

Kirkjuferjuháleiga

Deiliskipulag



Sveitarfélagið Ölfus



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1500

GREINARGERÐ

1 INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur til frístundalóða á jörðinni Kirkjuferjuháleiga (L171749) í Ölfusi. Um er að ræða fjórar 5000 m² lóðir, eða alls 2 ha svæði.

Landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Ekki er í gildi deiliskipulag af svæðinu.

Skipulagið er unnið skv. Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036.

2 SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni hnitsettra gagna frá Loftmyndum ehf og kortagrunnum IS50v frá LMÍ. Landmerki eru skv. Þjóðskrá (skra.is apr. 2021). Skipulagsgögn eru unnin í ISN93. Skipulagsgögn eru greinagerð þessi ásamt deiliskipulagsuppdrætti í mkv. 1:1.000 og skýringaruppdrætti í 1:10.000

3 FORSENDUR

Kirkjuferjuháleiga liggur skammt sunnan við Suðurlandsveg, miðja vegu milli Hveragerðis og Selfoss, og nær að bökkum Ölfusár. Jörðin er flatlend, óræktuð, með rýru gróðurlendi um miðbik svæðis.

Svæðið fellur ekki undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja skv. 61. gr. laga um náttúruvernd en er innan svæðis sem skilgreint er sem mikilvægt fuglasvæði.

Samkvæmt aðalskráningu fornleifa eru engar fornleifar að finna innan

skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðir er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í Aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

Litlar takmarkanir eru á notkun landsins til ræktunar. Heimilt er að byggja stök frístundahús á landspildum utan skilgreindra verndarsvæða en þar sem 5 eða fleiri lóðir eru samliggjandi skal skilgreina frístunda-byggð.

Á 0,5 - til 1 ha skikum eða lóðum er heimilt að byggja frístundahús, auk þess má byggja allt að 80 m² gestahús, geymslu og gróðurhús. Hámarksbyggingarmagn á hverri lóð er 500 m².

Deiliskipulagið er í samræmi við stefnu í gildandi aðalskipulagi.

4 SKILMÁLAR DEILISKIPULAGS

Á skipulagsuppdrætti eru afmarkaðar fjórar lóðir ásamt byggingarreitum. Byggingar skulu vera innan byggingarreita.

Heimilt er að byggja frístundahús, gestahús, geymslu og gróðurhús.

Á byggingarreit hverrar lóðar fyrir sig er heimilt að byggja allt að 200 m².

Hús skulu vera á einni hæð. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Mænistefna bygginga er frjáls.



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR 1:10.000

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli bygginga.

Efnisval bygginga er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu.

Leita skal umhverfisvænna lausna í byggingum, s.s. að veita ofanvatni af þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er frá Suðurlandsvegi um Kirkjuferjuveg nr. 3915 og þaðan um einkaveg sem liggur að aflögðu sorpurðunarsvæði, Kirkjuferjuháleigu 3. Bílastæði skulu vera innan lóðar og eru vegir sýndir á uppdrætti. Aðkoma að byggingarreitum eru sýndir til viðmiðunar á uppdrætti og geta tekið breytingum við endanlega útfærslu.

Veitur

Byggingar verði tengdar dreifikerfi RARIK. Vatn verður fengið úr vatnsveitu sveitafélagsins. Lagnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, eftir því sem hægt er. Frárennslu verður leitt í sameiginlegt hreinsivirkri fyrir byggingar og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirkri eftir því sem verður komið. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu

brunavarnir taka mið af brunarvarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Slökkvivatn kemur úr safntanki sem staðsettur verður í jörðu á lóð skv. forskrift Eldvarnaeftirlits Brunavarna Árnessýslu. Stærð tanks miðast við brunaálag bygginga.

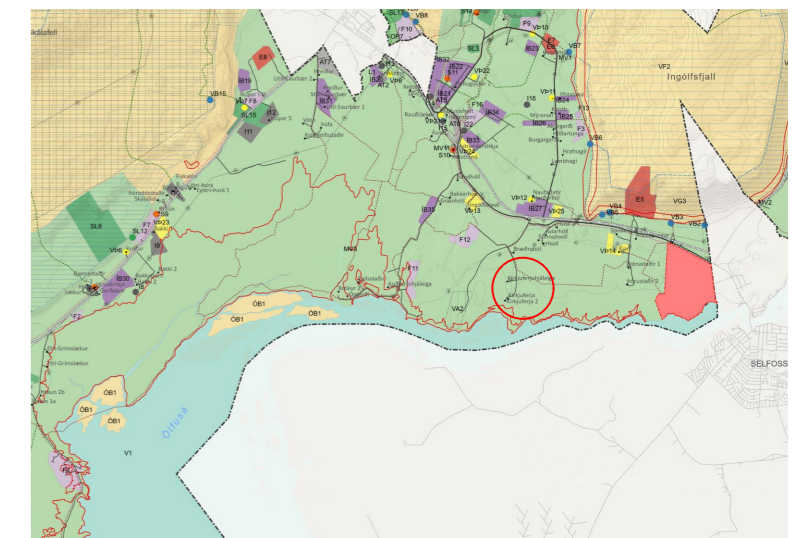
6 UMhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat áætlana nr. 111/2021.

Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýttast vegir og veitur sem þegar eru til staðar.

Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásyndaráhrif af byggingum og með meiri byggð fylgir aukinni umferð. Skipulagið mun ekki spilla verðmætum náttúru- og menningarminjum.

Uppbygging frístundahúsa styrkir byggð í sveitarfélaginu.



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUS 2020-2036

SKÝRINGAR

Mörk skipulagssvæðis Lóðarmörk

Byggingareitir húsa Vegir

H Hreinsivirkri - leiðb. staðs. 1 Lóðarnúmer

Nýjar byggingar - möguleg staðs.

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Ölfus þann _____

Lýsingin var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Ölfus

Auglýsing um gildistöku skipulagsins _____

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Kirkjuferjuháleiga
Sveitarfélagið Ölfus
Deiliskipulag

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
7059-003	A2	BRE/MS	AJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:
1:1500/1:10.000	06.03.2023	---

SAMPYKKT: **TILLAGA**