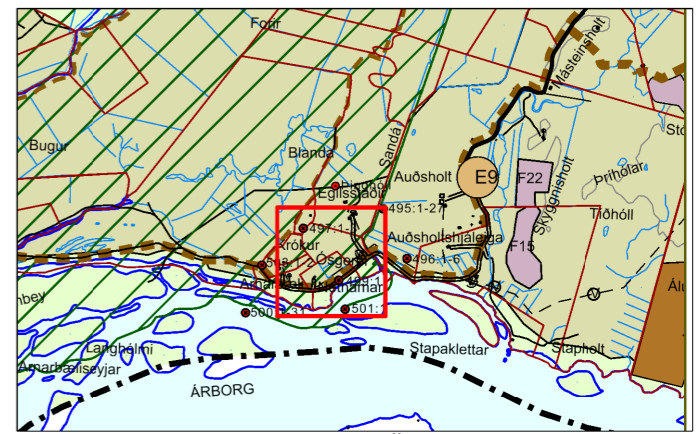




**HNITASKRÁ
BYGGINGARREITA**

- 392840.8763,383854.3226
- 392824.8944,383878.3054
- 392868.2487,383913.2223
- 392882.6433,383868.1733
- 392897.5384,383851.1383
- 392890.0315,383874.6315
- 392922.1441,383884.8925
- 392933.3295,383862.6366
- 392853.7073,383835.0680
- 392845.2690,383847.7308
- 392872.0747,383856.2960
- 392887.5378,383852.8554
- 392894.2025,383831.9978
- 393180.5036,383861.0454
- 393215.4748,383880.4624
- 393244.6002,383828.0056
- 393209.6290,383808.5887



Hluti af breyttu aðalskipulagi Ölfus 2002-2014, mkv. 1:50.000.

- SKÝRINGAR**
- Byggingarreitur B1-B3
 - Byggingarreitur B4
 - Minjar
 - Hreinsivirki
 - Flóðasvæði Ölfusár
 - Vegur
 - Núverandi hús
 - Útlínur bygginga sýnd til skýringar
 - Aðkoma að nýju húsi sýnd til skýringar
 - Skeiðvöllur (til skýringar)
 - Skurðir (til skýringar)
 - Landamörk
 - Skipulagsmörk

GREINARGERÐ

1. Inngangur
Skipulagssvæðið
Deiliskipulagið nær yfir um 5 ha spildu í Ósgerði landnr. 171790. Deiliskipulagið tekur til byggingarreita fyrir tvö íbúðarhús og eitt gestahús. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Ölfuss 2002-2014 m.s.br. Gerð var breyting á aðalskipulagi Ölfus þar sem landnotkun á svæðinu var breytt úr fristundabyggð í landbúnaðarland.

Kortagrunnar
Loftmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Grunn gögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Hnitakerfi er ISN93. Flóðagögn eru frá Veðurstofunni frá 2006.

Skipulagsgögn
i. Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir byggingarreiti og aðkomu.
ii. Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagsupprætti fyrir Aðalskipulag Ölfuss 2002-2014 m.s.br.

Fornminjar
Heimild er um fornminjar rétt norðan við Arnarbælisveg og er hún sýnd á uppdrætti. Um er að ræða heimild um bústað, þ.e. hjáleigu frá Arnarbæli. Ef nauðsynlegt þykir að raska fornminjum skal hafa samráð við Fornleifavernd ríkisins sbr. 14 gr. þjóðminjalaga nr. 107/2001.

2. Lýsing deiliskipulags
Aðkoma
Aðkoma að Ósgerði er um Arnarbælisveg (375) og eru heimreiðar að stökum byggingum sýnd á uppdrætti.

Byggingarreitur
B1: Íbúðarhús, allt að 200 m² að grunnfleti með innbyggðum bílskúr í kjallara. (1. hæð og kjallari) Mænishæð allt að 7,5 yfir gólfkóta bílskúrs og 4,5 yfir íbúðarhæð. Auk þess er heimilt að reisa gufubað eða geymsluhús innan reitsins allt að 60m². Hámarks hæð í mæni 4,5m.

B2: Íbúðarhús, allt að 150 m² að grunnfleti auk bílskúrs allt að 40m². Mænishæð allt að 7,5 m v. hæð jarðvegs umhverfis húsin en 6,5 m yfir gólfkóta. Heimilt er að nýta rými í risi (1. hæð og ris).

B3: Gestahús allt að 80m² að grunnfleti. Mænishæð allt að 7,5m v. hæð jarðvegs umhverfis hús en 6,5 yfir gólfkóta. Heimilt er að nýta rými í risi (1. hæð og ris). Auk þess er heimilt að reisa gufubaðshús eða geymsluhús með salemi innan reitsins allt að 60m². Hámarks hæð í mæni 4,5 m

B4 Braggi-útihús
Byggingarreitur er 60x40 m og er staðsetning frjáls innan hans. Sjálf byggingin er 50x14 m eða 700 m² og mænishæð 6,15 m frá gólfi. Litur byggingar verður brúnn. Byggingin verður braggi líkur þeim eins og sýndur er á mynd hér að ofan. Malarpúði skal vera úr þannig efni sem getur staðið af sér flóð og að ekki grafitist úr fyllingu. Gerð er einnig kvæð um grjótvörn meðfram byggingarreit B4 til þess að hindra að flóð skemmi malarpúðann.

3. Vatnsveita, fráveita, rafveita og sorp
Húsin munu tengjast núverandi vatnsveitu á svæðinu. Frárénsli verður leitt í hreinsivirki sem þjóna mun öllum húsunum og verður frágangur í samræmi við reglugerð nr. 798/1999. Húsin munu tengjast veitukerfi RARIK og skulu lagnir fylgja vegum. Allt sorp verður sett í gám í samráði við sveitarfélagið Ölfus.

3. Almennir byggingarskilmálar
Hönnun og uppdrættir
Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

4. Flóðahætta
Á uppdrætti eru sýnd flóðaför Ölfusár frá 1983 sem eru byggðar á gögnum Veðurstofu Íslands. Byggingarreitur bygginga liggja hærra en land umhverfis þá og flóðahætta því takmörkuð en byggingarskilmálar einstakra bygginga eru á þá leið að þær gólfkótar skulu vera einn meter yfir jarðvegshæð ef aðstæður krefjast þess.

5. Umhverfisáhrif
Áhrif deiliskipulags á umhverfið eru talin óveruleg. Um er að ræða skilgreiningu á núverandi byggingarreit fyrir íbúðarhús og þar sem gert er ráð fyrir nýjum byggingareitum eru áhrif á gróður og dýralíf talin óveruleg. Heimild er um minjar austast á svæðinu við skeiðvöll. Ef í ljós koma aðrar minjar við framkvæmdir á svæðinu þá verður haft samráð við minjavörð. Útlínur flóðafara Ölfusár frá 1983 eru sýndar á uppdrætti og skilmálar bygginga miðast við að gólfkóti bygginga nái vel yfir jarðvegshæð.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2011 og í _____ þann _____ 2011.

Tillagan var auglýst frá _____ 2011 með athugasemdafresti til _____ 2011.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2011.

ÓSGERÐI landnr. 171790

DEILISKIPULAG

Dags: 02.01.2012 | Mkv: 1:2000 | Teikn:mó

Óskar Óm Gunnarsson, Aðalheiður Erla Kristjánsdóttir og Margrét Ólafsdóttir

Hamraborg 12, 200 Kópavogi - sími: 575 5300 - fax: 554 5360 - netf: landmotun@landmotun.is

