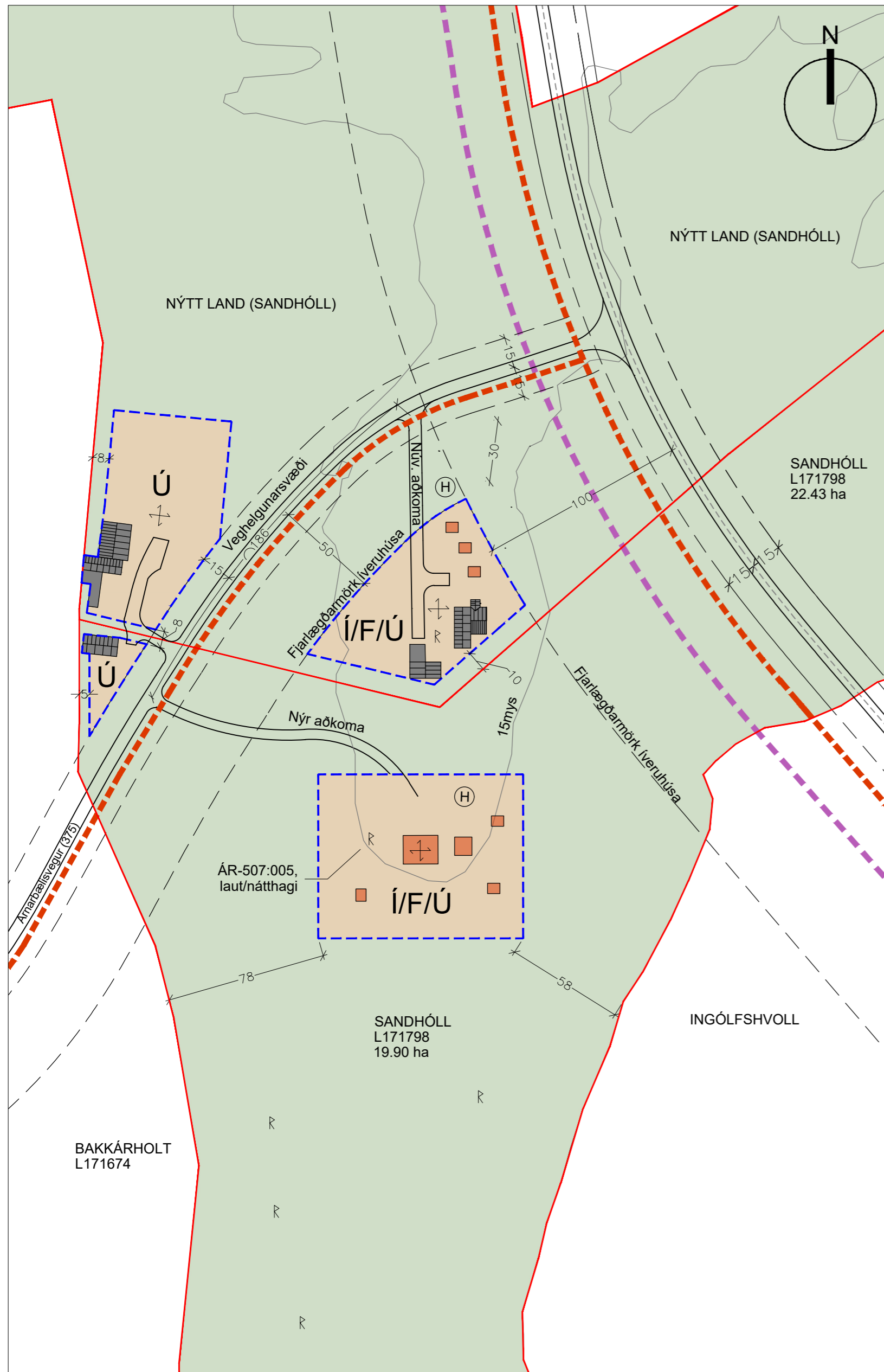
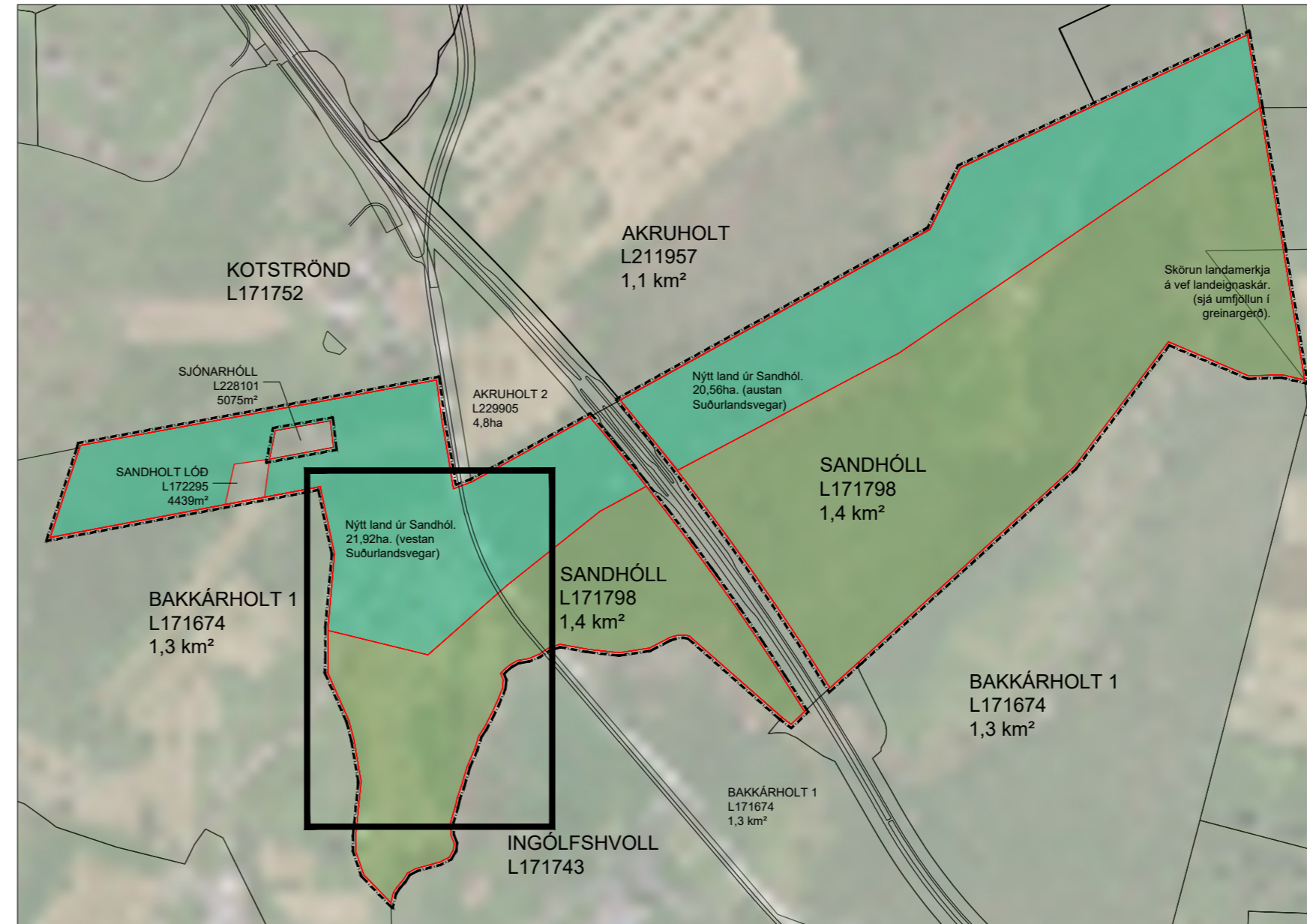


SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Sandhóll - deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1 : 2000. Staðsetning nýrra húsa ekki bindandi.



Afstöðumynd í mkv. 1:10.000

Greinargerð

Afmörkun svæðis og aðstæður

Um er að ræða skipulag byggingareita fyrir íbúðarhús, tilheyrandi útihús ásamt gesta- og/eða útleiguhúsum á hluta af landi Sandhóls (Landnr. L171798) í Ölfusi. Bærinn stendur skammt frá Suðurlandsvegi (nr.1), við Arnarbælisveg.

Á vef Landeignaskrár kemur í ljós skörun landamerkjna Sandhóls og Lambhaga í austri. Hlutaðeigandi eru sammála um að um sé að ræða villu í skráningu Lambhaga sem verður leiðrétt.

Landið er í tveim hlutum, sitthvoru megin þjóðvegur og er samtals um 42,48ha., að frádreginni lóðinni "Sjónarhól" (L171798). Innan landsskikkans er einnig að finna "Sandholt lóð" (L172295) en lóðin er ekki mörkuð í landeignaskrá. Skipulagið gerir ráð fyrir uppskiptingu landsing í tvo hluta með mörkun nýs lands út úr landi Sandhóls (sjá upplýsingar á afsöðumynd).

Um er að ræða skipulag með byggingareitum, annarsvegur um núverandi húsakost á jörðinni, sem að stærstum hluta er innan hins nýja afmarkaða lands, og hinsvegur byggingareitum fyrir nýtt íbúðarhús með tilheyrandi útihúsum.

Á svæðinu í dag er íbúðarhús ásamt þyrpingu útihúsa við bæjarhlaðið. Fjær handan Arnarbælisvegur er önnur þyrping útihúsa. Jörðin er allt ríflega 100ha. og á henni eru ræktuð tún og úthagar. Suðurlandsvegur hefur skipt landinu í tvennt en með komu nýs vegstæðis má segja að landið sé orðið þrískipt!

Samkvæmt skýrslu Fornleifastofnunar Íslands frá 2017, Aðalskráning fornleifa í Ölfusi, áfangaskýrsla II, eru tveir minjastaðir innan byggingareita skipulags; ÁR-507:005, laut/náthagi og ÁR-507:006, Sandhóll, samkomuhús byggt 1909 á bæjarhólinum á svipuðum stað og bærinn stendur nú. Engin ummerki sjást um þessar minjar.

Fyrir liggur umsögn dags. 11.7. 2023 frá Minjastofnun um gildi þessara minja. Stofnunin gerir ekki athugasemdir vegna skipulagsins. Minnt er á að ef áður óþekktar fornminjar finnast við framkvæmdir skal stöðva framkvæmdir og tilkynna fundinn til Minjastofnunar sem lætur framkvæma vettvangskonun til að ákveða um framhald framkvæmda.

Í gegnum landið Sandhól liggur Arnarbælisvegur (héraðsvegur nr. 375) sem tengist Suðurlandsvegi sunnan við Kotströnd.

Skipulagsstaða og eignarhald

Landið er í einkaeign. Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Vegna uppskiptingar lands skulu gerð hnitsett lóða-/landskikablöð með helstu upplýsingum og skilmálum skipulags.

Aðkoma og vegir

Gert er ráð fyrir nýrri tengingu vegna tilkomu nýs lands, en núverandi vegur að Sandhól heldur sér. Fjarlægð milli tenginga er 176m.

Skilmálar

Flestar núverandi byggingar á Sandhól standa á hinu nýja afmarkaða landi. Þar er gert ráð fyrir heimildum til endurbóta á núverandi húsakosti og/eða nýbygginga. Sömu byggingaheimildir gilda fyrir báða hluta jarðarinnar:

- Skemmur eða önnur útihús (Ú) á tveim svæðum sitthvoru megin Arnarbælisvegur og / eða í tengslum við bæjarhlöðin tvö, til samans allt að 1500m², mænishæð < 10m.
- Íbúðarhús (Í) allt að 300m², 1-2 hæðir ásamt bílskúr, mænishæð < 8m ásamt smærri útihúsum á einni hæð s.s. geymslu, gróðurhúsi o.þ.h.
- Þrjú gestahús / frístundahús (F) til útleigu, < 60m², mænishæð < 6m.

Fjarlægð byggingareits frá lóðarmörkum kemur fram á upprætti. Hluti núverandi útihúsa norðan Arnarbælisvegur liggja nálægt jarðarmörkum og miðast byggingareitir við útvegi þeirra húsa, en að öðru leyta 5-8m frá jarðarmörkum. Að öðru leyti markast byggingareitir af reglugerð um fjarlægðarmörk líveruhúsa (íbúðar- og frístundahús) gagnvart þjóðvegum.

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

Veitur

Fyrirkomulag hreinslúvirkja, lagna og annarra 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 hreinsivirki (rotþró). Tryggt aðgengi skal vera að hreinsivirkjum til tæmingar og viðhalds.

Vatnsveita

Núverandi byggingar tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins á svæðinu og er gert ráð fyrir að nýbyggingar geri það einnig.

Hitaveita

Núverandi byggingar tengjast hitaveitu Veitna á svæðinu og er gert ráð fyrir að nýbyggingar geri það einnig.

Rafveita

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

Sorphirða

Um sorphirðu fer skv. reglum sveitafélagsins hverju sinni.

Brunavarnir

Brunavarnir Arnessýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgrofnum safntanki, í samráði við eldvarnareftirlit Brunavarna Arnessýslu.

Umhverfisáhrif

Skipulagið gerir ráð fyrir svipuðum húsakosti og við fjölmörg önnur sambærileg smærri býli á svæðinu og munu að því leyti ekki vera framandi í umhverfinu. Röskun lands skal haldið í lágmarki og miðast einungis við þá starfsemi sem heimiluoð er skv. skipulagi.

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

Þann _____

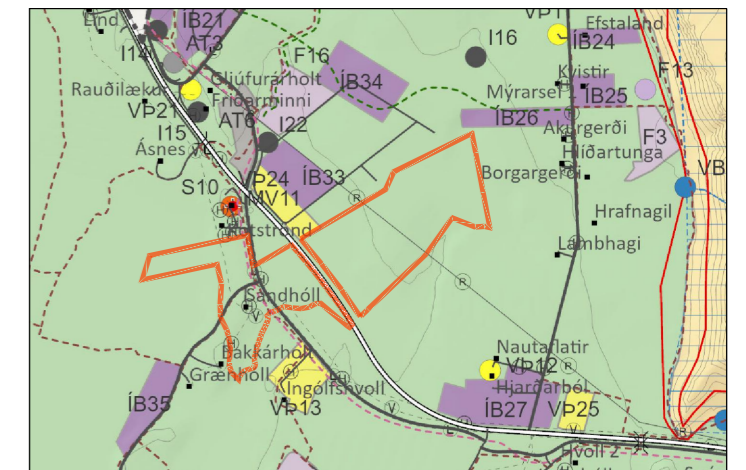
Deiliskipulag þetta var auglýst

frá _____

til _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



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

Skýringar

- ■ ■ Mörk skipulagssvæðis
- Lóða- og landamörk
- Byggingareitir, hámark
- Ⓜ Staðsetning hreinsivirkis (ekki bindandi)
- Veghelgunarsvæði
- Hjólastígur skv. aðalskipulagi
- Reiðvegur skv. aðalskipulagi
- Ⓜ Minjastaðir skv. fornleifaskrá
- Núverandi byggingar
- Mögulegar byggingar
- ⊕ Mænisstefna
- Í Íbúðarhús
- F Frístunda-/ gestahús
- Ú Útihús / skemmur

Sveitarfélagið Ölfus
Sandhóll, deiliskipulag tveggja
bújarða

Kortagrunnur: Landeignaskrá HMS

Samþykkt H.Ö.

Mkv. 1:2000 (A2)

Teiknað: K.Á.

Hnitakerfi ISN 93

Dags. 17. júlí. 2023



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