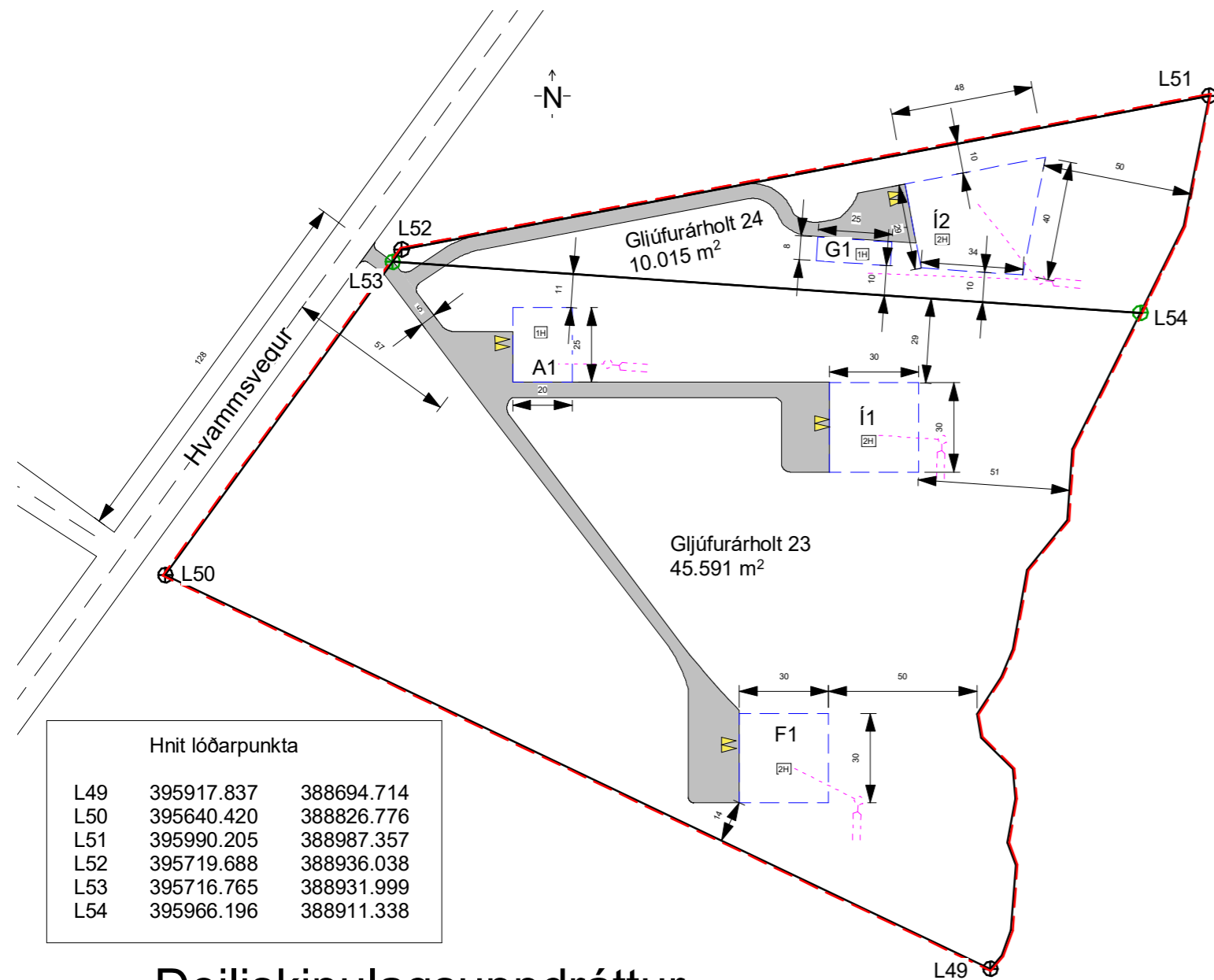


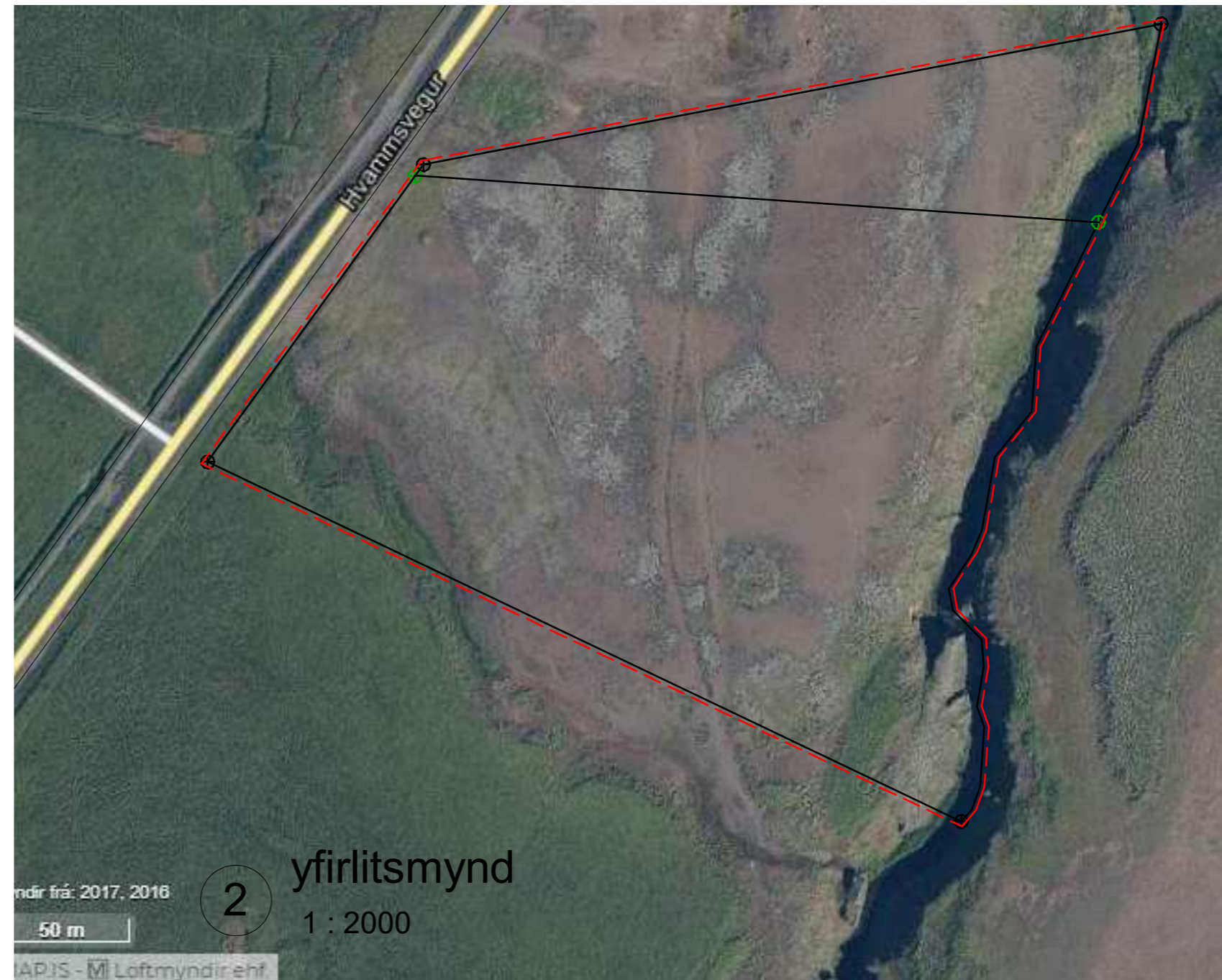
Ölfus - Deiliskipulag - Gljúfurárholt 23 og Gljúfurárholt 24



Hnit lóðarpunkta		
L49	395917.837	388694.714
L50	395640.420	388826.776
L51	395990.205	388987.357
L52	395719.688	388936.038
L53	395716.765	388931.999
L54	395966.196	388911.338

1 Deiliskipulagsuppdráttur

1 : 2000

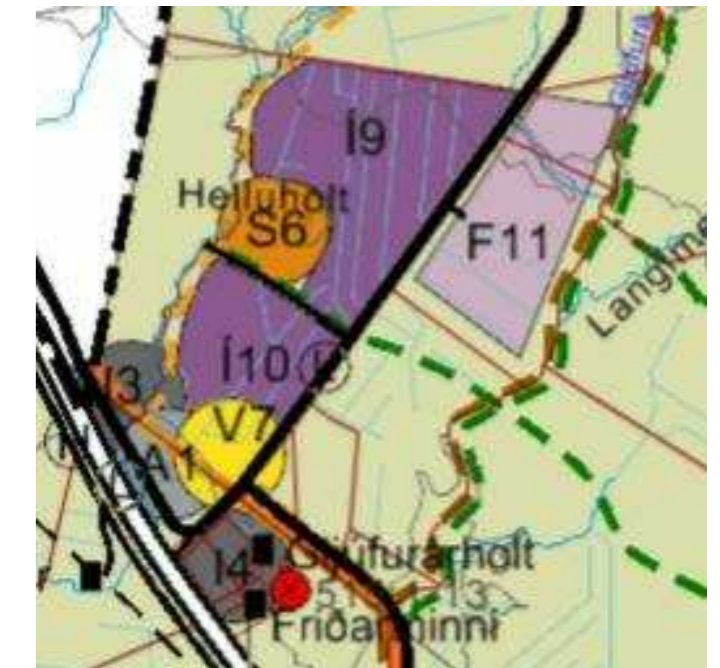


2 yfirlitsmynd

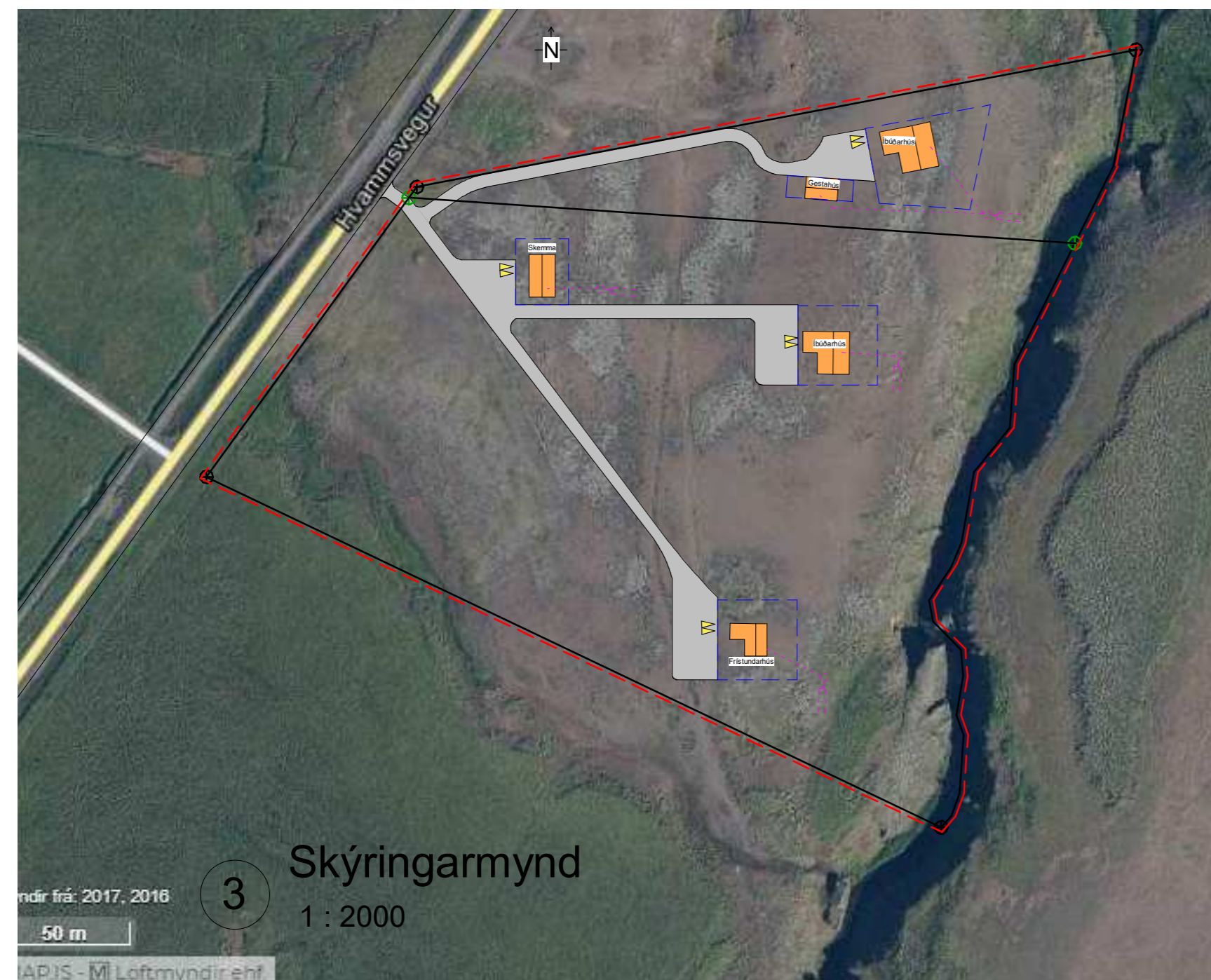
1 : 2000

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



3 Skýringarmynd

1 : 2000

Greinagerð:

Deiliskipulag þetta nær yfir 5.6ha jörð sem hét Gljúfurárholt Land 11, en hefur nú verið skipt upp í tvær nýjar lóðir Gljúfurárholt 23, 4.6 ha. landnr: 199505 og Gljúfurárholt 24, 1 ha. landnr: 225878. Um er að ræða deiliskipulag tveggja lóða, fyrir íbúðarhús, Frístundarhús, Gestahús og fjölnota skemmu. Engin mannvirki eru fyrir innan deiliskipulagsmarka

1 **Stefna aðalskipulags og landnotkun:**
Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur sem frístundarbyggð í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Sveitarstjórn hefur samþykkt að gera breytingu á gildandi aðalskipulagi og beyta landnotkun lóðanna í landbúnaðarland.

2 **Aðstæður á skipulagssvæði:**
Mörk lóðanna eru samkvæmt deiliskipulagi þessu sem og hnitsettu lóðarblaði og þeim hnitum sem þar koma fram.

Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er 5.6 ha. tvær lóðir Gljúfurárholt 23, 4.6 ha. landnr: 199505 og Gljúfurárholt 24, 1 ha. landnr: 225878 á aðlögðum spildum er landnotkun landbúnaðarsvæði. Landið er að mestu melur mosagóin að hlutatil, gljúfurá afmarkar lóðirnar til austurs með grónu gljúfri.

3 **Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:**
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir á lóð Gljúfurárholt 24, einu íbúðarhúsi með áföstum eða stakstæðum bílskúr og einu gestahúsi. Á lóð Gljúfurárholt 23 er gert ráð fyrir einu íbúðarhúsi með áföstum eða stakstæðum bílskúr, einu frístundarhúsi og Útihúsi. Sameiginleg aðkoma verður að öllum þessum húsum frá Hvammisvegi nr. 374. 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 efni og litavali.

4 **Aðkomuvegur:**
Aðkoma að svæðinu er frá Hvammisvegi 374. Vegagerðin hefur samþykkt vegtengingu við Hvammisveg

5 **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:
"fínist 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".

Skipulags- og byggingarskilmálar:

- Íbúðarhús:** Á byggingarreit I1 og I2 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr, allt að 350 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 10m.
- Frístundarhús:** Á byggingarreit F1 má reisa frístundarhús allt að 250m². Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu skal ekki vera meiri en 10m.
- Gestahús:** Á byggingareit G1 er heimilt að reisa Gestahús allt að 150m². Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu skal ekki vera meiri en 6m.
- Útihús:** Á byggingareit A1 er heimilt að reisa fjölnota skemmu fyrir atvinnuhúsnæði allt að 300 m² að stærð. Mesta mænishæð húsanna, mæld frá botnplötu, skal ekki fara yfir 6m.
Byggingar skulu rúmast innan byggingareits en reiturinn er hafður vel rúmur svo hægt verði að hagræða húsi á sem heppilegastan stað út frá grundun þeirra. Mænissstefna húsa og bakform er gefin frjálts. Öll húsin skulu vera á steyptum sökklum og gólfplata steypt, nema gesta- og frístundarhús mega vera færanleg og á stölpum. Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð. Hámarks nýtingarhlutfall lóða skv. aðalskipulagi 0,05
- Bílastæði:** Við íbúðarhús og frístundarhús skulu vera að lágmarki 2 bílastæði og allt að 4 við skemmu. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.
- Fráveita- lagnir og veitur:** Lagnir frárennisslagna og rotþróar er á ábyrgð landeiganda. frárennslu 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 Heilbrigðisfyrirtíli suðurlands. Rafmagns- og vatnslögn skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.
- Þjónusta:** Svæðið er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Hveragerðis. sorphrða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

	Jarðarmörk
	Mörk deiliskipulags
	Byggingareitir hámark
	Vegur, nýr
	Vegur, núverandi
	Bílastæði/ lágmarksfjöldi stæða
	Hús ný - til skýringar
	Frárennslu/ rotþró /skýring

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á loftmynd frá Loftmyndum ehf.

KRark		Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf. Hlíðarsmári 19. 201 Kópavogur s: 564 2255 kark@kark.is	
Verk	Gljúfurárholt land 11	Breitingar.	
Fyrir	Sonja Steinsdóttir	Ds. Breitinga:	
Heimilisfang	Kaplasjólsvegur 58	Fasi	
Efni	Deiliskipulag	Prentað á:	A2
Verknr.	2016_005	Verknr.	2016_005
Dagsetning	15/04/2019	Teiknad af	Haukur Ben
Yfirfarid af	KR	Mkv.	As indicated
Teikning.nr.	A104		
Kristinn Ragnarsson		K1.581298-3589	
Samþykkt:			