

1 Skipulagsuppdráttur Land 8
1 : 2000

Greinagerð:
Deiliskipulagt er landbúnaðarlandið Gljúfurárholt land 8 í Gljúfurárholti Ölfusi. Landið hefur ekki verið deiliskipulagt áður.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2010-2022. Sérstaklega er tekið tillit til forsendna í töflu 2 í kafla 3.2.1, meðal annars um byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Deiliskipulagið styður hestategnda starfsemi. Um er að ræða deiliskipulag fyrir hesthús með reiðaöstöðu ásamt reiðvelli og tækjaskemmu. Ennfremur er skipulagður einn reitur fyrir íbúðarhús.

1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:
Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

2 Aðstæður á skipulagssvæði:
Engar byggingar eru til staðar á hinu skipulagða svæði. Landið er að mestu lítt grótt melur og klöpp, að hluta rofið eftir efnistöku. Nánast allar landbúnaðarbyggingar á jörðinni hrundu í jarðskjálftanum 2008 og koma þær nýju að hluta í stað þeirra.

3 Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:
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.

4 Aðkomuvegur:
Aðkoma að svæðinu er frá Hvammsvegi 374 um afleggjara samkvæmt yfirlitsmynd samþykktum af vegagerðinni og sveitarfélaginu.

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:
"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 landeigendá 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".

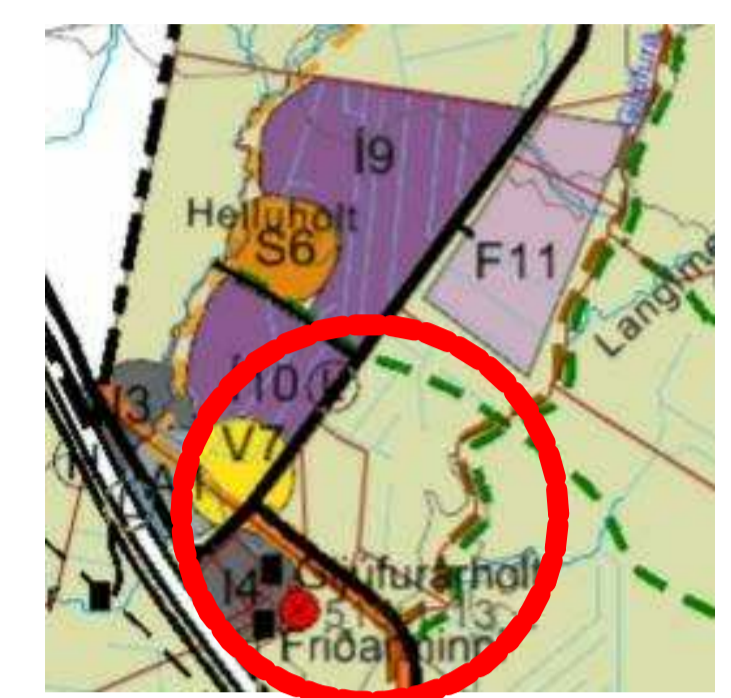


2 Yfirlitsmynd deiliskipulags.
Land 8
1 : 5000

Skipting byggingarmagns		
Íbúðarhúsnæði	I1	150 m ²
Tengt landbúnaði	L1 og L2	1.900 m ²

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 Stjórnartíðnda þann _____



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2010 - 2022, ekki í kvarða

- Ný lóða/eignarmörk innan deiliskipulags
- Eignarmörk
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur hámark
- Miðlina vegar
- bílastæði
- Vegur
- Reiðstigur / göngustigur

Skipulags- og byggingarskilmálar:

1. Íbúðarhús: Á byggingarreiti I1 er heimilt að reisa íbúðarhús allt að 150 m² á einni eða tveimur hæðum. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 10 m.

2. Hesthús með reiðaöstöðu: Á byggingareit L1 er heimilt að reisa skemmu sem hýsa mundi hesthús með reiðaöstöðu og kaffistofu allt að 1.600 m² að stærð.

3. Tækjaskemma: Á reit L2 má reisa tækjaskemmu allt að 300 m².

4. Byggingar skulu rúmast innan byggingareits, en reitur eru hafðir rúmri svo hægt verði að hagræða húsum á sem heppilegastan stað út frá grundun þeirra. Mænisstefna húsa og þakform er gefin frjálst. Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð.

5. Bílastæði: Við íbúðarhús að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

6. Fráveita- lagnir og veitur: Lagnir frárennisslagna og rotbróar er á ábyrgð landeiganda. frárennslí skal leitt í rotbró fyrir hvert hús. Frá brónni 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. Rafmagns- og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.

- Kaldavatsnshæimæð kemur frá vatnsveitunni Berglindi.
- Rafmagnshæimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
- Hitaveita kemur frá OR
- Fráveita fer í rotbræ, leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti

7. Þjónusta: Svæðið er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Hveragerðis. sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

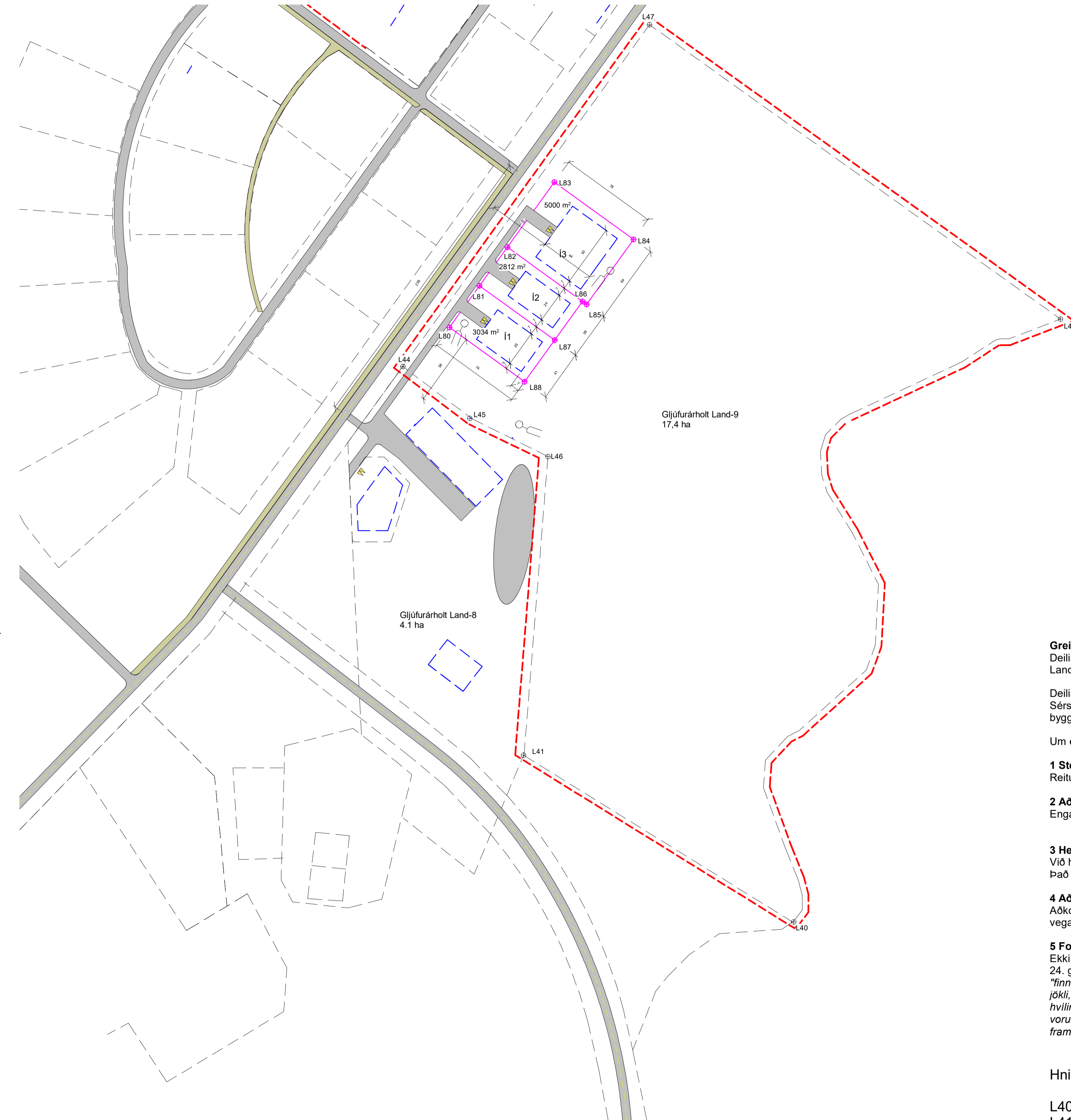
Hnit Lóðarpunkta

L41	395269.028	387864.820
L42	395230.600	387764.868
L44	395172.598	388174.910
L45	395226.069	388133.793
L46	395288.612	388103.163
L72	395140.2847	387875.511
L73	395167.8499	387854.2638
L74	395179.4547	387844.5982
L75	395166.1747	387816.8138
L79	395128.85	388110.188
L89	395130.3034	388080.359
L90	395142.399	388097.894
L91	395157.399	388097.894
L92	395177.843	388076.979
L93	395162.674	388030.19
L94	395132.7479	388030.19
L5600	395242.96	387797.02
L5601	395255.15	387828.72
L5602	395226.02	387857.85
L5603	395186.51	387890.44
L5604	395137.73	387928.00
L5605	395139.64	387888.67
L5606	395173.96	387862.18
L5607	395205.95	387835.56

KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hilðarsmári 19, 201 Kópavogur
t: 564 2255
kark@kark.is

Verk	Gljúfurárholt	Bretlingar.
Fyrir	Örn Karlsson	Ds. Bretlinga:
Heimilisfang		Fasi
Efna	Gljúfurárholt land 8	Prentað á: A1
Dagsetning	17/01/2019	Verknr. 2018_002
Teiknad af	Haukur Benediktsson	Teikning.nr.
Yfirfarid af	Kristinn	A106
Mkv.	As indicated	
Kristinn Ragnarsson		
Kt:581298-3589		
Samþykkt:		

Sveitafélagið Ölfus - Deiliskipulag landbúnaðarlands, Gljúfurárholt land 9



2 Skipulagsuppráttur Land 9
1 : 2000



1 Yfirlitsmynd deiliskipulags.
Land 9
1 : 5000

Greinagerð:

Deiliskipulag er landbúnaðarlandið Gljúfurárholt land 9 í Gljúfurárholti Ölfusi. Landið hefur ekki verið deiliskipulagt áður.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2010-2022. Sérstaklega er tekið tillit til forsendna í töflu 2 í kafla 3.2.1, meðal annars um byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Um er að ræða deiliskipulag fyrir þrjú íbúðarhús að öðru leiti er landið nýtt til beitar.

1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:
Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

2 Aðstæður á skipulagssvæði:
Engar byggingar eru til staðar á hinu skipulagða svæði. Landið er að mestu lítt gróið.

3 Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:
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.

4 Aðkomuvegur:
Aðkoma að svæðinu er frá Hvammsvegi 374 um afleggjara samkvæmt yfirlitsmynd samþykktum af vegagerðinni og sveitafélaginu.

5 Fornleifar:
Ekki er vitað um fornleifar innan skipulagsvæðisins 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 landeiganda 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".

Hnit Lóðarpunkta

L40	395489.570	387728.512
L41	395269.028	387864.820
L44	395172.598	388174.910
L45	395226.069	388133.793
L46	395288.612	388103.163
L47	395370.327	388449.380
L48	395702.172	388211.829
L80	395209.6928	388205.8196
L81	395233.7051	388239.0523
L82	395255.9603	395255.9603
L83	395293.3553	388321.792
L84	395356.5784	388276.1101
L85	395319.1351	388224.2063
L86	395315.8929	388226.549
L87	395293.6642	388195.7312
L88	395269.6737	388162.4803

Skipting byggingarmagns		
Íbúðarhúsnæði	I1	500 m²
Íbúðarhúsnæði	I2	500 m²
Íbúðarhúsnæði	I3	500 m²

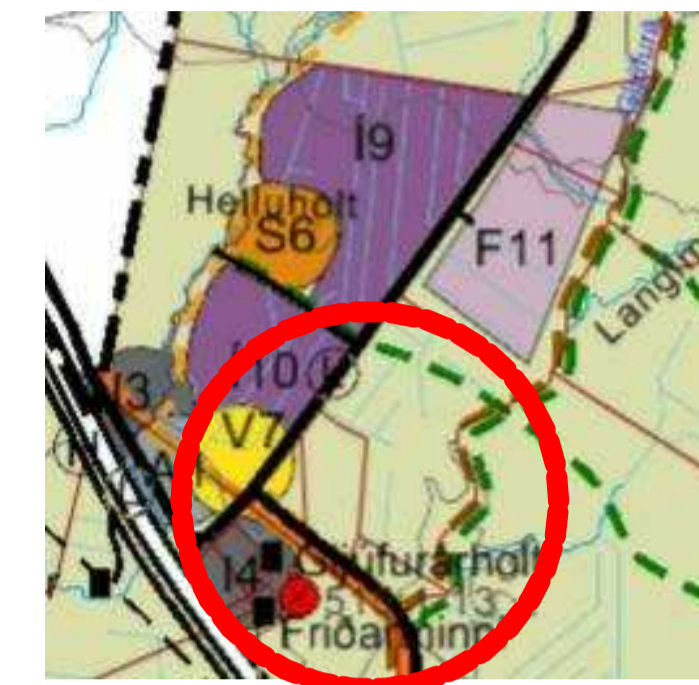
- Ný lóða/eignarmörk innan deiliskipulags
- Eignarmörk
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitur hámark
- Miðlína vegar
- bílastæði
- Vegur
- Reiðstigur / göngustigur

Skipulags- og byggingarskilmálar:

- Íbúðarhús:** Á byggingarreitum I1, I2 og I3 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr/skemmu, allt að 500 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.
- 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 pakform er gefin frjálst. Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð.
- Bílastæði:** Við íbúðarhús að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.
- Frávæita- lagnir og veitur:** Lagnir frárennisslagna og rotþróar er á byrgð landeiganda. frárennissl 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. Rafmagns- og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.
 - Kaldavatsheimæð kemur frá vatnsveitunni Berglindi.
 - Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
 - Hitaveita kemur frá OR
 - Frávæita fer í rotþræ, leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti
- Þjónusta:** Svæðið er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Hveragerðis. sorphrða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

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

KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hilðarannar 19, 201 Kópavogur
t: 564 2255
kark@kark.is

Verk	Gljúfurárholt		Bretlingar.
Fyrir	Örn Karlsson		Ds. Bretlinga:
Heimilisfang	Gljúfurárholt land 9		Fasi
Efna	Gljúfurárholt land 9	Prentað á:	A1
Dagsetning	17/01/2019	Teiknad af	Haukur Ben
		Yfirfarid af	Kristinn
		Mkv.	As indicated
Kristinn Ragnarsson			Verknr. 2018_002
Samþykkt:			Teikning.nr. A107
			Kt:581298-3589