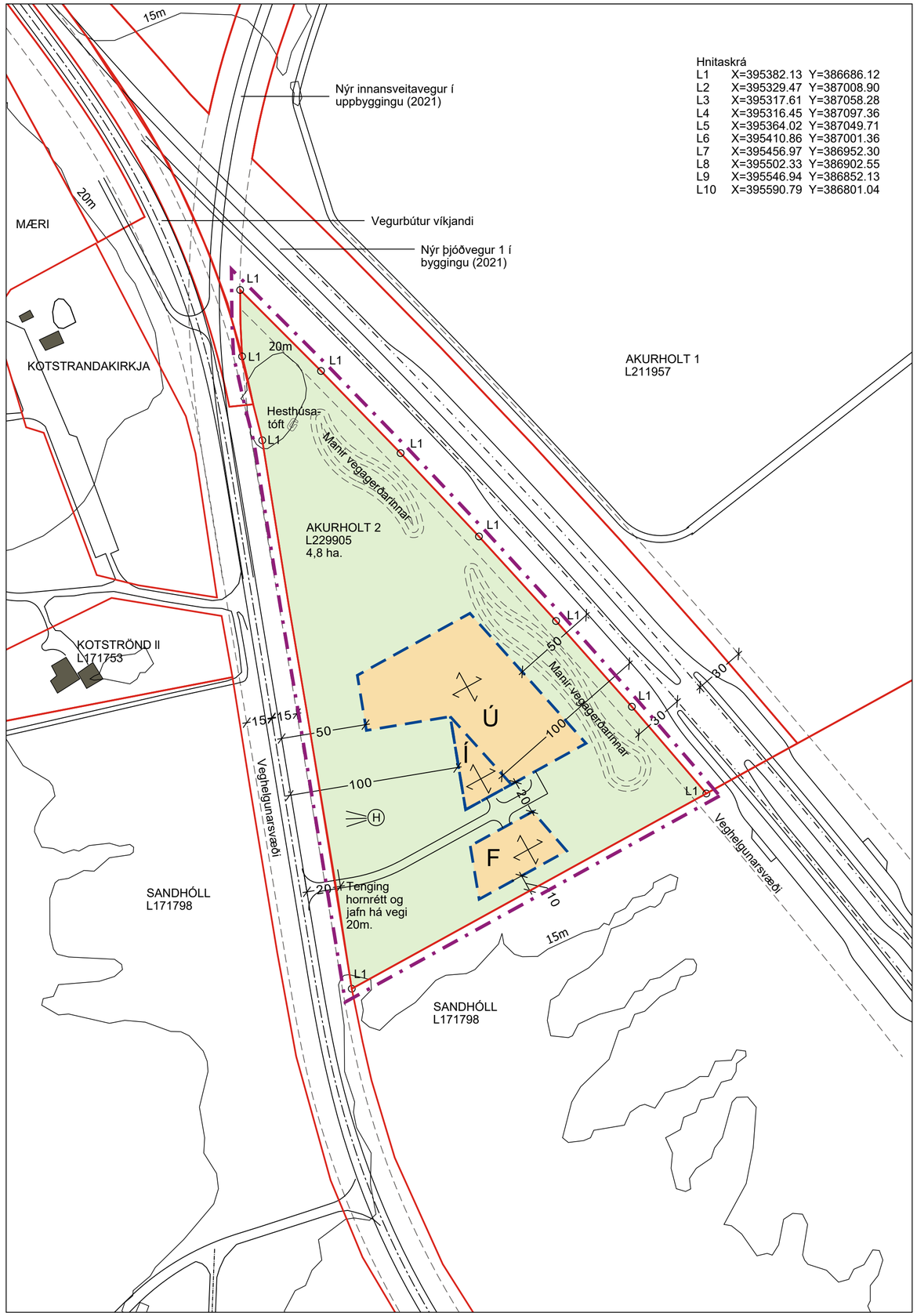


Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1 : 2.000

Hnitaskrá

L1	X=395382.13	Y=386686.12
L2	X=395329.47	Y=387008.90
L3	X=395317.61	Y=387058.28
L4	X=395316.45	Y=387097.36
L5	X=395364.02	Y=387049.71
L6	X=395410.86	Y=387001.36
L7	X=395456.97	Y=386952.30
L8	X=395502.33	Y=386902.55
L9	X=395546.94	Y=386852.13
L10	X=395590.79	Y=386801.04

Afstöðumynd í mkv. 1:10.000

Greinargerð

Afmörkun svæðis og aðstæður

Um er að ræða skipulag byggingareita fyrir íbúðarhús og tilheyrandi útihús ásamt reit fyrir frístundahús í landi Akurhóla í Ölfusi. Skipulagssvæðið er ný 4,8 ha. landspilda, Akurholt II, lnr. 229905, sem skilin hefur verið frá jörðinni vegna byggingu nýs þjóðvegar á svæðinu. Svæðið er í dag ræktuð tún og á því eru framræsluskurðir. Í tengslum við byggingu nýs þjóðvegar hafa verið byggðar upp jarðvegs-hljóðmanir meðfram veginum, á helgunarsvæði hans.

Engin mannvirki eru á svæðinu. Samkvæmt skýrslu Fornleifastofnunar Íslands frá 2020, Aðalskráning fornleifa í Ölfusi, áfangaskýrsla III er gerð grein fyrir hesthúsatóft (ÁR-511:029) á hól á svæðinu. Í skýrslunni kemur einnig fram að að sögn ábúenda hafi hóllinn verið álfhóll. Bent er á 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2021) finnist áður óþekktar minjar á svæðinu.

Túngata liggur um landið sem tengist þjóðvegi til móts við afleggjara að Kotstrandakirkju. Í nyrsta odda landsins er einkennandi hóll sem eigi skal raska.

Aðkoma og vegir

Með tilkomu nýs þjóðvegar mun núverandi þjóðvegur verða að tengivegi. Gert er ráð fyrir nýrri tengingu að spildunni og að eldri vegtenging (við túngötu) verði aflögð.

Skipulagsstaða og eignarhald

Landið er í einkaeign. Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í kafla um byggingar á löndum 2-10 ha. á landbúnaðarsvæðum segir: "Heimilt er að byggja 1 íbúðarhús, 1 frístundahús auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingahlutfall." (kafli 3.2.1, tafla 2)

Umhverfisáhrif

Íbúðarhús og aðrar mögulegar byggingar tengdar smábýli munu eðlilega setja sinn svip á umhverfið. Á móti kemur að nýbyggingar munu rísa í námunda við safnveg og á svæði þar sem fyrir eru nokkur smábýli, ásamt Kotstrandarkirkju. Að því leyti munu þær ekki vera framandi í umhverfinu. Röskun lands skal haldið í lágmarki og miðast einungis við þá starfsemi sem heimiluð er skv. skipulagi.

Skilmálar

Heimilt er að byggja á landinu

- Eitt íbúðarhús allt að 300m², 1-2 hæðir ásamt 100m² bílskúr. Mænishæð < 7m. innan byggingareits "Í".
- Eitt frístundahús allt að 150m² á einni hæð, mænishæð < 5m. innan byggingareits "F".
- Skemmur eða önnur útihús, til samans allt að 800m². mænishæð < 7m. innan byggingareits "Ú".

Fjarlægð byggingareita frá lóðarmörkum koma fram á uppdrætti en þær lúta reglugerð og eru mismunandi eftir aðstæðum. Mænistefna kemur fram á uppdrætti.

Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa á svæðinu.

Veitur

Fyrirkomulag rotþróa, lagna og annara veitukerfa skal unnið í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands ásamt viðkomandi veitum, og vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Fráveita

Gert er ráð fyrir að frárennsli sé leitt í sameiginlegt hreinsivirki (rotþró) fyrir alla spilduna. Tryggt aðgengi skal vera að rotþró á svæðinu til tæmingar og viðhalds.

Vatnsveita

Sótt verður um tengingu við vatnsveituna Berglindi.

Hitaveita

Sótt verður um tengingu við Veitur.

Rafveita

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist veitukerfi RARIK..

Sorphirða

Sorphirða er á vegum sveitafélgsins.

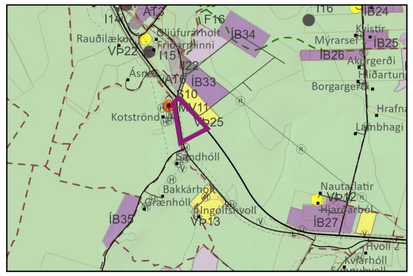
Brunavarnir

Brunavarnir Árnessýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgröfnum safntanki, í samráði við eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu.

Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Ölfus
þann _____.

Deiliskipulag þetta var auglýst
frá _____
til _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti aðalskipulags Ölfuss 2020-2032. Mkv. 1 : 50.000

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Byggingareitur, hámark
- Mænistefna
- (H) Staðsetning hreinsivirkis (ekki bindandi)
- Í Byggingareitur fyrir íbúðarhús
- F Byggingareitur fyrir frístundahús
- Ú Byggingareitur fyrir útihús / skemmu
- Veghelgunarsvæði; 15m frá miðlínu gamla Suðurlandsvegar og 30m. frá miðlínu akbrauta á nýja Suðurlandsvegi.

Breytingar eftir auglýsingu skipulags, fært inn 13.10.2021:

Með hliðsjón af umsögn Vegagerðarinnar er áréttað að vegna öryggisráðstafanna skuli móta vegtenginu þannig að hún verði hornrétt á veg og jafnhá a.m.k. 20 m. næst þjóðvegi.

Með hliðsjón af umsögn Minjastofnunar Íslands hafa núverandi leyfar af hesthúsatóft verið færðar inn á uppdrátt.

Breyting eftir umfjöllun Skipulagsstofnunar, fært inn 27.5.2022: Byggingareitur íbúðar- og frístundahús miðaður við 100m fjarlægð frá víkjandi þjóðvegi 1.

Sveitarfélagið Ölfus
- Akurholt II, deiliskipulag smábýlis

mkv. 1:2000 (A2)
kortagrunnur: LM
hnitakerfi ISN 93
dags. 16. feb. 2020

Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is