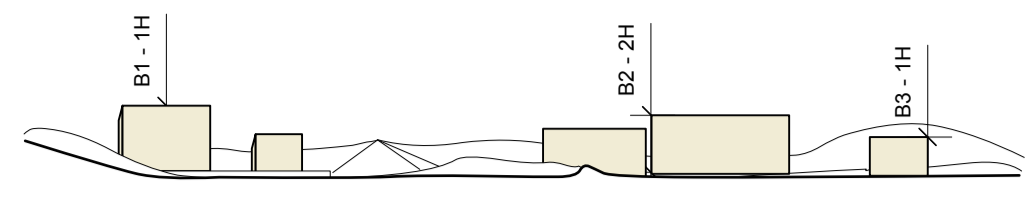
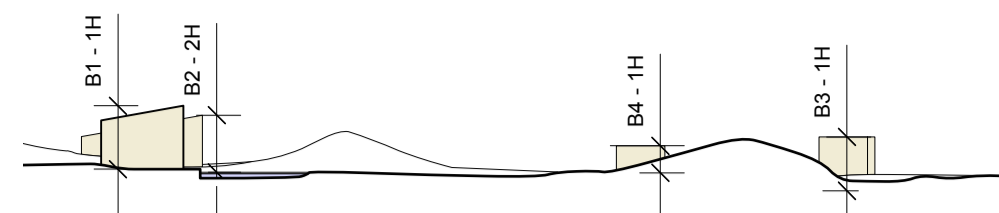


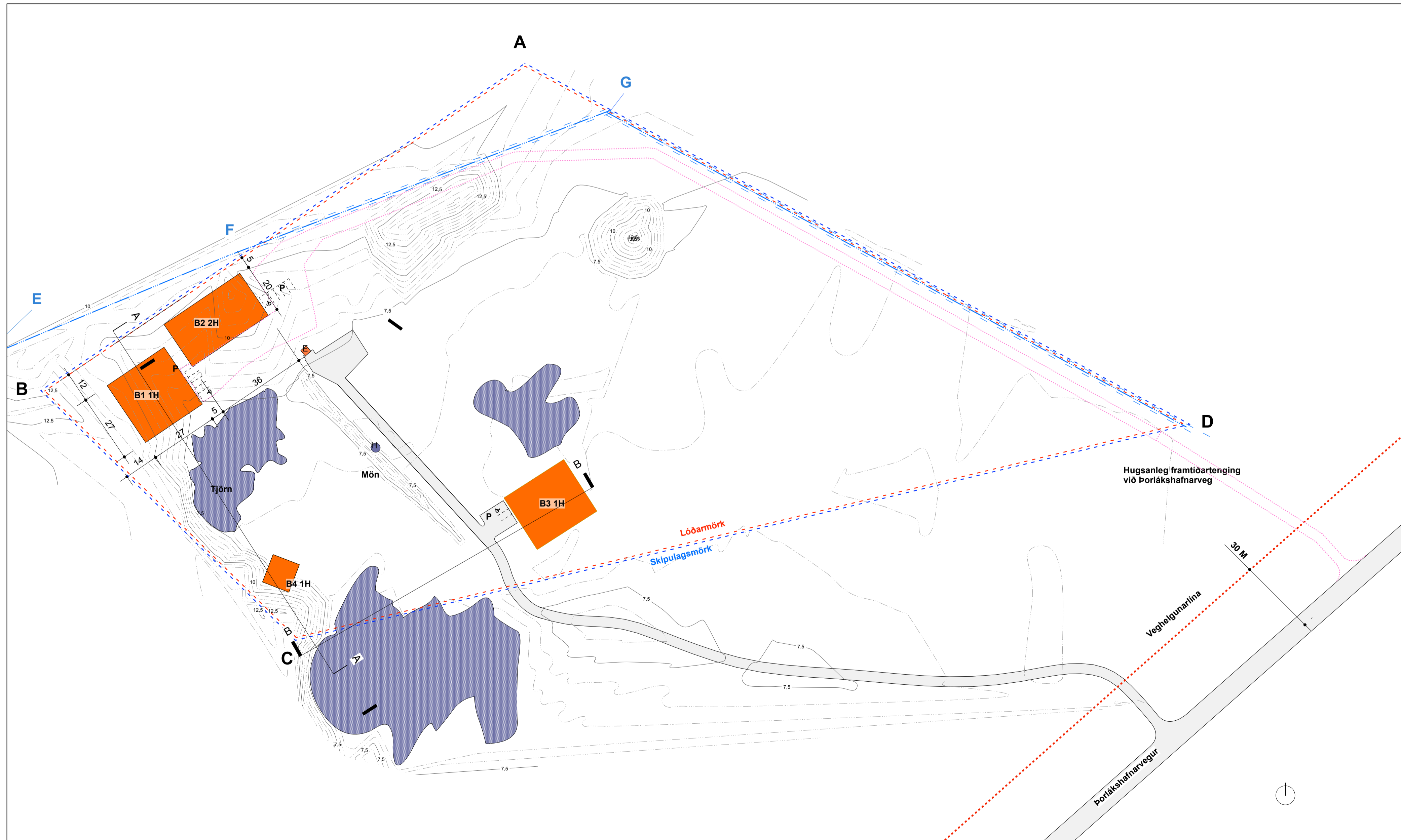
**DEILISKIPULAG - LÆKUR 2C - ÖLFUSI**



**DÆMI UM HEIMILA UPPBYGGINGU Á LÆKUR 2C SAMKVÆMT SKILMÁLUM DEILISKIPULAGS** mkv. 1:1000 m.v. A1



**SKÝRINGARMYND** mkv. 1:5000 m.v. A1



**DEILISKIPULAG - YFIRLITSMYND**

mkv. 1:1000 m.v. A1

**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 ofan á landi landeiganda af kaa ehf. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2010 - 2022.

**NUVERANDI ÁSTAND**  
Svæðið er skilgreint landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi, hámarks nýtingarhlutfall er 0,05. Ekki er 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 er þar stórir steinhlutagangar, sumir margir metrar í þvermáli, standa eftir og mynda sérkennilegt landslag. Gróðurþekja er byrjuð að myndast á ný og sjálfsáðar trjátegundir teknar að nema landið. Á lóðinni eru tvær tjarnir austan megin í og vottlendi vestan megin. Á henni stendur malarhöll og málarkambur sem er á náttúrminjaskrá sem gengur frá suðaustri til norðvesturs, u.p.b. 150 cm há. Tillagan gerir ráð fyrir að hann verði áfram óráskaður.

Aðkoma að lóðinni er frá Þorlákshafnarvegi, suðvestan við lóðina í gegnum miðja nágrannalóð, spíðu 5 í landi Þorgirnsstaða. Í framtíðinni verður aðkoman úr nágrannalóðina og verður framtíðar tenging við Þorlákshafnarveg unnin í samráði við sveitarfélagið og Vegagerðina.

**FORMINJAR**  
Ekki er vítað 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.

**MARKMÍD**  
Markmið deiliskipulagsins er að framfylgja markmiðum aðalskipulags um að efla þróun byggðar á svæðinu með því að gera búsetu á svæðinu eftirsíðarverða og þannig skapa skilyrði fyrir fjölbreyttu atvinnulífi. Að húa 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 fjölbreyttilika atvinnu og menningarlífi í sveitarfélaginu. Gera ábyrgðarmarkmið að stuðla að takmarka kolefnispor sitt með gróðursetningu trjáa, ræktun lands og framleiðslu á eigin matvælum.

**BREYTINGAR Á LANDNOTKUN**  
Lóðin sem skipulagssvæðið nær yfir er afliðgð malarnáma og er verið að breyta landnotkun úr landbúnaðarlandi í lóðarlóð. Samkvæmt nýlegum breytingum á jarðalögum nr. 81/2008, eru eftirfarandi þættir ávarpaðir:  
a) Lóðinni var spilt sem ræktunna- / landbúnaðarlandi þegar hún var nýtt til malarnáms. Því er hún tilvalin fyrir þau nýtingarform sem hér koma fram í skipulagsáætluninni. Breytingin mun hafa jákvæð áhrif á aðlag landbúnaðarsvæði þar sem uppbyggingunni mun fylgja uppræðsla á landinu.  
b) Vist er að uppbygging og ræktun landsins í kjölfar breytinganna auðveldar nýtingu landsins til búrekstrar á ný, ef sú staða kæmi upp í framtíðinni. Þannig er landið hvorki stærra né minna en þortir krefur og ekki er land sem skilgreint er sem landbúnaðarland í Ölfusi hentar betur til að breyta í lóðarlóð. Ekki er stundaður landbúnaður í næsta nágrenni og því fullvist að „hæfileg fjartægi“ sé milli landbúnaðar og landsins sem verið er að breyta.

**MAT Á UMhverfisáhrifum**  
Fyrirhuguð uppbygging samræmist stefnu aðalskipulags um landbúnaðarsvæði. Deiliskipulag fyrir Lækur 2c felur ekki undir lög um umhverfismat stefna nr. 105/2006. Hæstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásynðaráhrif af byggingum og aukinni byggð fylgir aukin umferð. Uppbygging á lóðinni Lækur 2c er hákvæm með tilliti til veitna og samganga. Áhrif deiliskipulagsins verða jákvæð fyrir byggð og atvinnulífi, í sveitarfélaginu og mætr eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli í göðum tengslum við atvinnusvæði s.s. Hveragerði, Selfoss, Hella, Hvalsvíði og jafnvel höfuðborgarsvæðið. Nýjar byggingar sem heimilur verða mynda heild og falla að núverandi umhverfi. Samkvæmt skilmálum skal efnisval og húsagerð samræmast heildaryfirbragði staðarins. Fyrirhugað er að núverandi aðkomuvegur muni flytjast til austurs og fara meðfram lóðarmörkum Spíðu 5 í landi Þorgirnsstaða, meðfram lóðarmörkum Læks 2c til suðurs og austan megin við núverandi mörk að byggingarreitum 1 og 2, samkvæmt samkomulagi landeigenda með fyrirvara um framtíðarmörkun Vegagerðarmáttar á vegtengingum við Þorlákshafnarveg. Engar verndaráætlanir vegna lífríkis, náttúru- og menningarminja eru til fyrir lóðina. Málarkambur suðvestur af Hjalta í Ölfusi og Minjar um sjávarstöðubreytingar í lok ísaldar eru skráð í náttúrminjaskrá (756). Náttúrminjarnar felast í málarkambi í fjallshlíð fyrir ofan skipulagssvæðið sem hefur á íslóti verið fjöruþorð landsins. Málarkambur þessi er utan skipulagssvæðis, og hvorki skipulagið né fyrirhuguð uppbygging munu því valda raski eða ásynðarbreytingu á náttúrminjum. Áhrif deiliskipulagsins á náttúru og lífríki staðarins eru metin óveruleg og áhrif á deiliskipulagsins á ásynð staðarins eru metin jákvæð.

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

**SKILMÁLAR**  
• Þakform eru frjálst.  
• Heimilt er að reisa vélageymslu, hlóðu og gripahús á byggingarreit B1.  
• Heimilt er að reisa einbýlishús, vinnustofu og geymslu á byggingarreit B1.  
• Heimilt er að reisa gestahús á byggingarreit B3.  
• Heimilt er að reisa hænsnakota 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 byggingarreitna, en gerð, þakform og mænissstefna er frjálst.

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

**BYGGINGARREITUR B1:**  
Reiturinn er fyrir vélageymslu, vinnustofur og skrifstofu. Heildar leyfileg hæð byggingar er 8 m. að hluta til á tveimur hæðum. Heildarstærð bygginga á reitnum er að hámarki 700m<sup>2</sup>

**BYGGINGARREITUR B2:**  
Reiturinn er fyrir íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum. Heildar leyfileg hæð byggingar er 8 m. Heildarstærð bygginga á reitnum er að hámarki 700m<sup>2</sup>

**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 200m<sup>2</sup>.

**BYGGINGARREITUR B4:**  
Reiturinn er ætlaður hænsnakotum og "leikhúsi" fyrir börn. Leyfileg hæð bygginga eru 3,0m. Hámarks byggingarmagn á reit B4 er 150m<sup>2</sup>.

**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:**  
SORPGEYMSLA og flokkun verður komið fyrir skv. uppdættli. Gírða skal í kringum sorpflokkun með skilvegjum 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 fyrirmælum sveitarfélagsins. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni, og gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við auknum kröfum um sorpflokkun.

**VEITUR**  
Rafnag kemur frá veitum RARIK. Kalt vatn er fengi úr borholu á jörðunni. Stofnæð Vatnsveitu Hjallasóknar liggur um landið, helgunarsvæði lagnarinnar eru 2 metrar. Kvöld um stofnæð vatnsveitu hjallasóknar og helgunarsvæði (2m) og aðkomu að henni til þjónstu.

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

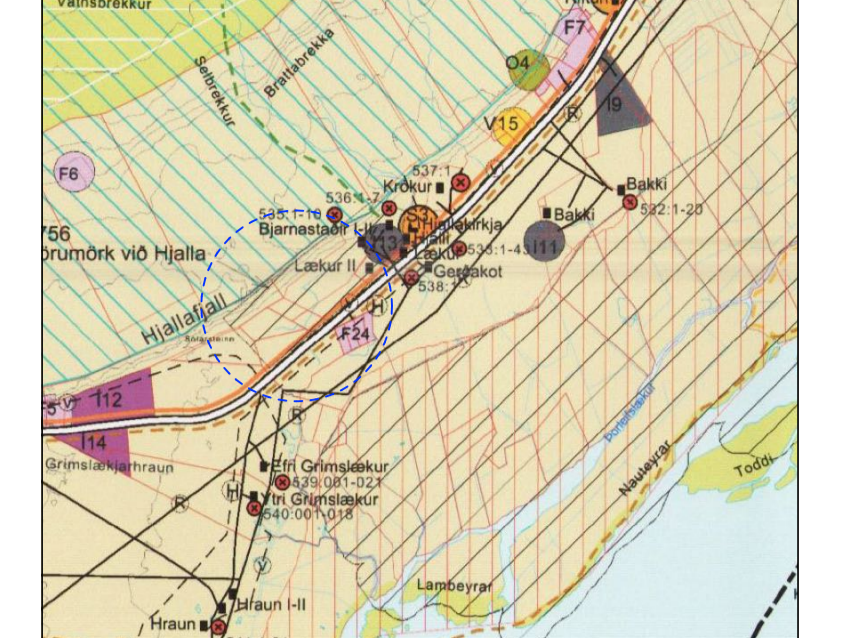
**UMSAGNARADILAR**  
Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og Minjastofnun.

**GÖGN**  
Skipulagið er unnið ofan á loftmynd frá tæknisvíði sveitarfélagsins Ölfuss.

**HNITASKRÁ:**

#	(X) Austur	(Y) Norður
A	386413,5	383596,4
B	386224,6	383466,7
C	386323,4	383357,4
D	386672,1	383455,9
E	386199,3	383481,3
F	386296,3	383521,7
G	386447,2	383579,1

**DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR**



ÚR SAMÞYKKTU AÐALSKIPULAGI 1:50.000



NUVERANDI ASTAND - 1:5000

**SKÝRINGAR:**

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK LÓÐAR
- HUGSANLEG FRAMTÍÐAR- TENGING VIÐ ÞORLÁKSHAFNARVEG
- BYGGINGARREITUR / HÆÐIR HÚSS
- DÆMI UM NÝBYGGINGU
- KVÖÐ UM STOFNÆÐ VATNSVEITU HJALLASÓKNAR OG HELGUNARSVÆÐI (2m) OG AÐKOMU AÐ HENNI TIL ÞJÓNSTU
- NYTT HREINSIVIRKI
- BILASTÆÐI - staðsetning ekki bindandi
- VEGHJELGUNARLÍNA
- AKVEGUR / PLAN

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð samkvæmt 1 málsgrein 4.1. 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\_

B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 202\_

Auglýsing um gildistöku skipulagsins birtist í \_\_\_\_\_

Breyting	Dagsetning	Skýring
A	10.8.2021	Skráveggjar breytingar í texta og vörð. við athugas. umsagnaradila
B	9.9.2022	Reitir B1 og B2 sameinaðir og staðkaðir. Veggir á nýjum stað.
C	31.10.2022	Vatnsálagi sýnd ásamt kvöld-, Byggingarreitir B1 og B2 upplýttir. Möguleg vegtenging færri til vegna vatnsálagar.

**LÆKUR 2C DEILISKIPULAG**  
**LÆKUR 2C**  
**ÖLFUSI** 1.11.2022

DEILISKIPULAG	BLAÐSTÆRD - A1
Breyting <b>C</b> Tákennir: <b>D-4</b>	kaa ehf. IC 500116 - 1190 Sjúrtafnan Höfnavegur 10 401 Vestur-Ísland 00 354 8441860
Útgáfa: 28.04.2021	Msk: 1000, 15000, 150000
Verður: 21-04-LÆK	Tekn. ka ohj

ÞANNA ER AÐ MELA AF TERNINGUM  
TEKINGU HESAMA ENKI ENDURNYTTI MEÐ NEYRUM HETTI AÐ HLUTA TIL EBA1 HELD AN BIRPLESS LEYFISVINGJANDAR