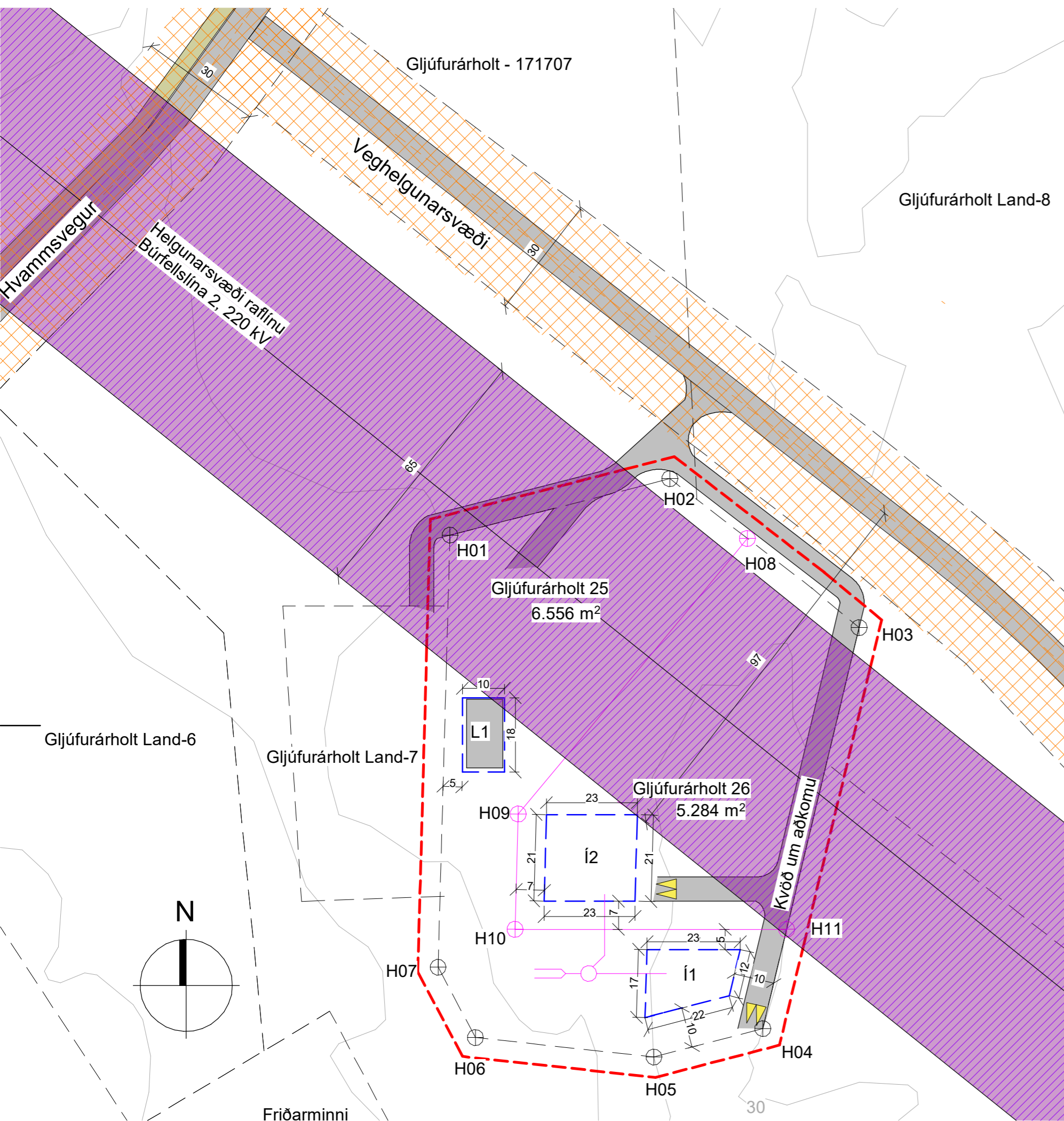




# Sveitafélagið Ölfus - Deiliskipulag landbúnaðarlands, Gljúfurárholt 25 og 26

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 25 og 26 1:4000

**Greinagerð:** Deiliskipulag er landbúnaðarlandið Gljúfurárholt 25 og 26 í Ölfusi. Samtals 11.840 m<sup>2</sup>. Landið hefur ekki verið deiliskipulagt áður. Því er nú skipt upp í tvær íbúðarlóðir. 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 tvö íbúðarhús og skemmu.

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

**2 Aðstaður á skipulagssvæði:** Fyrir er á hinu skipulagða svæði vélaskemma á byggingarreit L1 (F2502858) 136 m<sup>2</sup> byggð árið 1975. Landið er að mestu lítt gróið.

**3 Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:** 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 efni og litavali.

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

**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: *"fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fjótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda 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 Kynning 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 vorið 2022.

	Lóðarmörk		Bílastæði
	Mörk deiliskipulags		Vegur
	Byggingarreitur		Reiðstígur / Göngustígur
	Miðlína vegar		Veghelgunarsvæði
	Helgunarsvæði rafliðu		Rotþró
	Ný lóðarmörk		Nýr lóðarpunktur

## 2 Skipulagsuppdráttur Gljúfurárholt 25 og 26 1:1000

**Skipulags- og byggingarskilmálar:** Á landinu er 136 m<sup>2</sup> skemma á byggingarreit L1.

**1. Íbúðarhús:** Á byggingarreitum I1 og I2 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr allt að 500 m<sup>2</sup> á einni eða tveimur hæðum. Bílskúr getur hvort heldur verið stakur eða sambyggður íbúðarhúsi. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8 m.

**2. Mænisstefna húsa og þakform** er gefin frjáls. 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. Staðsetningar bílastæða á uppdraetti eru leiðbeinandi.

**4. Fráveita- lagnir og veitur:** Lagnir frárennisslagna 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, - Kaldvatnsheimtaug kemur frá vatnsveitunni Berglindi. - 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 Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnarætlun 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 Árnessýslu. Sorphróa skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

Hnit Lóðarpunkta		
Punktur	X	Y
H01	395078.0601	387867.4936
H02	395132.5413	387881.4808
H03	395179.4547	387844.5982
H04	395155.5667	387745.2147
H05	395128.5834	387738.1663
H06	395084.3512	387742.9901
H07	395075.1161	387760.4116
H08	395151.7797	387866.6516
H09	395094.9802	387798.4092
H10	395094.1942	387769.8172
H11	395161.4834	387769.8303

Hnitakerfi ISN93

Útgáfa:	Dagsetning:	Af:	Skýring:
Haukur E. Benediktsson BFÍ. Kaplaskjólsvégi 58, 107 Reykjavík s: 770-7172 haukurben@outlook.com			
Verk	DSK Gljúfurárholt 25 og 26		Mkv. As indicated
Fyrir	Ari Friðriksson		Fasi
Heimilisfang	Gljúfurárholt 25		
Efni	Gljúfurárholt 25 og 26	Prentað á:	A2
Dagsetning	18/01/2022	Teiknad af:	Haukur Ben
		Hannað af:	HEB
		yfirarið af:	Eggert
Ábyrgðarmaður og réttthafi:	Haukur E. Benediktsson Kt: 171285-2169		
Samþykkt:			
			Verknr. 2022_002_C
			Teikningnr. A107