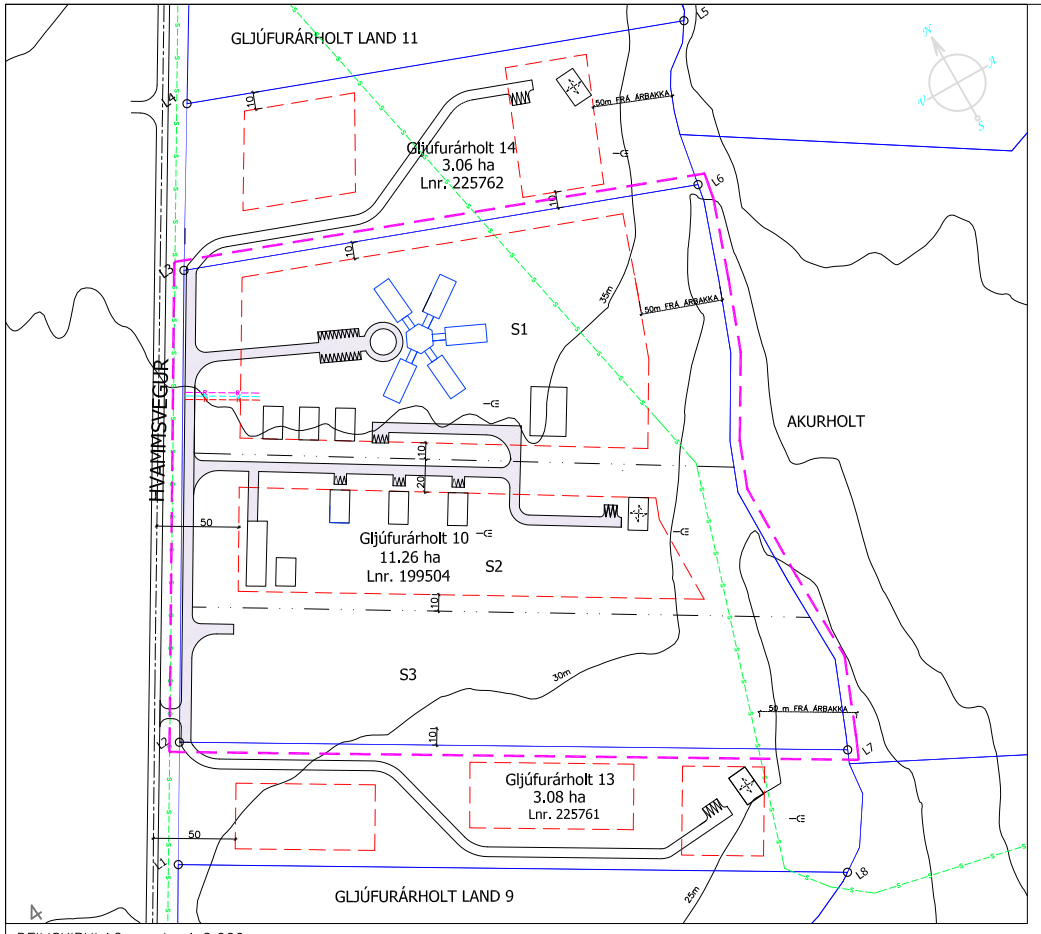
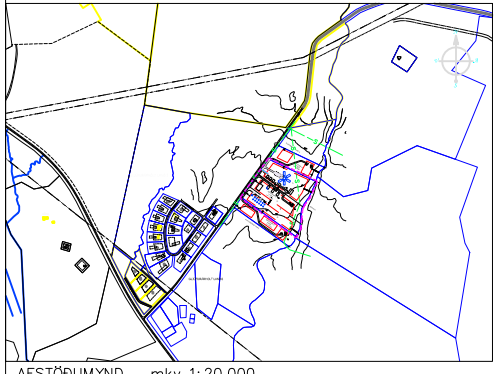
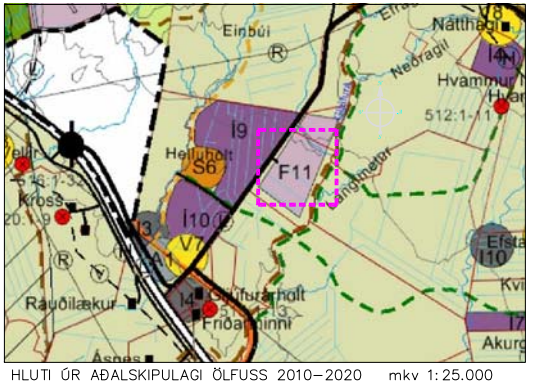


DEILISKIPULAG mkv 1:2.000



AFSTÖÐUMYND mkv 1:20.000



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI ÖLFUSS 2010–2020 mkv 1:25.000

GREINARGERÐ

LÝSING Á SKIPULAGSSVÆÐI

Deiliskipulagssvæðið er lóð, upphaflega úr landi Gljúfurholts, í sveitarfélaginu Ölfusi.
Lóðin er Gljúfurholt land 10, L199504, 11.26 ha. Lóðin er austan við Hvammsveg vestanverðan, skammt ofan við þjóðveg 1. Í lóðamörkum austan rennur áinn Gljúfursá. Svæðið er ekki deiliskipulagt. Engin mannvirki eru á lóðinni sem er að mestu framræst graslendi.
Eigandi landsins er Bjargir eignarhald ehf kt.701215–0520.

AÐKOMA

Aðkoma að lóðinni er af Hvammsvegi. Fyrir liggur samþykki Vegagerðar fyrir þessari vegtengingu eins og hún er sýnd, sameiginleg fyrir lóðirnar 10, 13 og 14.

FORSENDUR DEILISKIPULAGS

Eigendur Sambýlisins Breiðabólstaður slf, sem rekin er á jörðinni Breiðabólstaður í Ölfusi, hyggjast flytja starfsemina á lóðina Gljúfurholt 10. Markmið þessa skipulags er að skipuleggja svæðið fyrir þau mannvirki og aðstöðu sem þarf fyrir þessa þjónustustarfssemi sem afmarkast í grófum dráttum af framræsluskurðum sem um svæðið liggja:
-Svæði S1 fyrir rekstrareiningar með þjónustukjarna fyrir fatlaða eða aldraða og geymslu- og áhaldahúss 4,7 ha.
-Svæði S2 fyrir íbúðir starfsmanna, áhaldahús og gróðurhús, tengd rekstrinum 3,3 ha.
-Svæði S3 til síðari nota með sérstöku deiliskipulagi.

AÐALSKIPULAG

Landið er á aðalskipulagi fyrir Sveitarfélagið Ölfus 2010-2022 skipulagt sem frístundabyggð, merkt F11. Sveitarstjórn Ölfus hefur samþykkt að þessari lóð nr. 10 verði með aðalskipulagsbreytingu breytt í stofnanalóð með eftirfarandi umfjöllun: S9 Gljúfárholt. Gert er ráð fyrir heimili/stofnun fyrir allt að 50 fatlaða (aldraða) einstaklinga. Heimilið verður samsett úr þjónustukjarna og heimili með íbúðum og/eða stökum húsum, samtals allt að 1.500 m2. Uppbygging og öryggisaðstaða tekur mið af gildandi reglugerðum og lögum. Heimilt verður að reisa allt að 4 starfsmannaíbúðir/hús sem tengjast rekstri heimilisins. Heildarstærð slíkra mannvirkja verður allt að 600 m2. Mannvirki verða að jafnaði á einni hæð en íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum. Heimiluð er minni háttar skógrækt og gerð göngustíga um svæðið.
Í núverandi aðalskipulagi stendur í kaflanum, Svæði fyrir þjónustustofnanir, markmið: Stuðlað verði að betri þjónustustarfsemi í dreifbýli til að renna styrkari stoðum undir byggð á svæðinu.

SKILMÁLAR

-S1 Heimilt verður að byggja heimili/stofnun fyrir allt að 50 fatlaða (aldraða) einstaklinga. Heimilið verður samsett úr úr þjónustukjarna og heimili með íbúðum og/eða stökum húsum, samtals allt að 1.500 m2 á 1 hæð auk áhaldahúss allt að 700m2 sem tengist rekstri heimilisins.
-S2 Heimilt að byggja allt að 4 starfsmannaíbúðir/húsa allt að 600m2. Einnig er heimilt að byggja gróðurhús allt að 400m2 og áhaldahús allt að 200m2. Þessi mannvirki verða að jafnaði á einni hæð en íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum

Mesta hæð húsa má vera 8 m yfir gólfplötu en húsform er annars frjálst en mænistefnur eins og sýnt er á byggingarreitum.
- Efni og gerð húsa er frjáls.
- Nýtingarhlutfall lóðar fari ekki yfir 0.05.
Staðsetning vegslóða og bílastæða innan lóða á uppdrætti er leiðbeinandi.
Heimil er minniháttar skógrækt og gerð gangstíga um svæðið.

VEITUR

- Kaldavatnsheimæð kemur frá vatnsveitunni Berglindi
- Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
- Hitaveita kemur kemur frá OR
- Fráveita fer í rotþrær, leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti.
Ætluð staðsetning heimtauga inn á lóð er sýnd á uppdrætti.

UMHVERFISÁHRIF

Áhrif framkvæmdar á umhverfið eru metin óveruleg.

FORNLEIFAR

Samkvæmt skrá Fornleifastofnunar Íslands um fornleifar í Ölfusi eru engar fornleifar á skrá á deiliskipulagssvæðinu.

ÞJÓNUSTA

Slökkvilið er í Hveragerði í um 5 km fjarlægð.
Sorphirða er á vegum Sveitarfélagsins Ölfus.

GÖGN

Teiknað í grunn frá Efla Suðurland ehf.
Hnitakerfi ISNET 93

SAMÞYKKTIR OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. greinskipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010

frá _____ til _____ 2019

Samþykkt í Bygginga– og Skipulagsnefnd

_____ 2019

Samþykkt í Bæjarstjórn Ölfuss:

_____ 2019

_____
Bæjarstjóri

Gildistaka með auglýsingu í B–deild:

_____ 2019

HNITASKRÁ

Nr	x–hnit	y–hnit
L1	395.370,33	388.449,38
L2	395.413,62	388.510,18
L3	395.580,70	388.744,45
L4	395.640,42	388.826,78
L5	395.917,84	388.694,71
L6	395.867,63	388.607,86
L7	395.744,78	388.272,47
L8	395.702,17	388.211,83

LÓÐAMÖRK
MÖRK DEILISKIPULAGS
RAFVEITA Í JÖRÐ
VATNSVEITA
FRÁVEITA
HITAVEITA
SÍMI/LJÓSLEIÐARI Í JÖRÐ
FRAMRÆSLUSKURÐUR
BYGGINGARREITUR
FYRIRHUGUÐ HÚS
AÐKOMUVEGUR
BÍLASTÆÐI
ROTÞRÓ/SITURLÖGN

SKÝRINGAR MEÐ TÁKNUM

NR:	DAGS	BREYTING	
A	26.7.2019	SKIPULAG HANDAN HVAMMSVEGAR	SþJ

Bölti ehf LYNGHEIÐI 23, 810 HVERAGERÐI, S 8629329, sigjok@simnet.is KT. 490103–2280

GLJÚFURÁRHOLT LAND 10, ÖLFUSI
LANDNR: L199504 FASTANR. MATSHL.

DEILISKIPULAG
TILLAGA

SAMÞ.

KVARÐI: 1:2.000 1:20.000
BLAÐST: A2
HANNAÐ: BS,SþJ
TEIKNAÐ: SþJ
DAGS: 17.4.2019
KT. 100745–6580 NR: 19003–S1