



Deiliskipulag 1 : 2.000

Deiliskipulag þetta er unnið á uppréttn Loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf. Öll hnit eru í '93

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Rotþró og siturlögn
- Tengilögn
- Drenilögn
- Landamerki

Skipulagsskilmálar deiliskipulags fyrir sjö íbúðarhúsalóðir að Hjarðarbóli í Ölfusi.

Að Hjarðarbóli hefur verið rekin ferðapjónusta um áratuga skeið. Áhugi er á að afkomendur eiganda geti byggt á svæðinu og komið að rekstrinum og því er gert deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð þar. Á Hjarðarbóli og Hjarðarbóli 1 er í aðalskipulagi skilgreindur reitur 18 og bókað hefur verið að á reitnum megi reisa allt að 15 íbúðarhús. Í gildi er deiliskipulag fyrir 8 íbúðarhús og 1 hesthús að Hjarðarbóli 1. Nú er skilgreint nýtt deiliskipulagssvæði á landi Hjarðarbóls, sem liggur að gildandi deiliskipulagi. Um endurauglýsingu nýja svæðisins er að ræða, því það öðlaðist ekki gildi eftir fyrri auglýsingu. Nýja deiliskipulagssvæðið er 40.5 ha að stærð og tekur til 7 nýrra lóða fyrir íbúðarhús að Hjarðarbóli. Því gætu orðið allt að 15 íbúðarhús á báðum svæðunum þegar allar lóðir verða fullbyggðar. Lóðafjöldi er í samræmi við aðalskipulag og var því ekki gengið frá lýsingu vegna deiliskipulags þessa. Lóðir verða samkvæmt deiliskipulagi þessu frá tæplega 3.000 til tæplega 7.000 m² að stærð. Þær hafa afnotarétt af sameiginlegu ræktunarlendi sem er rúmlega 8.000 m² að stærð. Einnig geta lóðarhafar fengið leigða ræktunargarða af eigendum Hjarðarbóls.

Aðkoma að lóðunum er um Hvammsveg frá þjóðvegi 1 og um núverandi húsagötur sem tengjast lóðunum. Á uppdrætti er fyrirhuguð breyting þjóðveggar 1 sýnd ásamt 100 m helgunarlinnu frá nýju vegstæði og er öll fyrirhuguð byggð utan helgunarsvæðis. Gert er ráð fyrir að byggingarreitir verði minnst 50 m frá Hvammsvegi. Þar er umferð undir 300 bílar á sólarhring og hljóðvist er undir viðmiðunarmörkum. Umhverfis- og auðlindaráðuneyti hefur samþykkt undanþágu frá 100 m reglu og fallist á að byggð verði 50 m frá Hvammsvegi. Gerð verður hljóðmön til að verja byggð fyrir hávaða ef umferð eykst það mikið á Hvammsvegi að hávaðamengun fari yfir viðmiðunarmörk íbúðarbyggðar í samræmi við undanþágu ráðuneytisins.

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist vatnsveitu sveitarfélagsins, en unnið er að sameiningu tveggja vatnsveitna í eina öfluga sveitarfélagsvatnsveitu. Vatns-tökustaður fyrir slökkvibíl verði úr Berglinni sem rennur meðfram þjóðvegi 1.

Landeigendur standi straum af kostnaði við eigin heimæðir að húsum. Við hús verði rotþrær af viðurkenndri gerð og verði nærri lóðarmörkum þar sem um sameiginlegar rotþrær er að ræða og þar sem landeigandi á land beggja vegna lóðarmarka. Ein rotþró þjóni Hjarðarbólsvegi 1 og 3 og Hrókabólsvegi 2, önnur þjóni Hjarðarbólsvegi 5, austari byggingarreit á Hjarðarbólsvegi 7 og Hrókabólsvegi 4. Ein minni rotþró þjóni vestari byggingarreit að Hjarðarbólsvegi 7 og önnur Hrókabólsvegi 1, því vegna legu byggingarreitanna er erfitt að tengja fleiri hús við rotþró þeirra. Frá hverri þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð UST nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti nr. 3/2004. Hafa skal samráð við Heilbrigðisfetiitri Suðurlands varðandi frágang. Sveitarfélagið sjái um hreinsun rotþróa á kostnað lóðarhafa.

Landeigendur flokki sorp og er sorphirða á vegum sveitarfélagsins. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu.

Land er nánast flatt og eru lóðirnar í tengslum við vel gróðri trjáættarland sem er alls rúmlega 8.000 m² að stærð, þar af 5.697 m² norðan Hrókabólsvegar og 2.372 m² sunnan vegarins. Girða má skipulagssvæðið og einnig má reisa skjólmyndandi girðingar vegna gróðurs. Á lóðarmörkum má girða með allt að 1 m háum girðingum.

Ekki er kunnugt um fornminjar á svæðinu. Allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa, sbr. 3. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012, og samkvæmt 21. grein má engin, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Komi óskræðar minjar í ljós, skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar.

Byggingarskilmálar.

Byggingarreitir eru rúmir og innan þeirra má reisa byggingarmagn þar sem bruttó gólfhlötu gefur nýtingarhlutfall á lóð allt að 0,05. Hús á lóðum geta því verið um 150 m² á minnstu lóðunum og um 350 m² á stærstu lóðinni. Á stærstu lóðinni eru sýndir tveir byggingarreitir og er sá vestari ætlaður fyrir íbúðarhús og sá austari fyrir vinnuástöðu, bíla- og tækjageymslu vegna búrekstrar.

Brúttó gólfhlötu húsa verði að hámarki:	
Hrókabólsvegur 1	250 m ²
Hrókabólsvegur 2	227 m ²
Hrókabólsvegur 4	228 m ²
Hjarðarbólsvegur 1	231 m ²
Hjarðarbólsvegur 3	150 m ²
Hjarðarbólsvegur 5	149 m ²
Hjarðarbólsvegur 7	347 m ²

Hússtæði eru á nánast flötu landi. Gólfkótur verði allt að 0,4 m yfir landi hússtæðis. Við húsinn er heimilt að gera verandir með skjólveggjum allt að 1,8 m á hæð sem verði ávallt minnst 1,8 m frá lóðarmörkum.

Gert er ráð fyrir mænispökum, lítt hallandi pökum eða valmapökum sem taki mið af skilmálum á lóðum í landi Hjarðarbóls 1. Hæsti punktur þaka verði ekki hærrí en 6,0 m yfir aðalgólf. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Ef reist verða stakstæð aukahús á lóð verði þau með sama þakformi og sama halla og aðalhús eða með lítt hallandi þaki.

Gerð verði áfstöðumynd af lóðum þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarreita, tveimur bílastæðum á hverri lóð og tengingu/staðsetningu rotþróa.



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 Mælikvarði óviss

Áhrif áætlunar.

Langi hefur verið rekin ferðapjónusta á Hjarðarbóli. Afkomendur eigenda hafa hug á að byggja á jörðinni og koma að rekstrinum.

Umhverfisáhrif af uppbyggingu íbúðarhúsa eru staðbundin. Ásýnd á svæðið mun þó að litlu leyti breytast vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar, því trjágróður umvefur fyrirhugaða byggð. Gert er ráð fyrir að byggð verði lágreist og fellt vel að landi, svo hún hafi sem minnst áhrif og verði skjólmyndandi. Vanda skal allan frágang, ganga snyrtilega frá lóðum og forðast rask utan framkvæmdasvæðis.

Uppbygging á svæðinu mun tímabundið auka atvinnuþögnuleika í byggingariðnaði á svæðinu, en hefur lítil áhrif til frambúðar. Þó eykst svigrúm til að búa nærri vinnu þegar ný kynslóð kemur í vaxandi mæli að rekstri ferðapjónustu á Hjarðarbóli og getur búið á staðnum.

Færsla og tvöföldun Suðurlandsveggar kann að valda auknum umferðarþungu um svæðið, en allar lóðir eru yfir 100 m frá fyrirhuguðu vegstæði. Umferð um Hvammsveg er undir 300 bílar á dag og þar er hljóðvist við fyrirhugaða byggð undir viðmiðunarmörkum, þó byggð verði allt niður í 50 m frá miðlinu vegarins. Löð er áhersla á að beina byggð að jaðarsvæðum til að skerða ekki ræktað land. Ef umferð um Hvammsveg eykst þannig að hljóðvist verði umfram viðmið, verði gætið frá hljóðmön meðfram Hvammsvegi í samráði við Vegagerðina eða gerðar aðrar viðunandi hljóðvarnir.

Deiliskipulag þetta sem kynnt hefur verið skv.

1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 frá _____ til _____

var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss hinn _____ 2019

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B deild stjórnartíðinda hinn _____

Deiliskipulag íbúðarlóða að Hjarðarbóli í Ölfusi Mælikvarði 1 : 2.000 og óviss

HÚS OG SKIPULAG ehf. BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, Sími 511 1099, husk@husk.is
 Hljóðgunnur Haraldsdóttir F.A.I., kt.080654-4219 Dags. 18.08.2017
 Dags. vegna endurauglýsingar dags. 11.07.2019