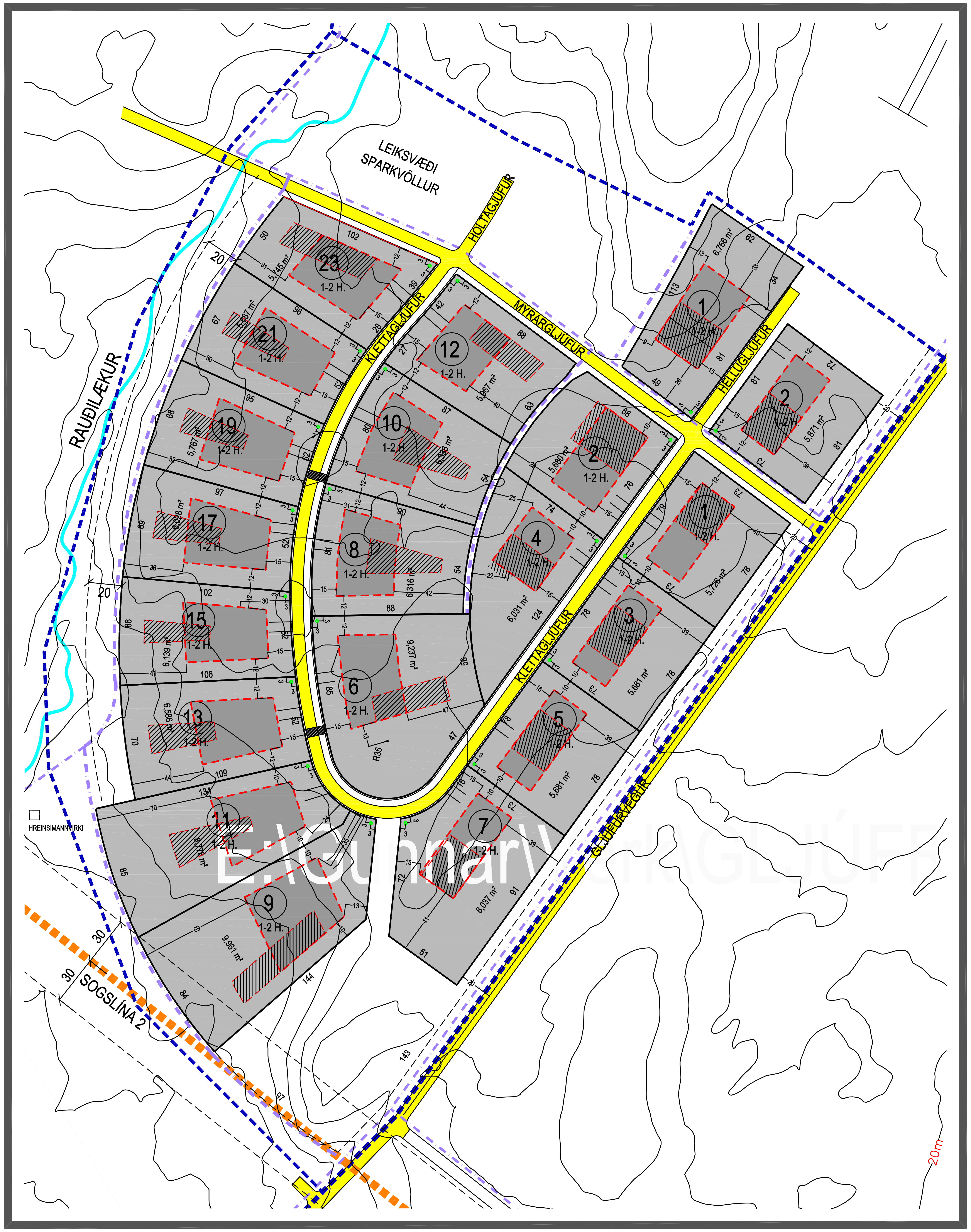
Save: 22.11.2017 15:20:39 Plot: 22.11.2017 15:23:52

Deiliskipulag fyrir Gljúfurárholt í Ölfusi



Gljúfurárholt í Ölfusi.

Skipulagsskilmálar.

Stærð og afmörkun:

Jörðin Gljúfurárholt í Ölfusi er rétt austan Hveragerðis, norðan þjóðvegarins að Selfossi og til Suðurlands. Staðfest aðalskipulag fyrir svæði. Deiliskipulagssvæðið er um 20 ha að flatarmáli og afmarkast í grófum dráttum af Gljúfurvegi (að Sogni og Gljúfri) í austur og Rauðalæk í vestur.

Fyrirhuguð íbúðarbyggð:

Í tillögunni er gert ráð fyrir að heimilað verði að byggja 20 íbúðarhús á 1-2 hæðum á lóðum sem verða á bilinu 5.600 til 10.000 m2 að flatarmáli.

Á lóðunum Klettagljúfur 1-7 eru heimiluð einbýlishús og parhús. Á lóðunum Klettagljúfur 2-12 eru heimiluð einbýlis og tvíbýlishús. Hellugljúfur 1-2 eru heimiluð einbýlishús og parhús. Á lóðunum Klettagljúfur 9-23 eru heimiluð einbýlis, tvíbýlishús og fjölbýlishús með allt upp að 5 íbúðum. Þó er lágmarksstærð hverrar íbúðar 60m2

Jafnframt yrði heimilt að byggja hesthús og gróðurhús alt að 100m². Gróðurhús sé staðsett innan byggingareits.

Samgöngukerfi og bílastæði:

Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu verður frá Gljúfurvegi. Safngata tengist Gljúfurvegi og húsagötur liggja út frá henni. Miðað er við að allar götur innan skipulagssvæðisins verði 7 m breiðar. Eins metra breitt gróðursvæði liggur meðfram götum, 2 metra gönguleið liggur öðru megin vegar með 3 metra gróðursvæði á milli. Samtals er götukassinn 13 metrar á breidd.

Í húsagötum sem eru lengri en 150 m er gert ráð fyrir þrengingum til að draga úr hugsanlegum ökuhraða. Ekki er reiknað með að ökutækjum verði lagt í húsagötum og því þarf að leysa bílastæðaþörf hvers húss innan lóðamarka þess. Við lóðir með einbýlis og tvíbýlishús skal miða við a.m.k. 4 bílastæði á hverri lóð. Ef þrjár eða fleiri íbúðir eru í húsinu skal miða við 1,5 bílastæði fyrir hverja íbúð.

Íbúar og þjónusta:

Áætla má að milli 112 til 126 manns komi til með að búa á deiliskipulagssvæðinu fullbyggðu. Hámarksfjöldi íbúa er þó 126 manns og miðast deiliskipulagið við það.

Lauslega áætlað má gera ráð fyrir að um 8% íbúanna verði á leikskólaaldri eða 10 íbúar og 17-20% á grunnskólaaldri eða 20-25 íbúar. Fyrirhuguðum íbúum á deiliskipulagssvæðinu verður veitt sambærileg þjónusta og íbúum í dreifbýli njóta nú í dag að hálfu sveitarfélagsins Ölfuss samanber samþykkt bæjarstjórar frá 21. maí 2001. Á þetta við þjónustu s.s. leikskóla, skóla, heilsugæslu og samgöngur. Gert er ráð fyrir sparkvelli og leiksvæði í jaðri fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar.

Fráveita:

Eins og fram hefur komið verða fyrirhugaðar íbúðarlóðir 0,5 til 1,0 ha að flatarmáli. Miðað er við að rotþró á hverri lóð. Skal hún gerð samkvæmt almennum reglum og unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Staðsetning rotþróar skal sýnd í deiliskipulagi og skal sýnd á byggingarnefndarteikningum. Þó rotþrær verði settar við hús er gert ráð fyrir að siturlögn frá þeim fari í eina lögn að hreinsimannvirki.

Veitur

Leitað verður samninga við Austurveitur um hitaveitu, við RARIK um rafveitu, við Landsímann eða sambærilegan aðila um síma og fjarskiptalagnir og við Vatnsveitufélagið Berglind um vatnsveitu. Settir verða upp brunahanar sem gefa að minnsta kosti 1200 ml , þannig staðsettir að ekki verða lengra enn 200 m milli íbúðarhúss og brunahana.

Framkvæmdir:

Um framkvæmdir á svæðinu fer samkvæmt sérstöku samkomulagi milli landeigenda og Sveitarfélagsins Ölfuss.

Hönnun húss og lóðar - byggingarreitur:

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvorutveggja falli vel að því landslagi sem fyrir er á lóðinni. Á hverri lóð er afmarkaður byggingarreitur og skulu allar byggingar vera staðsettar innan hans, að minnsta kosti skulu vera 10m frá húsi að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar eða útivistasvæðis.

Hesthús má byggja á skástrikuðum byggingareitum. Íbúðahús má byggja á skyggðum byggingarreitum, þar með talið skyggðum byggingarreitum með skástrikum.

Sé íbúðarhús byggt þeim megin við miðlínu lóðar sem byggingarreitur hesthúss er ekki, þá er tryggt að það verða að minsta kosti 40 metrar í hesthús nágrannans og/eða í minnst 25m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Íbúðarhús - skilmálar:

Á hverri lóð má byggja 1-2 hæða hús ásamt bílgeymslum, heildarstærð allt að 700 m². Ef bílgeymsla er stakstæð skulu teikningar af henni gerðar samhliða aðalteikningum íbúðarhúss. Á lóðunum Klettagljúfur 1-7 og Hellugljúfur 1-2 eru heimiluð einbýlishús og parhús. Á lóðunum Klettagljúfur 2-12 eru heimiluð einbýlis og tvíbýlishús

Á lóðunum Klettagljúfur 9-23 eru heimiluð íbúðarhús allt upp að 5 íbúðum. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir eru sýndar á hæðarblaði. Þakform er óbundið. Hæðarmörk mænis geti verið allt að 10 m.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Ef um fjölbýlishús er að ræða þá er viðmiðið eitt sorpílát fyrir hverja eign. Þar sem geymslan er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en 10 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Hesthús - skilmálar:

Á hverri lóð má byggja hesthús með innbyggðri taðþró, ásamt hlöðu og gerði.

Hesthúsið má rúma 10 hesta ásamt hlöðu. Stærð hesthúsa skal vera í samræmi við leiðbeiningar um gerð hesthúsa, gefnar út af landsambandi hestamanna útg. 1985, og þar kemur fram innra skipulag hesthúsa. Leggja skal aðalteikningar af hesthúsi og staðsetningu gerðis fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar. Grunnur húsanna skal vera steyptur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnrörum. Hesthús skal vera í minns 40 metra fjarlægð frá íbúðarhúsum aðliggjandi lóða og/eða í minnst 25 metra fjarlægð frá lóðamörkum.

Gerði skal vera í a.m.k. 10 m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar og ekki nær götu en byggingarlína segir til um. Steypt og lokuð taðþró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal 3 m3 rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þrónna má einungis setja hrossatað og moð og þær skulu tæmdar reglulega og áður en þær yfirfyllast. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Varðandi frágang á sigvatni frá taðró skal haft samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Taðþrær skulu tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí ár hvert.

Hluti aðalskipulags Ölfuss 2002-2014

N

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 1.málsgrein 26.gr. laga nr.73/1997 m.b.s., er breyting á deiliskipulagi sem samþykkt var í B-deild stjórnartíðinda sem gildandi deiliskipulag. Sú samþykkt fellur úr gildi við gildistöku þessa breytta deiliskipulags.

Deiliskipulags breytingin var samþykkt í bæjarstjórn Ölfuss þann

2006.

Ölfus, __________ 2007.

Bæjarstjóri

TÁKN

(tákn)	LÓÐ
(tákn)	BYGGINGARREITUR ÍBUÐARHÚSS OG GRÓÐURHÚSS
(tákn)	BYGGINGARREITUR HESTHÚSS
(tákn)	RAFMANGSLÍNA
(tákn)	MÖRK SKIPULAGSVÆÐIS
(tákn)	REIÐSTÍGUR
(tákn)	VEGUR
#	HÚSNÚMER
1-2 H.	HÆÐIR HÚSA
(tákn)	ROTÞRÓ
(tákn)	HREINSIMANNVIRKI

BREYTING

Breyting	Dagsetning	Teiknað	Yfirfarið
1	28.09.2006	RCM	KR

Á lóðunum Klettagljúfur 9-23 er heimiluð tvíbýlishús í stað einbýlishúsa.

1:2000 0 20 40 60 80 100 m

Góð hönnun er kjarni málsins

CASSARO ARK EHF

CASSARO ARK ARKITEKTAR HUGVERKSHÚS

GLJÚFURÁRHOLT

ÖLFUS

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Kvarði. 1:2000

Dags. 22.11.2017

TEIKN. 01

MARGRÉT CASSARO BYGGINGAFRÆÐINGUR
100572-5169 / 670208-0360
Drangahraun 1, 220 Hfj.
SÍMI: 761 7087
e-mail: cassaroark@gmail.com