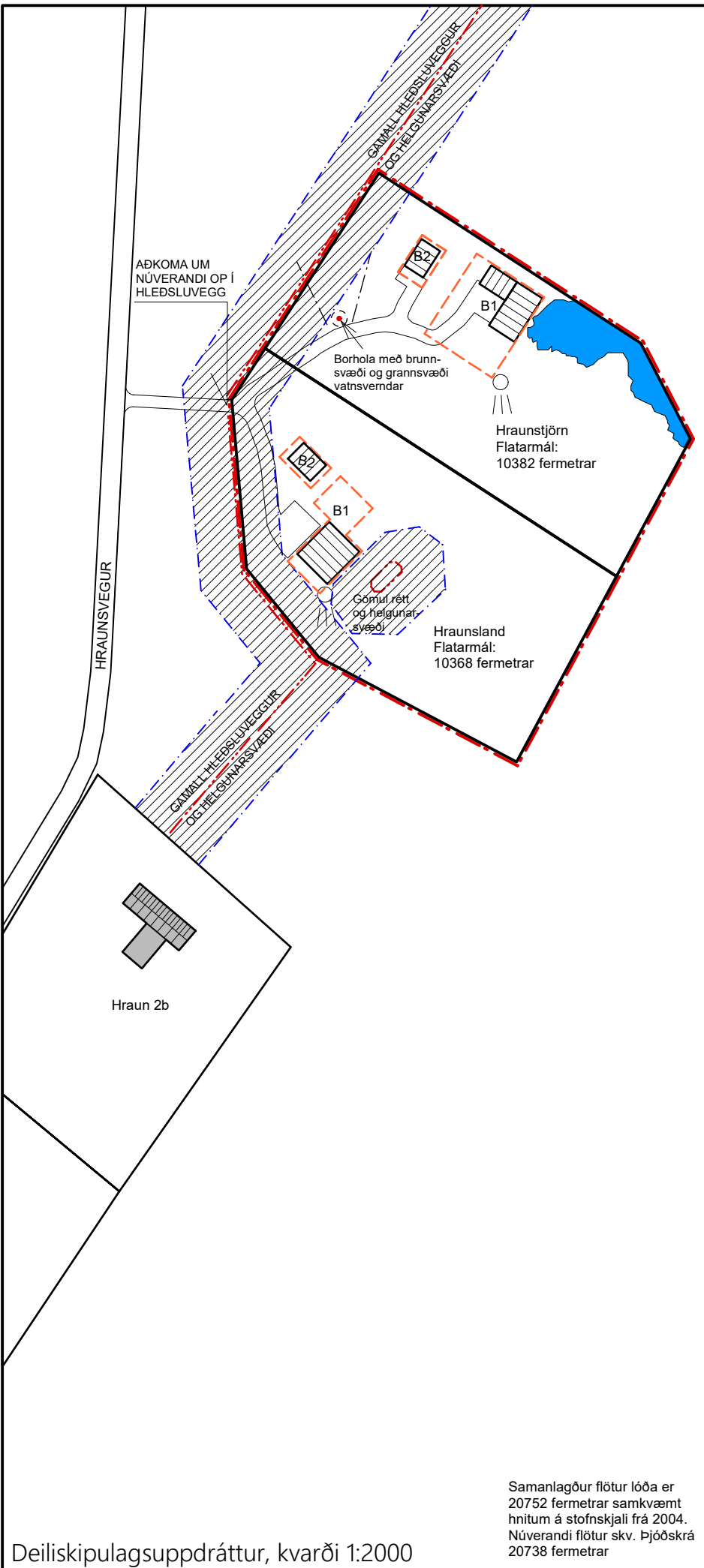
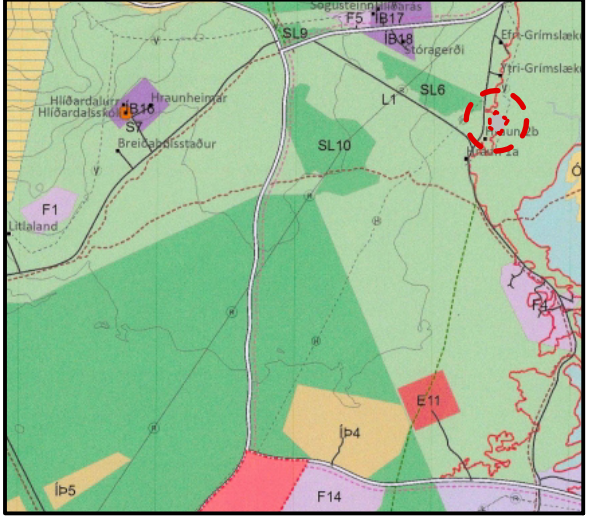


Deiliskipulag Hraunstjörn og Hraunsland í Ölfusi



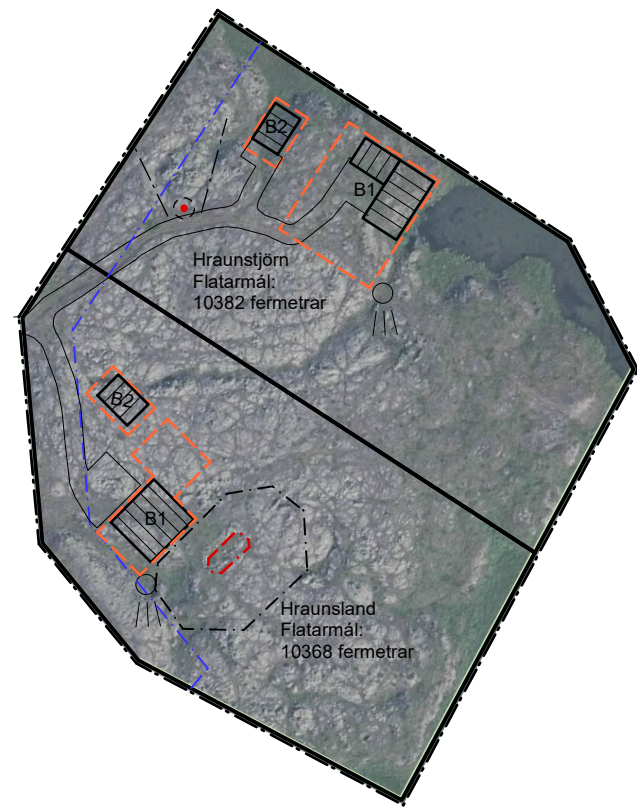
Greinargerð:
Inngangur: Deiliskipulag þetta nær til lóðarinnar Hraunstjörn (L197853) í Ölfusi. Um er að ræða nýtt deiliskipulag á landi sem er um 2,0752 fermetrar að stærð og ekki hefur verið deiliskipulagt áður.
 Gert er ráð fyrir að landinu verði skipt í tvo hluta og skilgreindir tveir byggingarreitir á hvorum þeirra, fyrir íbúðarhús og gróðurhús í öðrum reitnum en gestahús í hinum. Aðkoma að svæðinu er frá Hraunsvægi um sameiginlega aðkoma með lóðunum tveim.
Lýsing svæðis: Á svæðinu er jadarinn á hraun sem rann eftir ísöld og er því fríðað samkvæmt náttúrverndarlögum. Landið er fremur flatt en hallar þó lítillega til austurs að Ölfusá. Er byggingarreitum fundinn staður þar sem hraunið er uppróið og hefur takmarkað verndargild, og þess er gætt að engar hraunmyndanir séu innan þeirra.
Tengsl við aðrar áætlanir: Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags Ölfuss. Þar er það skilgreint sem landbúnaðarsvæði og þar segir eftirfarandi um byggingar á landbúnaðarsvæðum:
„Byggingar eru almennt ætlaðar til landbúnaðarnta en heimilt er, utan hættusvæða og verndarsvæða en innan ákveðinnar fjarlægðar frá helstu vegum og veitukerfum, að byggja upp til fastrar búsetu í samræmi við almenna skilmála fyrir landbúnaðarland.“
 Í almennum skilmálum í aðalskipulagi Ölfuss þar sem fjallað er um landbúnaðarland segir um lóðir sem eru frá 1-3 ha stórar: *Heimilt er að byggja íbúðarhús, bílskúr, gestahús allt að 80 m² og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús, og önnur hús til landbúnaðarnta, í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15, þó að hámarki 3000 m². Fari fjöldi samliggjandi lóða í 5 eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.“*
Forminjar: Á lóðinni er gömul rétt sem er fríðuð, við hana er gamall hleðsluveggur sem ekki verður hróflað við. Aðkoma að lóðinni liggur um hlið sem er í veggnum. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr.80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.
Hraunmyndanir: Leitast er við að staðsetja byggingarreiti á svæðum þar sem ekki er að finna hraunmyndanir eins og hraunlænur, hraunbólstra, hrauntraðir eða gerfígiga
Skilmálar: Innan hvorrar lóðar eru sýndir tveir byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra.
Byggingarreitur B-1: Í byggingarreit B-1 er heimilt að byggja gróðurhús og íbúðarhús, allt að 650 fermetra á einni eða tveim hæðum með innbyggðum eða stakstæðum bílskúr. Hámarks mænishæð er 7 metrar metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjál. **Byggingarreitur B-2:** Í byggingarreit merktur B-2 er heimilt að byggja gestahús allt að 80 m², á einni hæð. Hámarks mænishæð er 4 metrar miðað við gólfkóta. Mænisstefna er frjál. Leitast skal við að samræma efnis- og litaval húsa á lóðunum. Þakform innan lóðar eru frjál. Bilastæði skulu vera innan lóðar og eru vegir sýndir á uppdrætti. Þeir eru að stórum hluta lagðir þar sem áður var slóði en leitast skal við að hafa þá þannig að þeir verði sem minnst áberandi í landslaginu.
Veitur: Leitast skal við að hafa sameiginlega rotþró fyrir öll hús innan hvorrar lóðar og innan svæðisins ef því verður komið við. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsvirkjum til tæmingar. Frárennslu skal ver í samræmi við reglugerð um fráveitur númer 798/1999. Neysluvatn kemur frá nýrri borholu á svæðinu. Leiðbeinandi staðsetning ásamt brunnsvæði og grannsvæði vatnsverndar sem tekur mið af grunnvatnsstraumum eru sýnd á uppdrætti.
Sorp: Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorpgeymslur skulu þó vera í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum og fyrirmæli sveitarfélagsins hverju sinni. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott og eftir fyrirmælum sveitarfélagsins hverju sinni.
Regnvatn: Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn renni smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.
Frágangur lóðar: Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að öþörfu. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni eins og gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinnna leyfa. Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum þannig að dregið verði úr ljósmengun eftir megni
Eldvarnir: Svæðið 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, borholu og/eda öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Magn slökkvivatns, eins og stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga.
 Brunavarnir, eins og stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnæssýslu. Ef veitukerfi svæðisins er með nægu slökkvivatni skal koma fyrir brunahana í nálægð viðbyggingar.
Umhverfisskýrsla: Deiliskipulag fyrir lóðirnar fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru á sýndarhrif af byggingum og að aukinni byggð fylgir aukin umferð.
 Uppbygging á lóðinni er hagkvæm með tilliti til veitna og samgangna. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi og ekki þarf að raska landi til að tengja svæðið við grunnkerfi sveitarfélagsins. Þá mun yfirbragð byggðar taka mið af umhverfi og yfirbragði byggðar í kring. Byggð mun ekki spilla verðmætum náttúruminum. Uppbygging styrkir byggð í sveitarfélaginu og mætir eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli í góðum tengslum við atvinnusvæði s.s. Hveragerði, Selfoss, og Þorlákshöfn síðast en ekki síst og jafnvel höfuðborgarsvæðið.
Kynning og samráð: Deiliskipulagið er unnið að höfðu samráði við landeiganda og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum: Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst á vormánuðum árið 2024 og taki gildi haustið 2024.



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÖLFUSS 2020-2036
 STAÐSETNING Breytingar sýnd með rauðum hring



Skýringaruppdráttur
 STAÐSETNING SKIPULAGSSVÆÐIS SÝNT MEÐ RAUÐU, KVARDI 1:50.000



Skýringaruppdráttur
 SKIPULAGIÐ, SÝNT Á LOFTMYND, KVARDI 1:2.000

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð samkvæmt 1. málsgrein 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum. Það var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____
 Það var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í bæjarstjórn þann _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021

- BYGGINGARREITIR B 1 OG B 2
- Núverandi hús á nágrannalóð
- Leiðbeinandi staðsetning húsa á lóð
- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Leiðbeinandi staðsetning rotþró
- Lóðamörk
- Vegir
- Staðsetning skipulagssvæðis á aðalskipulagi
- Minjar, hlaðinn veggur og leifar af rétt
- Helgunarsvæði minja, allt að 15 m
- Vegir, leiðbeinandi staðsetning
- Leiðbeinandi staðsetning borholu með brunnsvæði- og grannsvæði vatnsverndar. Grannsvæði tekur mið af grunnvatnsstraumum á svæðinu.

Nafn	A-hnit	N-hnit
L20	386219.04	381879.80
L21	386270.92	381959.85
L22	386363.17	381899.99
L23	386380.74	381866.24
L24	386319.38	381752.31
L25	386249.83	381789.24
L26	386224.38	381820.42

Hnitaskrá úr stofnskjali lóðar

TEIKNING.IS
 arkitektúr og umhverfi

Gunnlaugur Jónasson kt. 090462 2299
 arkitekt & skipulagsráðgjafi

Hrauntunga 85, 200 Kópavogi
 sími: 824 4555 / 552 0294 netfang: gunnlaugur@gmail.com

VERK:
 Deiliskipulag Hraunstjörn og Hraunsland
 UNNIÐ FYRIR:
 Kolbrúnu og Brynju Hrafnkelsdætur
 kt. 010674-5309 og 290982-3409

KVARDI
 1:2000 / 1:50000 prentað í A-3

TEIKNAD AF
 GJ

DAGS:
 18.5.2024