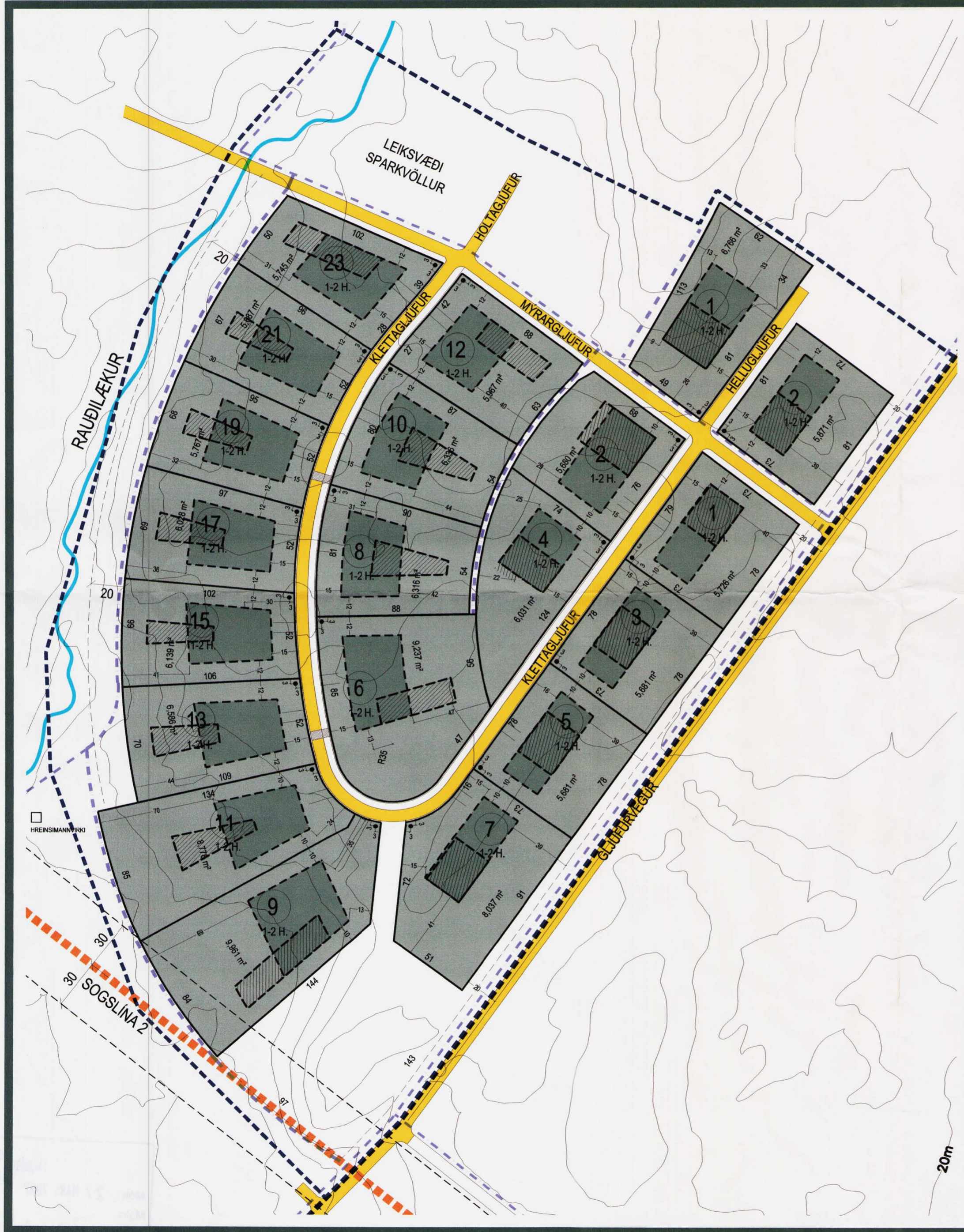


Deiliskipulag fyrir Gljúfurárholt í Ölfusi



Gljúfurárholt í Ölfusi. Skipulagsskilmálar.

Stærð og afmörkun:
Jörðin Gljúfurárholt í Ölfusi er rétt austan Hveragerðis, norðan þjóðvegjarins 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 Gljúfni) í austur og Rauðalæk í vestur.

Fyrirhuguð íbúðarbyggð:
Í tillögnum 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. Jafnframt yrði heimilt að byggja hesthús og gróðurhús allt að 100m². Gróðurhús sé staðsett innan byggingareis.

Samgöngukerfi og bílastæði:
Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu verður frá Gljúfurvegi. Safngata tengist Gljúfurvegi og húsgötur 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 húsgötum sem eru lengri en 150 m er gert ráð fyrir þröngum til að draga úr hugsanlegum ökuhraða. Ekki er reiknað með að ökutækjum verði lagt í húsgötum og því þarf að leysa bílastæðapörf hvers húss innan lóðarmarka þess. Miða skal við a.m.k. 4 bílastæði á hverri lóð.

Íbúar og þjónusta:
Áætla má að milli 112 til 126 manns komi til með að búa á deiliskipulagssvæðinu fullbyggðu miðað við 4 til 4.5 íbúa á íbúð. Lauslega áætlað má gera ráð fyrir að um 8% íbúanna verði á leikskólaaldri eða 7 íbúar og 17-20% á grunnskólaaldri eða 15-18 íbúar. Fyrirhuguðum íbúum á deiliskipulagssvæðinu verður veitt samþætting þjónusta og íbúum í dreifbýli njóta nú í dag að hálfu sveitarfélagsins Ölfuss samþer samþykkt bæjarstjórn 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 rotró þá hverri lóð. Skal hún gert samkvæmt almennum reglum og unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Staðsetning rotróar skal sýnd í deiliskipulagi og skal sýnd á byggingarnefndarteikningum. Þó rotróar verði settar við hús er gert ráð fyrir að siturlögn frá þeim fari í eina lögn að hreinsmannvirki.

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

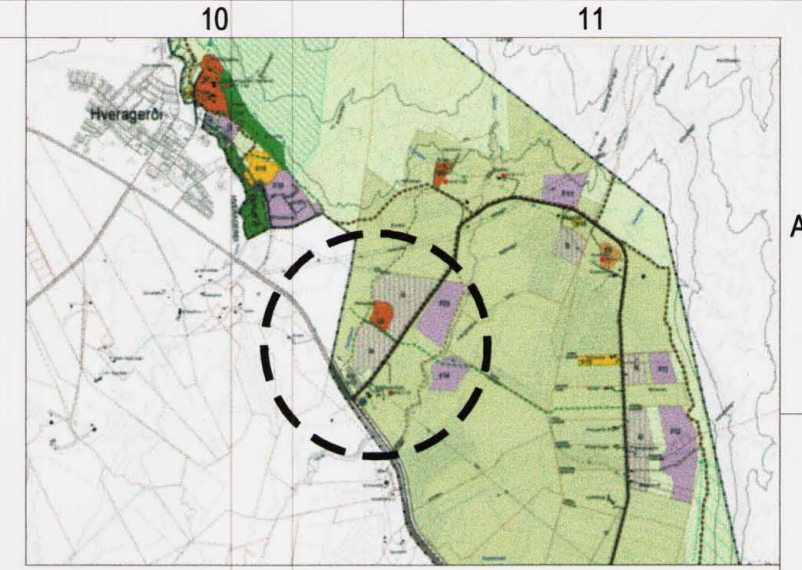
Frankvæmdir:
Um frankvæmdir á svæðinu fer samkvæmt sérstöku samkomulagi milli landeigenda og Sveitarfélagsins Ölfuss.

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

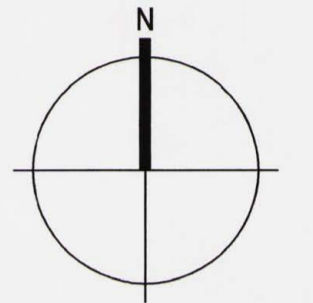
Hesthús má byggja á skástrikuðum byggingareitum. Íbúðarhús má byggja á skyggðum byggingareitum, þar með talið skyggðum byggingareitum með skástriku.
Sé íbúðarhús byggt þeim megin við miðlinu lóðar sem byggingareitur hesthúss er ekki, þá er tryggt að það verði að minsta kosti 40 metrar í hesthúss nágrenns og/eða í minnst 25m fjarlægð frá lóðarmörkum.

Íbúðarhús - skilmálar:
Á hverri lóð má byggja 1-2 hæða hús ásamt bilgeymslum, heildarstærð allt að 600 m². Ef bilgeymsla er stakstæð skulu teikningar af henni gerðar samhliða aðaltekningum íbúðarhúss. Á lóðunum Klettagljúfur 1-7 og 2-12 og Helligljúfur 1-2 eru heimilúð einbýlishús. Á lóðunum Klettagljúfur 9-23 eru heimilúð tvíbýlishús. 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 sorplát. 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 taðró, ásamt hiðu og gerði. Hesthúsið má rúma 10 hesta ásamt hiðu. Stærð hesthúsa skal vera í samræmi við leiðbeiningar um gerð hesthúsa, gefnar út af landsambandi hestamanna útg. 1985, og það kemur fram innan skipulag hesthúsa. Leggja skal aðaltekningar af hesthúsi og staðsetningu gerðis fyrir skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar. Grunnur húsanna skal vera steypdur 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 l.d. með rimlagirðingu úr járnörum. Hesthús og gerði skal vera í a.m.k. 10 m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar og ekki nær götu en byggingarlína segir til um. Steypur og lokuð taðró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal 3 m³ rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatæð og með og þær skulu tæmdar reglulega og áður en þær yfirflýast. Hreinsun taðróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrífnaður. Varðandi frágang á sigvatni frá taðró skal haft samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Taðróar skulu tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðer en 1. júlí ár hvert.



Hluti aðalskipulags Ölfuss 2002-2014



TAKN	
	LÓÐ
	BYGGINGARREITUR ÍBÚÐARHÚSS OG GRÓÐURHÚSS
	BYGGINGARREITUR HESTHÚSS
	RAFMANGLÍNA
	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
	REIÐSTÍGUR
	VEGUR
	HÚSNÚMÉR
	HÆÐIR HÚSA
	ROTRÓ
	HREINSMANNVIRKI

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

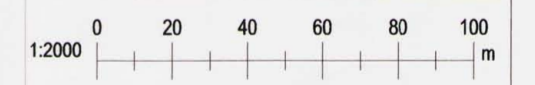
28. desember 2006

Ölfus, 6. febrúar 2007.

Kristinn Ragnarson
Bæjarstjóri

BREYTING			
Breyting	Dagsetning	Teiknað	Yfirfarið
1	28.09.2006	RCM	KR

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



KRark Kristinn Ragnarson arkitekt ehf.
Suðurlandsbraut 4a - 3.hæð - 108 Reykjavík - Ísland
S. 564.2255. Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 - www.krark.is - krark@krark.is

Gljúfurárholt
Ölfus
Tillaga að deiliskipulagi

Verknúmer:	Verkefnastjóri: KR
Hönnun: KR	Teiknað: RCM
Yfirfarið: KR	Samþykkt: Kristinn Ragnarson Kt. 120944.2669
Mælikvarði: 1:2000	Dagsetning: 05.06.2002
Skrá: GLJUFURARHOLT 1.ÁFANGI.dwg	Blað: U101