



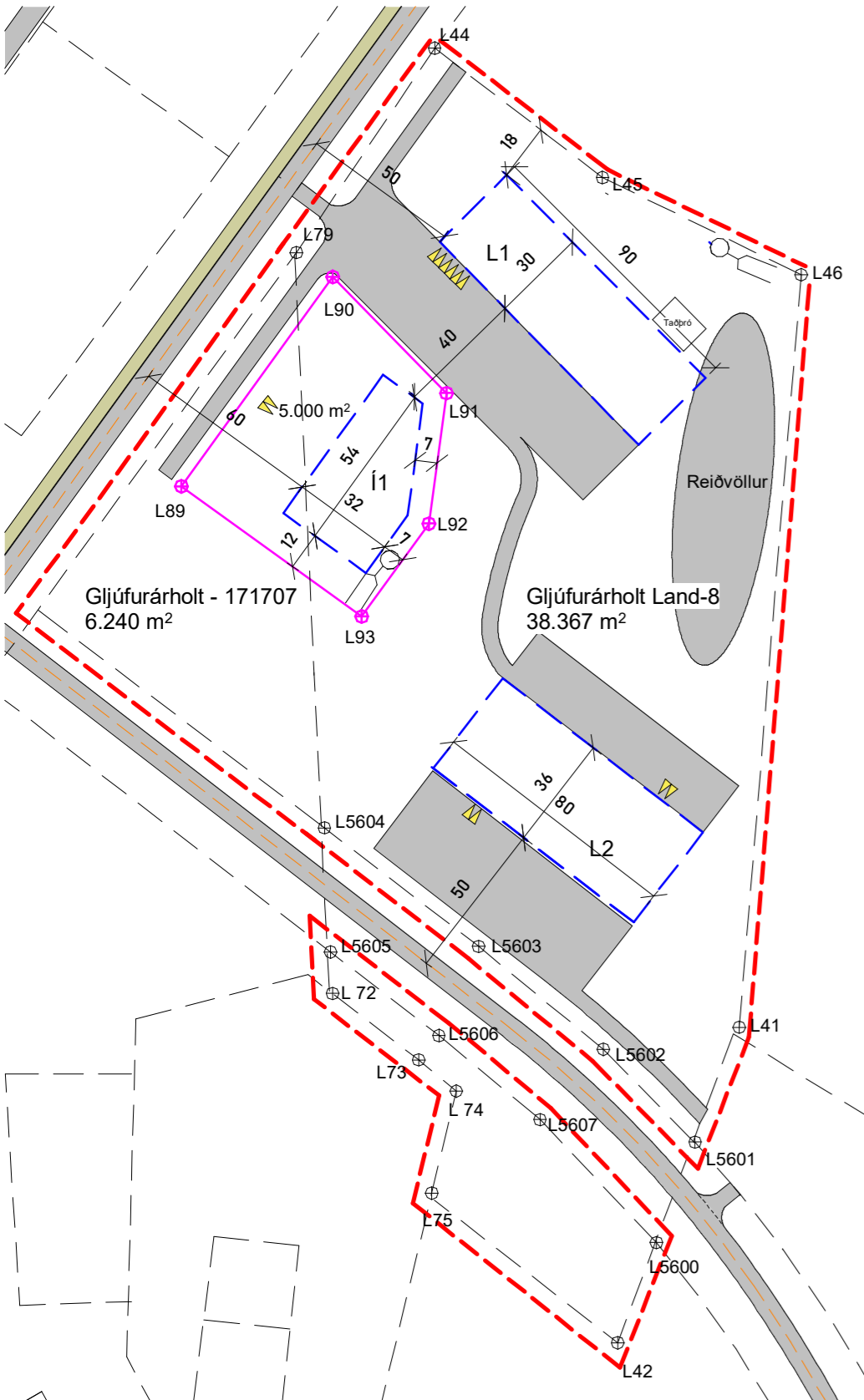
Sveitarfélagið Ölfus - Deiliskipulagsbreyting- Gljúfurárholt land 8

Greinargerð:

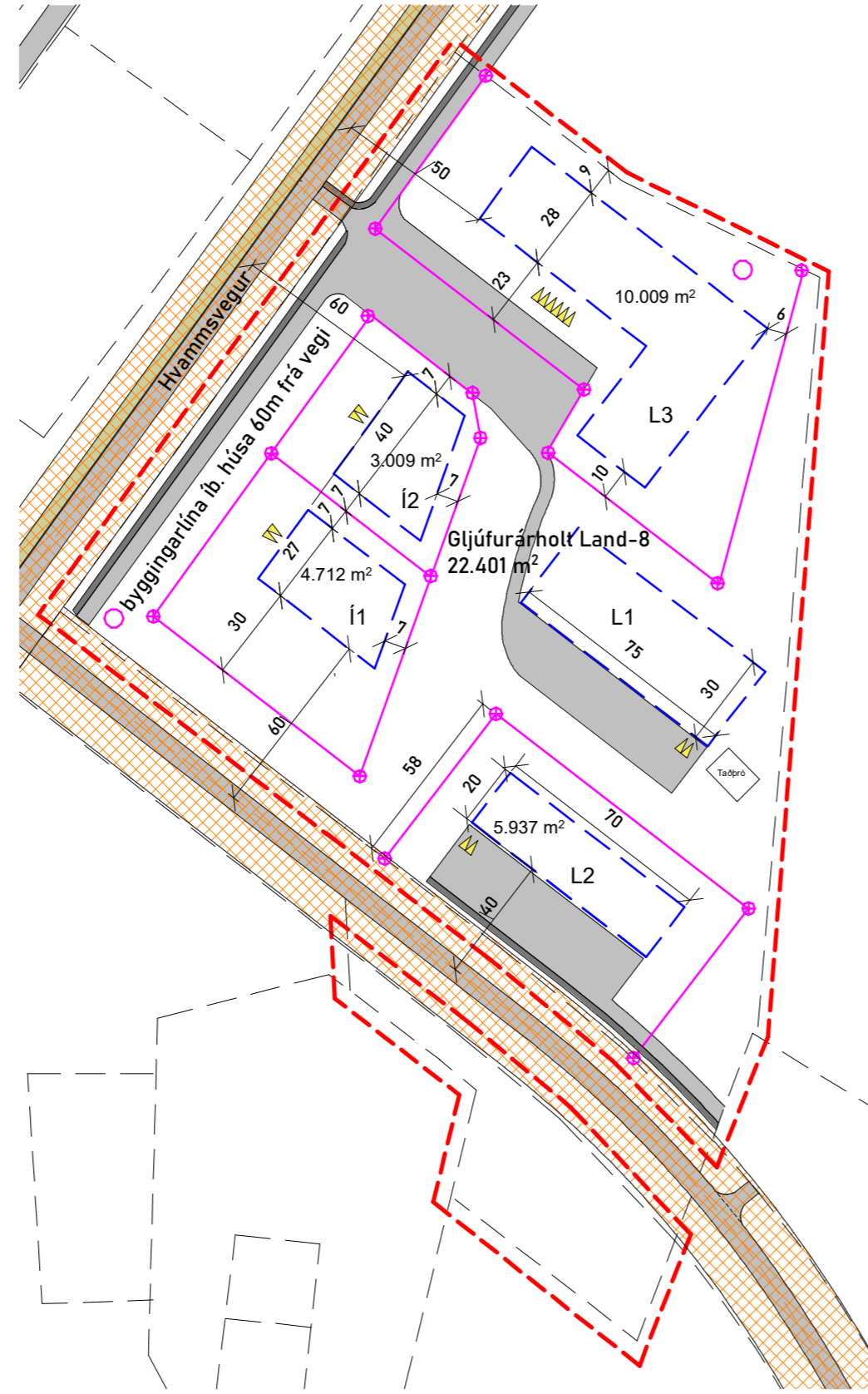
Eftir gildistöku nýs aðalskipulags fyrir Sveitarfélagið Ölfus 2020 til 2036, hafa heimildir til byggingar á landbúnaðarlandi aukist og er því þörf á breytingu á núgildandi deiliskipulagi. Lóðum á hinu skipulagða svæði fjölga úr tveimur í fimm en fyrir voru deiliskipulagðar ein íbúðarlóð og ein landbúnaðarlóð. Með breytingu þessari verða til tvær íbúðarlóðir, ein lóð fyrir bændagistingu, ein lóð fyrir tækjaskemmu og landbúnaðarlóð með heimild til byggingar á hesthúsi með reiðaðstöðu.

Staða ferðabjónusta í Ölfusi.

Í forsendu hefti aðalskipulags kemur eftirfarandi fram í kafla 3.3.2: „Ferðabjónusta 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 reiðleiðir víða um Ölfusið. Víða er veiði í vötnum og í ósum Ölfusár. Selvogurinn vestan við Þorlákshöfn, jarðhitasýning í Hellisheiðarvirkjun og strandlengjan að veitingastaðnum Hafinu Bláa eru vinsælir viðkomustaðir fyrir ferðamenn (Markaðsstofa Suðurlands, south.is). Í skýrslunni Markaðsgreining og markaðsleg stefnumótun fyrir áfangastaðinn Suðurland, sem unnin var fyrir Markaðsstofu Suðurlands kemur fram að flestir ferðamenn sem koma til Íslands ferðast um Suðurland en helsta markmið fyrir ferðabjónustu á Suðurlandi er að fá ferðamenn til að fara víðar og dvelja lengur á Suðurlandi. Samhliða uppbyggingu ferðabjónustu 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.“ Reynslan hefur sýnt að skortur er á gistirýmum í Ölfusi og er tillagan til þess fallin að bæta þar úr.



Hluti skipulagsuppdráttar, Gljúfurárholt land 8 fyrir breytingu 1:2000



Hluti skipulagsuppdráttar, Gljúfurárholt land 8 eftir breytingu 1:2000

Skipulags- og byggingarskilmálar fyrir breytingu:

1. Íbúðarhús: Á byggingarreit I1 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr/skemmu, allt að 250 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 10 m.
2. Hesthús með reiðaðstöðu: Á byggingareit L1 er heimilt að reisa skemmu sem hýsa mundi hesthús með reiðaðstöðu og kaffistofu allt að 1.800 m² að stærð.
3. Tækjaskemma: Á reit L2 má reisa tækjaskemmu allt að 450 m².

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. Taðþró taka skal mið af vatnsverndarsvæðum, fjarlægðarmörkum fyrir vatnsból og starfsreglum um góða búskaparhætti. að öðru leiti farið skal að fyrirmælum heilbrigðisnefndar um gerð og staðsetningu á taðþró
6. Fráveita- lagnir og veitur: Lagnir frárennslislagna og rotþróar er á ábyrgð landeiganda. frárennslis skal leitt í rotþró fyrir hvert hús. Frá þrónni skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun 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
7. Þjónusta: Svæðið er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Hveragerðis. sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

Skipulags- og byggingarskilmálar eftir breytingu:

1. Íbúðarhús: Á byggingarreitum I1 og I2 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr/skemmu 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.
2. Gestahús: Á byggingarreitum I1 og I2 er einnig heimilt að reisa gestahús allt að 80m² að stærð á einni eða tveimur hæðum, hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8 m.
3. Hesthús með reiðaðstöðu: Á byggingareit L1 er heimilt að reisa skemmu sem hýsa mundi hesthús með reiðaðstöðu og kaffistofu allt að 1.800 m² að stærð. hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8.5 m.
4. Tækjaskemma: Á reit L2 má reisa tækjaskemmu allt að 890 m² í allt að 6 sjálfstæðum einingum/bilum. Hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8.5 m.
5. Bændagisting: Á byggingareit L3 er heimilt að reisa byggingu til bændagistingar, í allt að 1.500 m² húsnæði með allt að 15 gistirýmum. Háma rkhæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8,5 m. Tryggja skal næg bílastæði og takmarka ónæði af starfsemi. Verði um verulega starfsemi að ræða s.s. meiri hluta tekna viðkomandi, skal óska breytingar á landnotkun í aðalskipulagi. Hámarkshæð bygginga í 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.

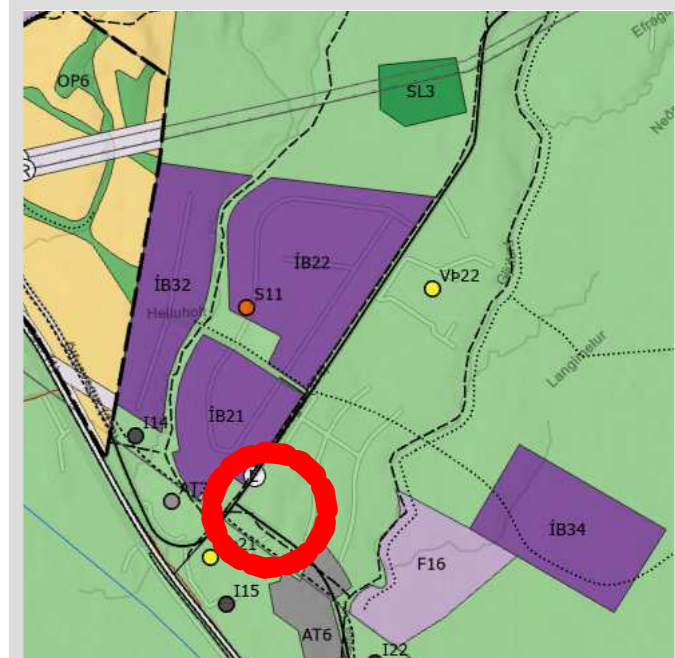
6. Bílastæði: Við íbúðarhús að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.
7. Taðþró: taka skal mið af vatnsverndarsvæðum, fjarlægðarmörkum fyrir vatnsból og starfsreglum um góða búskaparhætti. að öðru leiti farið skal að fyrirmælum heilbrigðisnefndar um gerð og staðsetningu á taðþró
8. 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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

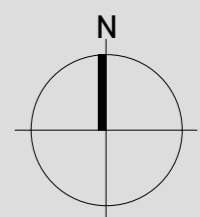
og var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _____ 20__.



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

- Miðlína vegar
- Lóðarmörk
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur
- Bílastæði, leiðbeinandi staðsetning
- Göngu- og hjólastígur
- Vegur
- Reiðstígur
- Veghelgunarsvæði 30m
- Rotþró, leiðbeinandi staðsetning
- Ný lóðarmörk
- Ný hnit lóðarmarka



Frumútgáfa:	17/03/2023	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 _____ Verknúmer _____

Gljúfurárholt land 8

Efni

Breyting á deiliskipulagi

Teikning.nr.

D101

Mkv. Prentað á: As indicated A2

