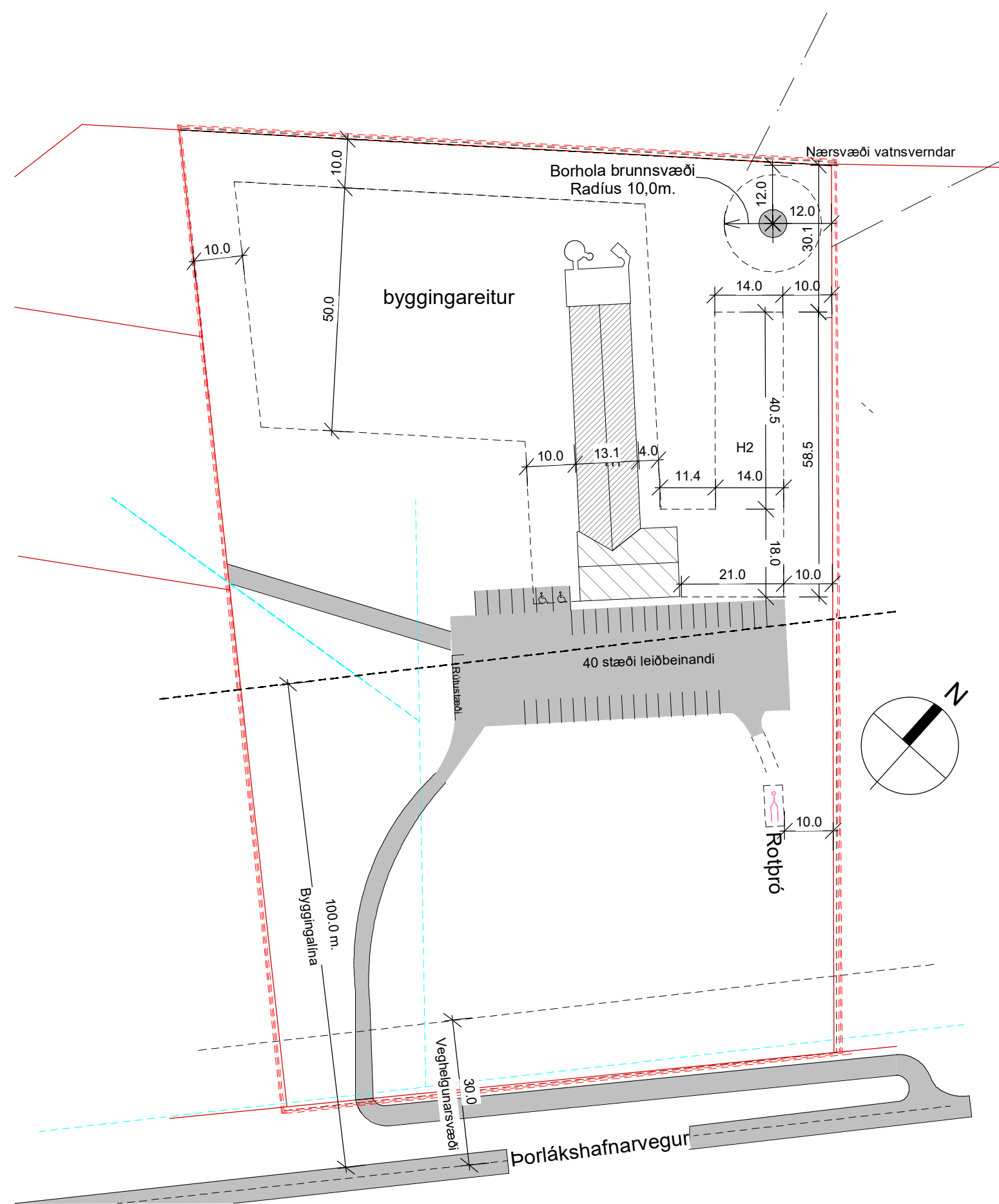


# Sveitafélagið Ölfus – Deiliskipulag, Krókur, hótél.

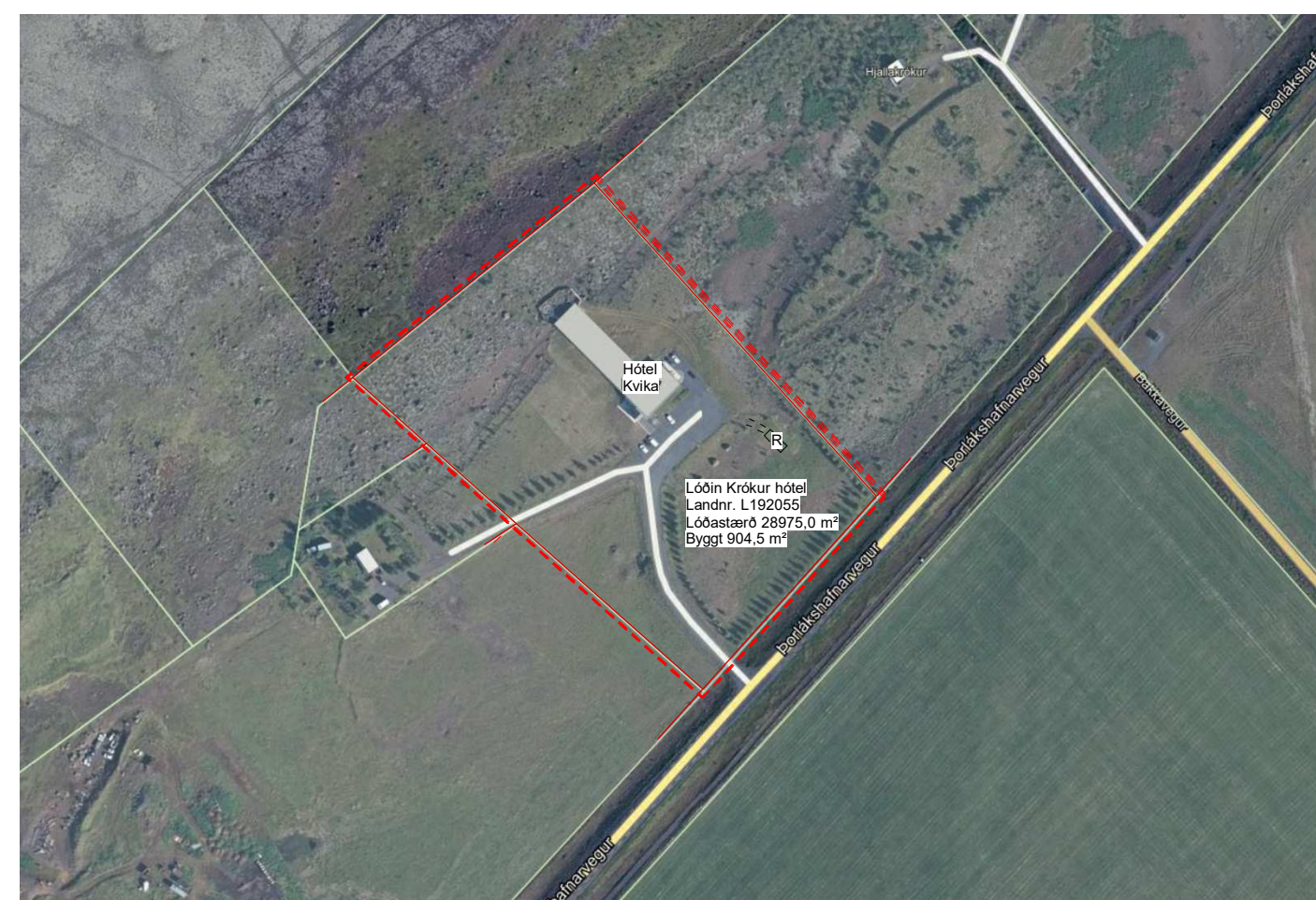
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann \_\_\_\_\_



Skipulagsuppráttur eftir breytingu á deiliskipulagi 1 : 1000

## Skipulags- og byggingarskilmálar:

- Á landinu er 904,5 m<sup>2</sup> hótélbygging.
- Hótel:** Á nýja byggingarreitnum er heimilt að reisa hótélviðbyggingu allt að 3000 m<sup>2</sup> á einni hæð. Hámarks hæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 5,5 m.
  - Mænisstefna húsa og þakform** er gefin frjálst. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð.
  - Leitast** skal við að samræma útlit bygginga á svæðinu og skulu þær falla sem best að landslagseinkennum svæðisins.
  - Bilastæði:** Á aðaluppdráttum skal sýna að lágmarki 1 bilastæði pr. 50 ferm. Staðsetningar bilastæða á uppdrætti eru leiðbeinandi.
  - Fráveita- lagnir og veitur:** Lagnir frárennisslagna og rotþróar er á ábyrgð landeiganda. Skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningartiti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Neysluvatn vegna viðbyggingar kemur frá nýrri borholu innan lóðar. Sýnd er leiðbeinandi staðsetning fyrir hana, 20 m breytt brunnsvæði og nærsvæði vatnsverndar á uppdrætti. Vatnsöflun skal vera skv. reglugerðum 796/1999 og 533/2001 með síðar breytingum. Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik og tengist viðbygging númerandi byggingu. 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 Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnarætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja skal 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 er í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

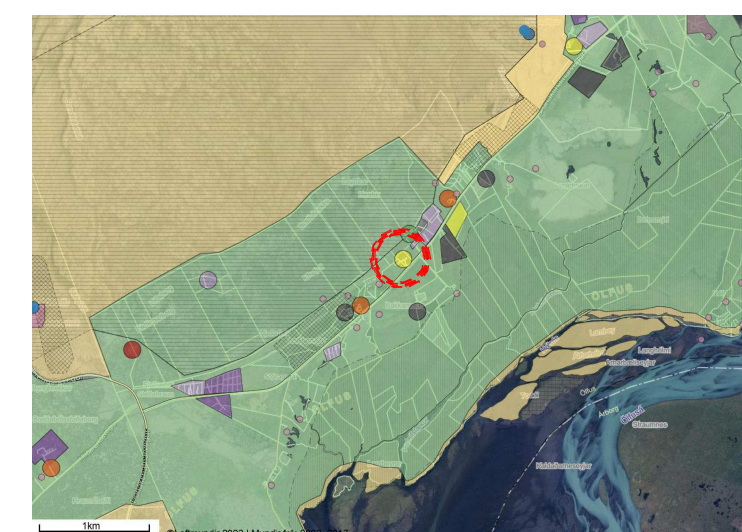


1 : 3000

Yfirlitsmynd fyrir breytingu verslunar og þjónustulóðin Krókur hótél, hótél við Þorlákshafnarveg

- Deiliskipulagð er á lóð í Ölfusi sem er skilgreind viðskipta og þjónustulóð Vp6 í aðalskipulagi með landeignanúmer L192055. Stærð lóðar 28975,0 m<sup>2</sup>. Landið hefur ekki verið deiliskipulagt áður.
- Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2020-2036, um er að ræða deiliskipulag fyrir viðbyggingu. Nýtingahlutfall lóðar getur orðið allt að 0,3 sbr. aðalskipulag og fjöldi gesta allt að 150 manns..
- Stefna aðalskipulags og landnotkun:** Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur til viðskipta og þjónustulóð í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036.
  - Aðstæður á skipulagsvæði:** Fyrir er á hinu skipulagða svæði hótélbygging 904,7m<sup>2</sup>
  - Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:** Við hönnun viðbyggingunnar skal leitast við að gæta samræmis í útliti við núverandi hús. Það skal m.a. gert með samræmingu á efni og litavali.
  - Aðkomuvegur:** Aðkoma að lóðinni er frá Þorlákshafnarvegi um afleggjara sem fyrirhugaður er.
  - 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 Umhverfisáhrif Áhrif framkvæmda á umhverfið, hina tilteknu þætti gr. 5.4. skipulagsreglugerðar nr 90/2013, eru metin óveruleg.
  - Fornleifar:** Ekki er vitað um fornleifar innan skipulagsvæðisins 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 fjótt sem unnt er sama skylda hvílir á landeiganda 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".*
  - 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 gistingualeikar, veitingastaðir, kaffihús og boðið upp á hestaferðir. Gerðar hafa verið reioleiðir víða um Ölfusið. Víða er veiði í vötnum og í ósum Ölfusi. Selvogurinn vestan við Þorlákshöfn, jarðhitasýning í Hellisheioarvirkjun 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 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.“ Reynsian hefur sýnt að skortur er á fjölmennum gistingualeikum í sveitarfélaginu sem geta hjúst rútfylli af ferðamönnum. Uppbygging sem þetta skipulag heimilur er einmitt til þess gert að bæta þar um.
  - Kynning og samráð:** Deiliskipulagið hefur verið kynnt fyrir og haft samráð við: Sveitafélagið Ölfus, með því að drög að viðbyggingu sem voru kynnt í des. 2022. Haft verður samband við lögboðna umsagnaraðila á kynningartímanum.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2020 - 2036, ekki í kvarða. Staðsetning skipulagsvæðis er sýnd með rauðum hring.

Tákn.	Skýring
	Lóðarmörk
	Mörk deiliskipulags
	Byggingarreitur
	Vegur
	Rotþró leiðbeinandi staðsetning
	Kaldavatslagnir
	Veghelgunarsvæði til beggja átta frá miðinu þjóðvegur
	Brunnhelgunarsvæði 10,0m radius.
	100 m. Byggingalína
	Grannsvæði vatnsverndar
	Borhola og brunnsvæði leiðbeinandi staðsetning

Verk  
Krókur Hótél Ölfusi  
deiliskipulagstillaga

Teikning  
Deiliskipulag í vinnslu

Kvarði  
1:1000/1:3000 A2

Dags.  
08.02.2023  
Teiknað af  
JMH



ÖLFUS

K.J. ARK síf. 650319-0360

Tel. 899 3234  
Tel. 897 0375  
E-mai. jon@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

Kjartan Rafnson Fí/DSA 270365-3539  
Jón Magnús Halldórsson Byggingafr.BTH 091162-3509