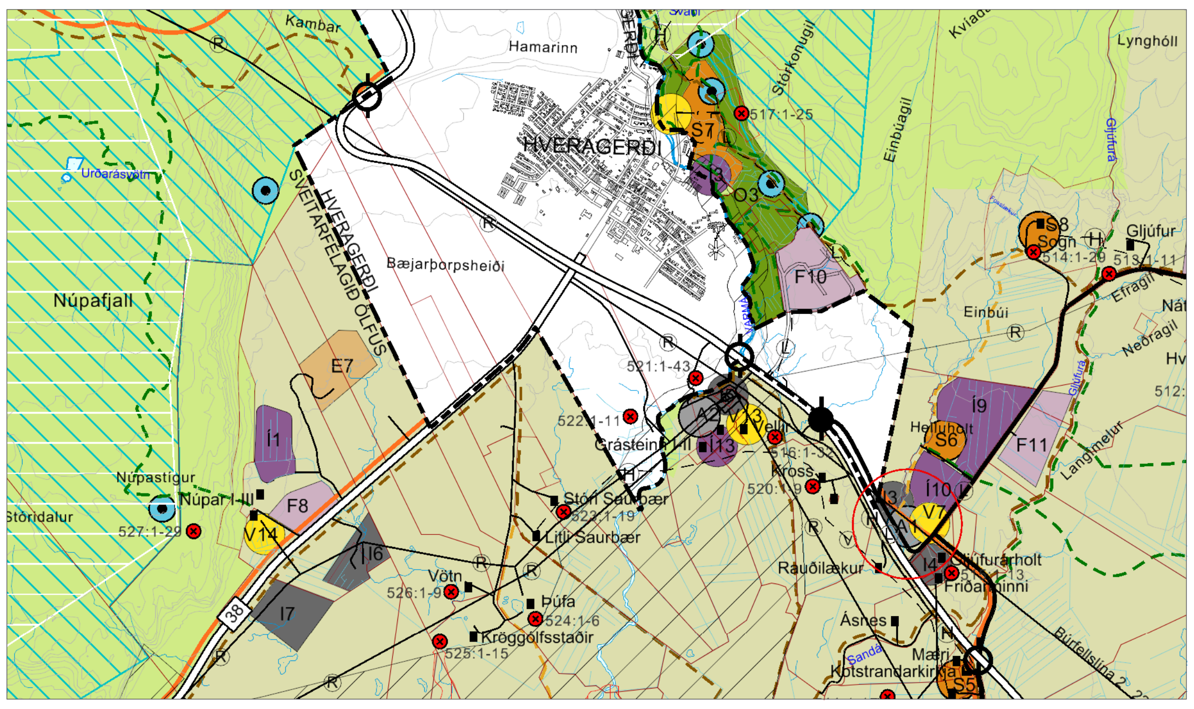
VESTURGLJÚFUR í Ölfusi

Deiliskipulag

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000

Skýringaruppdráttur í mkv. 1:4.000



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022, í mkv. 1:50.000.

1. INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur til Vesturgljúfurs 2, 4, 6 og 8 í Ölfusi (landnr. 203167, 203168, 203169 og 203170). Lóðirnar fá nýja afmörkun vegna breikkunar Suðurlandsvegar og breytinga á veglínu Hvammsvegar / Ölfusvegar. Afmarkaðir eru byggingareitir á lóðunum og gerð grein fyrir aðkomu frá Ölfusvegi. Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022 eru lóðirnar skilgreindar sem athafnasvæði og sem verslunar- og þjónustusvæði (A1 og VÞ7).

Grunngögn

Loftmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Önnur lóðamörk, sem sýnd eru til skýringar á uppdrætti, eru fengin frá Þjóðskrá (skra.is í janúar 2019).
Hnitsetning: ISN93.

Skipulagsgögn

i. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir aðkomuvegi, byggingarreiti og ný hús.
ii Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:4.000.
iii Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022.

Fornminjar

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins en finnist minjar við framkvæmdir skal haft samband við Minjastofnun Íslands sbr. lög nr. 80/2012.

2. DEILISKIPULAG

Skipulagssvæði

Skipulagssvæðið er rúmlega 4 ha og er norðan Suðurlandsvegar, við vestari gatnamót Hvammsvegar nr. 374. Landið er fremur flatt en hallar lítillega til suðurs. Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar er svæðið innan lóðanna skilgreint sem tún og akurlendi (L14.2). Norðan við skipulagssvæðið er 220 kV háspennulína og helgunarsvæði hennar hefur áhrif á byggingarreiti. Auk þess eru slóðar og skurðir innan skipulagssvæðis.

Aðkoma

Aðkoma er af Suðurlandsvegi og um nýjan veg, Ölfusveg, sem lagður er í framhaldi Hvammsvegar (nr. 374) vegna breikkunar Suðurlandsvegar. Aðkoma að lóðunum verður af Ölfusvegi og er hún sýnd á uppdrætti. Bílastæði verða innan lóðar.

Lóðir

Afmörkun lóða er skv. hnitsettum lóðablöðum sem unnin voru af EFLU. Lóðablað fyrir Vesturgljúfur 8 er dagsett 25. mars 2019. Lóðablöð Vesturgljúfurs 2, 4 og 6 eru dagsett 20. og 21. september 2018.

Vesturgljúfur 2 var áður 9.997 m² að stærð en verður 7.184 m².
Vesturgljúfur 4 var áður 7.658 m² að stærð en verður 6.870 m².
Vesturgljúfur 6 var áður 6.322 m² að stærð en verður 5.626 m².
Vesturgljúfur 8 var áður 7.229 m² að stærð en verður 5.957 m².

Heimilt er að planta og/eða girða á lóðamörkum í samráði við aðliggjandi lóðarhafa. Umgengni og frágangur lóða skal vera til fyrirmyndar og leitast við skerma af geymslusvæði og port til að draga úr áhrifum af vélum og tækjum. Að jafnaði skal frágangi lóða og bygginga lokið innan 3 ára frá því að byggingaleyfi er gefið út.

Byggingarskilmálar

Afmarkaðir eru byggingarreitir á lóðunum. Heimilt er að byggja atvinnuhúsnæði og allar byggingar skulu vera innan byggingareits.
Innan byggingareita B1 - B4 er heimilt að byggja skemmu og/eða verslunar- og þjónustuhús. Heildarbyggingamagn innan lóðar verður á bilinu 800 til 3600 m². Byggingar verða á einni til tveim hæðum, mænishæð getur verið allt að 11,0 m. Mænistefna er í megindráttum NA - SV en leitast skal við að byggingar falli sem best að landi.

Veitur

Svæðið verður tengt dreifikerfi RARIK og núverandi vatnsveitu á svæðinu. Frárennsli verður leitt í hreinsivirki og samnýtt eftir því sem hagkvæmt er. Skal frágangur vera vandaður, sbr. einnig reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Bent er á að yfirborðsvatn og eftir atvikum svonefnt grávatn skal ekki leitt í hefðbundið hreinsivirki heldur beint út í jarðveg. Sé um að ræða starfsemi þar sem hætta er á að olía komist í yfirborðsvatn skal vera olíuskilja á niðurföllum. Frágangur skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Möguleg staðsetning hreinsivirkja er sýnd á uppdrætti. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Miða skal sorpgeymslur út frá starfsemi lóðar og tryggja að ekki verði fok eða neikvæð ásýnd vegna sorpíláta. Sorphirða er samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

4. UMHVERFISÁHRIF

Uppbygging á svæðinu er talin hafa óveruleg áhrif á samfélag og umhverfi. Ásýnd svæðisins breytist vegna nýrra mannvirkja en áhrif eru talin vera óveruleg og staðbundin, m.a. þar sem nýjar byggingar eru í námunda við núverandi byggingar, stofn- og tengivegi. Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins en finnist áður óþekktar minjar skal haft samráð við Minjastofnun um framkvæmdir.

SKÝRINGAR

Byggingarreitir	Ljósleiðari
Hreinsivirki, möguleg staðsetn.	Háspennulína og helgunarsvæði raflínu
Vegir	Sveitarfélagamörk
Lóðir	Skipulagssvæði
Önnur lóðamörk, til skýringa	

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _________

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá__________ til __________

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Ölfuss þann _____________

____
F.h. sveitarstjórnar Ölfuss

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann __________

VESTURGLJÚFUR Í ÖLFUSI

Deiliskipulag atvinnulóða

EFLA

Verk: 2970 - 209 - 04	Dags: 28.10.2019
Mkv. 1:2.000 í A2	Breytt:
Unnið: GLS	Rýnt: ÁJ, IS
Samþykkt: TILLAGA	