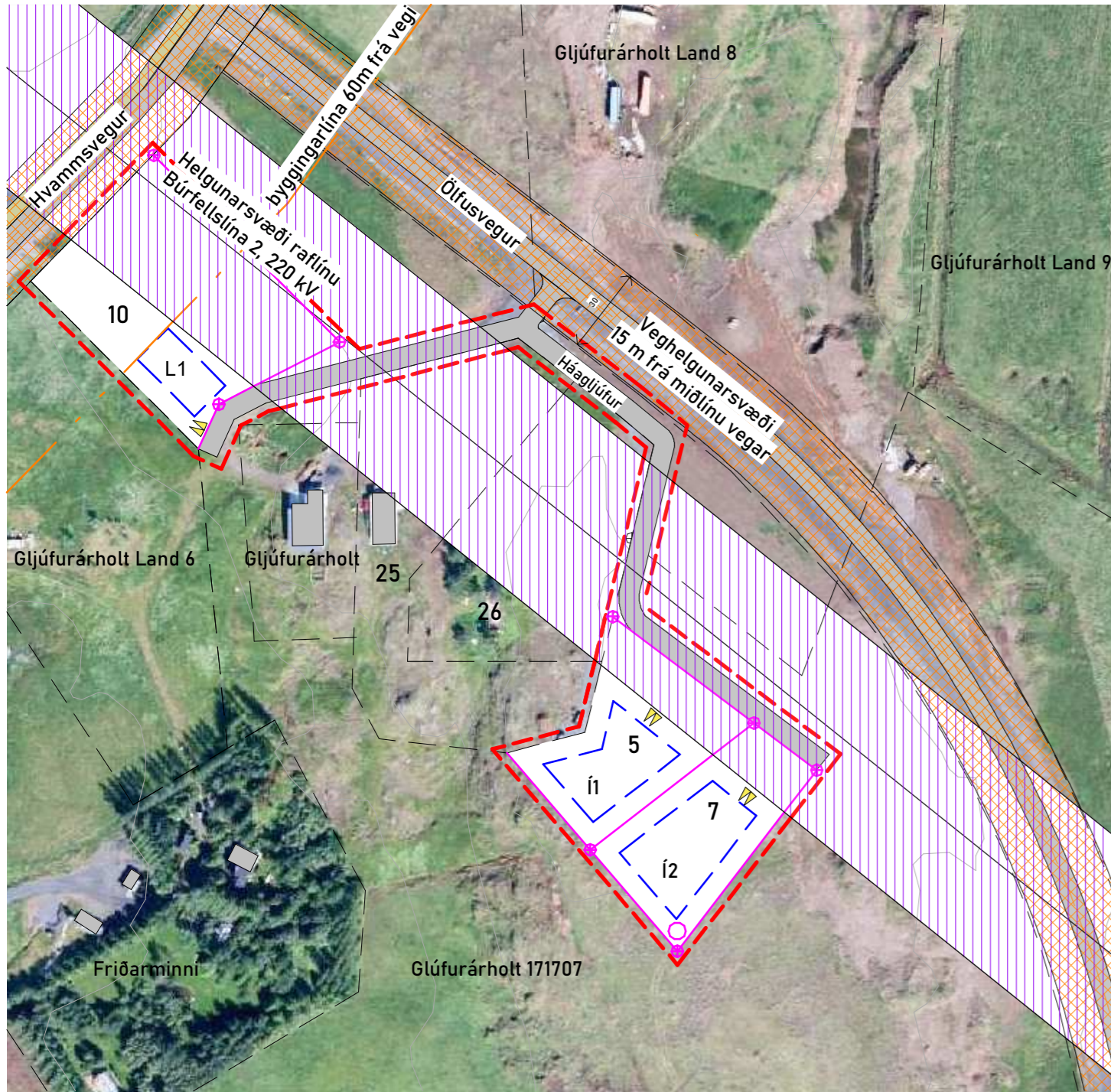




# Sveitarfélagið Ölfus - Deiliskipulag - Háagljúfur, Ölfusi

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 1:2000

## Greinagerð:

Deiliskipulag þetta snýr að þremur lóðum sem stofnaðar verða úr landi Gljúfurárholt númer 171707 í Ölfusi. um er að ræða tvær íbúðarlóðir og eina lóð fyrir fjölnota landbúnaðarbyggingu. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulag áður. Á íbúðarlóðum er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis bílskúrs og gestahúsi í samræmi við heimildir aðalskipulags Ölfuss.

Deiliskipulag þetta nær yfir hluta lands Gljúfurárholt landnúmer 171707 og er landið skráð 18.7 ha í landeignaskrá. til verða þrjár nýjar lóðir, Háagljúfur 10, 5.000 m<sup>2</sup>, Háagljúfur 5, 2.896 m<sup>2</sup> og Háagljúfur 7, 2.725 m<sup>2</sup>. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. En þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er heimilt að byggja á íbúðarlóðum skv. töflu 18 í greinagerð aðalskipulags „íbúðarhús auk bílskúrs og allt að 80 m<sup>2</sup> gestahús í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15.“

1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:

Reitir þeir er deiliskipulagið nær til eru skilgreindir til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036.

2 Aðstæður á skipulagssvæði:

Engar byggingar eru til staðar á hinu skipulagða svæði. Landið er að mestu til gróið holt,

3 Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:

Við hönnun 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 Hvammsvegi 374 til vesturs, austur Ölfusveg og niður afleggjara samkvæmt yfirlitsmynd samþykktum af vegagerðinni og sveitarfélaginu.

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.

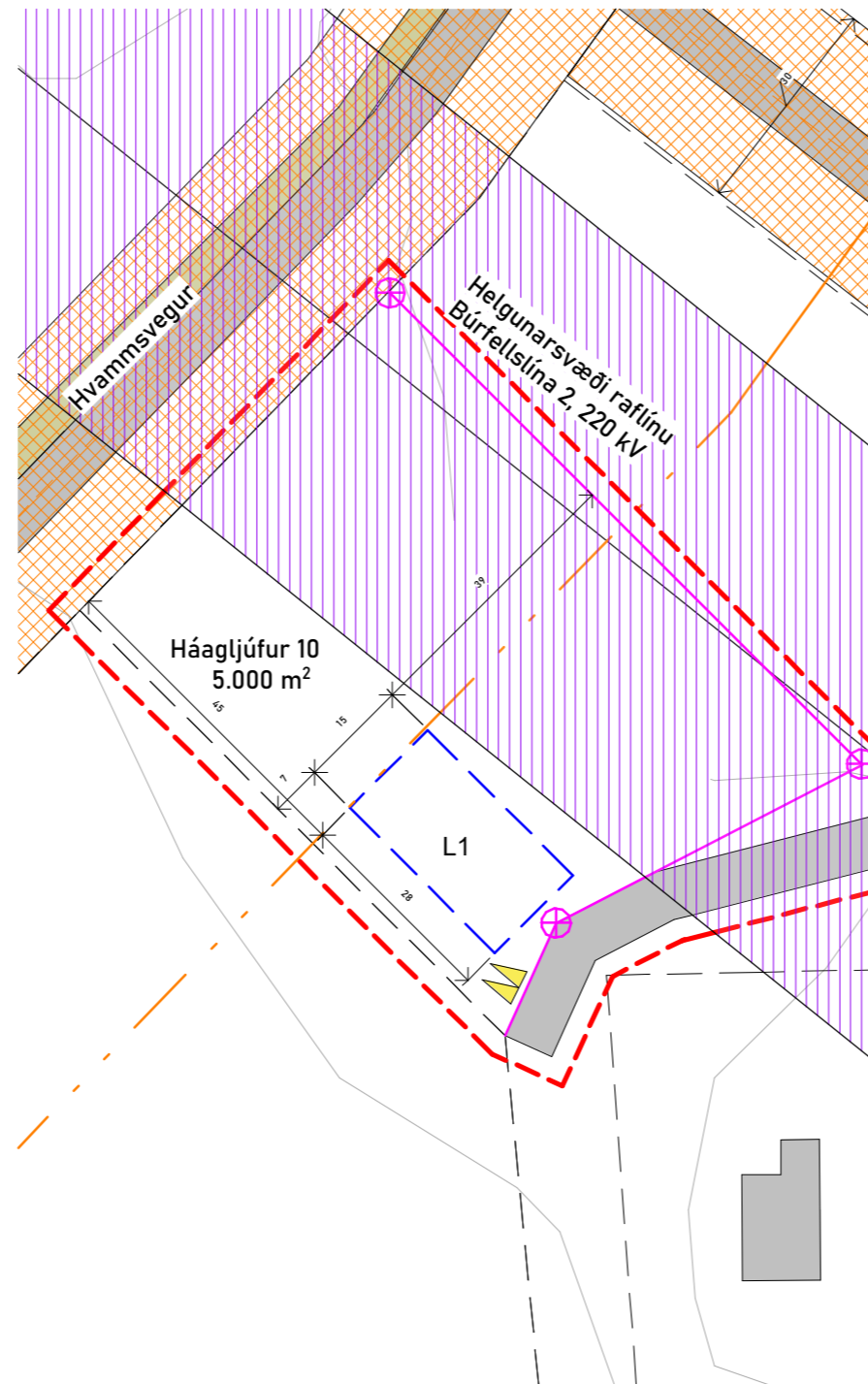
6 Fornleifar:

Ekki er vitað um fornleifar innan skipulagssvæðisins en hafa ber í huga að samkvæmt

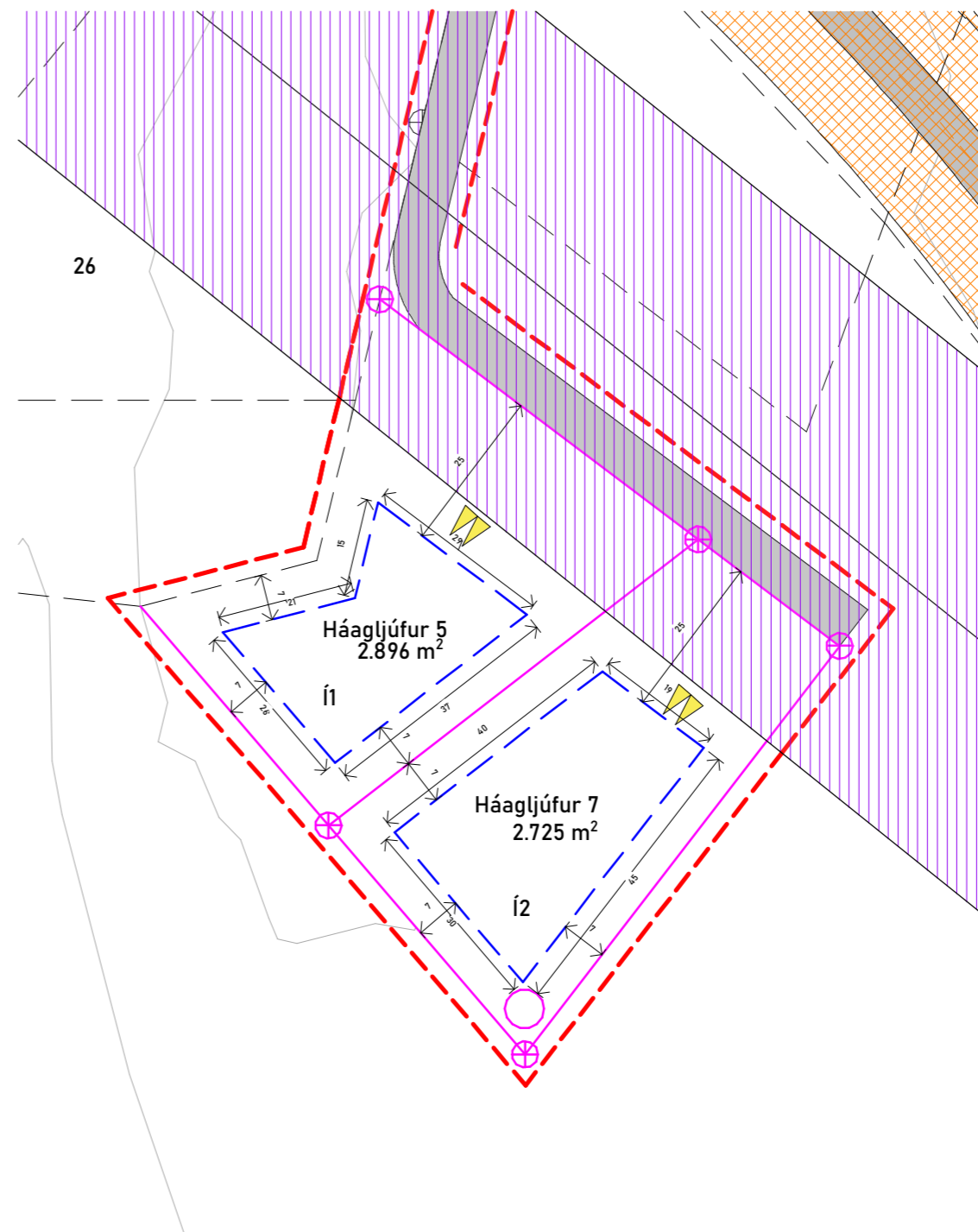
24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 segir eftirfarandi; „finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. 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 vorið 2023.



Háagljúfur 10  
Skipulagsuppdráttur 1:1000



Háagljúfur 5 og 7  
Skipulagsuppdráttur 1:1000

## Skipulags- og byggingarskilmálar eftir breytingu:

- Íbúðarhús: Á byggingarreitum Í1 og Í2 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr 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. hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,15.
- Gestahús: Á byggingarreitum Í1 og Í2 er einnig heimilt að reisa gestahús allt að 80m<sup>2</sup> að stærð á einni eða tveimur hæðum, hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8 m.
- Fjölnota skemma: Á leit L1 má reisa skemma allt að 420 m<sup>2</sup>. Hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8.5 m.

Byggingar skulu rúmast innan byggingareits, en reitir eru hafðir rúmir svo hægt verði að hagræða húsum á sem heppilegastan stað út frá grundun þeirra. Mænisstefna húsa og þakform er gefin frjálts. Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð.

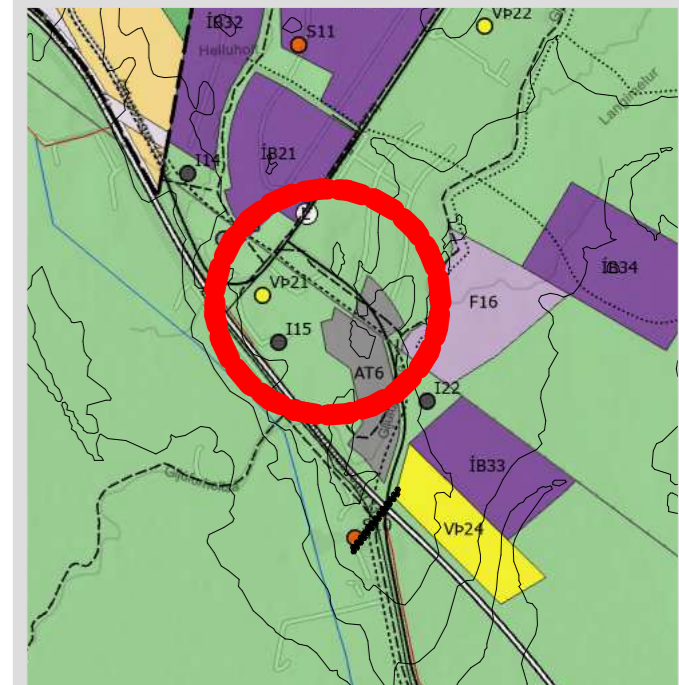
4. Bílastæði: Við íbúðarhús að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

5. 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.

- Kaldavatsheimæð kemur frá vatnsveitunni Berglindi.
- Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
- Hitaveita kemur frá OR
- Fráveita fer í rotþrær, leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti

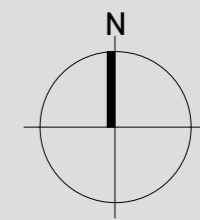
6. Þjónusta: Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki eða borholu. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, skulu unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

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.

Helgunarsvæði raflínu	
Miðlína vegar	
Lóðarmörk	
Mörk deiliskipulags	
Byggingarreitur	
Bílastæði, leiðbeinandi staðsetning	
Göngu- og hjólastígur	
Vegur	
Reiðstígur	
Veghelgunarsvæði	
Rotþró, leiðbeinandi staðsetning	
Ný lóðarmörk	
Ný hnit lóðarmarka	



Frumútgáfa	19/05/2023	HEB	
Útgáfa:	Dagsetning:	Teiknað af:	Skýring:

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

Sampykkt:

Verk: \_\_\_\_\_ Verknúmer: 2023\_007

## Háagljúfur, Ölfusi

Efni

## Deiliskipulag

Teikning.nr.

# D101

Mkv. Prentað á: As indicated A2

