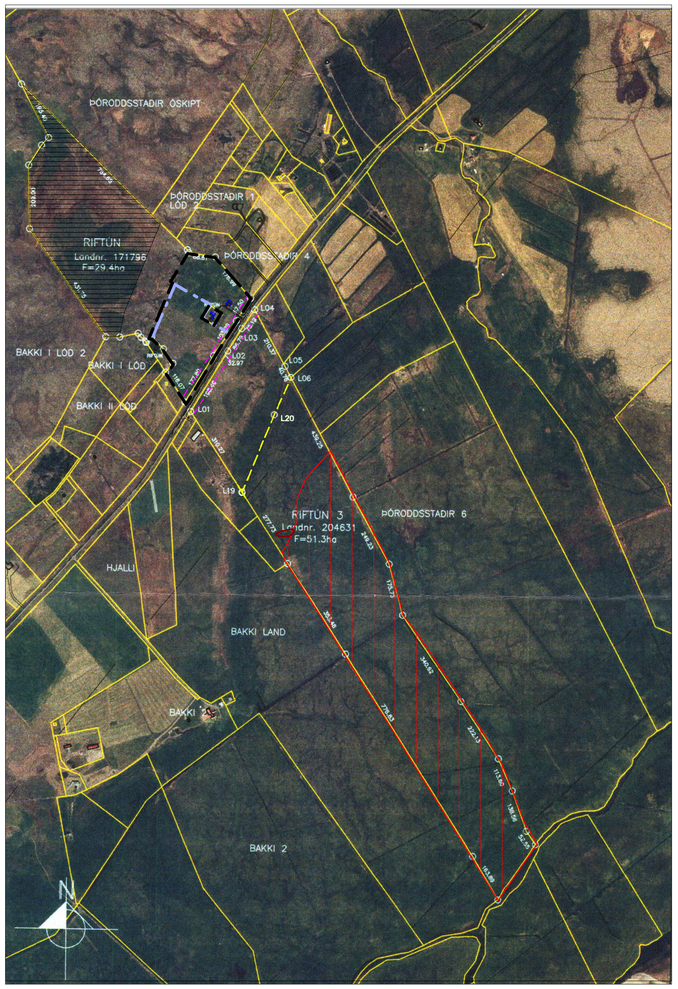
Deiliskipulag Riftún 3, Ölfus



Skýringar uppdráttur, staðsetning svæðis mkv. 1:10000

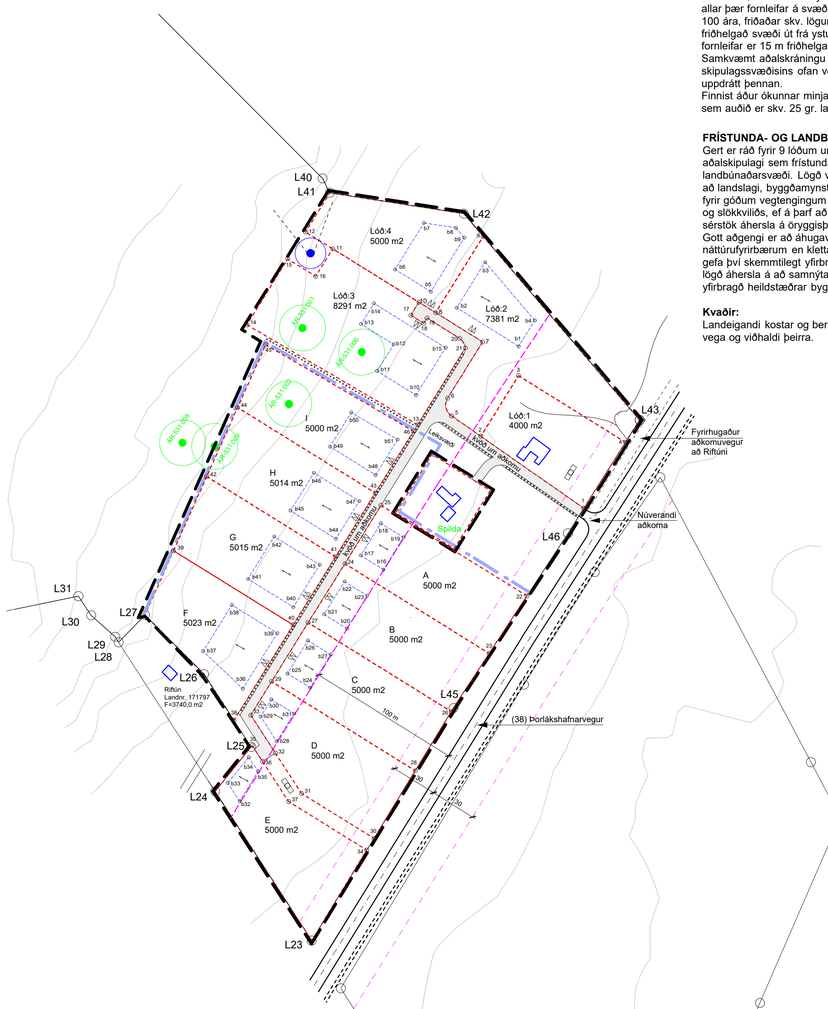
HNITASKRÁ

	A-hnit	N-hnit
Landamörk		
L23	388641.3	385370.8
L24	388577.3	385467.6
L25	388600.6	385496.9
L26	388569.3	385544.1
L27	388530.4	385582.3
L28	388513.4	385564.3
L29	388511.1	385567.9
L30	388495.3	385581.7
L31	388486.8	385594.2
L40	388643.6	385868.4
L41	388648.4	385859.1
L42	388736.1	385846.3
L43	388852.2	385712.7
L45	388732.4	385523.5
L46	388806.1	385638.3

	A-hnit	N-hnit
Lóðamörk		
1	388816 .2985	388816 .7225
2	388748 .5980	385701 .0838
3	388722 .7527	385740 .8109
4	388843 .0973	385698 .0004
5	388729 .3785	385714 .2571
6	388726 .6001	385725 .6546
7	388749 .1377	385762 .6952
8	388718 .3245	385781 .4364
9	388748 .8452	385831 .6336
10	388707 .2916	385788 .1307
11	388650 .7585	385822 .5116
12	388632 .9260	385833 .3540
13	388707 .2142	385708 .2060
14	388595 .1304	385772 .3700
15	388621 .4021	385815 .5787
16	388639 .7575	385804 .4183
17	388702 .0962	385779 .5860
18	388710 .6408	385774 .3907
19	388712 .7189	385777 .8085
20	388734 .0992	385764 .8090
21	388737 .8861	385758 .6555
22	388779 .6535	385597 .1052
23	388755 .4248	385559 .3663
24	388660 .5862	385617 .0679
25	388683 .8632	385655 .3473
26	388731 .0461	385521 .2306
27	388637 .0604	385578 .3751
28	388707 .7924	385482 .2532
29	388613 .4818	385539 .5956
30	388681 .3101	385437 .8642
31	388633 .7864	385466 .7590
32	388616 .4165	385492 .9526
33	388600 .0908	385517 .5715
34	388676 .6989	385430 .1349
35	388601 .2543	385497 .7228
36	388608 .0825	385487 .4260
37	388625 .3848	385461 .3343
38	388589 .1983	385514 .0937
39	388548 .7388	385624 .3958
40	388627 .2410	385576 .6652
41	388654 .5374	385621 .5625
42	388569 .9142	385673 .0027
43	388679 .9831	385663 .4159
44	388589 .6619	385718 .3327
45	388607 .5861	385759 .4767
46	388704 .6214	385703 .9289

	A-hnit	N-hnit
Byggingarreitur		
b1	388722 .7449	385760 .0465
b2	388732 .0634	385784 .7843
b3	388750 .2773	385814 .7405
b4	388783 .0617	385777 .0144
b5	388714 .9752	385795 .1762
b6	388609 .4393	385809 .4393
b7	388710 .0884	385839 .9905
b8	388730 .9851	385836 .9406
b9	388736 .5059	385830 .5876
b10	388706 .0597	385727 .4986
b11	388680 .4710	385743 .0569
b12	388691 .0971	385760 .5334
b13	388669 .6908	385773 .5488
b14	388678 .0000	385787 .2149
b15	388724 .9949	385758 .6412
b16	388685 .8563	385613 .4017
b17	388670 .9034	385622 .4934
b18	388683 .7901	385643 .6882
b19	388698 .7431	385634 .5965
b20	388662 .3350	385574 .7108
b21	388647 .3820	385583 .8024
b22	388660 .5156	385605 .4031
b23	388675 .4686	385596 .3114
b24	388638 .7566	385535 .9315
b25	388623 .8036	385545 .0231
b26	388636 .9917	385566 .7135
b27	388651 .9447	385557 .6218
b28	388617 .3081	385500 .6553
b29	388606 .6236	385516 .7673
b30	388613 .4131	385527 .9340
b31	388628 .3661	385518 .8423
b32	388593 .3944	385461 .3247
b33	388585 .5660	385473 .1714
b34	388599 .0753	385490 .1521
b35	388605 .2555	385480 .8325
b36	388594 .7184	385534 .7523
b37	388568 .5962	385559 .0572
b38	388587 .0458	385589 .4012
b39	388616 .9067	385571 .2452
b40	388627 .2973	385588 .3343
b41	388597 .4363	385606 .4903
b42	388614 .3436	385634 .2977
b43	388644 .2046	385616 .1417
b44	388654 .5950	385633 .2309
b45	388624 .7341	385651 .3868
b46	388639 .7907	385676 .1502
b47	388669 .6516	385657 .9943
b48	388680 .0421	385675 .0834
b49	388650 .1812	385693 .2393
b50	388663 .8633	385715 .7423
b51	388694 .2033	385698 .3742

HNITAKERFI: ISN93



mkv. 1:2000

Greinargerð:

SKIPULAGSSVÆÐI:
Samkæmt aðalskipulagi fyrir Ölfuss er hluti landsins eða 5.6 ha skilgreindur sem frístundabyggð og 3.1 ha. sem landbúnaðarsvæði. Ekki hefur áður verið gert deiliskipulag á þessu svæði.
Lóðir á frístundasvæði eru 5000 til 5023 m2 að stærð og lóðir á landbúnaðarsvæði eru á bilinu 4000 til 8291 m2 að stærð.
Byggingarreitir eru skilgreindir innan lóða. Mörk landamark, lóða og byggingarreita eru hnitasett (sjá hnitaskrá á uppdrætti). samkvæmt landshnitakerfi ÍSN93. Aðkoma að skipulagssvæði er frá Þorlákshafnarvegi (38).

FORNMINJAR:
Samkvæmt lögum um menningarfornminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunnar Íslands (21.gr). Því eru allar þær fornleifar á svæðinu sem og annars staðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögunum. Friðlýstum fornleifum fylgir 100 m friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22.gr) Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein. Samkvæmt aðalskráningu eru fornleifar að finna innan skipulagssvæðisins ofan vegar og hafa þær verið merktar inná uppdrátt þennan.
Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna til Minjastofnunnar svo fljótt sem auðið er skv. 25 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

FRÍSTUNDA- OG LANDBÚNAÐARSVÆÐI:
Gert er ráð fyrir 9 lóðum undir frístundahús á svæði sem skilgreint er á aðalskipulagi sem frístundabyggð og að auki 4 lóðum á landbúnaðarsvæði. Lögð verður sérstök áhersla á að byggingar falli vel að landslagi, byggðamynstri og næsta nágrenni. Skipulagið gerir ráð fyrir góðum vegtengingum innan svæðis sem auðvelda aðkomu sjúkra og slökkviliðs, ef á þarf að halda. Í gildandi aðalskipulagi Ölfuss er lögð sérstök áhersla á öryggisþætti í hönnun deiliskipulags, t.d. flóttaleiðum. Gott aðgengi er að áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufyrirbærum en klettarnir í Riftúni mynda umgjörð um svæðið og gefa því skemmtilegt yfirbragð. Við gerð deiliskipulagsins hefur verið lögð áhersla á að samnýta vegakerfi með það í huga að mynda yfirbragð heildstæðrar byggðar.

Kvaðir:
Landeigandi kostar og ber ábyrgð á vatnsöflun, snjómokstri, lagningu vega og viðhaldi þeirra.

VEITUR:
Kalt neysluvatn kemur frá nýrri borholu í landi Riftúns sem sýnd er á skipulagsuppdrættinum. Holan er staðsett á norð-vestur hluta landsins. Heitt vatn kemur frá Þorlákshafnarveitum.
Rafmagn kemur frá dreifikerfi Rarik.
Fráveita á landbúnaðarsvæði Riftúns sem og frístundabyggð fer í rotþró (lífræna skolphreinsistöð) af fullkomnustu gerð. Lífræn meðhöndlun uppfyllir strangustu staðla (BOD5) m.a. 10 mg/L, svifagnir (SS) 10mg/L, ammoníaksbundið köfnunarefni (NH4-N) 2 mg/L, ásamt þrýgreindri hreinsun. Staðsetning er leiðbeinandi.
Fráveita mun uppfylla öll skilyrði skv. reglugerð 798/1999 m. síðari breytingum. Samnýta skal hreinsivirki eftir því sem við verður komið.

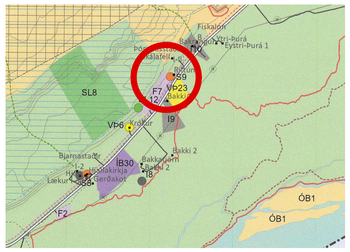
BRUNAVARNIR:
Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af runarvarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni.
Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnareftirlit Árnessýslu. Ef nægt slökkvivatn finnst skal vera brunahani.

UMHVERFISÁHRIF:
Deiliskipulag fyrir Riftún fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásýndaráhrif af byggingum og meiri byggð fylgir aukin umferð.

BYGGINGARSKILMÁLAR
Frístundalóðir:
Uppbygging skal m.a. vera í samræmi við ákvæði kafla 4.1.2. um uppbyggingu frístundalóða í Ölfusi, sbr. aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. Lóðir verði 5000 til 5023 m2 og nýtingarhlutfall allt að 0,15, þó fari heildarbyggingarmagn innan hverrar lóðar aldrei yfir 500 m2. Innan hvers reits er heimilt að reisa frístundahús, aukahús/gestahús allt að 80 m2. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingamagni lóðar.
Hús verða á einni hæð +nýtanlegt ris. Hámarksmænishæð húsa mælt fra gólfplötu neðri hæðar skal vera 7.9 m

Landbúnaðarlóðir:
Uppbygging skal m.a. vera í samræmi við ákvæði kafla 4.1.1. um uppbyggingu frístundalóða í Ölfusi, sbr. aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. Lóðir verði frá 4000 - 8291 m2 og nýtingarhlutfall allt að 0,15, þó fari heildarbyggingarmagn innan hverrar lóðar aldrei yfir 1000 m2. Innan hvers reits er heimilt að reisa einbýli eða parhús,bílgeymslu allt að 100 m2, gestahús allt að 80m2 og geymslu allt að 20 m2. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingamagni lóðar, sjá nánar töflu 15, kafla 4.1.1 aðalskipulalag Ölfus 2020-2036. Íbúðarhús skulu vera á einni hæð +nýtanlegt ris. Hámarkshæð mannvirkja mælt frá botnplötu skal vera 7.9 m.

Almennt:
Efnisval bygginga skal vera vandað og skal gæta innbyrðis samræmis. Mikilvægt er að allar byggingar falli vel að einkenni lands eins og kostur er.
Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða.
Stefna aðal-mænis er sýndur á uppdrætti deiliskipulags.
Húsgerðir eru frjálsar að öðru leiti sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.
Leitast skal við að samræma efnis og litaval bygginga innan skipulagssvæðisins.
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.
Yfirborð stíga á svæðinu skal vera þétt malarlag eða hellulögn eða bundið slitlag.
Leitast skal við að varðveita náttúrulegan gróður á svæðinu við uppbyggingu þess. Nýr trjágróður skal taka mið að þeim gróðri sem fyrir er á svæðinu.



Hluti gildandi Aðalskipulags Ölfus 2020-2036

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Landamörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Skil milli landbúnaðar-svæðis og frístundab.
- Veghelgunarsvæði 30m frá miðlínu
- Byggingarlína 100m frá vegbrún þjóðvegar
- Núverandi byggingar
- Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla
- Svæði undir náttúruvá
- Reiðleið
- Útivistarstígur
- Rotþró
- Borhola vatnsveitu, leiðbeinandi staðsetn. og brunnsv. umhverfis hana.
- Nærsvæði vatnsverndar
- Forminjar og verndarsvæði (AR-631:xxx)
- Mænisstefna

Skipulagsuppdráttur þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____

þann _____ 20___.

_____

Tilagan var auglýst frá _____ 20___ með

athugasemdafresti til _____ 20___.

Riftún 3 Ölfusi

-Deiliskipulagstillaga Riftún 3

Dags: 16.10.23
Blaðstærð: A1 Mkv.: 1:10000, 1:2000

TAG teiknistofa ehf
Langarima 21-23, 112 Reykjavík, s: 699 4297
kt: 500215-1000, atli@tagteiknistofa
Atli Jóhann Guðbjörnsson, Byggingafræðingur, Kt: 260978-5789