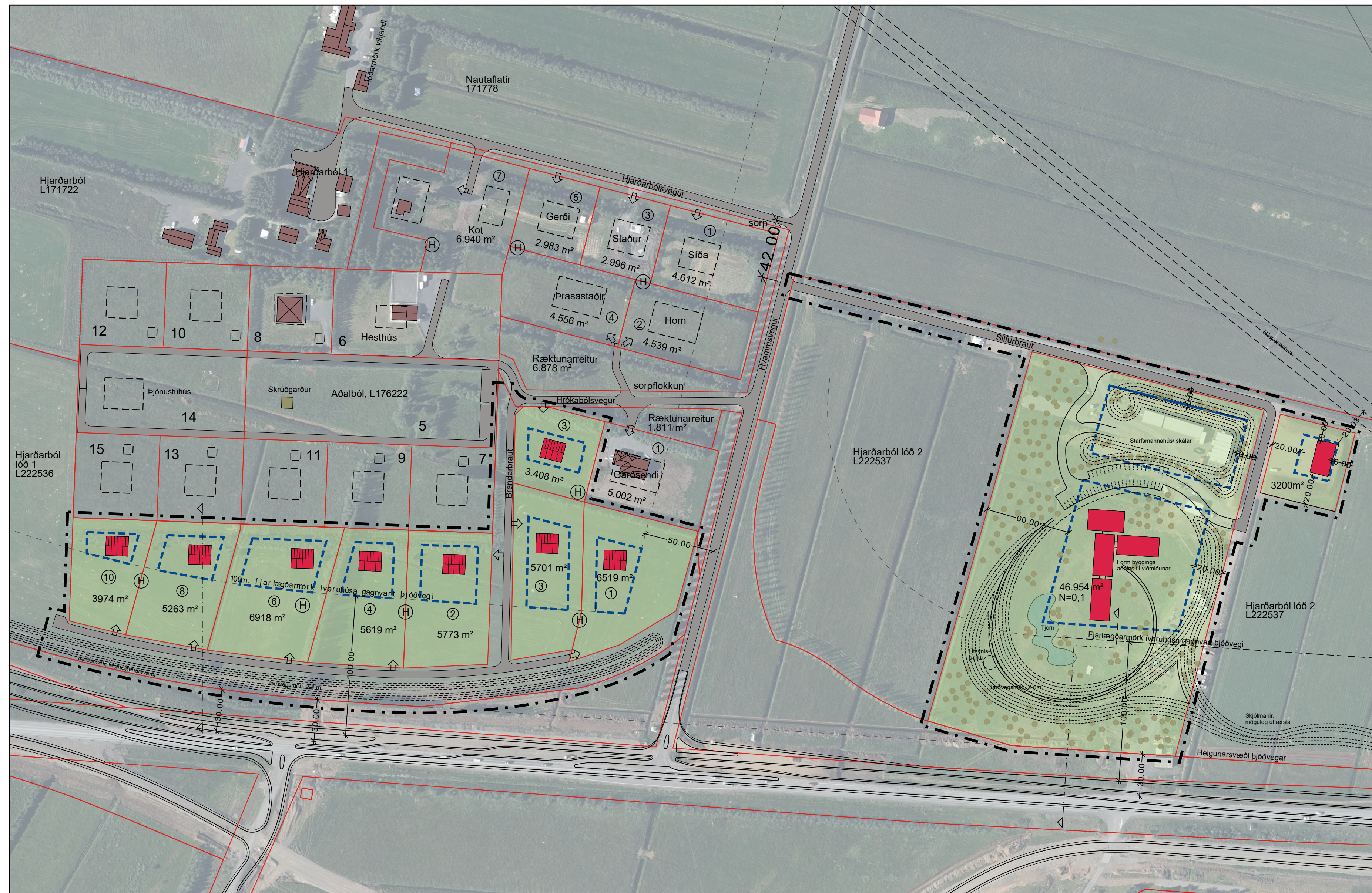
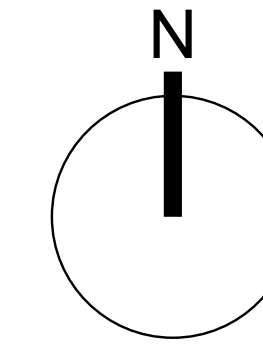


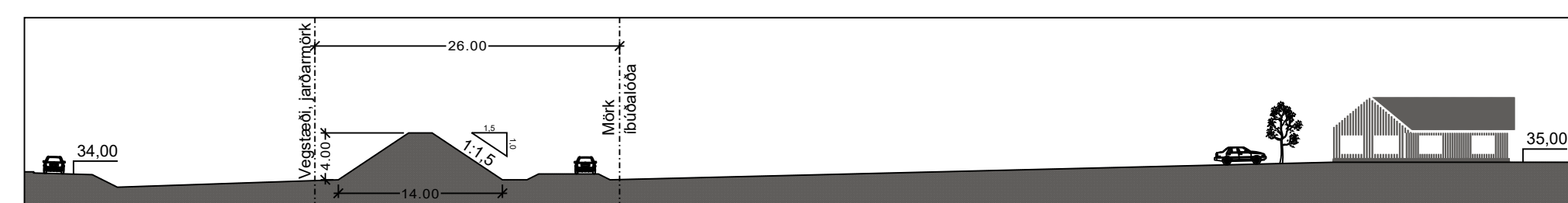


SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

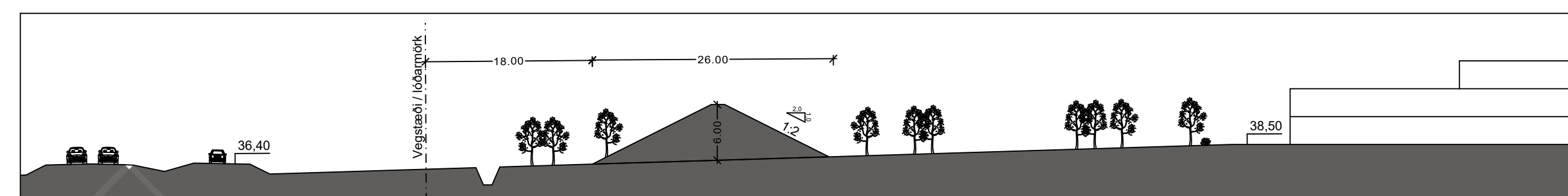
Hjarðarból, lóðir 1 og 2 - Tillaga að deiliskipulagi



Yfirlitsmynd, skipulagssvæðið ásamt aðliggjandi umhverfis og skipulagssvæðum, mkv. 1:2000



Dæmigert snið sem sýnir afstöðu húsaðar gagnvart nýjum þjóðvegi og uppbyggingu skjólmanar utan vegstæðis, mkv. 1:500.



Snið í mkv. 1:500 sem sýnir mögulega útfærslu á skjólmön og afstöðu gagnvart þjóðvegi og hóteli.

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða tillögu að skipulagi tveggja svæða í landi Hjarðarbóls í Ölfusi. Annars vegar er um að ræða skipulag nýrra íbúðalóða á landskika "Hjarðarból lóð 1", landnúmer 222536, og hins vegar skipulag nýrrar lóðar sem ætluð er undir hóteli, ásamt nærliggjandi lóð fyrir aðstöðu- og smíðaverkstæði á landskika "Hjarðarból lóð 2", landnúmer 222537.

Á jörðinni eru í gildi tvö skipulög; "Skipulag íbúðalóða að Hjarðarbóli - lóð 1", sem samþykkt var af sveitarstjórn Ölfuss þann 28. nóvember 2019.

Einnig eldra skipulag, "Hjarðarból - deiliskipulag íbúðahverfis" í landi, Aðalbóls, landnúmer 176222, samþykkt í hreppsnefnd 21. sept. 1995, m.s.br.

Markmið og innihald skipulags

Markmiðið með skipulaginu er að nýta útvíkkaða heimild í aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfus um fjölda íbúðalóða á hverjum íbúðareit í dreyfbyli, til að koma til móts við mikla aðsókn í þannig lóðir. Einnig að skapa aðstöðu til áframhaldandi þróunar og uppbyggingar ferðaþjónustu á landinu með lóð undir hóteli, en ferðaþjónusta hefur verið rekin að Hjarðarbóli um áratuga skeið.

Skipulagið felur í sér eftirfarandi:

- 8 nýjar íbúðarlóðir þannig að fjöldi íbúðarlóða á svæðinu fer úr 15 í 24.
- að skilgreina hljóð-/skjólömn meðfram nýjum Suðurlandsvegi.
- nýjar lóðir undir annarsvegar hóteli með tilheyrandi starfsmannskálum og hinsvegar lóð undir verkstæði / léttna iðnað.

Forsendur

Í gildandi aðalskipulagi er skilgreindur reitur í8 þar sem heimild var fyrir að reisa mætti allt að 15 íbúðarhús. Í fyrirliggjandi tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi er reiturinn merktur íB27 og þar er gert ráð fyrir heimild fyrir allt að 25 íbúðarhúsum á hverjum íbúðareit í dreyfbyli.

Í gildandi aðalskipulagi er einnig til staðar verslunar- og þjónustureitur (VP12) að Hjarðarbóli en í fyrirliggjandi endurskoðuðu aðalskipulagi er gert ráð fyrir samskonar reit fyrir hóteli.

Í tengslum við uppbyggingu nýs þjóðvegjar, Suðurlandsvegjar, hafa verið skilgreind ný lóðarmörk sunnan við Hjarðarból. Byggingareitir miðast við 100m. fjarlægð frá næsta kanti þeirrar akreinar sem næst liggur lóðarmörkum. Fjarlægðarmörk gagnvart Hvammsvegi er 50m eins og í gildandi skipulagi. 30m. helgunarmörk vegar er skilgreint af Vegagerðinni út frá hönnunar-miðlinu þjóðvegjar og eru lóðarmörk lands einnig miðuð við þá línu.

Aðkoma

Ný gata, Brandarbraut, tengist núverandi Hrókarbólsvegi og liggur til suðurs frá henni. Nýjar lóðir munu tengjast Brandarbraut. Til austurs frá Hvammsvegi er skilgreind ný gata, Silfurbraut að hóteli- og verkstæðislóð.

Aðstæður

Svæðið allt er að uppistöðu ræktuð tún. Landið er flatt með vægan hlíðarhalla til suð-vesturs. Landið er ekki á náttúruninjasrá né inniheldur það mikilvæg vistkerfi. Þá eru ekki sjáanlegar fornminjar af neinu tagi.

Skipulags- og byggingaskilmálar

Byggingareitir eru rúmir og innan þeirra má reisa byggingar eins og nýtingahlutfall leyfir. Nýtingahlutfall íbúðalóða er 0,05 en það þýðir að byggja má á bilinu 150² - 350m² húsnæðis. Um smærri byggingar og möguleg önnur mannvirki á lóð fer eftir gildandi byggingareglugerð.

Nýtingahlutfall hótellóðar er 0,1 sem þýðir að þar má byggja um 4700m² húsnæðis. Nýtingahlutfall lóðar fyrir léttna iðnað er 0,2.

Leyfilegt er að byggja einnar- eða tveggja hæða íbúðarhús. Hæsti punktur þaka má þó ekki vera meira en 6m. yfir gólfhæð. Gólfkótur húsa geta verið allt að 0,4m yfir aðliggjandi landi (hússtæði).

Hóteli bygging má vera fjórar hæðir og mesta þakhæð 15 metrar.

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 frárennslí sé leitt í lífrænt hreinsivirki (rotþró).

Staðsetning hreinsivirka er sýnd á uppdrætti og eru þau í mörgum tilfellum sameiginleg fyrir a.m.k. tvær lóðir. Tryggt aðgengi skal vera að rotþró á svæðinu til tæmingar og viðhalds.

Hitaveita

Sótt verður um tengingu við Veitur.

Rafveita

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

Sorphirða

Sorphirða er á vegum sveitafélagsins. Skipulagið gerir ráð fyrir svæði fyrir "grenddargáma", til flokkunar sorps.

Vatnsveita og brunavarnir

„Gert er ráð fyrir að byggðin tengist Berglindi, vatnsveitu sveitarfélagsins sem liggur meðfram Suðurlandsvegi. Vatnstökustaður fyrir slökkvibíl verði einnig úr Berglindi, en að auki verður aðgangur að 20þús. lítra miðlunartanki á jörðinni, í um 500m fjarlægð frá íbúðasvæði.

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Ölfus þann _____

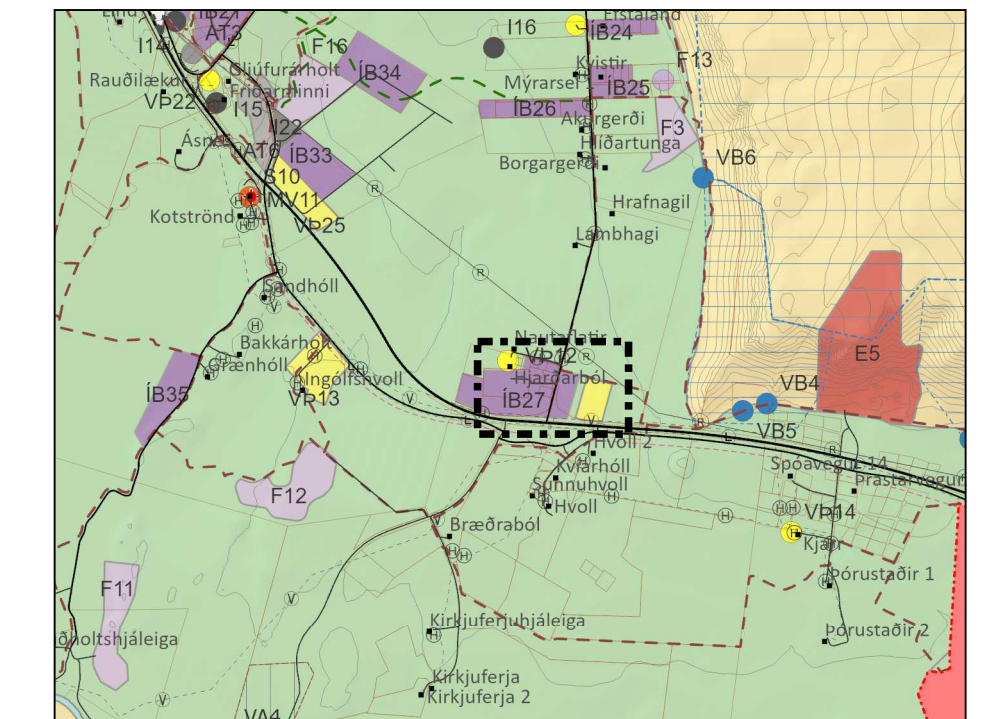
Tillagan var auglýst frá _____ til _____

með athugasemdafrest til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í _____

B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Bæjarstjóri Sveitarfélagsins Ölfus: _____



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti aðalskipulags Ölfuss 2020-2036 (óstaðfest)

Skýringar

- Mörk skipulags
- Lóðir, nýjar/breyttar
- Jarðarmörk / önnur lóðarmörk
- Byggingareitur
- ① Númer lóðar
- 5773 m² Flatarmál lóðar
- ↻ Innkeyrsla / aðkoma að lóð
- Götur
- ⊕ Lífrænt hreinsivirki (rotþró)
- Mögulegar byggingar
- Núverandi hús
- Helgunarsvæði vegar

Sveitarfélaginu Ölfus	Mkv. 1:2000 (A1)
Hjarðarból, lóðir 1 og 2	Kort: Loftmyndir
Tillaga að deiliskipulagi	Hnitakerfi ISN 93
Samþykkt:	Dags. 14. feb. 2022