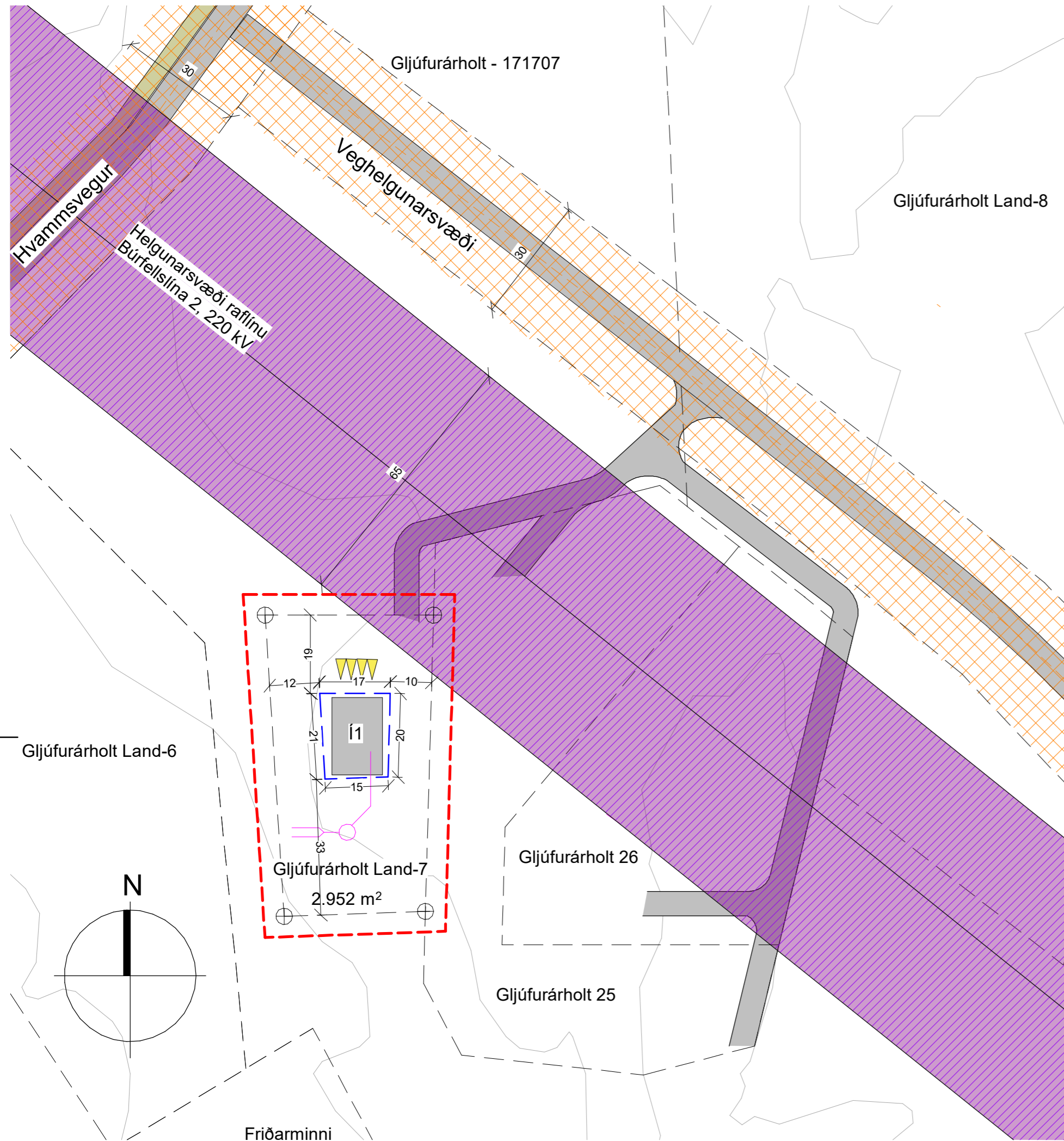


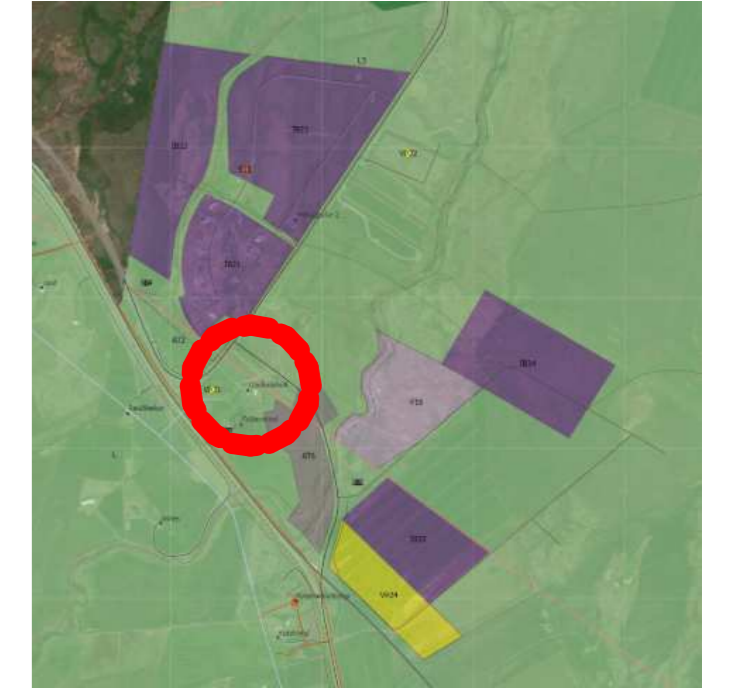


# Sveitafélagið Ölfus - Deiliskipulag landbúnaðarlands, Gljúfurárholt land 7

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



Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2020 - 2036, ekki í kvarða. Staðsetning skipulagssvæðis er sýnd með rauðum hring.

## 1 Yfirlitsmynd deiliskipulags. Gljúfurárholt Land 7 1:4000

**Greinagerð:** Deiliskipulag er landbúnaðarlandið Gljúfurárholt Land 7 í Ölfusi. Samtals 2.952 m<sup>2</sup>. Landið hefur ekki verið deiliskipulagt áður.

**Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.** Sérstaklega er tekið tillit til forsendna í töflu 2 í kafla 3.2.1, meðal annars um byggingarmagn og nýtingarhlutfall. Um er að ræða deiliskipulag fyrir tvíbýlishús á tveimur hæðum..

**1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:** Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036.

**2 Aðstæður á skipulagssvæði:** Fyrir er á hinu skipulagða svæði íbúðarhús á einni hæð á byggingarreit Í1 (F2211421) 168,7 m<sup>2</sup> byggt árið 1964. Landið er að mestu lítt gróið.

**3 Heistu áherslur deiliskipulagstíllögunnar:** Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á efnis og litavali.

**4 Aðkomuvegur:** Aðkoma að svæðinu er frá Hvammsvegi 370 um afleggjara samkvæmt yfirlitsmynd samþykktum af vegagerðinni og sveitarfélaginu.

**5 Umhverfisskýrsla:** Deiliskipulagið mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat nr. 105/2006

5.1 Umhverfisáhrif  
Áhrif framkvæmda á umhverfið, hina tilteknu þætti gr. 5.4. skipulagsreglugerðar nr 90/2013, eru metin óveruleg.

**6 Fornleifar:** Ekki er vitað um fornleifar innan skipulagssvæðisins en hafa ber í huga að samkvæmt 24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 segir eftirfarandi:  
"finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar".

**7 Kyning og samráð:** Deiliskipulagið hefur verið kynnt fyrir og haft samráð við: Sveitafélagið Ölfus, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit suðurlands, Vegagerðina, Umhverfisstofnun og almenning með því að drög að deiliskipulaginu voru kynnt haustið 2022.

|  |                       |  |                          |
|--|-----------------------|--|--------------------------|
|  | Lóðarmörk             |  | Bílastæði                |
|  | Mörk deiliskipulags   |  | Vegur                    |
|  | Byggingarreitur       |  | Reiðstígur / Göngustígur |
|  | Miðlina vegar         |  | Veghelgunarsvæði         |
|  | Helgunarsvæði rafliðu |  | Rotþró                   |

## 2 Skipulagsuppdráttur Gljúfurárholt land 7 1:1000

**Skipulags- og byggingarskilmálar:**  
Á landinu er fyrir 168,7 m<sup>2</sup> íbúðarhús á byggingarreit Í1.

**1. Íbúðarhús:** Á byggingarreit Í1 er heimilt að reisa einbýli eða tvíbýlishús allt að 350 m<sup>2</sup> á einni eða tveimur hæðum. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8 m.

**2. Mænisstefna húsa og pakform skal taka mið af byggingu sem fyrir er á svæðinu.** Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð.

**3. Bílastæði:** Við íbúðarhús skal sýna að lágmarki 2 bílastæði fyrir hverja íbúð. Staðsetningar bílastæða á uppdraetti eru leiðbeinandi.

**4. Fráveita- lagnir og veitur:** Lagnir frárennslisagna og rotþróar er á ábyrgð landeiganda. Leitast skal við að því að hafa sameiginlega rotþró fyrir svæðið. Skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og í samráði við Heilbrigðiseftirlit suðurlands.

Rafmagns- og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur,  
- Kaldavatsnshemur kemur frá vatnsveitunni Berglind.  
- Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.  
- Hitaveita kemur frá OR  
- Fráveita fer í rotþró, leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdraetti.

**5. Þjónusta:** Svæðið er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Hveragerðis. Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnæssýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja skal aðgengi að því s.s. með safntanki eða borholu. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, skulu unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnæssýslu. Sorphröa skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

|  |                                      |            |               |
|--|--------------------------------------|------------|---------------|
| Útgáfa:  | Dagsetning:                          | Af:        | Skýring:      |
| Haukur E. Benediktsson BfÍ.<br>Kaplaskjólsvégi 58, 107 Reykjavík<br>s: 770-7172<br>haukurben@outlook.com |                                      |            |               |
| Verk   | Deiliskipulag - Gljúfurárholt land 7 |            |               |
| Fyrir  | Hilmar                               |            |               |
| Heimilisfang   | Gljúfurárholt land 7                 |            |               |
| Efni   | Gljúfurárholt land 7                 |            | Prentað á: A2 |
| Dagsetning   | Teiknad af:                          | Hannað af: | yfirfarið af: |
| 15.09.2022   | Haukur Ben                           | HEB        | Eggert        |
| Ábyrgðarmaður og réttihafi:<br><b>Haukur E. Benediktsson</b> Kt: 171285-2169                             |                                      |            |               |
| Samþykkt:  |                                      |            |               |
| Mkv.   | As indicated                         |            |               |
| Fasi   |                                      |            |               |
| Verknr.  | 2022_005_C                           |            |               |
| Teikningnr.  | A107                                 |            |               |

**Drög**