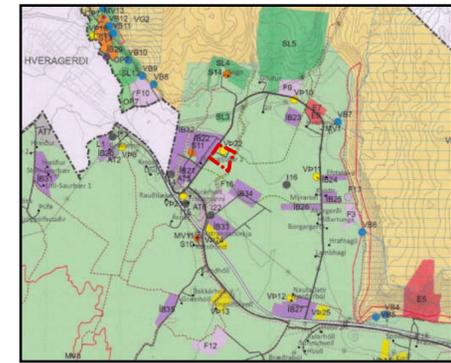
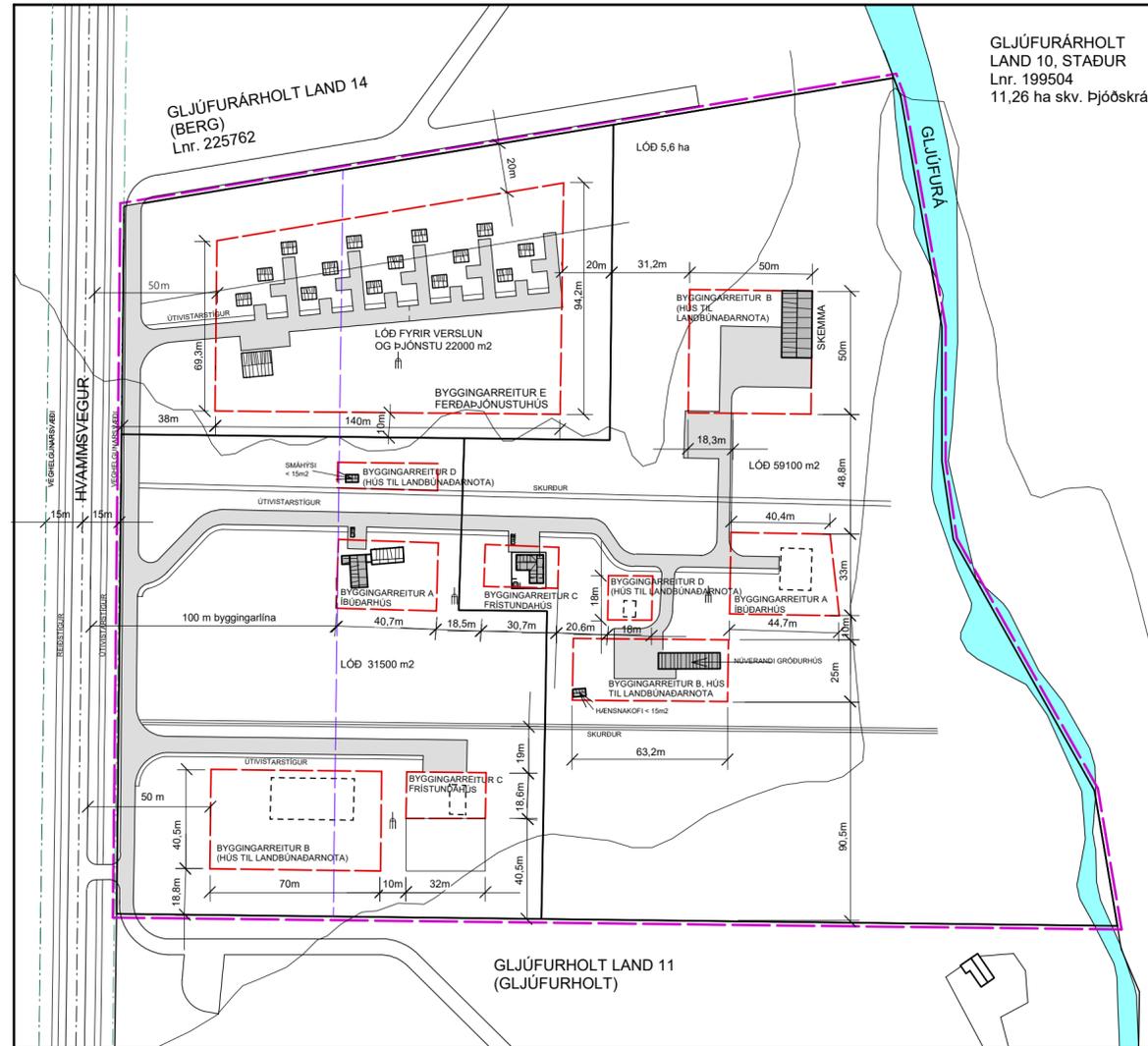
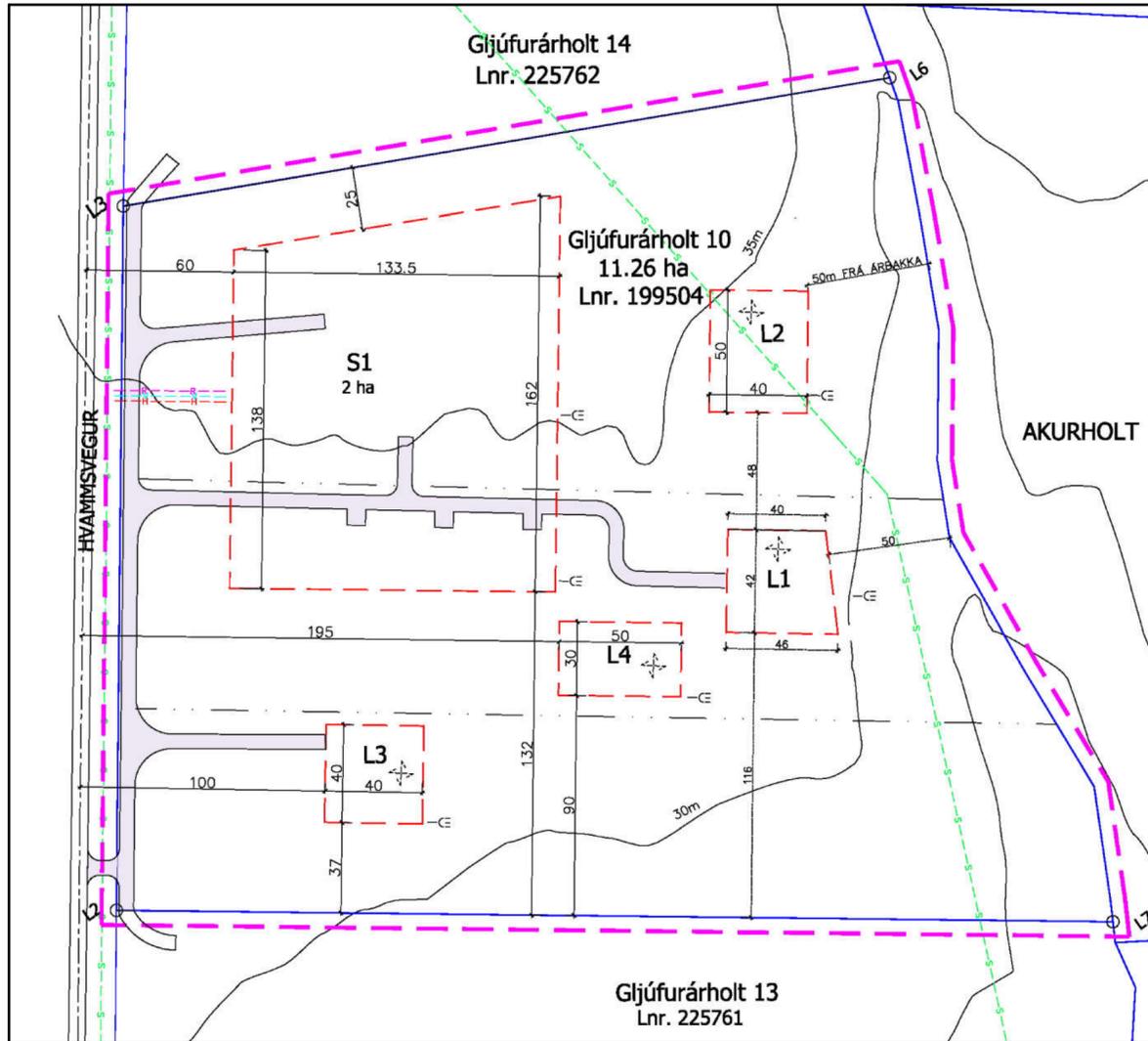


BREYTING Á DEILISKIPULAGINU GLJÚFURÁRHOLT LAND 10, ÖLFUSI SEM SAMÞYKKT VAR Í SVEITARSTJÓRN ÖLFUSS ÞANN 20. ÁGÚST 2020



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÖLFUSS 2020-2036

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð samkvæmt 1. málsgreinin 41. greinarkvæðingarskilyrðingunni 123/2010 með sáttabreytingum. Það var auglýst frá 2023 með afhugasemdafrest til 2023. Það var samþykkt í skipulags- og umhverfisstofnun þann 2023 og í sveitarstjórn Ölfuss þann 2023.

Auglýsing um gildi stöku skipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

DEILISKIPULAGSUPPDÁTTUR FYRIR BREYTINGU KVARÐI 1:2000

Grennagerð:
Inngangur:
Gerð er breyting á deiliskipulaginu **Gljúfurárholt land 10** í Ölfusi (L199504), sem nú heitir Staður. Um er að ræða breytingu í samræmi við endurskoðað aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 þar sem skilgreind er breytt landnotkun fyrir hluta landsins. Í aðalskipulagi er nú skilgreint er svæði fyrir verslun og þjónustu á landinu VP22 í stað samfélagsþjónustu sem þar var í eldra aðalskipulagi. Landinu er skipt í þrjár lóðir. Byggingarreitum og landamerkjum vegna skiptingar lóðar er einnig breytt og skilmálum er breytt. Skilmálar fyrir byggingarreiti S1 og L1, L2, L3 og L4 eru felldir út en í stað þeirra koma skilmálar fyrir byggingarreiti A, B, C og D.
Lýsing svæðis:
Í landinu hefur verið stunduð skógrækt síðustu ár og reist hafa verið nokkur hús í sambandi við þá starfsemi auk íbúðarhúss.

Tengsl við aðrar áætlanir:
Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina, samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann 20.8.2020 sem er breytt með þessari deiliskipulagsbreytingu. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags Ölfuss 2020-2036. Landið er þar skilgreint sem landbúnaðarsvæði og þar er einnig reitur fyrir verslun og þjónustu. Um hann segir í töflu 20 í aðalskipulagi: "VP22 Staður - allt að 3 HA - Fjöldi gesta: 45 - Gistirymi 30. - Á svæðinu er gert ráð fyrir gistingu í allt að 15 gestahúsum ásamt þjónustukjarna. Heildar byggingarmagn allt að 2000 m². Mannvirki verða á einni hæð að jafnaði. Heimilið er minniháttar skógrækt og gerð göngustiga um svæðið" Fyrir lóðir á landbúnaðarsvæðum eru eftirfarandi skilmálar fyrir land sem er yfir 3 ha í töflu 18.: "Heimilt er að byggja íbúðarhús og bílskúr. Einnig er heimilt að byggja frístundahús og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús og önnur hús til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingahlutfallið 0,15 þó að hámarki 10.000 m²."

Formninnjar:
Ekki er vítað um formninnjar innan lóðarinnar. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr.80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

Skilmálar:
Innan lóðar eru sýndir þrjár byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra.

Byggingarreitur A, íbúðarhús og bílskúr:
Í byggingarreitum A er heimilt að byggja 1 íbúðarhús, allt að 400 fermetra með innbyggðum eða stakstæðum bílskúr. Hámarks mænishæð er 7 metrar metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjál. Efnis og litaval skal taka mið af þeim byggingum sem fyrir eru á landinu.

Byggingarreitur B, hús til landbúnaðarnota:
Í byggingarreitum B er heimilt að byggja fleiri en eitt hús til landbúnaðarnota, samtals allt að 1500 fermetrar. Hámarks mænishæð er 9 metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjál. Efnis og litaval skal taka mið af þeim byggingum sem fyrir eru á landinu.

Byggingarreitur C, frístundahús:
Í byggingarreitum C er heimilt að byggja frístundahús, samtals allt að 200 fermetrar. Hámarks mænishæð er 6 metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjál. Leitast skal við að samræma efnis og litaval húsa á lóðinni.
Byggingarreitur D, hús til landbúnaðarnota:
Í byggingarreitum D er heimilt að byggja fleiri en eitt hús til landbúnaðarnota, samtals allt að 300 fermetrar. Hámarks mænishæð er 5 metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjál. Efnis og litaval skal taka mið af þeim byggingum sem fyrir eru á landinu.
Byggingarreitur E, verslun og þjónusta:
Í byggingarreitum E er heimilt að byggja allt að 15 gestahús á einni hæð auk þjónustuhúss, samtals allt að 2000 fermetrar. Fjöldi gistirýma er allt að 30. Hámarks mænishæð er 5 metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjál. Efnis og litaval skal taka mið af þeim byggingum sem fyrir eru á landinu.

Veitur:
Leitast skal við að hafa sameiginlega rotþró fyrir hús á lóðinni eftir því sem við verður komið. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti. Trygginga skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Frárennslí skal vera í samræmi við reglugerð 798/1999, í samræmi við leiðbeiningarrit 03/01 frá Umhverfisstofnun og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Neysluvatn á svæðinu kemur frá vatnsveitu sveitarfélagsins.

Sorp:
Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpilátum. Sorpgeymslu skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott og samkvæmt fyrirætlum og reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Regnvatn:
Bent er á þann kost að veita vatni af húsbökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpuðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn renni smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpuðanum.

Frágangur lóðar:
Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að örföru. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni eins og gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinnna leyfa. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum þannig að dregið verði úr ljósmengun eftir megni.

Eldvarnir:
Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnassýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaraetlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Á svæðinu eru brunahanar en ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki,

borholu og/öðru aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Magn slökkvivatns, eins og stærð tanks, skal miðast við brunaaalag bygginga. Brunavarnir, eins og stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnassýslu. Burðarhæfi vega innan svæðis skal vera minnst 30 tonn. Við gróðursetningu trjáa innan svæðisins skal hafa í huga eftirfarandi: skipta má skögi upp með því að planta ákveðnum tegundum lauftrjáa í belti sem brenna síður. Bent er á þann möguleika að nýta misfellur í landslaginu og slóða sem varnarlinur.
Umhverfisskýrsla:
Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru áskyndaráhrif af byggingum og að aukinni byggð fylgir aukin umferð.

Uppbygging á lóðinni er hagkvæm með tilliti til veitna og samgangna. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi og ekki þarf að raska landi til að tengja svæðið við grunnkerfi sveitarfélagsins. Þá mun yfirbragð byggðar taka mið af umhverfi og yfirbragði byggðar í kring. Byggð mun ekki spilla verðmætum náttúruminjum. Uppbygging styrkir byggð í sveitarfélaginu og mætir eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli í góðum tengslum við mikilvæg atvinnusvæði s.s. Hveragerði, Selfoss, Þorlákshöfn og höfuðborgarsvæðið.

Staða ferðajónustu í Ölfusi. Í forsendu hefti aðalskipulags kemur eftirfarandi fram í kafla 3.3.2.: „Ferðajónusta er ung atvinnugrein í Þorlákshöfn en er mikið stunduð í dreifbýli Ölfuss. Þar eru ýmsir gistingu- og veitingastaðir, kaffihús og boðið upp á hestafeðir. Gerðar hafa verið leiðir víða um Ölfusið. Víða er veiði í vötnum og í ósum Ölfusár. Selvogurinn vestan við Þorlákshöfn, jarðhitasýning í Hellsheiðarvirkjun og strandlengjan að veitingastaðnum Hafinu Bláa eru vinsælir viðkomustaðir fyrir ferðamenn (Markaðstofa Suðurlands, south.is). Í skýrslunni Markaðsgreining og markaðsleg stefnumótun fyrir áfangastaðinn Suðurland, sem unnin var fyrir Markaðstofu Suðurlands kemur fram að flestir ferðamenn sem koma til Íslands ferðast um Suðurland en helsta markmið fyrir ferðajónustu á Suðurlandi er að fá ferðamenn til að fara víðar og dvelja lengur á Suðurlandi. Samhliða uppbyggingu ferðajónustu þarf að huga að náttúru- og minjaværd, sjálfbærni staða, þjónustu, að mannvirki falli sem best að landinu og að viðhaldi þeirra sé sinnt eftir þörfum.“

Reynslan hefur sýnt að skortur er á fjölmennum gistingu- og sveitarfélaginu sem geta hýst rútfylli af ferðamönnum. Uppbygging sem þetta skipulag heimilar er einmitt til þess gert að bæta þar um.

Kynning og samráð:
Deiliskipulagið er unnið að höfðu samráði við landeiganda, sveitarfélagið og Vegagerðina. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum: Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst á vörðunum 2023 og taki gildi haustið árið 2023.

- SKÝRNGAR:**
- Byggingarlinna búðarhúsa, 100m frá vegbrúnn
 - Núverandi hús á lóð
 - Leiðbeinandi staðsetning húsa á lóð
 - Mörk deiliskipulagsvæðis
 - Byggingarreitir
 - Leiðbeinandi staðsetning roþró
 - Lóðamörk
 - Veghegjunarsvæði 15 metrar frá milli vegar
 - Vegir og útvistarstígur, leiðbeinandi staðsetning
 - Staðsetning skipulagsvæðis á aðalskipulagi



Haukur E. Benediktsson BFI. Klettajúgur 19, 816 Ölfusi s: 770-7172 haukur@benediktsson.is	Útgefingur:	
Veit:	Breyting:	
BREYTING Á DEILISKIPULAGINU GLJÚFURÁRHOLT LAND 10, ÖLFUSI	Daga:	
	Fæli:	
Unnið fyrir: Bjargir eignahald kt	Prentað á: A2	Heiti: 2302
Heimilslag: Staður 1, 816 Ölfusi		Færslugr:
Öfl: Staður - deiliskipulag	Prentað á: G.J.	Mb: 1:2000 (A-2)
Dagsetning: 08.06.2023	Tekni: Haukur Benediktsson	Mb: G.J.
Haukur E. Benediktsson	Kt 17285-2169	230201DSK
Sampykkt:		