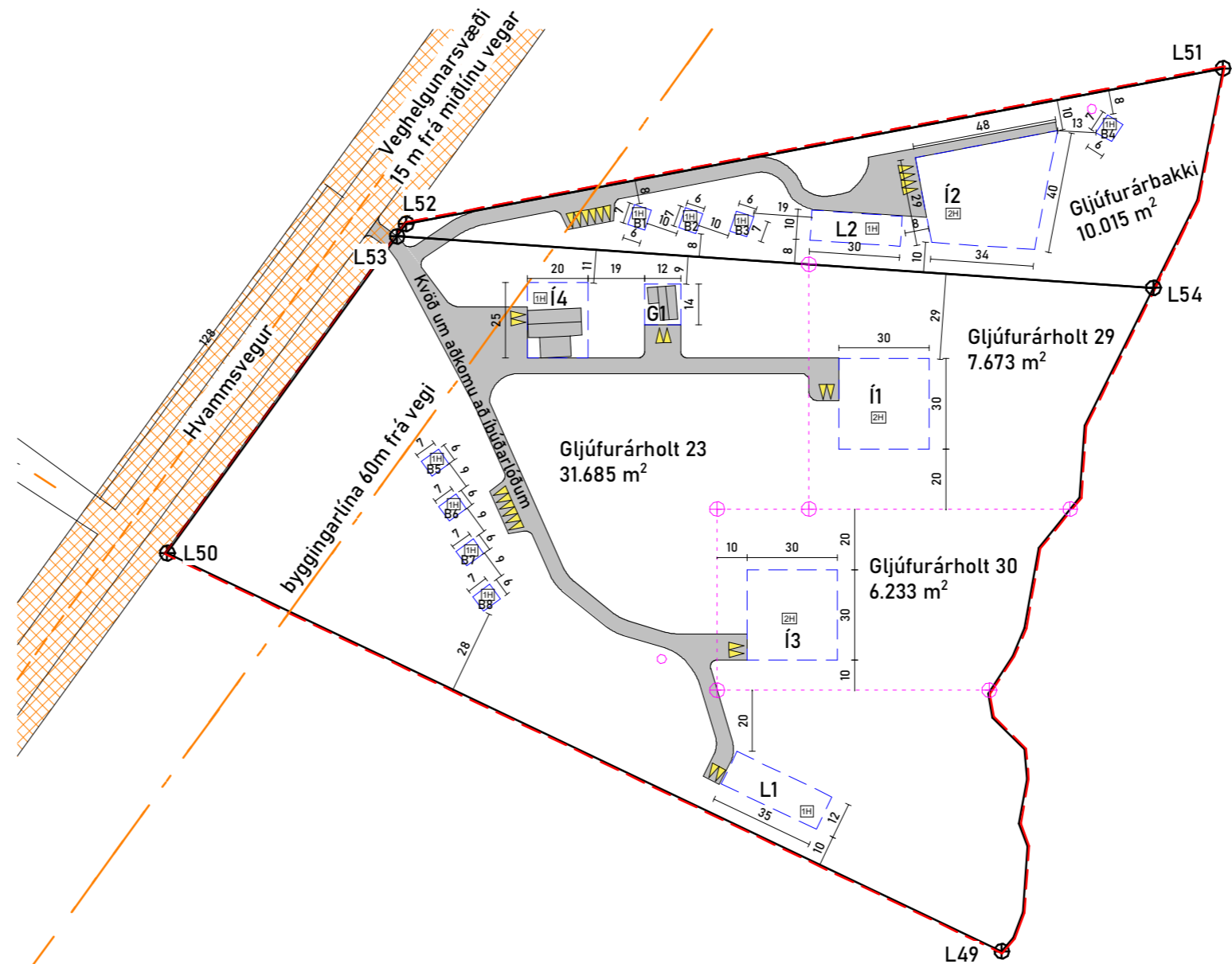
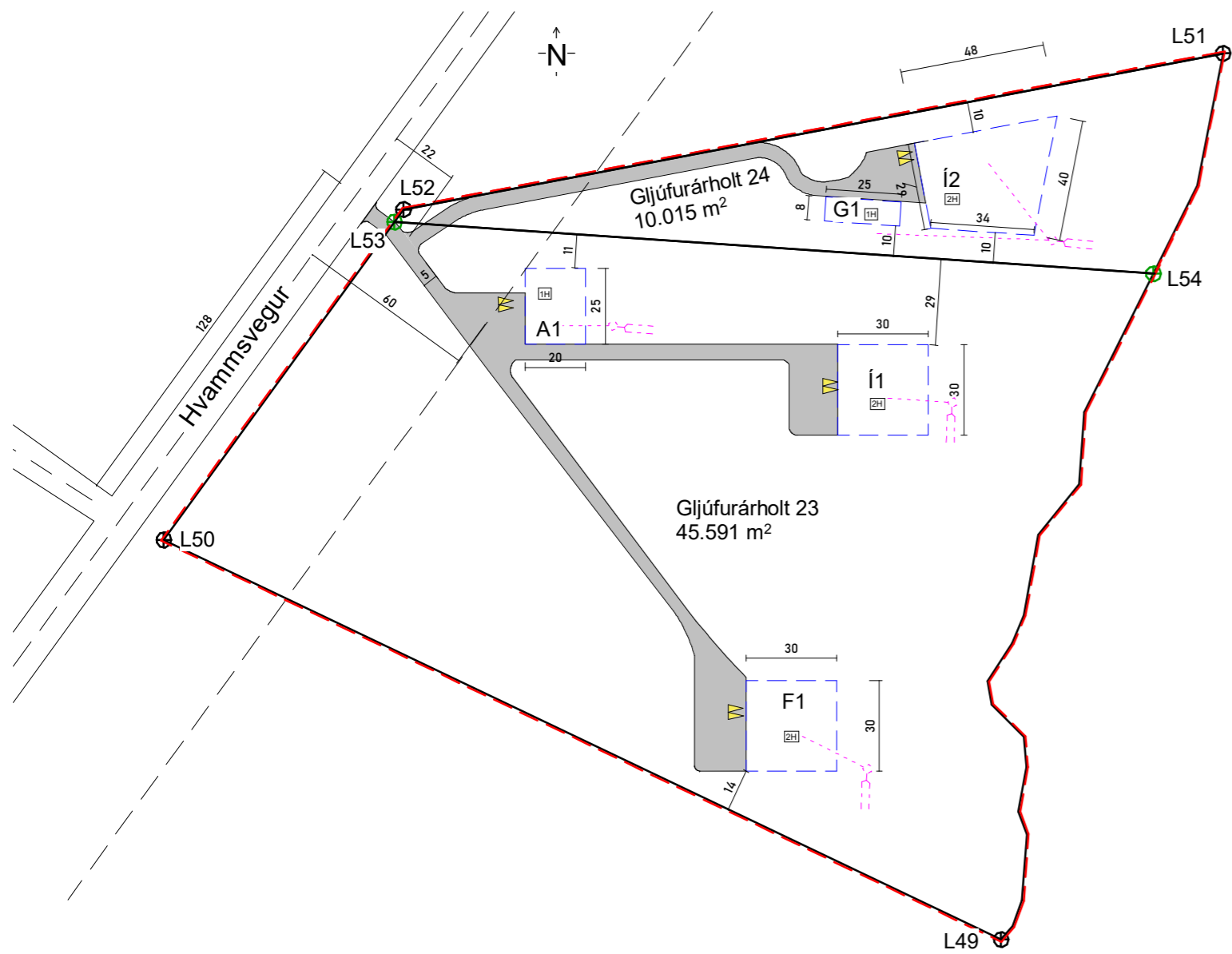




Sveitarfélagið Ölfus - Deiliskipulagsbreyting - Gljúfurárholt 23 og 24

Greinargerð:

Eftir gildistöku nýs aðalskipulags fyrir Sveitarfélagið Ölfus 2020 til 2036, hafa heimildir til byggingar á landbúnaðarlandi aukist og er því þörf á breytingu á núgildandi deiliskipulagi, deiliskipulagsbreyting þessi setur ramma um framtíðaruppbyggingu á hinu skipulagða svæði. Lóðunum fjólgar úr tveimur í fjórar en fyrir voru deiliskipulagðar tvær landbúnaðarlóðir. Með breytingu þessari bætast við tvær íbúðarlóðir. byggingarmagn eykst og einnig bætist við heimild til bændagistingar á landbúnaðarlóðunum.



Skipulagsuppráttur, Gljúfurárholt 23 & 24 fyrir breytingu 1:2000

Greinargerð, Skipulags- og byggingarskilmálar fyrir breytingu:

- Greinargerð:
- 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, frístundahús, gestahús og fjölnota skemmu. Engin mannvirki eru fyrir, innan deiliskipulagsmarka.
- Stefna aðalskipulags og landnotkun: Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur sem frístundabygging í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Sveitarstjórn hefur samþykkt að gera breytingu á gildandi aðalskipulagi og beyta landnotkun lóðanna í landbúnaðarland.
 - 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 aðliggjandi spildum er landnotkun landbúnaðarsvæði. Landið er að mestu melur mosagóinn að hluta til, Gljúfurá afmarkar lóðirnar til austurs með grónu gljúfri.
 - 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 frístundahúsi og útihúsi. Sameiginleg aðkoma verður að öllum þessum húsum frá Hvammsvegi nr. 374. Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis útliti og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á efnis og litavali.
 - Aðkomuvegur: Aðkoma að svæðinu er frá Hvammsvegi 374. Vegagerðin hefur samþykkt vegtengingu við Hvammsveg.
 - 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; *"finnist 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 Í1 og Í2 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.
 - Frístundahús: Á byggingarreit F1 má reisa frístundahús 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 húsananna, 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. Mænisstefna húsa og þakform er gefin frjálts. Öll húsin skulu vera á steyptum sökklum og gólfplata steyp, nema gesta,- og frístundahús mega vera færanleg og á stólpum. Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð. Hámarks nýtingarhlutfall lóða skv. aðalskipulagi er 0,05.
 - Bílastæði: Við íbúðarhús og frístundahús skulu vera að lágmarki 2 bílastæði og allt að 4 við skemmu. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.
 - Fráveita- laginir og veitur: Lagning frárennslislagna og rotþróa er á ábyrgð landeiganda. Frárennsl 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. Ráfmagns- og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.
 - Kaldvatnshæimæð kemur frá vatnsveitunni Berglindi.
 - Ráfmagnshæimæð kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
 - Hitaveita kemur frá OR.
 - Fráveita fer í rotþrær, leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti.
 - Þjónusta: Svæðið er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Hveragerðis. Slökkvivatn kemur úr safntanki sem staðsettur verður í jörðu á lóð skv. forskrift Eldvarnaeftirlits Brunavarna Árnæssýslu. Stærð tanks skal miða við brunaálag bygginga. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

Greinargerð, Skipulags- og byggingarskilmálar eftir breytingu:

- Greinargerð:
- Deiliskipulag þetta nær yfir tvær jarðir Gljúfurárholt 23, landnr: 199505, stærð 4.6ha. og Gljúfurárbakki, landnr: 225878, 1 ha. Gljúfurárholti 23 verður skipt upp í þrjár lóðir. Gljúfurárholt 23 verður eftir breytingu 31.685 m² (Landbúnaðarsvæði) og til verða tvær íbúðarlóðir Gljúfurárholt 29 7.673 m² og Gljúfurárholt 30 6.233 m². Um er að ræða deiliskipulag tveggja íbúðarlóða, fyrir íbúðarhús, bílskúr og gestahús. auk deiliskipulags tveggja landbúnaðarlóða fyrir íbúðarhús, bílskúr, gestahús, landbúnaðarbygginga og bændagistingar. Fyrir eru tvö mannvirki innan deiliskipulagsmarka, á reit Í4 er íbúðarhús með sambyggingum bílskúr 423,4 m² og á reit G1 er gestahús 80 m² að stærð.
1. Stefna aðalskipulags og landnotkun: Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036. Skv. almennum skilmálum aðalskipulags í kafla 4.1.3 er á landbúnaðarlandi heimilt að stunda atvinnurekstur ótengdan landbúnaðarstarfsemi, í allt að 1500 m² húsnæði. Þetta getur verið gisting fyrir allt að 30, smáhýsi, smíðjur, verkstæði gallery og veitingarekstur. Tryggja skal næg bílastæði og takmarka ónæði af starfsemi. Verði um verulega starfsemi að ræða s.s. meiri hluta tekna viðkomandi, skal óska breytingar á landnotkun í aðalskipulagi.
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. Fjórar lóðir, Gljúfurárholt 23, 3.2 ha., landnr: 199505 Gljúfurárbakki, 1 ha., landnr: 225878, Gljúfurárholt 29 m² og Gljúfurárholt 30 6.233 m². Á aðliggjandi spildum er landnotkun landbúnaðarsvæði. Landið er að mestu melur mosagóinn að hluta til, Gljúfurá afmarkar lóðirnar til austurs með grónu gljúfri.

Skipulagsuppráttur, Gljúfurárholt 23 & 24 eftir breytingu 1:2000

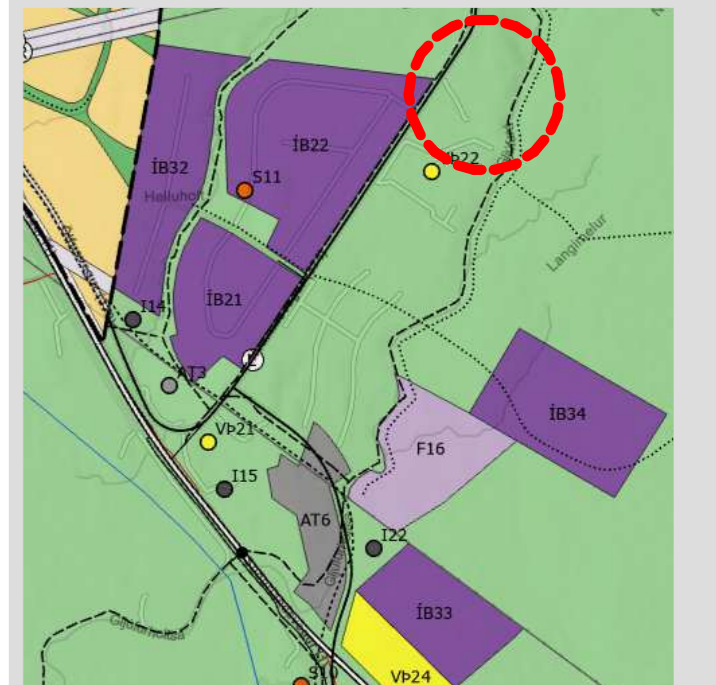
- Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar: Deiliskipulagið gerir ráð fyrir, á lóð Gljúfurárholt 23 einu íbúðarhúsi með áföstum eða stakstæðum bílskúr, gróðurhúsi og fjórum færanlegum smáhýsum til bændagistingar, á lóð Gljúfurárbakka er gert ráð fyrir, einu íbúðarhúsi með áföstum eða stakstæðum bílskúr, einu gestahúsi, fjölnota landbúnaðarbyggingu og fjórum færanlegum smáhýsum til bændagistingar. Á íbúðarlóðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsi með áföstum eða stakstæðum bílskúr og gestahúsi. Sameiginleg aðkoma verður að öllum þessum húsum frá Hvammsvegi 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 efnis og litavali.
 - Aðkomuvegur: Aðkoma að svæðinu er frá Hvammsvegi 374. Vegagerðin hefur samþykkt vegtengingu við Hvammsveg.
 - Umhverfisskýrsla: Deiliskipulagið mun ekki felá í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat nr. 105/2004
 - Umhverfisáhrif: Áhrif framkvæmda á umhverfið, hina tilteknu þætti gr. 5.4. skipulagsreglugerðar nr 90/2013, eru metin óveruleg.
 - Staða ferðaþjónustu í Ölfusi: Í forsendu hefti aðalskipulags kemur eftirfarandi fram í kafla 3.3.2: *„Ferðaþjónusta er ung atvinnugrein í Þorlákshöfn en er mikið stunduð í dreifbýli Ölfuss. Þar eru ýmsir gistingualeikar, veitingastaðir, kafíhús og boðið upp á hestaferðir. Gerðar hafa verið reiðleiðir víða um Ölfusið. Víða er veiði í vötnum og í ösum Ölfusár. Selvogurinn vestan við Þorlákshöfn, jarðhitasýning í Hellisheiðarvirkjun og strandlangjan að veitingastaðnum Hafinu Bláa eru vinsælir viðkomustaðir fyrir ferðamenn (Markaðsstofa Suðurlands, south.is). Í Skýrslunni Markaðsgreining og markaðsleg stefnumótun fyrir áfangastaðinn Suðurland, sem unnin var fyrir Markaðsstofu Suðurlands kemur fram að flestir ferðamenn sem koma til Íslands ferðast um Suðurland en helsta markmið fyrir ferðaþjónustu á suðurlandi er að fá ferðamenn til að fara víðar og dvelja lengur á Suðurlandi. Samhlüða uppbyggingu ferðaþjónustu þarf að huga að náttúru- og minjavernð, sjálfbærni staða, þjónustu, að mannvirki falli sem best að landinu og að viðhaldi þeirra sé sinnt eftir þörfum“* Reynslan hefur sýnt að skortur er á gistirýmum í Ölfusi og er tillagan til þess fallin að bæta þar úr.
 - 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; *"finnist 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 byggingareitum Í1, Í2 og Í3 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr/skemmu, 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 10 m. einnig heimilt að reisa gestahús allt að 80m² að stærð á einni eða tveimur hæðum, hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 6 m.
 - Byggingareit Í4 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr/skemmu, allt að 350 m² á einni hæð. Bílskúr getur hvort heldur verið stakur eða sambyggður íbúðarhúsi. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 10m.
 - Gestahús: Á byggingarreit G1 er heimilt að reisa gestahús allt að 80m² að stærð á einni hæð, hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 6 m.
 - Gróðurhús: Á byggingareit L1 er heimilt að reisa gróðurhús allt að 420 m² að stærð á einni hæð. hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 6 m.
 - Fjölnota landbúnaðarbyggingu: Á reit L2 má reisa fjölnota landbúnaðarbyggingu allt að 300 m² á einni hæð, t.d. tækjaskemmu, gróðurhús eða gripahús. Hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8.5 m.
 - Bændagisting: Á byggingareit B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7 og B8 er heimilt að reisa færanleg smáhýsi til bændagistingar á einni hæð allt að 42 m² að stærð. Tryggja skal næg bílastæði og takmarka ónæði af starfsemi. Verði um verulega starfsemi að ræða s.s. meiri hluta tekna viðkomandi, skal óska breytingar á landnotkun í aðalskipulagi. Hámarkshæð bygginga í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 6 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 frjálts. Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð. Nýtingarhlutföll lóða: Gljúfurárbakki: 0,09, Gljúfurárholt 23: 0,32, Gljúfurárholt 29: 0,06, Gljúfurárholt 30: 0,07. Nýtingarhlutfall lóða skv. aðalskipulagi er að hámarki 0,15.
- Bílastæði: Við íbúðar- og gestahús að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.
 - Fráveita- laginir og veitur: Leitast skal við því að hafa sameiginlega rotþró fyrir svæðið. Leiðbeinandi staðsetning rotþróa og siturlagna er sýnd á meðfylgjandi uppdrætti. En rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti. Skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og í samráði við Heilbrigðiseftirlit suðurlands. Ráfmagns- og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.
 - Kaldvatnshæimæð kemur frá vatnsveitu Ölfuss.
 - Ráfmagnshæimæð kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
 - Hitaveita kemur frá OR
 - Fráveita fer í rotþrær, leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti
 - Þjónusta: Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnæssýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki eða borholu. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, skulu unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnæssýslu. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____.

Tillagan var grendarkynnt frá _____ með athugasemdafresti til _____ og var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2020 - 2036, ekki í kvarða. Staðsetning skipulagssvæðis er sýnd með rauðum hring.

Byggingarlína frá vegi

Míðlína vegar

Lóðarmörk

Mörk deiliskipulags

Byggingarreitur

Ný lóðarmörk

Núverandi byggingar

Bílastæði, leiðbeinandi staðsetning

Vegur, leiðbeinandi staðsetning

Veghelgungarsvæði

Rotþró, leiðbeinandi staðsetning

Ný lóðarhnit

Frumútgáfa	13.02.2024		
Útgáfa:	Dagsetning:	Teiknað af:	Skýring:

Ábyrgðarmaður og réttihafi: **Haukur E. Benediktsson** Samþykkt: Haukur E. Benediktsson BFÍ. Byggingafræðingur B.Sc kt. 171285-2169 S: 770-7172 haukur@benediktsson.is

Verk	Verk nr.
Gljúfurárholt 23 og 24	2016_005

Deiliskipulagsbreyting

Teikning.nr.

A104

Mkv. Prentað á: As indicated A2

Haukur í horni Byggingafræði ráðgjöf