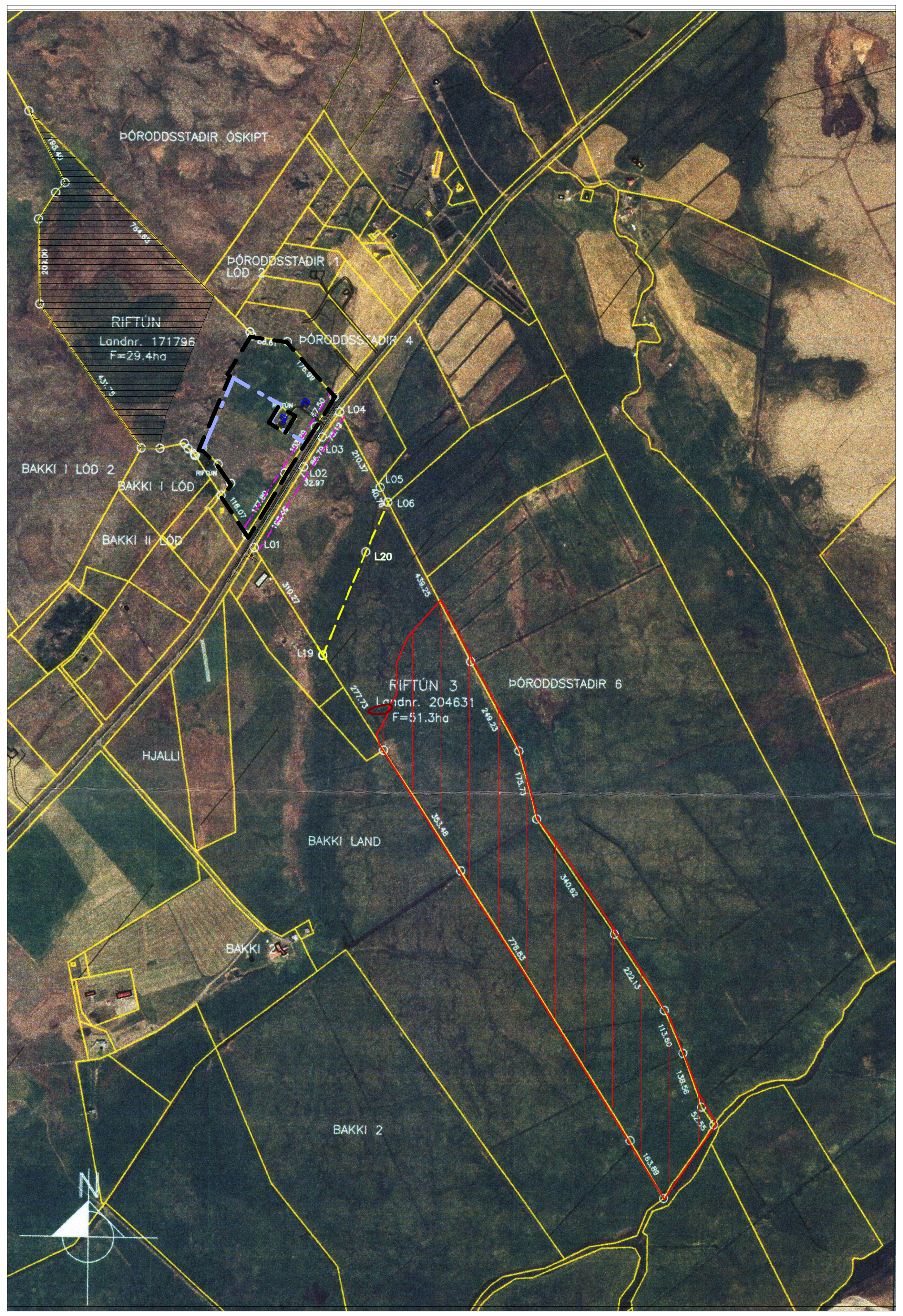
Deiliskipulag Riftún, Ölfus

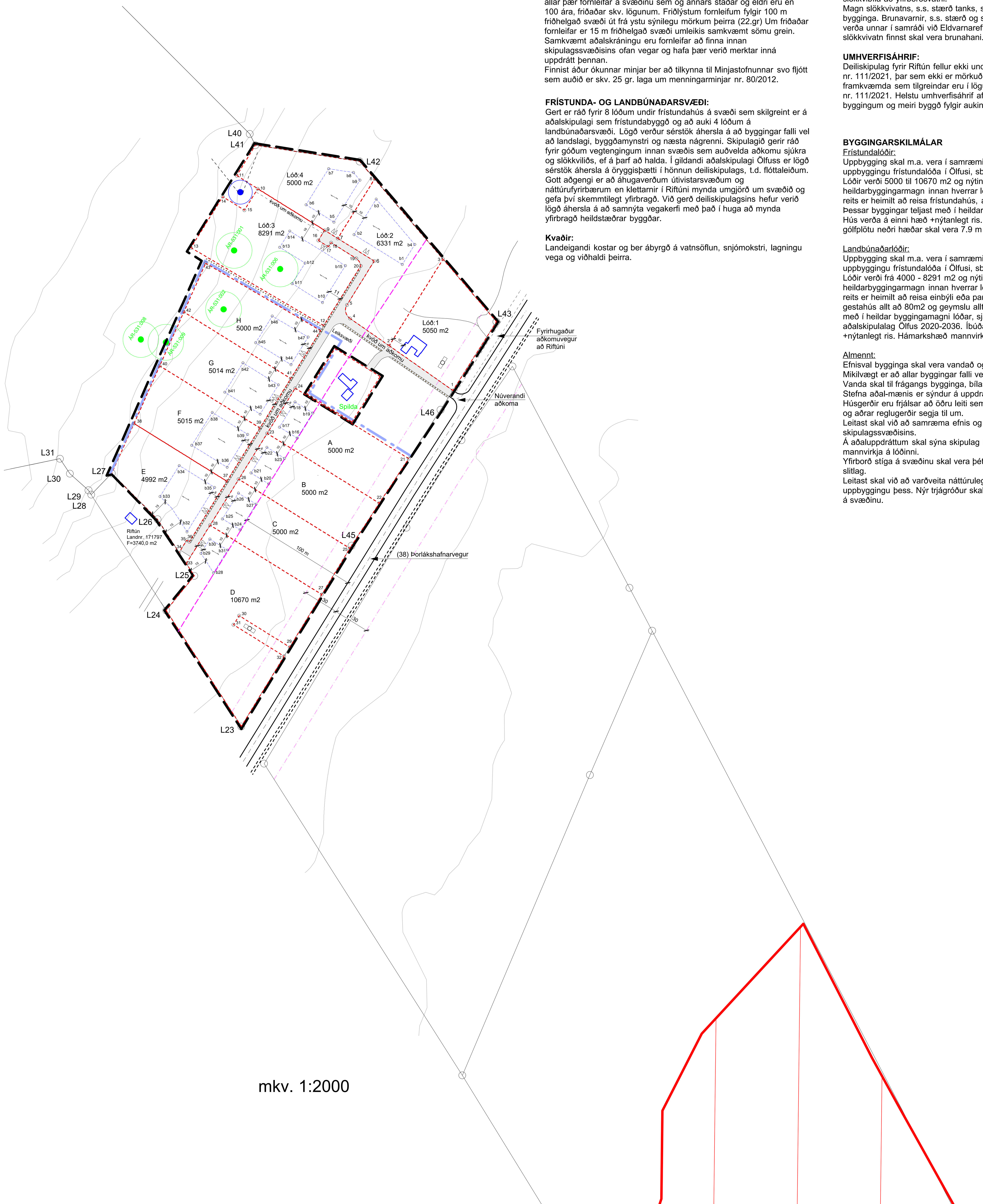


Skýringar uppdráttur, staðsetning svæðis — mkv. 1:10000

HNITASKRÁ

Landamörk	A-hnit	N-hnit	Lóðamörk	A-hnit	N-hnit	Byggingarreitur	A-hnit	N-hnit
L23	388641.3	385370.8	1	388816 .2555	385654 .7490	b1	388722 .7356	385760 .0323
L24	388577.3	385467.6	2	388762 .3524	385691 .6928	b2	388732 .0503	385784 .7639
L25	388600.6	385496.9	3	388806 .8593	385764 .9178	b3	388750 .2596	385814 .7227
L26	388569.3	385544.1	4	388729 .3264	385714 .2704	b4	388783 .0497	385777 .0017
L27	388530.4	385582.3	5	388726 .5463	385725 .6675	b5	388714 .9605	385795 .1532
L28	388513.4	385564.3	6	388749 .0783	385762 .7115	b6	388691 .4959	385809 .4127
L29	388511.1	385567.9	7	388718 .2623	385781 .4481	b7	388710 .0669	385839 .9667
L30	388495.3	385581.7	8	388748 .7754	385831 .6499	b8	388730 .9641	385836 .9200
L31	388486.8	385594.2	9	388707 .2283	385788 .2283	b9	388736 .4858	385830 .5679
L40	388643.6	385868.4	10	388650 .6900	385822 .5130	b10	388706 .0552	385727 .4742
L41	388648.4	385859.1	11	388632 .8559	385833 .3527	b11	388680 .4642	385743 .0286
L42	388736.1	385846.3	12	388707 .1631	385708 .2160	b12	388691 .0876	385760 .5068
L43	388852.2	385712.7	13	388595 .0695	385772 .3630	b13	388669 .6794	385773 .5190
L45	388732.4	385523.5	14	388621 .3346	385815 .5757	b14	388677 .9865	385787 .1863
L46	388806.1	385638.3	15	388639 .6918	385804 .4181	b15	388724 .9857	385758 .6197
			16	388702 .0343	385779 .5952	b16	388685 .8692	385613 .3743
			17	388710 5.796	385774 .4012	b17	388670 .9148	385622 .4637
			18	388712 6.572	385777 .8194	b18	388683 .7984	385643 .6604
			19	388734 .0395	385764 .8230	b19	388698 .7528	385634 .5710
			20	388737 .8273	385758 .6704	b20	388662 .3537	385574 .6798
			21	388779 .6192	385597 .1262	b21	388647 .3994	385583 .7692
			22	388755 .3962	385559 .3826	b22	388660 .5297	385605 .3718
			23	388660 .5489	385617 .0708	b23	388675 .4840	385596 .2824
			24	388683 .8201	385655 .3538	b24	388638 .7811	385535 .8969
			25	388731 .0233	385521 .2442	b25	388623 .8268	385544 .9863
			26	388637 .0289	385578 .3744	b26	388637 .0116	385566 .6787
			27	388707 .7755	385482 .2632	b27	388651 .9660	385557 .5893
			28	388613 .4562	385539 .5914	b28	388616 .7642	385499 .6735
			29	388681 .3000	385437 .8703	b29	388606 .0773	385515 .7839
			30	388638 .5732	385463 .8400	b30	388613 .4389	385527 .8956
			31	388633 .8985	385456 .1489	b31	388628 .3661	385518 .8423
			32	388676 .6899	385430 .1403	b32	388594 .1592	385533 .7503
			33	388593 .7569	385507 .1810	b33	388571 .1891	385563 .2434
			34	388587 .6504	385516 .3865	b34	388587 .0623	385589 .3588
			35	388594 .9640	385526 .7741	b35	388616 .9260	385571 .2074
			36	388596 .1000	385525 .4758	b36	388627 .3139	385588 .2980
			37	388627 .2098	385576 .6630	b37	388597 .4502	385606 .4495
			38	388548 .7004	385624 .3818	b38	388614 .3533	385634 .2594
			39	388654 .4994	385621 .5645	b39	388644 .2171	385616 .1079
			40	388569 .8684	385672 .9919	b40	388654 .6049	385633 .1987
			41	388679 .9387	385663 .4218	b41	388624 .7412	385651 .3501
			42	388589 .6092	385718 .3249	b42	388639 .7940	385676 .1158
			43	388607 .5272	385759 .4715	b43	388669 .6577	385657 .9644
			44	388704 .5709	385703 .9385	b44	388680 .0456	385675 .0551
						b45	388650 .1819	385693 .2065
						b46	388663 .8606	385715 .7115
						b47	388694 .2032	385698 .3480

HNITAKERFI: ISN93



mkv. 1:2000

Greinargerð:

SKIPULAGSSVÆÐI:
Samkæmt aðalskipulagi fyrir Ölfuss er hluti landsins eða 5.6 ha skilgreindur sem frístundabyggð og 3.1 ha. sem landbúnaðarsvæði. Ekki hefur áður verið gert deiliskipulag á þessu svæði.
Lóðir á frístundasvæði eru 5000 til 10670 m2 að stærð og lóðir á landbúnaðarsvæði eru á bilinu 5000 til 8291 m2 að stærð.
Byggingarreitir eru skilgreindir innan lóða. Mörk landamark, lóða og byggingarreita eru hnitasett (sjá hnitaskrá á uppdrætti). samkvæmt landshnitakerfi ÍSN93. Aðkoma að skipulagssvæði er frá Þorlákshafnarvegi (38).

FORNMINJAR:
Samkvæmt lögum um menningarfornminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landleigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunnar Íslands (21.gr). Því eru allar þær fornleifar á svæðinu sem og annars staðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögunum. Friðlýstum fornleifum fylgir 100 m friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22.gr) Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein.
Samkvæmt aðalskráningu eru fornleifar að finna innan skipulagssvæðisins ofan vegar og hafa þær verið merktar inná uppdrátt þennan.
Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna til Minjastofnunnar svo fljótt sem auðið er skv. 25 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

FRÍSTUNDA- OG LANDBÚNAÐARSVÆÐI:
Gert er ráð fyrir 8 lóðum undir frístundahús á svæði sem skilgreint er á aðalskipulagi sem frístundabyggð og að auki 4 lóðum á landbúnaðarsvæði. Lögð verður sérstök áhersla á að byggingar falli vel að landslagi, byggðamynstri og næsta nágrenni. Skipulagið gerir ráð fyrir góðum vegtengingum innan svæðis sem auðvelda aðkomu sjúkra og slökkviliðs, ef á þarf að halda. Í gildandi aðalskipulagi Ölfuss er lögð sérstök áhersla á öryggisþætti í hönnun deiliskipulags, t.d. flóttaleiðum. Gott aðgengi er að áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufyrirbærum en klettarnir í Riftúni mynda umgjörð um svæðið og gefa því skemmtilegt yfirbragð. Við gerð deiliskipulagsins hefur verið lögð áhersla á að samnýta vegakerfi með það í huga að mynda yfirbragð heildstæðrar byggðar.

Kvaðir:
Landeigandi kostar og ber ábyrgð á vatnsöflun, snjómokstri, lagningu vega og viðhaldi þeirra.

VEITUR:
Kalt neysluvatn kemur frá nýrri borholu í landi Riftúns sem sýnd er á skipulagsuppdrættinum. Holan er staðsett á norð-vestur hluta landsins.
Rafmagn kemur frá dreifikerfi Rarik.
Fráveita á landbúnaðarsvæði Riftúns sem og frístundabyggð fer í rotþró (lífræna skolphreinsistöð) af fullkomnustu gerð. Lífræn meðhöndlun uppfyllir ströngustu staðla (BOD5) m.a. 10 mg/L, svifagnir (SS) 10mg/L, ammoníaksbundið köfnunarefni (NH4-N) 2 mg/L, ásamt þrígreindri hreinsun. Staðsetning er leiðbeinandi.
Fráveita mun uppfylla öll skilyrði skv. reglugerð 798/1999 m. síðari breytingum. Samnýta skal hreinsivirki eftir því sem við verður komið.

BRUNAVARNIR:
Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af runarvarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni.
Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnareftirlit Árnessýslu. Ef nægt slökkvivatn finnst skal vera brunahani.

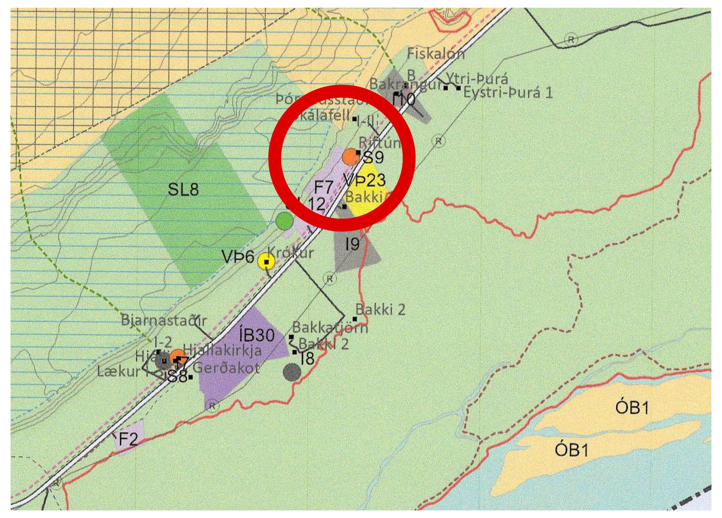
UMHVERFISÁHRIF:
Deiliskipulag fyrir Riftún fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásýndaráhrif af byggingum og meiri byggð fylgir aukin umferð.

BYGGINGARSKILMÁLAR

Frístundalóðir:
Uppbygging skal m.a. vera í samræmi við ákvæði kafla 4.1.2. um uppbyggingu frístundalóða í Ölfusi, sbr. aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.
Lóðir verði 5000 til 10670 m2 og nýtingarhlutfall allt að 0,15, þó fari heildarbyggingarmagn innan hverrar lóðar aldrei yfir 500 m2. Innan hvers reits er heimilt að reisa frístundahús, aukahús/gestahús allt að 80 m2.
Þessar byggingar teljast með í heildar byggingamagni lóðar.
Hús verða á einni hæð +nýtanlegt ris. Hámarksmænishæð húsa mælt fra gólfplötu neðri hæðar skal vera 7.9 m

Landbúnaðarlóðir:
Uppbygging skal m.a. vera í samræmi við ákvæði kafla 4.1.1. um uppbyggingu frístundalóða í Ölfusi, sbr. aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.
Lóðir verði frá 4000 - 8291 m2 og nýtingarhlutfall allt að 0,15, þó fari heildarbyggingarmagn innan hverrar lóðar aldrei yfir 1000 m2. Innan hvers reits er heimilt að reisa einbýli eða parhús,bílgeymslu allt að 100 m2, gestahús allt að 80m2 og geymslu allt að 20 m2. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingamagni lóðar, sjá nánar töflu 15, kafla 4.1.1 aðalskipulalag Ölfus 2020-2036. Íbúðarhús skulu vera á einni hæð +nýtanlegt ris. Hámarkshæð mannvirkja mælt frá botnplötu skal vera 7.9 m.

Almennt:
Efnisval bygginga skal vera vandað og skal gæta innbyrðis samræmis.
Mikilvægt er að allar byggingar falli vel að einkenni lands eins og kostur er.
Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða.
Stefna aðal-mænis er sýndur á uppdrætti deiliskipulags.
Húsgerðir eru frjálsar að öðru leiti sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.
Leitast skal við að samræma efnis og litaval bygginga innan skipulagssvæðisins.
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.
Yfirborð stíga á svæðinu skal vera þétt malarlag eða hellulögn eða bundið slitlag.
Leitast skal við að varðveita náttúrulegan gróður á svæðinu við uppbyggingu þess. Nýr trjágróður skal taka mið að þeim gróðri sem fyrir er á svæðinu.



Hluti gildandi Aðalskipulags Ölfus 2020-2036

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Landamörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitir
- Skil milli landbúnaðar-svæðis og frístundab.
- Veghelgunarsvæði 30m frá miðlínu
- Byggingarlína 100m frá vegbrún þjóðvegar
- Núverandi byggingar
- Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla
- Svæði undir náttúruvá
- Reiðleið
- Útivistarstígur
- Rotþró
- Borhola vatnsveitu, leiðbeinandi staðsetn. og brunnsv. umhverfis hana.
- Nærsvæði vatnsverndar
- Forminjar og verndarsvæði (ÁR-531:xxx)
- Mænisstefna

Skipulagsuppdráttur þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

____

þann ________________ 20___.

____

Tilagan var auglýst frá ___________ 20___ með

athugasemdafresti til ___________ 20___.

Riftún	Ölfusi
-Deiliskipulagstillaga Riftún	
Blaðastærð: A1	Dags: 16.10.23
	Mkv: 1:10000, 1:2000

TAG teiknistofa ehf
Langarima 21-23, 112 Reykjavík, s: 699 4297
kt: 500215-1000, atli@tagteiknistofa
Atli Jóhann Guðbjörnsson, Byggingafræðingur, Kt: 260978-5789