

1 Skipulagsuppdráttur Land 8
1 : 2000

Greinagerð:
Deiliskipulag er landbúnaðarlandið Gljúfurárholt land 8 í Gljúfurárholti Ölfusi. Ásamt hluta úr jörð Gljúfurárholt 171707 (7.820 m²) sem verður sameinuð Gljúfurárholti Landi 8. Heildar stærð skipulagssvæðis er u.þ.b. 5 hektarar. Landið hefur ekki verið deiliskipulagt áður.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2010-2022. Sérstaklega er tekið tillit til forsendna í töflu 2 í kafla 3.2.1, meðal annars um byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Deiliskipulagið styður hestategnda starfsemi. Um er að ræða deiliskipulag fyrir hesthúsi með reiðaðstöðu ásamt reiðvelli og tækjaskemmu. Ennfremur er skipulagður einn reitur fyrir íbúðarhús.

1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:
Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

2 Aðstaður á skipulagssvæði:
Engar byggingar eru til staðar á hinu skipulagða svæði. Landið er að mestu lítt gróinn melur og klöpp, að hluta rofið eftir efnistöku. Nánast allar landbúnaðarbyggingar á jörðinni hrundu í jarðskjálftanum 2008 og koma þær nýju að hluta í stað þeirra.

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 um 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:
"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:
Sveitafélagið Ölfus, Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit suðurlands, Vegagerðina, Umhverfis og auðindaráðuneytið og almenning með því að drög að deiliskipulaginu voru kynnt samarið 2019



2 Yfirlitsmynd deiliskipulags.
Land 8
1 : 5000

Skipting byggingarmagns			
Húsagerð	byggingareitur	Nýtingarhlutfall	Hámarksstærð
Íbúðarhúsnæði	I1	0,05	250 m ²
Hesthús/Reiðskemma	L1	0,05	1800 m ²
Tækjaskemma	L2	0,05	450 m ²

Skipulags- og byggingarskilmálar:

1. Íbúðarhús: A byggingareit 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: A byggingareit L1 er heimilt að reisa skemmu sem hýsa munda 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 reitur eru hafðir rúmri svo hægt verði að hagræða húsum á sem heppilegastan stað út frá grundun þeirra. Mænisstefna húsa og þakform er gefin frjálst. 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.

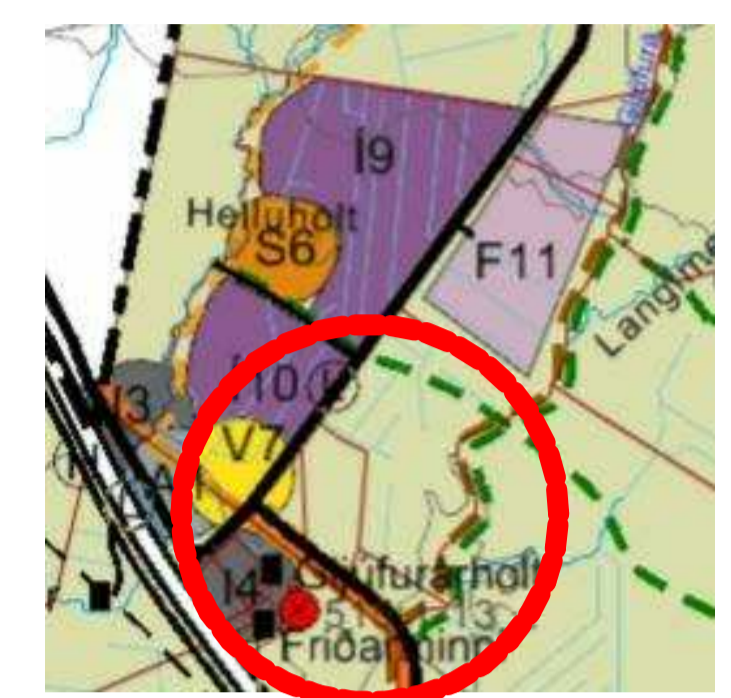
5. Taðþró
taka skal mið af vatnsverndarsvæðum, fjarlægðarmörkum fyrir vatnsból og starfsreglum um góða búskaparhætti. að öðru leiti farið skal að fyrirælum heilbrigðisnefndar um gerð og staðsetningu á taðþró

6. Fráveita- lagnir og veitur: Lagnir frárennisslagna og veitur þróa er á ábyrgð landeiganda. frárennisslagna 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,
- Kaldvatnsheimæð kemur frá vatnsveitunni Berglindi.
- Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
- Hitaveita kemur frá OR
- Fráveita fer í rotþræ, leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti

7. Þjónusta: Svæðið er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Hveragerðis. sorphrða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

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 _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2010 - 2022, ekki í kvarða

- Ný lóða/eignarmörk innan deiliskipulags
- Eignarmörk
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur hámark
- Miðlína vegar
- bílastæði
- Vegur
- Reiðstigur / göngustigur

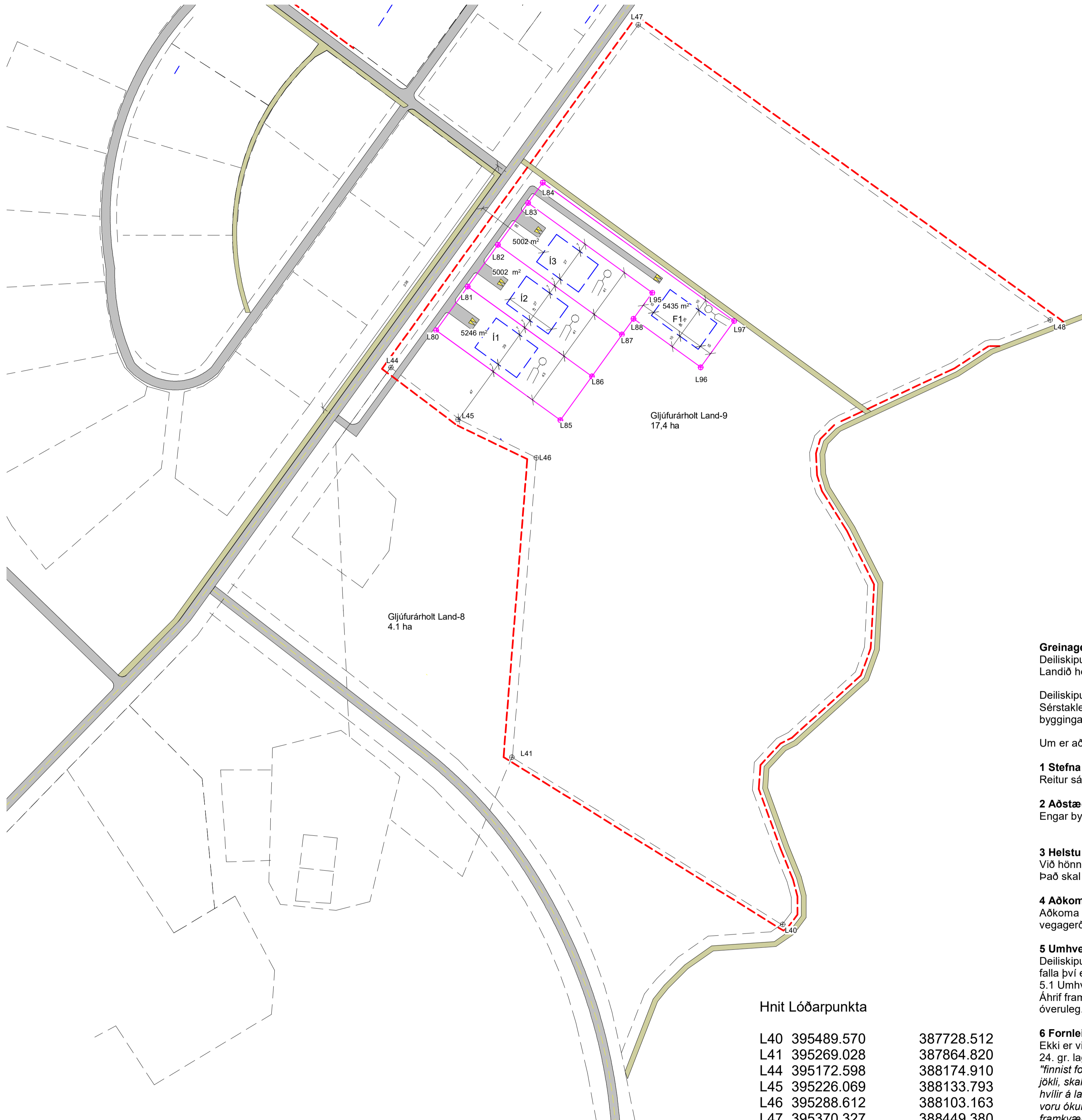
Hnit Lóðarpunkta

L41	395269.028	387864.820
L42	395230.600	387764.868
L44	395172.598	388174.910
L45	395226.069	388133.793
L46	395288.612	388103.163
L72	395140.2847	387875.511
L73	395167.8499	387854.2638
L74	395179.4547	387844.5982
L75	395166.1747	387816.8138
L79	395128.85	388110.188
L89	395093.8619	388035.138
L90	395140.1747	388102.2776
L91	395176.4295	388065.5497
L92	395171.5591	388023.7857
L93	395150.9574	387993.9193
L5600	395242.96	387797.02
L5601	395255.15	387828.72
L5602	395226.02	387857.85
L5603	395186.51	387890.44
L5604	395137.73	387928.00
L5605	395139.64	387888.67
L5606	395173.96	387862.18
L5607	395205.95	387835.56

KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hilðarsmári 19, 201 Kópavogur
t: 564 2255
kark@kark.is

Verk	Gljúfurárholt	Bretlingar.
Fyrir	Örn Karlsson	Ds. Bretlinga:
Heimilisfang		Fasi
Efna	Gljúfurárholt land 8	Prentað á: A1
Dagsetning	22/01/2020	Verknr. 2018_002
Teiknad af	Haukur	Yfirfarid af
	Benediktsson	Kristinn
		Mkv. As indicated
	Kristinn Ragnarsson	Teikning.nr.
	Kt:581298-3589	A106
Samþykkt:		

Sveitafélagið Ölfus - Deiliskipulag landbúnaðarlands, Gljúfurárholt land 9



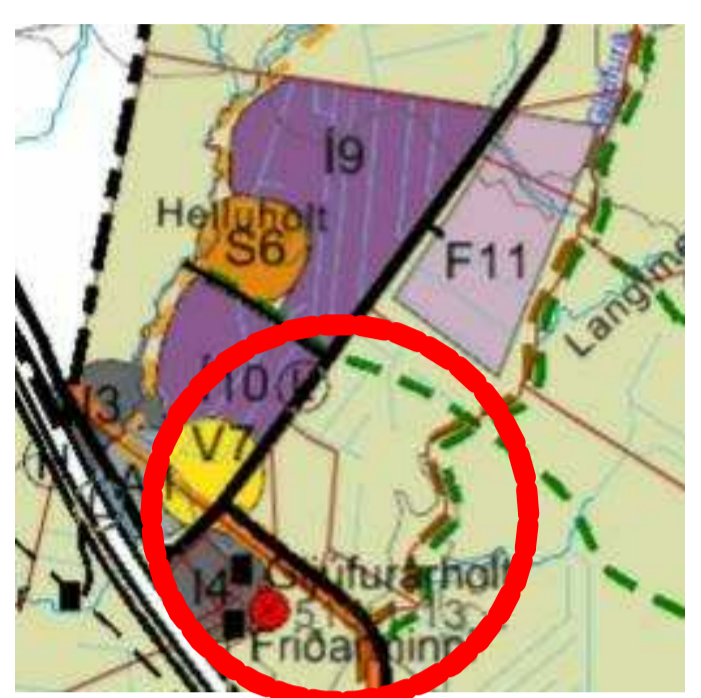
Hnit Lóðarpunkta

L40	395489.570	387728.512
L41	395269.028	387864.820
L44	395172.598	388174.910
L45	395226.069	388133.793
L46	395288.612	388103.163
L47	395370.327	388449.380
L48	395702.172	388211.829
L80	395208.5226	388204.1975
L81	395233.6798	388239.0704
L82	395257.6823	388272.3101
L83	395281.694	388305.5432
L84	395293.3549	388321.7918
L85	395307.4993	388132.6842
L86	395332.6035	388167.5953
L87	395356.6153	388200.8284
L88	395365.3664	388213.0111
L95	395380.5777	388234.097
L96	395418.8635	388174.358
L97	395445.7759	388211.6639



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 _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2010 - 2022, ekki í kvarða

- Ný lóða/eignarmörk innan deiliskipulags
- Eignarmörk
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur hámark
- Miðlína vegar
- bílastæði
- Vegur
- Reiðstigur / göngustigur

1 Yfirlitsmynd deiliskipulags. Land 9 1:5000

Greinagerð:
Deiliskipulag er landbúnaðarlandið Gljúfurárholt land 9 í Gljúfurárholti Ölfusi. Landið hefur ekki verið deiliskipulag áður.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2010-2022. Sérstaklega er tekið tillit til forsendna í töflu 2 í kafla 3.2.1, meðal annars um byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Um er að ræða deiliskipulag fyrir þrjú íbúðarhús að öðru leiti er landið nýtt til beitar.

1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:
Reitur sá er deiliskipulagi nær til er skilgreindur til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

2 Aðstæður á skipulagssvæði:
Engar byggingar eru til staðar á hinu skipulagða svæði. Landið er að mestu lítt gróið.

3 Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:
Við hönnun húsa skal leitað 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 um 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:
"finnst 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:
Sveitafélagið Ölfus, Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit suðurlands, Vegagerðina, Umhverfis og auðlindaráðuneytið og almenning með því að drög að deiliskipulaginu voru kynnt sumarið 2019

Skipting byggingarmagns			
Húsagerð	byggingareitur	Nýtingarhlutfall	Hámarksstærð
Íbúðarhúsnæði	I1	0,05	262 m ²
Íbúðarhúsnæði	I2	0,05	250 m ²
Íbúðarhúsnæði	I3	0,05	250 m ²
Fristundarhús	F1	0,03	162 m ²

- Skipulags- og byggingarskilmálar:**
- Íbúðarhús:** Á byggingarreitum I1, I2 og I3 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr/skemmu, allt að 262 m² á einni eða tveimur hæðum. Bílskúr getur hvort heldur verið stakur eða sambyggður íbúðarhúsi. Hámarks hæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 10 m.
 - Fristundarhús:** Á byggingarreit F1 er heimilt að reisa fristundarhús á einni eða tveimur hæðum hámarks hæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 10 m.
 - Byggingar skulu rúmast innan byggingareits, en reitur eru hafðir rúmir svo hægt verði að hagræða húsum á sem heppilegastan stað út frá grundun þeirra. Mænisstefna húsa og þakform er gefin frjálst.
 - Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð.
 - Bílastæði:** Við íbúðarhús að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.
 - Fráveita-lagnir og veitur:** Lagnir frárennisslagna og rotþróar er á ábyrgð landeiganda. frárennili skal leitt í rotþró fyrir hvert hús. Frá þróni 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 vatnslögn skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.
 - Kaldavatsnshæð kemur frá vatnsveitunni Berglindi.
 - Rafmagnshleitaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
 - Hítaveita kemur frá OR
 - Fráveita fer í rotþrær, leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti
 - Þjónusta:** Svæðið er innan þjónustusvæðis siökkvillíðs Hveragerðis. sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

2 Skipulagsuppdráttur Land 9 1:2000

KRark Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf. Hilðarstígarán 19, 201 Kópavogur t: 594 2255 kark@kark.is			
Verk	Gljúfurárholt	Bretlingar.	
Fyrir	Örn Karlsson	Ds. Bretlinga:	
Heimilisfang		Fasi	
Efna	Gljúfurárholt land 9	Prentað á:	A1
Dagsetning	22/01/2020	Teiknad af	Haukur Ben
		Yfirfarid af	Kristinn
		Mkv.	As indicated
Kristinn Ragnarsson		Kt:581298-3589	
Samþykkt:		A107	
		Verknr. 2018_002	
		Teikning.nr.	