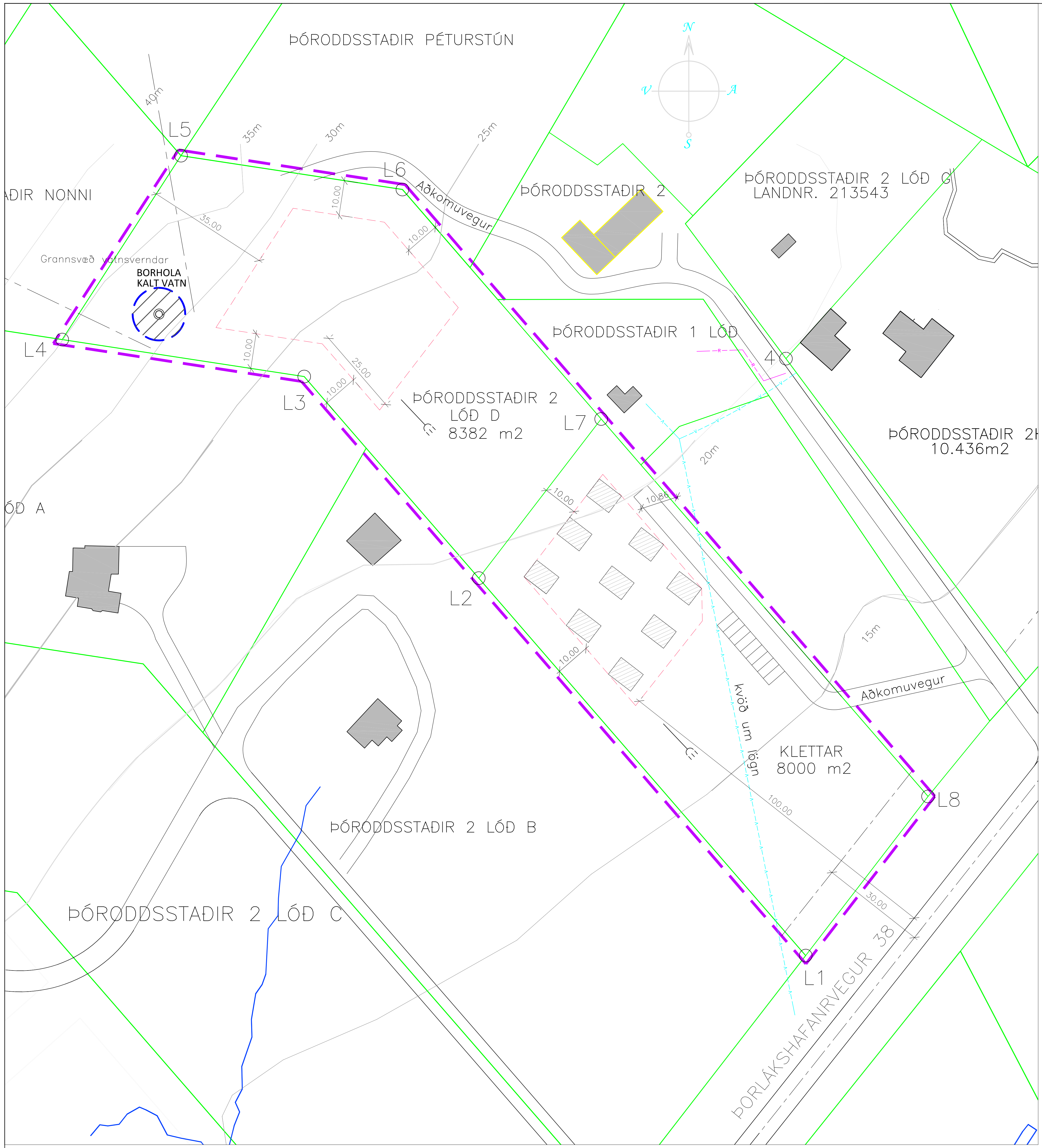


DEILISKIPULAG mkv 1:1000

HNIT LÓÐA

NR	X	N
L1	389.002,32	385.902,96
L2	388.909,02	386.010,68
L3	388.859,18	386.068,21
L4	388.790,11	386.078,76
L5	388.824,02	386.131,24
L6	388.887,21	386.121,59
L7	388.943,94	386.056,10
L8	389.037,25	385.948,38

SKÝRINGAR

- VEGHELGUNARSVÆÐI
- LÓÐRMÖRK
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- RAFVEITA Í JÖRÐ
- VATNSVEITA
- BYGGINGAREITUR
- FYRIRHUGAÐ HÚS
- NÚVERANDI HÚS
- BÍLASTÆÐI
- ROTÞRÓ/SITURLÖGN
- BORHOLA KALT VATN OG BRUNNSVÆÐI. LEIÐB. STAÐSETN.
- GRANNSVÆÐI VATNSVERNDAR

GREINARGERÐ

SKIPULAGSSVÆÐI

Svæðið sem þetta deiliskipulag fjallar um er lóðin Þóroddsstaðir 2 lóð D, L210409.
Stærð lóðar er 16.382 m2
Landið er að mestu gamalt tún en klappir nyrst í lóð.

SKIPULAG

Á aðalskipulagi 2010-2022 er þetta svæði skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Ekki er fyrirliggjandi deiliskipulag af lóðinni.

FORSENDUR DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag þetta er gert svo unnt verði að framkvæma landskipti í samræmi við breytingar á jarðarlögum frá 1. júlí 2021 og fá samþ. fyrir breyttri notkun hluta landsins. Markmið með deiliskipulagstillögu þessari er afmörkun og stofnun nýrrar lóðar úr núverandi lóð. Ný lóð er ætluð undir gestahús til útleigu og því verði hún skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi.
Stærð nýrrar lóðar er 0.8 ha og sótt er um að nafn hennar verði Klettar. Á þann hluta lóðar, sem eftir er verði heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr samkv. alm. Skilmálum í grein 4.3 í greinargerð með aðalskipulagi 2020-2036.
Staða ferðaþjónustu í Ölfusi. Í forsendu hefti aðalskipulags kemur eftirfarandi fram í kafla 3.3.2: *„Ferðaþjónusta er ung atvinnugrein í Þorlákshöfn en er mikið stunduð í dreifbýli Ölfuss. Þar eru ýmsir gistimöguleikar, veitingastaðir, kaffihús og boðið upp á hestaferðir. Gerðar hafa verið reiðleiðir víða um Ölfusið. Víða er veiði í vötnum og í ósum Ölfusár. Selvogurinn vestan við Þorlákshöfn, jarðhitasýning í Hellisheiðarvirkjun og strandlengjan að veitingastaðnum Hafinu Bláa eru vinsælir viðkomustaðir fyrir ferðamenn (Markaðsstofa Suðurlands, south.is). Í skýrslunni Markaðsgreining og markaðsleg stefnumótun fyrir áfangastaðinn Suðurland, sem unnin var fyrir Markaðsstofu Suðurlands kemur fram að flestir ferðamenn sem koma til Íslands ferðast um Suðurland en helsta markmið fyrir ferðaþjónustu á Suðurlandi er að fá ferðamenn til að fara víðar og dvelja lengur á Suðurlandi. Samhliða uppbyggingu ferðaþjónustu þarf að huga að náttúru- og minjavernd, sjálfbærni staða, þjónustu, að mannvirki falli sem best að landinu og að viðhaldi þeirra sé sinnt eftir þörfum*

BREYTING Á LANDNOTKUN

Lóðin sem um ræðir er 0.8 ha gamalt tún sem hefur ekki verið nýtt til búskapar í áratugi en hefur verið slegið til að halda því í rækt.

Landið er ekki stærra en þörf krefur að teknu tilliti til þeirra nýtingaráforma sem skipulagstillagan felur í sér. Sá valkostur að setja gestahúsin í efri hluta núverandi lóðar hentar mun verr vegna aðkomu og sýnileika frá þjóðvegi.

Áhrif breyttrar landnotkunar þessarar lóðar verða engin á nærliggjandi landbúnaðarsvæði. Lóðarskikar í grennd eru litlir og starfsemi af þar af ýmsum toga.

AÐKOMA

Aðkoma að nýrri lóð verður af heimreið að Þoroddstöðum, eins og sýnt er á uppdrætti og er samkv. þinglýstri kvöð.

Aðkoma að íbúðahúsalóð verður um heimreið að þóroddstöðum 2 og síðan um lóðina Þóroddstaðir Péturstún eins og sýnt er á uppdrætti og er með samþykki lóðareiganda.

VEITUR

- Kaldavatn, fyrir báðar lóðir, kemur frá einkaveitu sem verður borhola á íbúðarhúsalóð Þóroddstaðir 2 olóð D, sýnd á uppdrætti.
- Rafmagnsheimtaugar koma frá dreifikerfi Rarik
- Heimtaugar OR koma frá stofnlögn sem liggur í grenndinni.
- Fráveitur fara í rotþrær sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Fráveita skal vera samkvæmt reglugerð 798/1999 m. síðari breytingum.

SKILMÁLAR

Þóroddstaðir 2 Lóð D:

Heimilt er að byggja samkv.töflu 18, byggingarskilmálar fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli í greinarg..aðalskipulags 2022-2036.

Stærð lóðar 0.8ha. Byggingarmagn allt að1000m2 (n< 0.15):

- Einbýlishús 1-2 hæðir. Mænishæð mest 7.5 m yfir gólfplötu neðri hæðar
- Bílskúr stakstæðan, eða sambyggðan,
- Eitt gestahús og geymslu.

Kettar, ný lóð:

Heimilt er að byggja 9 stk einnar hæðar ferðaþjónustuhús, allt að 50 m2 hvert, þar af 1 aðstöðuhús, samtals allt að 450 m2. Mænishæð mest 5 m yfir gólfhæð.

Nýtingarhlutfall er um 0,06.

Lit og efnisval húsa skal samræma.

UMHVERFISÁHRIF

Fyrirhugaðar byggingar eru nálægt öðrum mannvirkjum og ekki í ósnortnu landi.

Umhverfisáhrif eru óveruleg.

FORNLEIFAR

Samkvæmt skrá Fornleifastofnunar Íslands um fornleifar í Ölfusi eru engar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Ef fornleifar finnast á svæðinu ber að tilkynna það til Minjastofnunar.

ÞJÓNUSTA

Svæðið er innan þjónustusvæðis Brunavarna Árnessýslu.

Slökkvilið er í Hveragerði í um 7 km fjarlægð. Slökkvivatn kemur úr brunahana sem settur verður upp á svæðinu eða safntanki sem staðsettur verður í jörðu á lóð skv. forskrift Eldvarnaeftirlits Brunavarna Árnessýslu. Stærð tanks miðast við brunaálag bygginga.

Sorphirða er á vegum Sveitarfélagsins Ölfus.

GÖGN

Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfus 2020-2036.

Tillagan er teiknuð í hnitsettan tölvugrunn frá Verkfræðistofu Suðurland ehf.

Hnitakerfi er ISNET 93.

SAMÞYKKTIR OG GILDISTAKA

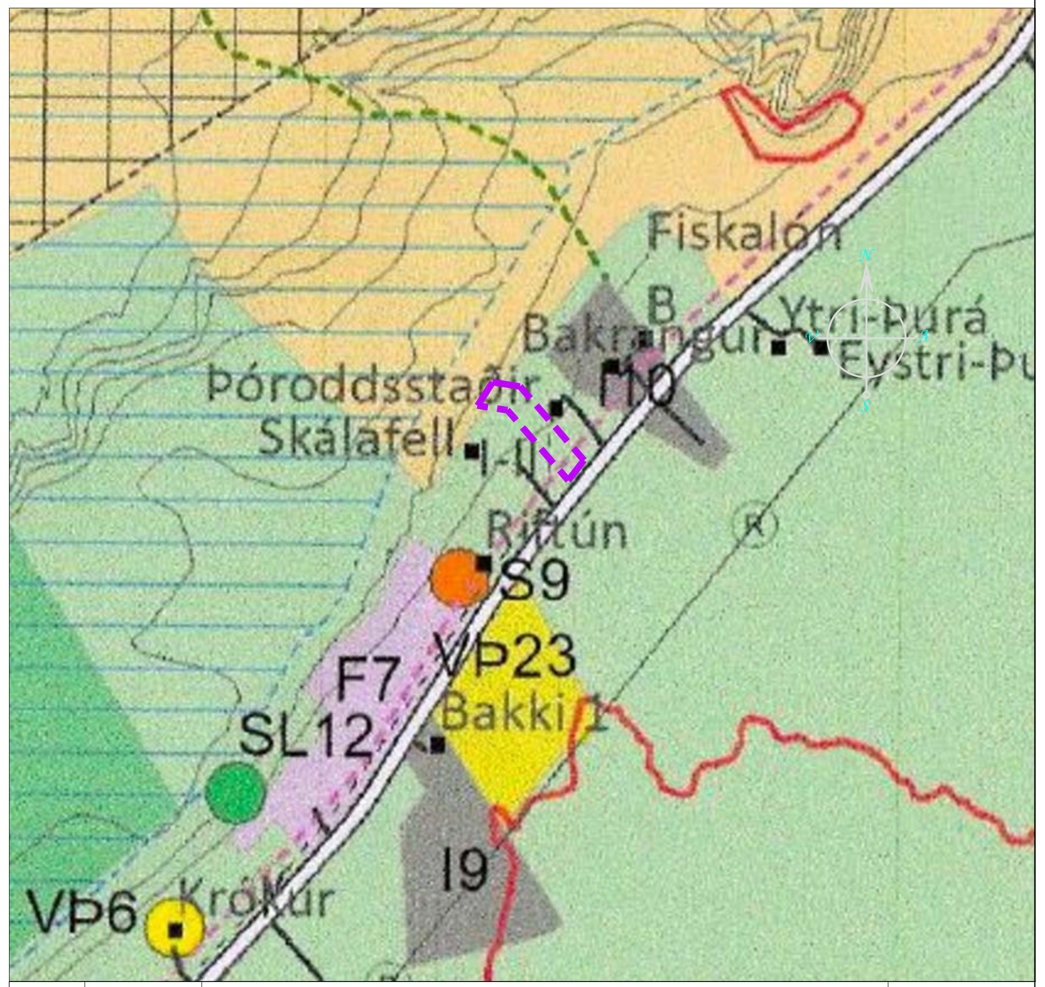
Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 1. málsgrein 41. greinar skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010

frá ____ til ____

Samþykkt í Bæjarstjórn Ölfuss þann:

Gildistaka með auglýsingu í B-deild stjórnatíðinda þann:

HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI ÖLFUSS 2020-2036



NR:	DAGS	BREYTING	AF

Bölti ehf LYNGHEIÐI 23, 810 HVERAGERÐI, S 4823223, 8629329 KT. 490103–2280

ÞÓRODSSTAÐIR 2 LÓÐ D, ÖLFUSI
LANDNR: 221021 FASTANR. MATSHL.

DEILISKIPULAG

KVARÐI: 1:1000
BLAÐST: A2
HANNAÐ: SÞJ
TEIKNAÐ: SÞJ
DAGS: 28.3.2023

SAMÞ. KT. 100745–6580
NR: 22009S1