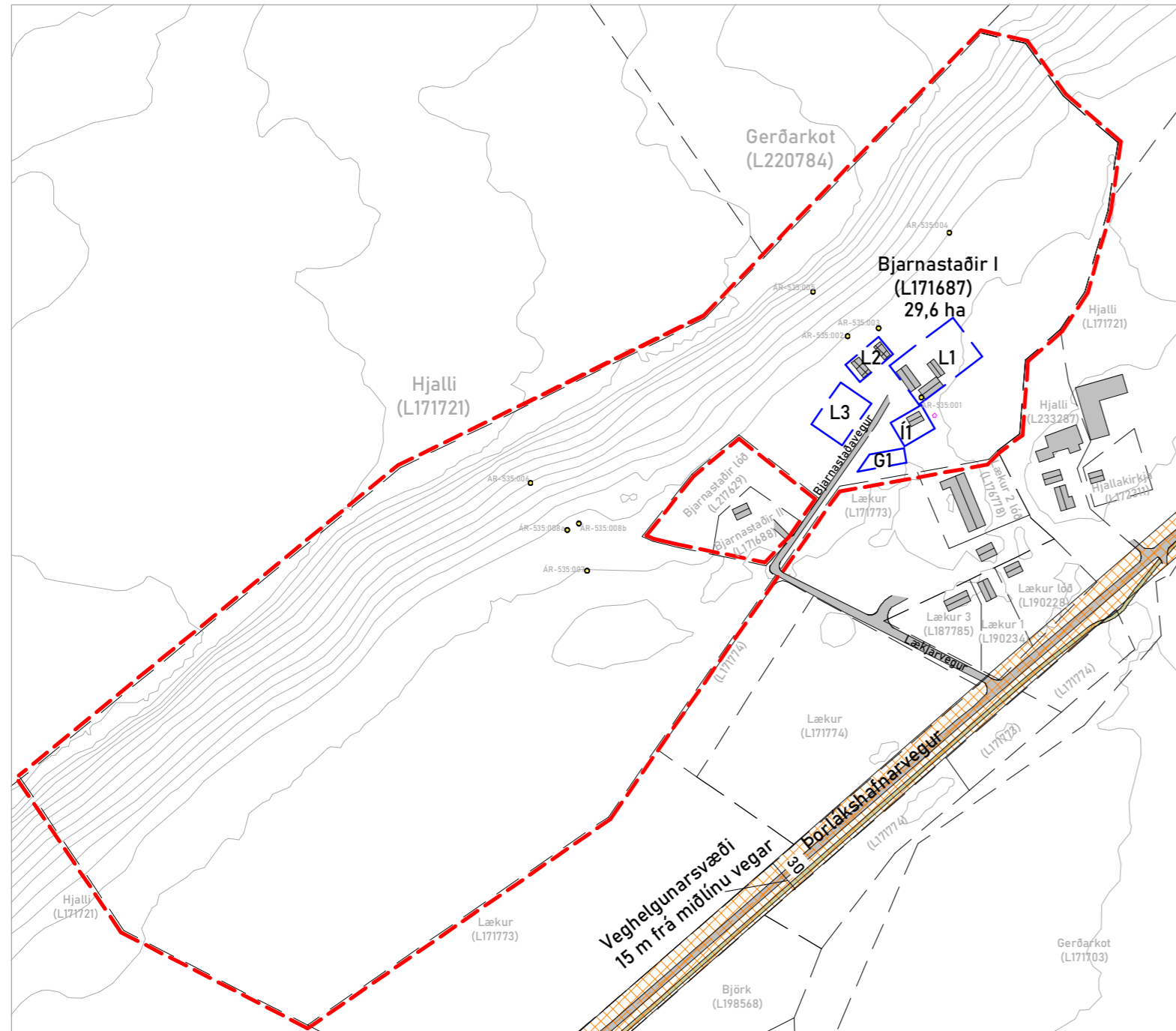




Sveitarfélagið Ölfus - Deiliskipulag landbúnaðarlands - Bjarnastaðir Ölfusi

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 _____.



Yfirlitsmynd og afmörkun deiliskipulags 1:5000

Greinagerð:
Deiliskipulag þetta nær yfir jörð sem heitir Bjarnastaðir og er 29,6 ha. landnúmer 171687, jörðin er öll skilgreind til landbúnaðarnota.
Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. En þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er heimilt byggja skv. töflu 18 í greinagerð aðalskipulags „Íbúðarhús og bílskúr. Einnig er heimilt að byggja fristundarhús og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús og önnur hús til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15 þó að hámarki 10.000 m².“ Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt áður

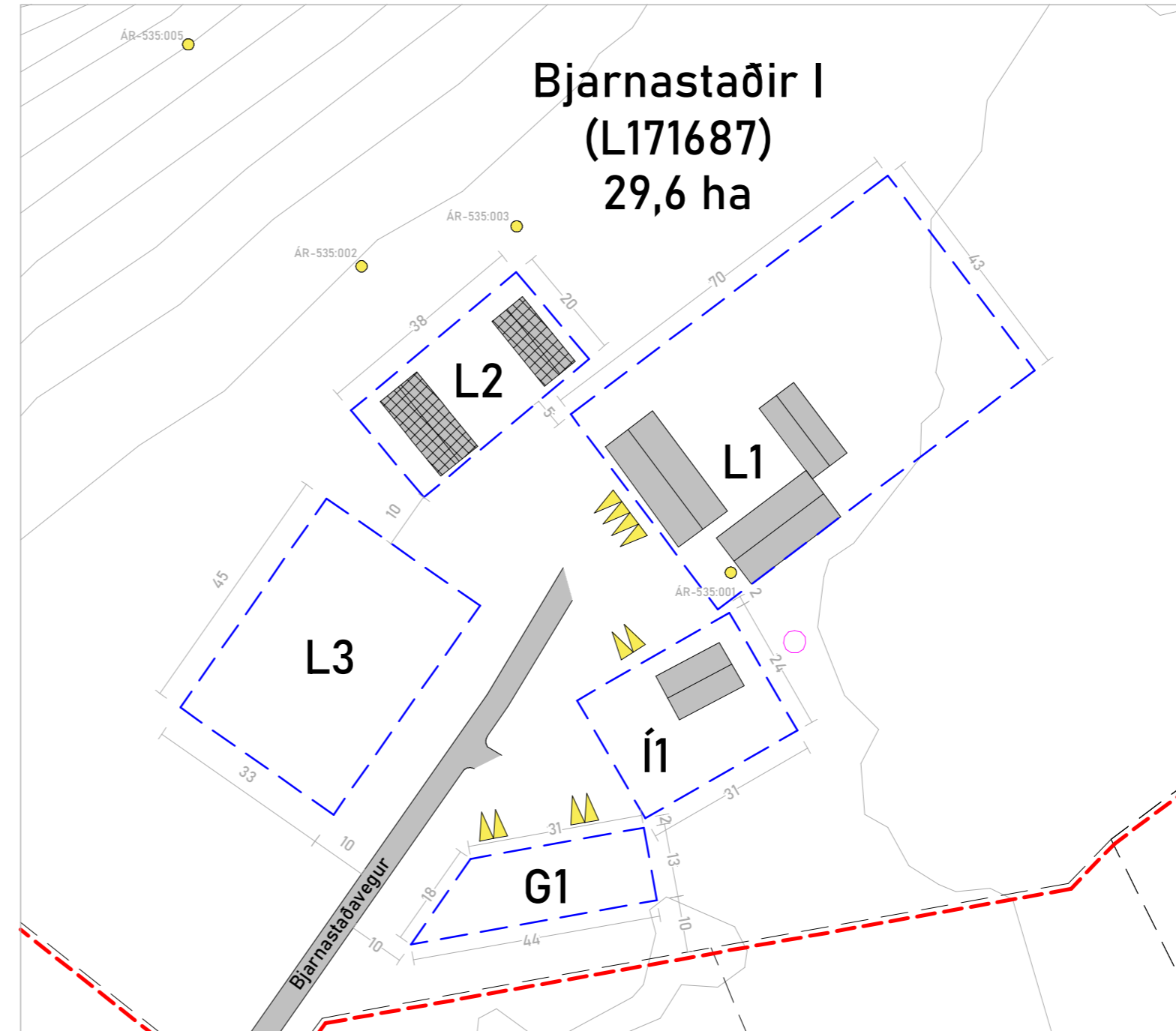
1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:
Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Heimilt að byggja íbúðarhús með bílskúr, fristundarhús og aðrar byggingar til landbúnaðarnota með nýtingarhlutfalli 0,15, en að hámarki 10.000 m² samtals.

2 Aðstæður á skipulagssvæði:
Deiliskipulagssvæðið nær yfir einn landskika úr landi Bjarnastaða L171687 í Ölfusi, Stærð 29,6 ha. En Bjarnastaðir (L171687) samanstanda af sjö landskikum skv. landeignaskrá.
Eigendur eru Arnar Bjarki Árnason kt. 051178-4919 og Cora Jovanna Claas kt. 110182-2529. Landið er norðanmegin við Þorlákshafnarveg, u.þ.b. 8 km suður af Hveragerði.
Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt en fyrir er á hinu skipulagða svæði 228 m² íbúðarhús (mhl 02) byggt árið 1945 á byggingareit Í. Á byggingarreit L1 eru fyrir þrjár byggingar, fjárhús (mhl 03) 171 m² byggt árið 1963, véla og verkfæragæymsta (mhl 08) 217,7 m² byggt árið 1971 og hlaða (mhl 11) 140,2 m² byggt árið 1959. Á byggingareit L2 voru tvær byggingar sem hafa verið fjarlægðar að hluta til en sökkjar eru enn sýnilegir, þar stóð bogaskemma (mhl 10) 96,2 m² byggt árið 1952 og fjárhús, stærð og byggingarár óþekkt.
Við byggingareit L1 er samkvæmt túnkorti frá árinu 1920 horfinn minjastaður merktur ÁR-535:001 þar sem bæjarhóll Bjarnastaða var staðsettur en núverandi útihús eru staðsett á miðjum bæjarhóllnum og ná yfir hann allan. Lítið sem ekkert sést af honum á yfirborði.
Landið er að mestum hluta gróin tún nýtt til beitar.

3 Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:
Við endurhönnun- og byggingu húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild, það skal m.a. gert með samræmingu á efnis og litavali.

4 Aðkomuvegur:
Aðkoma að svæðinu er frá Þorlákshafnarvegi (38-01) upp Lækjarveg (3973-01) og þaðan upp Bjarnastaðaveg (3975-01) samkvæmt yfirlitsmynd.

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.



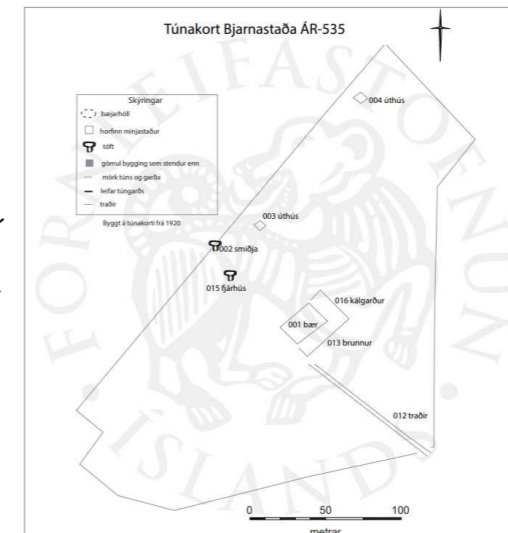
Skipulagsuppdráttur Bjarnastaðir 1:1000

6 Fornleifar:
Innan skipulagssvæðisins er fornleifasvæði sem nýtur þó ekki sérstakrar minja eða hverfisverndar skv. aðalskipulagi sveitarfélagsins Ölfus 2020-2036. Um er að ræða fornleifasvæði nr. ÁR-535 Bjarnastaðir. Heimild um bústað, smíðju, útihús, leið, kvíar, stekktún, þjóðsögu, þvottarstað, traðir, brunn, landmerki og kálgarð.
Hafa ber í huga að samkvæmt 24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 segir eftirfarandi; *“fínist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda 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: Sveitarfélagið Ölfus, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit suðurlands, Vegagerðina, Umhverfisstofnun og almenning með því að drög að deiliskipulaginu voru kynnt í byrjun árs 2023.

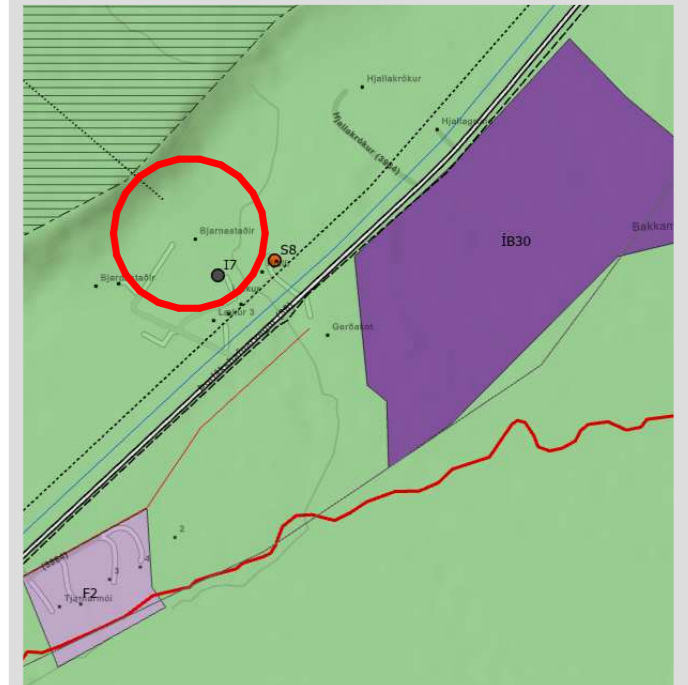
Skipulags- og byggingarskilmálar:

- Íbúðarhús: Á byggingareit Í er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr, allt að 500 m² á einni eða tveimur hæðum. Bílskúr getur hvort heldur verið stakur eða sambyggður íbúðarhúsi. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8,5 m.
- Landbúnaðarbyggingar: Á byggingareitum L1, L2 og L3 er heimilt að reisa byggingar til landbúnaðarnota t.d. gróðurhús, gripahús, vélaskemmur o.fl. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8,5 m.
- Gestahús: Á byggingareit G1 er heimilt að byggja allt að fjögur gestahús allt að 80 m² að grunnfleti hvert. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu skal ekki vera meiri en 7 m.
- Byggingar: Byggingar skulu rúmast innan byggingareita en reitirnir eru hafðir rúmir svo hægt verði að hagræða húsum á sem heppilegastan stað útfra grundun þeirra. Byggingar og staðarval þeirra skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingareglugerð. Mænisstefna húsa og þakform skal taka mið af byggingum sem fyrir eru á svæðinu. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er skv. aðalskipulagi 0,15.
- Bílastæði: Við íbúðar- og gestahús skulu vera að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetningar bílastæða á uppdrætti eru leiðbeinandi.
- Fráveita- lagnir og veitur: Leitast skal við 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.
- Kaldvatnsheimæð kemur frá Vatnsveitu Hjallasóknar.
- Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
- Hitaveita kemur frá OR.
- Fráveita fer í rotþró, leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.
- Þjónusta: Svæðið er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Hveragerðis. Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnassýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja 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 Árnassýslu. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.



Úr aðalskráningu fornleifa Ölfusi, Áfangasýrsla III. 1:5000

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.

Miðlína vegar	
Lóðarmörk	
Mörk deiliskipulags	
Byggingarreitur	
Fjarlægð bygging	
Núverandi byggingar	
Bílastæði, leiðbeinandi staðsetning	
Vegur	
Reiðstígur / Göngustígur	
Veghelgunarsvæði	
Rotþró, leiðbeinandi staðsetning	
Minjastaðir	

Frumútgáfa	04/01/2023	HEB	
Útgáfa:	Dagsetning:	Teiknað af:	Skýring:

Ábyrgðarmaður og réttihafi: Haukur E. Benediktsson BF.
Byggingafræðingur BSc. kt. 171285-2169 S: 770-7172
haukur@benediktsson.is

Sampykkt: *Haukur Ben*
Verk _____ Verknr. 2023_004_D

Bjarnastaðir Ölfusi

Efni
Deiliskipulag

Teikning.nr.
D101
Mkv. Prentað á: As indicated A2

