

- Skýringar**
- Skipulagsmörk
 - Löbamörk
 - Byggingareitur A
 - Byggingareitur B
 - Vegirslagar
 - Svæði undir bílastæði
 - Ártavegur
 - Hæðarlínur
 - Svæði undir ferðþjónustu
 - Spáð undir verslunar- og þjónustulóð
 - rotþró (leibandi staðsetning)

2 Deiliskipulagsppdráttur eftir breytingu
1 : 2000

GREINARGERÐ

Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag frá árinu 1998 sem falla mun úr gildi við gildistöku breytingar þessarar. Deiliskipulagssvæðið er í Sveitarfélaginu Ölfus í landi Ingólfsþhsvols, L171743, Núverandi deiliskipulag var samþykkt 23. júní 1998. Í aðalskipulagi (sem er í vinnslu) er lóðin skilgreind sem annarsvegar landbúnaðarsvæði og hinsvegar sem verslunar- og þjónustusvæði.

STAÐHÆTTIR OG AFMÖRKUN SVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af löðum Bakkárhólts, Strýtu/Grænhóls og Hvolsbrún, auk Þjóðvegs 1. Aðkoma er í dag frá Þjóðvegi 1 um Ingólfsþhsvolsveg.

BREYTT DEILISKIPULAG

Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir að skipta megi niður hluta af landbúnaðarsvæði lóðarinnar í fjórar lóðir undir fjögur íbúðarhús. Fjórar lóðir af stærð ca 2,5-3,5 ha verði reitaðar af og skilgreindir byggingareitir innan hvernar lóðar. Á landbúnaðarsvæði er samkvæmt aðalskipulagi heimild til uppbyggingar á 25 ha og stærra landi: " Heimild er fyrir fjórum íbúðarhúsum og fjórum fristundahúsum auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota."

Breyttur uppdráttur sýnir afmörkun þess svæðis sem skilgreint er sem verslunar- og þjónustusvæði. Svæðið er 10,3ha og skal byggingarmagn lóðar ekki fara yfir 0,05. Sýndur er einn byggingareitur, en innan hans er leyfilegt að staðsetja 8 gestahús fyrir allt að 50 gesti.

AÐKOMA

Aðkoma: Deiliskipulag þetta kallar ekki á neinar breytingar á núverandi vegum en lengja þarf Ingólfsþhsvolsveg skv uppdrætti til að tryggja aðkomu að nýjum byggingareitum.

BREYTINGAR Á LANDNOTKUN

Hluti deiliskipulagssvæðisins verður 4 íbúðarlóðir. Það svæði er gamalt tún á landbúnaðarlandi og er það svæði skilgreint í aðalskipulagi sem landbúnaðarland. Nýlegar breytingar á jarðalögum nr. 81/2004 gera kröfu um að skipulagsáætlanir ávarpi ákveðnar spurningar vegna breytinga á landnotkun þegar landi er breytt úr landbúnaðarlandi í aðra notkun. Þó landnotkun verði formlega breytt með deiliskipulagi þessu í íbúðarlóðir er ekki líklegt að breytingin hafi neikvæð áhrif á aðlæg landbúnaðarsvæði þar sem líklegt er að breytingunni fylgi áframhaldandi uppgræðsla á landinu. Landið hvorki stærra né minna en þörf krefur og hægt er að fullyrða að landið henti til breytinganna. Stundaður er landbúnaður í nágrenninu og því erfið að fullyrða hvort „hæfileg fjarlægð“ sé milli landbúnaðar og landsins sem verð er að breyta, en sem fyrr sagði er ekki talið að breytingin hafi neikvæð áhrif á þennan landbúnað.

BYGGINGAR

Byggingarmagn, húsagerð, hæð húsa og efnisval: Byggingareitir eru nokkuð rúmri til að hægt sé að hagræða byggingum innan hans. Byggingareitir A eru ætlaðir undir íbúðarhús á einni hæð með risi. Á byggingareitum B er heimilt að reisa eins hæðar fristundarhús / skemmu með möguleika á að hýsa hesta og grunnaðstöðu fyrri hestamenn. Mænisstefna íbúðarhúsa og skemmu er gefin frjálst en hæð mæni skuli ekki fara upp yfir 7m frá gólfleti. Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð. Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis í útlit og gerð mannvirkja innan lóðar. Áhersla verði lögð á vistvæn gildi í fyrirhugaðri uppbyggingu svæðisins. Nýjar byggingar skuli endurspegla sem best vistvænar hugmyndir með efnisnotkun og lögum sinni. Leitast skal við að samræma lita og efnisval húsa á svæðinu eftir því sem við á og að byggingar hafi náttúrulegt yfirbragð og að þær falli vel að umhverfi sínu. Byggingarmagn taki mið af kafla 4.1.3 í Aðalskipulagi. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,05. Veghelgunarsvæði verði virt og í samræmi við uppdrátt.

BÍLASTÆÐI

Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti þremur bílastæðum við hvern byggingareit.

SORPHIRÐA

Sorpförgun, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við þær reglur sem í gildi eru innan sveitarfélagsins hverju sinni. Lóðarhafa skal sjálfur sjá um að koma sorpi í sorpflokkunarstöð.

VEITUKERFI

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifikerfi RARIK og allar lagnir skal leggja í jörðu með vegum eftir því sem hagkvæmt getur talist. Tengikassar eru við vegarbrún sem liggur að lóð. Allar lagnir skulu gerðar í samráði við hlutaðeigandi Veitustofnun og tengingar í samráði við Rarik.

VATNSBÓL

Sótt verður um neysluvatn frá Vatnsveitunni Berglind, en til skoðunnar er hvort bæta þurfi við núverandi neysluvatnslögn. Þá skal þess gætt að öll tilskilin leyfi séu fyrir hendi og tengingar gerðar í samráði við hlutaðeigandi veitustofnun. Tryggt verður að nægt slökkvivatn verði á svæðinu og verður það unnið í samráði við Eldvarnarefiritir Brunavarna í Árnessýslu.

FRÁVEITA

Leitast verður við að leiða frárennsli í sameiginlega rotþró fyrir svæðið í samræmi við reglugerð 798/1999 um frárennsli og er leiðbeinandi staðsetning hennar sýnd á uppdrætti. Leitast verði við að sameina rotþrær fyrir nýjar íbúðarlóðir.

Slökkvivatn kemur úr safntanki sem staðsettur verður í jörðu á lóð. Stærð og staðsetning tanks skv. forskrift Eldvarnarefiritis Brunavarna Árnessýslu. Staðsetning rotþróa skal vera þannig að auðvelt aðgengi sé að þeim fyrir þjónustuaðila.

NÁTTÚRA

Umhverfisstofnun telur að svæðið sem deiliskipulagstillagan nær til sé hvorki á náttúruverndarsvæðum né á svæðum sem njóta sérstakrar verndar. Stofnunin áformar því að veita ekki umsögn varðandi tillöguna. (skv. umsögn Umhverfisstofnunar þann 31.3.2021)

FORMINJAR

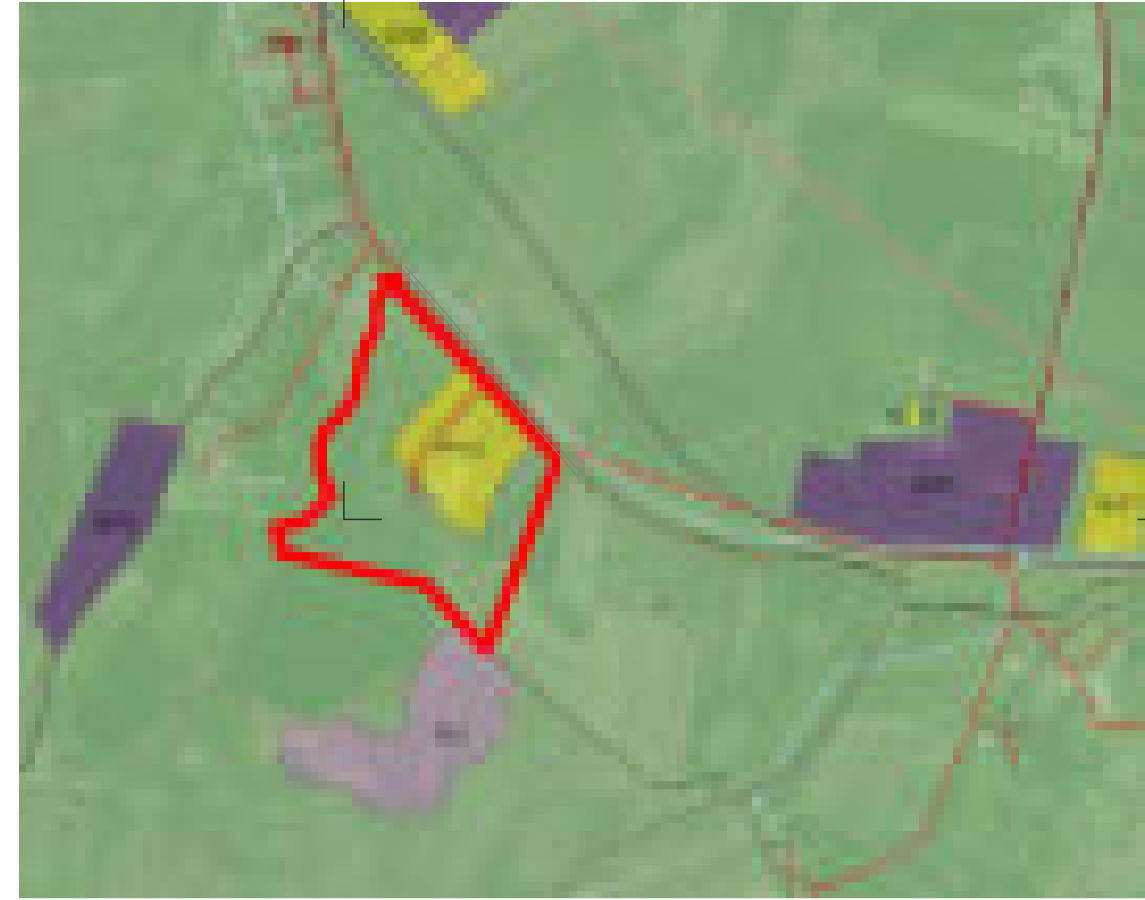
Minjastofnun Íslandshesfr skoðað skipulagssvæðið og telur að ekki séu vísbendingar um forminjar innan svæðisins.

UMSAGNARADILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun

1-3 ha	Skikar / lóðir	Nýtingarhlutfall lóðar án tengsla við landbúnaðarstarfsemi er allt að 0,15 og að hámarki 5 hús. Þó verði lóðir ekki minni en 2.500 m ² . Fyrir fristundalóðir gildir að hámarks byggingarmagn innan lóðar skal ekki vera meira en 375m ² .	Heimilt er að byggja fristundahús og gestahús eða íbúðarhús/bílskúr/ gestahús og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús önnur hús til landbúnaðarnota. Heimilt er að byggja allt að 5 hús, þar sem fleiri en fimm lóðir eru samliggjandi skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð eða fristundabyggð.
Yfir 3 ha	Land	Nýtingarhlutfall er allt að 0,15. Hámarks byggingarmagn innan lóðar skal þó ekki fara yfir 10.000 m ² . Fyrir fristundalóðir gildir að hámarks byggingarmagn innan lóðar skal ekki vera meira en 375m ² .	Heimilt er, án tengsla við landbúnaðarstarfsemi að byggja fristundahús og gestahús eða íbúðarhús/bílskúr/ gestahús og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús. Heimilt er að byggja allt að 5 hús, þar sem fleiri en fimm lóðir eru samliggjandi skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð eða fristundabyggð.

Tafla úr aðalskipulagi (kafla 4.1.3)



Yfirlitsmynd - aðalskipulag ölfus
1 : 20000



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

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__ og í

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdarfrést til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

útg. dags. skýring teiknað



Ingólfsþhsvoll
Deiliskipulagsbreyting
8717 Ölfus
L171743
21-200

- Verkefni:
Sveitarfélag:
Staðgreinir:
Landnúmer:
Verknúmer:
- Arkitektar:
 - Adalsteinn Stóracson
 - Arnar Þór Jónsson
 - Björg Teltson
 - Björn Guðbrandsson
 - Svava Björk Bragadóttir
 - Vigdís Magnússon
 - Þorvaldur L. Björgvinsson
 - Thelma Guðmundsdóttir
 - Arkitektar:
 - kl.161161-2769
 - kl.010174-4819
 - kl.020460-4589
 - kl.170174-3059
 - kl.201076-4719
 - kl.140871-5919
 - kl.250572-3529
 - kl.180977-3419

○ Hönnuður aðal-/séruppdráttar:
○ Hönnunarsjóni:
Hannað / teiknað: sA Mælikvarði: As indicated
Yfirfarið / samþykkt: plb Dagsetning: 16/04/22

Skipulagsuppdráttur (90)1.00
teikning breyting
Deiliskipulagsuppdráttur

Búnaðar 41 - 104 v. 01