



Deiliskipulagsuppráttur:
1:1000

Afmörkun deiliskipulags

Skipulagsvinna þessi nær til lóðarinnar Þorkelsgerði 2C, Lnr. L192819, stærð 22.557 fm. Lóðin er staðsett í Selvogi, Ölfusi, sunnan við Selvogsgötu. Lóðin hefur verið afmörkuð og hnitasett af Verkfræðistofu Suðurlands, sjá nánar upprátt, dagsettan í júní 2002. Á lóðinni standa eldri mannvirki sem samanstanda af hlöðu og fjárhúsi. Í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036 er land Þorkelsgerðis 2C skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Fornminjar

Skv. gagnagrunni sveitarfélagsins Ölfuss eru skráðar fornminjar á svæðinu, sjá nánar merkingar á upprætti. Deiliskipulag tekur tillit til allra skráðra fornminja og er það útfært þannig að ekki verður hreyft við þeim á neinn hátt þegar til framkvæmda kemur.

Skilmálar

Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir því að skipta lóðinni í þrjár stakar frístundahúss lóðir og eina lóð fyrir íbúðarhús. Gert er ráð fyrir að núverandi mannvirki hlaða og fjárhús verði hluti af íbúðarhúsalóð.

Frístundahúss lóðir

- Heimilt er að byggja frístundahús og allt að 80 fermetra gestahús.
- Hámarks byggingarmagn er 400 fm á hverri lóð.
- Byggingarform og mænisstefna er frjáls.
- Leyfi fyrir einni hæð ásamt risi.
- Hámarks mænishæð er 5,5m.
- Við hvert frístundahús skulu vera að lágmarki tvö bilastæði.

Íbúðarhúsalóð

- Núverandi mannvirki verða hluti af íbúðarhúsalóð.
- Heimilt er að byggja einbýlishús ásamt sambyggðum eða staktæðum bílskúr.
- Hámarksbyggingarmagn á lóð skal vera í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15.
- Heimilt að byggja einbýlishús ásamt sambyggðum eða staktæðum bílskúr.
- Byggingarform og mænisstefna frjáls.
- Heimilt að byggja hús á tveimur hæðum.
- Hámarks mænishæð 8,0 m.
- Á lóð skulu vera að lágmarki þrjú bilastæði.
- Fjárhúsi og hlöðu verður breytt í hesthús og skemmu.

Samgöngur

Aðkoma að svæðinu er frá Suðurstrandarvegi að Selvogsgötu og af henni inn á skipulagssvæðið við núverandi tengingu inn á lóðina. Gert er ráð fyrir 7m vegsvæði innan lóða og verður gerð kvóð um aðgengi þar fyrir allar lóðir sem verið er að deiliskipuleggja.

Veitur

Fyrirkomulag veitu og veitumannvirkja verður unnið í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands og viðkomandi veitustofnanir. Það skal vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gildir.

Fráveita

Fráveita verður leytt í rotþró skv. upprætti. Tryggt aðgengi að rotþróum verður tryggt til tæmingar og viðhalds. Rotþrær verða samnýttar milli lóða eins og hægt er.

Vatnsveita

Núverandi byggingar á svæðinu munu tengjast borholu sem staðsett er innan svæðisins. Nýbyggingar innan skipulagssvæðisins verða tengdar inn á þá borholu. Um er að ræða eldri holu sem hefur verið í stöðugru notkun og getur gefið mikið magn af vatni.

Rafveita

Gert er ráð fyrir að nýbyggingar tengist inn á veitukerfi Rarik.

Brunavarnir

Svæðið er þjónustað af Brunavörnum Árnæssýslu. Metið verður hvort nægilegt slökkvivatn er í veitukerfi, en verði ekki svo verður bætt við niðurgrofnum safntanki í samráði við eldvarnareftirlit Brunavarna Árnæssýslu.

Sorphirða

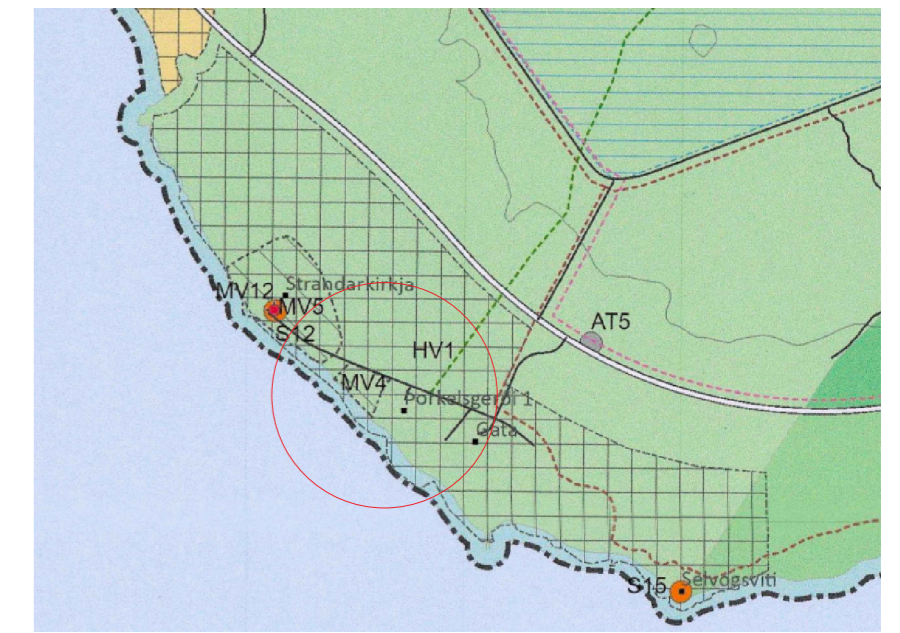
Sorphirða mun verða skv. reglum sveitarfélagsins Ölfus hverju sinni.

Umhverfisáhrif.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir sambærilegum húsakosti og önnur byggð í Selvogi og mun uppbygging þannig samræmast annarri byggð í Selvogi. Röskun á landi verður lágmarkuð og einungis í samræmi við þá starfsemi sem heimiluð verður skv. deiliskipulagi.

Afmörkun lóða

Á grundvelli deiliskipulags verða unnin lóðar- og hæðarblöð með kvóðum vegna aðgengis og staðsetningu rotþróa.



Aðalskipulag Ölfus
1:10000



Afmörkun deiliskipulags
1:5000

NR: DAGS. SKÝRING GERT

SAMÞYKKT

Kristján Andrésson
kt: 180777-3189

VERK

Þorkelsgerði 2C
Ölfus, Selvogur

TEIKNING

Deiliskipulagsuppráttur

KVARÐI

1:10

DAGS
29.1.2024

VERKNR.

TEIKNAD

KA

REIKNAD

TEIKNING NR.

D-01

ÚTGÁFA

B