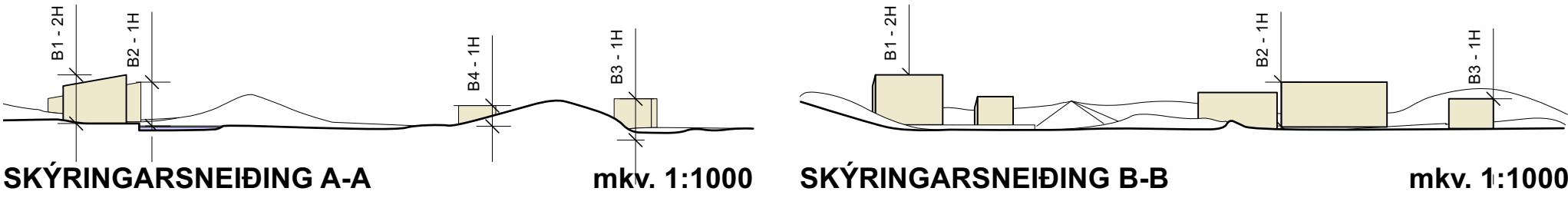


DEILISKIPULAG - LÆKUR 2C - ÖLFUSI



DÆMI UM HEIMILA UPPBYGGINGU Á LÆK 2C SAMKVÆMT SKILMÁLUM DEILISKIPULAGS mkv. 1:500 m.v. A1 SKÝRINGARMYND



LÆKUR 2C - ÖLFUSI
Landeignarnúmer L230230.

Deiliskipulag þetta nær til 5.1 ha. lóðar í landi Sveitarfélagsins Ölfuss og afmarkast af hnitum í hnitaskrá. Skipulagið er unnið fyrir landeiganda af kaa ehf. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022.

NÚVERANDI ÁSTAND
Svæðið er skilgreint landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi, hámarks nýtingarhlutfall er 0,05. Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina. Uppbygging lóðar skal vera skv. deiliskipulagi.

Lóðin hefur verið nýtt til malarnáms, yfirborð hennar er sýnilega lægra en aðliggjandi lóða og gróðarstórir steinhullungar, sumir margir metrar í þvermál, standa eftir og mynda sérkennilegt landslag. Gróðurþekja er byrjuð að myndast á ný og sjálfsáðar trjategundir teknar að nema landið. Á lóðinni eru tvær tjárnir austan megin í og vottendi vestan megin. Á henni er strendur malarhöll og món sem gengur frá suðaustri til norðvesturs, u.þ.b. 150 cm há.

Aðkoma að lóðinni að sinni er frá Þorlákshafnarvegi suðvestan við lóðina í gegnu miðja Spildu 5 í landi Þorgirmsstaða.

FORMINJAR
Einki er viðað um forminjar á lóðinni. Ef forminjar finnast við framkvæmdir skal gera Minjastofnun Íslands viðvart og stöðva framkvæmdir í samræmi við 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

MARKMID
Markmið deiliskipulagsins er að framfylgja markmiðum aðalskipulags um að efla þróun byggðar á svæðinu með því að gera búsetu á svæðinu eftirséðarverða og þannig skapa skilyrði fyrir fjölbreyttu atvinnulífi. Að húsa að sérkennum landsins og leyfa sjálfbæra nýtingu þess. Efla byggðina í kring með því að gera fasta búsetu vænlega á staðnum, og styrkja og auka fjölbreytileika atvinnu og menningarlífs í sveitarfélaginu. Gera ábúendum kleift að stuðla að takmarka kolefnispor sitt með gróðursetningu trjáa, ræktun lands og framleiðslu á eigin matvælum.

MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM
Fyrirhuguð uppbygging samræmist stefnu aðalskipulags um landbúnaðarsvæði. Deiliskipulag fyrir Læk 2c fellur ekki undir lög um umhverfismat áætлана nr. 105/2006 Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásyndaráhrif af byggingum og aukinni byggð fylgir aukin umferð. Uppbygging á lóðinni Lækur 2c er hagkvæm með tilliti til veitna og samgangna.

Ahrif deiliskipulagsins verða jákvæð fyrir byggð og atvinnulíf, í sveitarfélaginu og mætr eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli í göðum tengslum við atvinnusvæði s.s. Hveragerði, Selfoss, Hellu Hvolsvelli og jafnvel höfuðborgarsvæðið. Nýjar byggingar sem heimilar verða mynda heild og falla að núverandi umhverfi. Samkvæmt skilmálum skal efnisval og húsaðerð samræmast heildaryfirbragði staðarins. Fyrirhuguð er að núverandi aðkomuvegur muni flytjast til austurs og fara meðfram lóðarmörkum Spildu 5 í landi Þorgirmsstaða, meðfram lóðarmörkum Læks 2c til suðurs og austan megin við núverandi món að byggingarreitum 1 og 2, samkvæmt samkomulagi landeigenda með fyrirvara um framlöðarhönnun Vegagerðarinnar á vegtengingum við Þorlákshafnarveg.

Engar verndaráætlanir vegna lífríkis, náttúru- og menningarminja eru til fyrir lóðina. Malarkambur suðvestur af Hjalla í Ölfusi og Minjar um sjávarstöðubreytingar í lok Ísaldar eru skráð í náttúruminjaskrá (756). Náttúruminjarnar felast í malarkambi í fjallshlíð fyrir ofan skipulagsvæði sem hefur á ísöld verð fjöruþorð landsins. Malarkambur þessi er utan skipulagsvæðis, og hvorki skipulagið né fyrirhuguð uppbygging munu því valda ræski eða ásyndartreytingu á náttúruminjum. Ahrif deiliskipulagsins á náttúru og lífríki staðarins eru metin óveruleg og áhrif á deiliskipulagsins á ásynd staðarins eru metin jákvæð.

ELDVARNIR:
Lóðin Lækur 2c er innan starfssvæðis Brunavarna Ámessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráættun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða druggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Magn slökkvivatns, eins og stærð tanks, skal miðast við brunaaðlag bygginga. Brunavarnir, eins og stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Ámessýslu. Ef veitukerfi svæðisins er með nægu slökkvivatni skal koma fyrir brunahana í nálægð við byggingar.

SKILMÁLAR
• Pakform eru frjáls.
• Heimilt er að reisa einbýlishús, vinnustofu og geymslu á byggingarreit B1
• Heimilt er að reisa vélageymslu hlöðu og gripahús á byggingarreit B2.
• Heimilt er að reisa gestahús á byggingarreit B3.
• Heimilt er að reisa hænsnakofa og "leikhús" á byggingarreit B4.
• Hæð á húsum miðast við hæð frá efri brún plötu á efsta punkt á þaki.

BYGGINGARREITIR
Byggingarreitir eru táknaðir með appelsínugulum lit. Byggingarreitir eru víðir og leyfa nokkurt svigrúm í uppbyggingu. Stærðartakmörk eru í fermetrum. Fjöldi hæða húsa er tilgreindur. Byggingar skulu standa innan byggingarrita, en gerð, pakform og mænistefna er frjáls.

EFNISVAL OG ÚTLIT
Leitast skal við að halda í samræmt yfirbragð og útlit svæðisins og helst byggja með mænis eða skúrpökum, efnistök skulu jarðlæg eins og kostur er og gæta skal samræmis í vali á litum.

BYGGINGARREITUR B1:
Reiturinn er fyrir lóðarhús einni eða tveimur hæðum. Vinnustofur, geymslur og baðhús á einni hæð. Heildar byggingarmagn allra húsa á byggingarreit B1 eru 700 m². Leyfileg hæð bygginga á reitnum eru 8,0m. Heimilt er að byggja verönd og "bryggju" í kringum húsinn og út í tjörnina.

BYGGINGARREITUR B2:
Reiturinn er fyrir vélageymslu, hlöðu og gripahús. Heildar leyfileg hæð bygginga eru 5,5m og er heimild fyrir geymsluloftum í byggingum. Heildarstærð bygginga á reitnum er að hámarki 1200m².

BYGGINGARREITUR B3:
Reiturinn er ætlaður frístundahúsi á einni hæð. Leyfileg hæð byggingar er 5,5m og er heimild fyrir geymslu eða svefnlofti í byggingunni. Hámarks byggingarmagn á reit B3 eru 200m².

BYGGINGARREITUR B4:
Reiturinn er ætlaður hænsnakofum og "leikhúsi" fyrir börn. Leyfileg hæð bygginga eru 3,0m. Hámarks byggingarmagn á reit B4 er 150m².

BILASTÆÐI
Staðsetning bilastæða og fjöldi er leiðbeinandi. Leitast skal við að koma þeim neðarlega í land þannig að bílar á þeim skerði útsýni sem minnst.

SORPGEYMSLA OG FLOKKUN:
Sorpgeymslu og flokkun verður komið fyrir skv. uppdraetti. Gírða skal í kringum sorpflokkun með skjólveggjum og gróðri. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott og samkvæmt fyrirmærum sveitarfélagsins. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni, og gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við auknum kröfum um sorpflokkun.

VEITUR
Rafmagn kemur frá veitum RARIK. Vatn kemur úr eigin borholu.

HREINSIVIRKI
Gera þarf nýtt tveggja þrepa hreinsivirki fyrir uppbyggingu á lóðinni. Leitast skal við að hafa sameiginlegt hreinsivirki fyrir öll hús á lóðinni eftir því sem við verður komið. Trygging skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Leita skal umsagnar og ráðgjafar Heilbrigðiseftirlits Suðurlands um stærð, gerð og staðsetningu hreinsivirkis. Staðsetning sem sýnd er á uppdrautum er leiðbeinandi.

UMSAGNARADILAR
Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og Minjastofnun.

GÖGN
Skipulagið er unnið ofan á loftmynd frá tæknisviði sveitarfélagsins Ölfuss.

HNITASKRÁ:		
#	(X) Austur	(Y) Norður
A	386413,5	383596,4
B	386224,6	383469,7
C	386323,4	383357,4
D	386672,1	383455,9

DEILISKIPULAG - YFIRLITSMYND

mkv. 1:1000 m.v. A1

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR



ÚR SAMÞYKKTU AÐALSKIPULAGI 1:50.000



NÚVERANDI ÁSTAND - 1:5000

SKÝRINGAR;	
	MÖRK DEILISKIPULAGS
	MÖRK LÓÐAR
	FYRIRHUGUÐ TENGING VIÐ ÞORLÁKSHAFNARVEG
	BYGGINGARREITUR / HÆÐIR HÚSS
	NÚVERANDI BYGGING
	DÆMI UM NÝBYGGINGU
	BORHOLA FYRIR NEYLSUVATN
	NYTT HREINSIVIRKI
	SORPGEYMSLA / FLOKKUN
	BILASTÆÐI - staðsetning ekki bindandi
	VEGHELGUNARLÍNA
	AKVEGUR / PLAN
	TRJÁGRÓÐUR
	SORPFLOKKUN

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð samkvæmt 1 málsgrein 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum. Það var auglýst frá .

_____202__
með athugasemdafrestri til.
_____202__
Það var samþykkt í Skipulagsnefnd
Ásahrepps þann _____ 202__ og í
Sveitarstjórn þann _____ 202__

Auglýsing um gildistöku skipulagsins birtist í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 202__

Útgáfa	Dagsetning	Skýring

LÆKUR 2C DEILISKIPULAG LÆKUR 2C ÖLFUSÍ		19.5.2021
DEILISKIPULAG		BLADSTÆRD - A1
Breyting:	Tökn.nr.:	D-3
B	28.04.2021	
Utgáfud.:	Máx.:	1:1000, 1:5000, 1:50000
B	28.04.2021	
Vefnr.:	Tökn.:	Yfirl.
21-04-LÆK	ka	
		00 354 8441980