

# LINDARBÆR í Sveitarfélaginu Ölfusi

## L171766 - Deiliskipulag

### Greinargerð

#### 1. Inngangur

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til parts úr landi Lindarbæjar, L171766 í sveitarfélaginu Ölfusi sem er samtals um 1,7 ha að stærð. Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir núverandi byggingu svæðisins auk þess sem skilgreindar eru frekari byggingarheimildir innan þess. Skilgreindur verður einn byggingarreitur innan landsins. Skipulagssvæðið tekur til tæplega 5000 fm svæðis. Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir aðalskipulags sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022 er varðar uppbyggingu á landbúnaðarlóðum innan þéttbýlisafmörkunar Árbæjarhverfis.

#### 1.1. Skipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er unnin á grundvelli landeignaskrár Þjóðskrár Íslands, IS50 grunnögnum frá Landmælingum Íslands og MAXAR gervihnattamyndum frá Microsoft. Deiliskipulagið er unnið í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:500, úrklippa úr þéttbýlisupprætti aðalskipulags Ölfus sem tekur til Árbæjarhverfisins ásamt greinargerð þessari.

#### 1.2. Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir aðalskipulags Ölfus 2010-2022 þar sem gert er ráð fyrir að heimilt sé að byggja íbúðarhús, gestahús og bílskúr í samræmi við nýtingarhlutfall 0,05 á íbúðarlóðum sem eru á bilinu 0,5 - 3 ha. Hesthús og aðrar byggingar til landbúnaðar eru að jafnaði ekki heimilár á lóðum sem eru minni en 2 ha. Hámarks byggingarmagn innan viðkomandi svæðis er því 850 fm samkvæmt skilgreiningu aðalskipulags.

Skilmálar deiliskipulagsins taka mið að deiliskipulagi aðliggjandi lóðar að Lindarbæ, L171764. Er það gert með það að markmiði að skapa sem mesta samfellu í byggingarheimildum innan svæðisins og byggðarmynstri.

#### 2. Forsendur

Innan skipulagssvæðisins er í dag íbúðarhús með bílskúr. Með skipulagningu svæðisins er ætlunin að skilgreina byggingarheimildir fyrir hugsanlegri stækun á íbúðarhúsi og breytinga á innra skipulag þess auk þess sem gert er ráð fyrir heimild fyrir byggingu stakstæðs og/eða sambyggðs bílskúrs. Heimilt er að stofna lóð á grundvelli skilgreinds byggingarreitar innan deiliskipulagsins. Nákvæm lega lóðarinnar skal þó skilgreint ítarlegar á lóðarblaði kæmi til umsóknar um stofnun lóðar, heimilt verði að hagræða lóðarmörkum að núverandi lóðarmörkum landsins án þess að byggingarreitur breytist.

#### 3. Deiliskipulag

##### 3.1. Byggingarreitur B1

Innan reitsins er gert ráð fyrir byggingarheimild fyrir íbúðarhúsi og bílskúr, allt að 500 fm að stærð á einni eða tveimur hæðum. Bílskúr getur verið stakstæður eða sambyggður íbúðarhúsi. Hámarkshæð í mænin mælt frá gólfplötu má vera allt að 8 m. Mænisstefna húsa og þakform er gefið frjálst.

##### 3.2. Almennir skilmálar

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leiti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerðir og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag innan lóða og byggingarreita í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga innan svæðisins.

##### 3.3. Veitur

Lagning fráveitulagna og rótþróa eru á ábyrgð landeiganda. Frárennsli skal leitt í rotþró. Frá þrónni skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningariti nr .03/01 frá Umhverfisstofnun í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og aðalhönnuð. Fyrir á lóðinni er rotþró og er hún skilgreind á uppdrætti. Til framtíðar er gert ráð fyrir sameiginlegri fráveitu/hreinsivirki fyrir Árbæjarhverfi samkvæmt aðalskipulagi.

Rafmagns og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.

- Kaldavatsnshæmæð er frá vatnsveitunni Seylu.
- Rafmagsheimtaug er frá Rarik
- Hitaveita er frá OR
- Fráveita er leidd í rotþrær.

##### 3.4. Minjar

Engar þekkar minjar eru innan svæðisins og er skipulagssvæðið nánast allt þegar raskað. Ekki er talin þörf á sérstakri skráningu fornminja. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmdir innan skipulagssvæðis skal sá sem stendur fyrir þeim stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

##### 3.5. Aðkoma og kvaðir

Aðkoma að lóðinni er frá Árbæjarvegi vestri (3710) um Lindarbæjarveg. Kvöð er um sameiginlega innkeyrslu fyrir aðliggjandi lóð Lindarbæjar 171764. Kvöð er afmörkuð á uppdrætti auk þess sem hún er skilgreind á aðliggjandi deiliskipulagi.

#### 4. Þjónusta

##### 4.1. Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnassýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Engir brunahanar eru innan vatnsveitu Árbæjarhverfis sem anna vatnsöflun slökkviliðs með fullnægjandi hætti. Komi til bruna skal slökkvivatn sótt í nærliggjandi brunahana sem eru staðsettir við Suðurlandsveg við bensínplan Atlandsólú, og við Hrísmýri 9. Báðir hanarnir eru staðsettir í um 1 km fjarlægð frá skipulagssvæðinu. Brunaálag, fjöldi og þéttleiki byggðar innan skipulagssvæðisins er óverulegur og má ætla að vatnsþörf í bruna sé um 1600 l/min, sé miðað við hámarks byggingarheimild innan lóðar. Vatnsöflum um ofangreinda brunahana er því talin ásættanleg þar sem dælu og tankbílur brunavarna Árnassýslu á Selfossi og nágrenni geta flutt um 50.000 lítra að vatni. Ætla má að brunahanar anni um 2000-3000 l/min. Að auki rennur vatnsmesta á landsins í um 450 metra fjarlægð frá skipulagssvæðinu. Öflun slökkvivatns komi til bruna er því metin fullnægjandi.

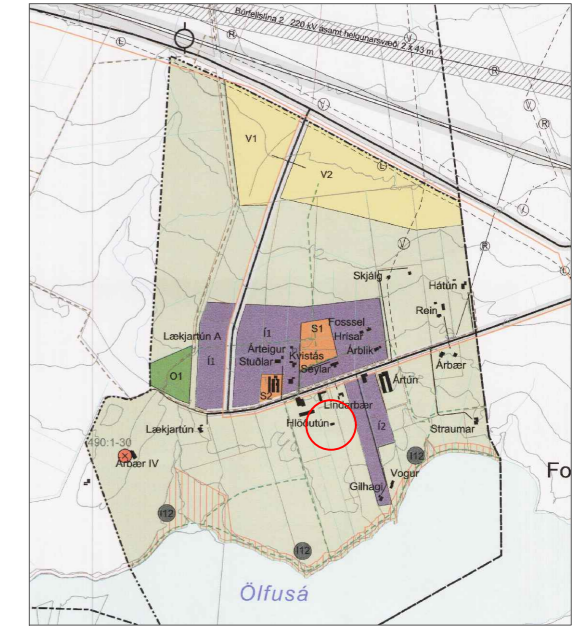
##### 4.2. Sorphirða

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

#### 5. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögnum. Ekki er talin þörf á mati á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins skv. gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr.90/2013 þar sem framkvæmdir á grundvelli stefnunnar eru ekki taldar valda áhrifum á umhverfið umfram það sem orðið er á skipulagssvæðinu.

HNITASKRÁ		
NR.	AUSTUR	NÖRÐUR
1	400371,991	383887,885
2	400429,355	383905,938
3	400452,510	383823,148
4	400395,725	383807,235
5	400391,705	383861,001
6	400408,275	383866,354
7	400412,809	383851,326
8	400436,384	383858,469
9	400446,036	383824,047
10	400405,556	383812,489



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2010-2022, þéttbýlisuppráttur Mkv.1:25.000

**SKÝRINGAR**

- Skipulagssvæðið
- Byggingareitur
- Núverandi hús
- Vegir og bílastæði
- Kvöð um aðkomu
- Möguleg staðsetning húss
- Bílastæði
- Stærð lóða í ha
- Hreinsivirki

Deiliskipulagið var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfus þann \_\_\_\_\_

f.h Sveitarfélagsins Ölfus

Öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022

## LINDARBÆR

### Deiliskipulagstillaga

Vigfús Þór Hróbjartsson Skipulagsfræðingur Vigfusthor@gmail.com	Verk: 0710;04012022 Mkv: 1:2000 Bláðstærð: A2	Dags: 08.01.2022 Breytt:
Hannað: VPH Teiknað: VPH	Samþykkt:	