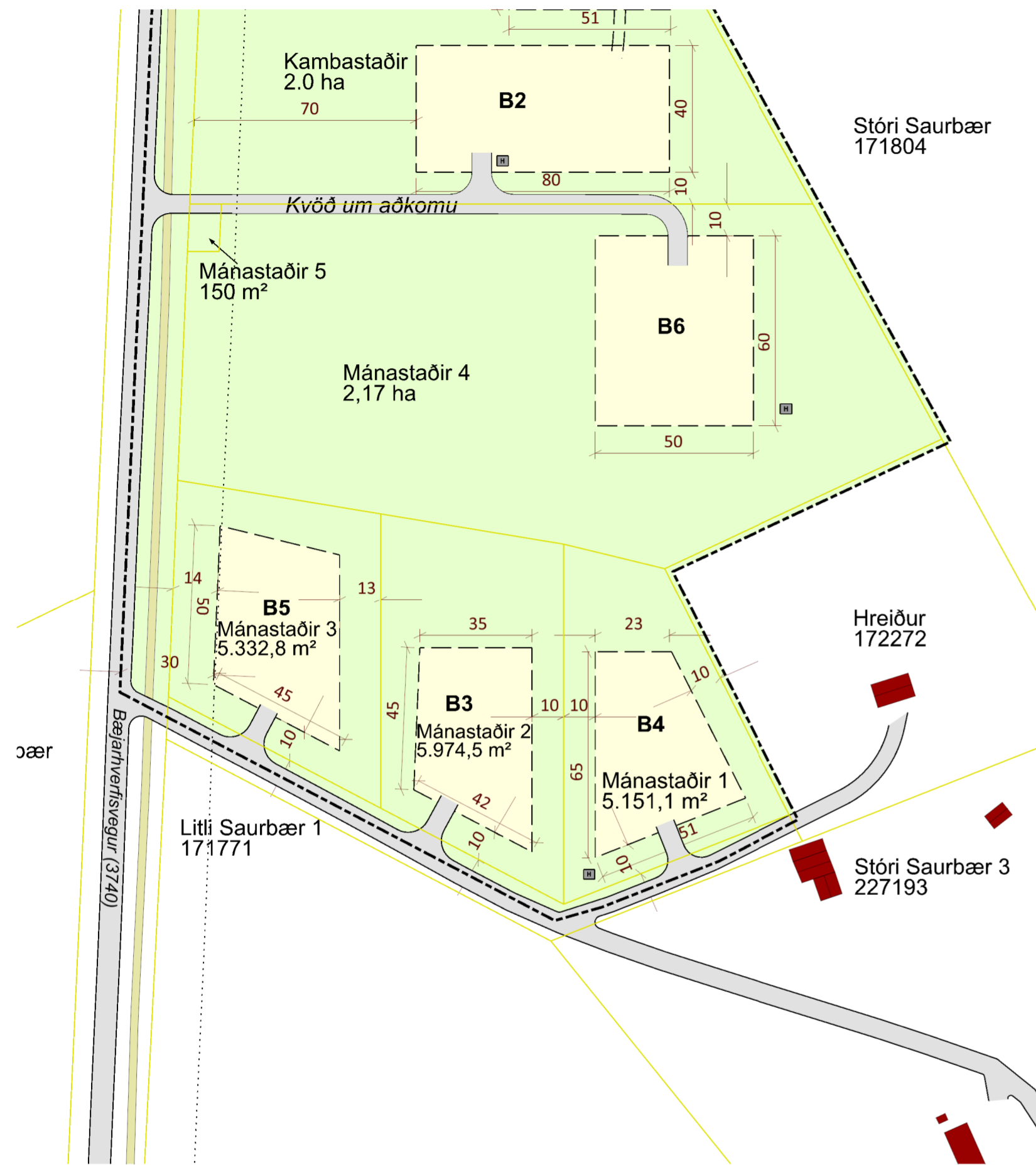


Mánastaðir 1 og 2 / Kambastaðir í Sveitarfélaginu Ölfusi

Deiliskipulagsbreyting

Sveitarfélagið
Ölfus



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR í mkv. 1:1.500. Tök gildi 12.06.2020, m.s.br.

Greinargerð

Deiliskipulag Mánastaða 1, Mánastaða 2 og Kambastaða í Sveitarfélaginu Ölfusi var samþykkt í sveitarstjórn 27. ágúst 2019 og tók gildi með birtingu auglýsingar þar um í B-deild Stjórnartíðinda þann 12. júní 2020. Tvær breytingar hafa verið gerðar á því síðan. Ein vegna aukins byggingarmagns og hin vegna fjölgunar lóða. Breytingin sem hér er lögð fram er fjölgun lóða þar sem Mánastaðum 4 er skipt upp í 8 lóðir og skilgreindar á þeim byggingarheimildir, alls um 2,2 ha svæði. Markmið með breytingunni er að koma til móts við eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli.

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2032 er svæðið íbúðarsvæði og er deiliskipulagið í samræmi við stefnu og skilmála sem þar eru settir fram um íbúðarbyggð í dreifbýli.

Úr töflu 16 í aðalskipulagi

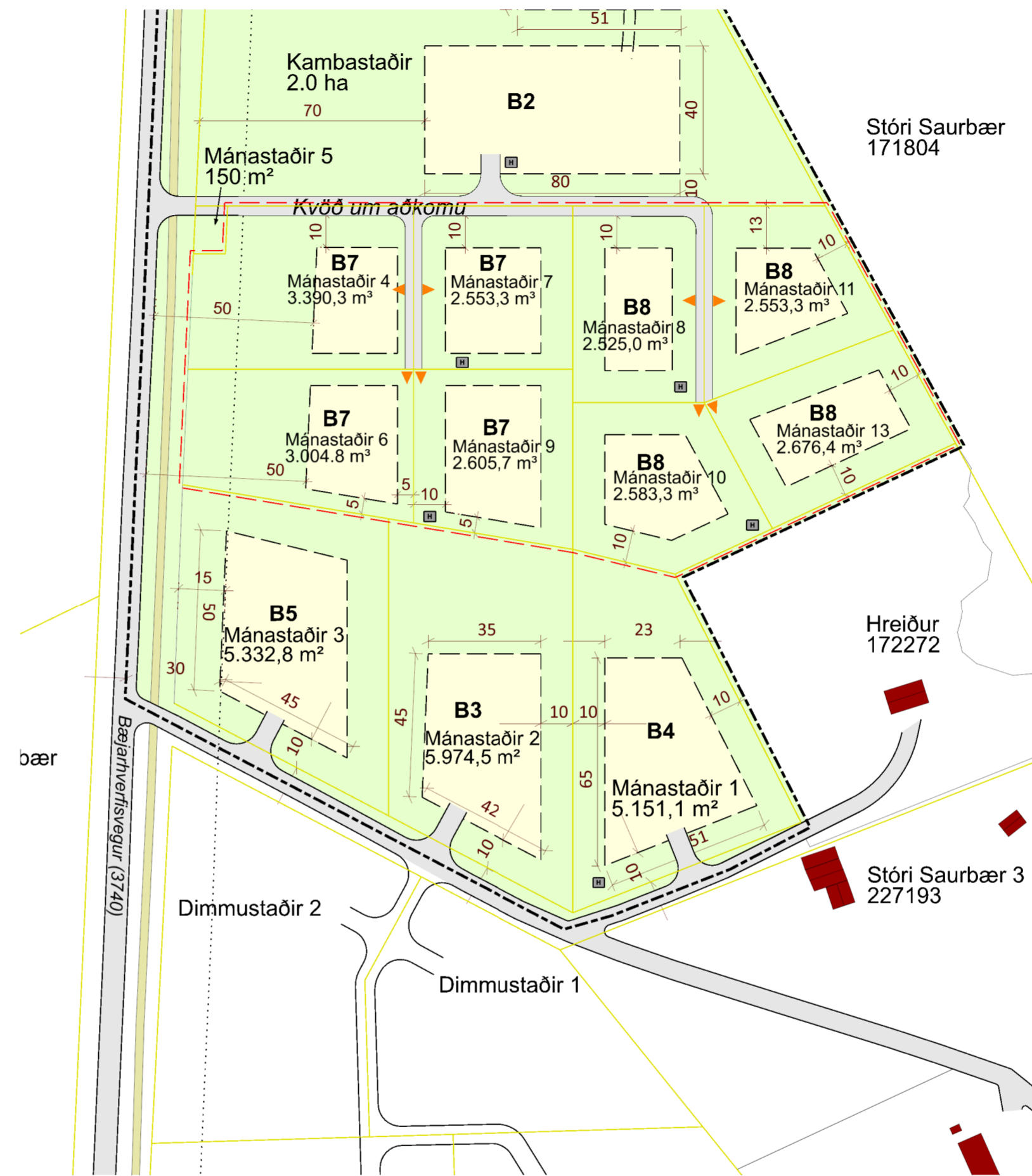
NR	HEITI	STÆRÐ/HA	FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	LÝSING SVÆÐIS OG SKILMÁLAR
ÍB31	Stóra Saurbæjar-svæðið	23	25	11	Hverfið er deiliskipulagt að hluta. Þar er gert ráð fyrir lóðum fyrir íbúðarhús og öðrum byggingum eftir atvikum

Skilmálar

Halda skal í dreifbýlisfirbragð og skal áhersla vera á að mannvirki falli vel að landi. Samnýta skal hreinsivirki eins og kostur er. Bent er á þann kost ef ónáði er af umferð getur lóðareigandi sett manir eða aðra hljóðvörn innan lóðar. Útlýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

Kvöð er um aðkomu að lóðum, eins og sýnd er á upprætti eða aðra sambærilega.

Í kafla 4.2 Byggingar bætast við eftirfarandi skilgreiningar á byggingarreitum:



BREYTTUR DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR í mkv. 1:1.500

B7 Á byggingarreitunum er heimilt að byggja parhús á 1-2 hæðum með eða án innbyggðra bílskúra, mænishæð allt að 8,5 m. Einnig er heimilt að byggja tvö gestahús og tvær geymslu sem tilheyra sinni íbúðinni hvort með hámarks mænishæð 4,0 m. Nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,15.

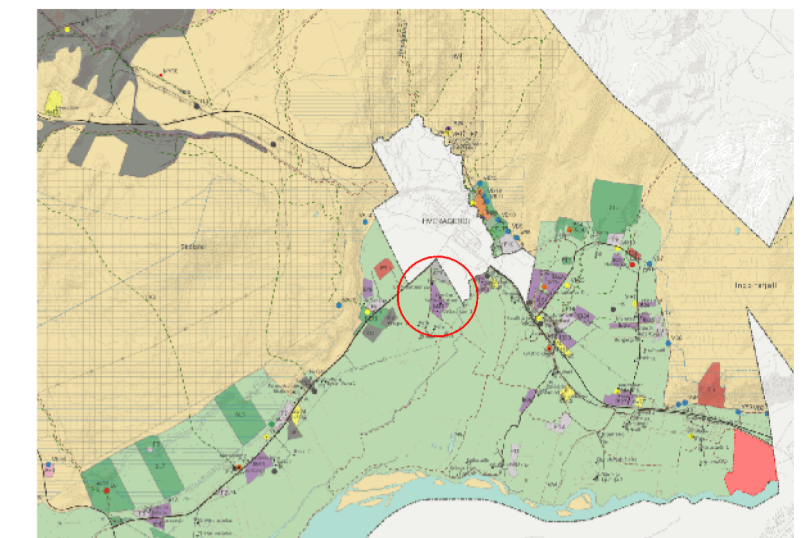
B8 Á byggingarreitnum er heimilt að reisa eitt einbýlishús á 1-2 hæðum með innbyggðum eða stakstæðum bílskúr, mænishæð allt að 8,5 m. Einnig er heimilt að byggja eitt gestahús og eina geymslu innan reitsins með hámarks mænishæð 4 m. Nhl. lóðar allt að 0,15.

Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif eru helst sjónræn áhrif þar sem deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir fjölgun húsa frá gildandi skipulagi. Áhrifin eru metin óveruleg þar sem byggð er allt í kring og hönnun mannvirkja skal taka mið að nánasta umhverfi. Umferð eykst þar sem meiri byggð er skipulögð en umferðin verður samt sem áður það óveruleg að loftgæði, hljóðvist og umferðarhætta verður óveruleg frá gildandi skipulagi.

SKÝRINGAR

- Skipulagssvæði
- Byggingareitur
- Lóðamörk
- Núverandi hús
- Vegur
- Reiðstígur
- Hreinsivirki til skýringar
- Slóði
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Veghelgunarsvæði
- Aðkoma til skýringar



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUSS 2020-2032

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, frá _____ til _____ var samþykkt í í sveitarstjórn Ölfuss þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppráttur í mkv. 1:1.500, ásamt greinargerð breytingar.

Gögn deiliskipulags sem verið er að breyta eru:
Deiliskipulagsuppráttur dagsettur 24.02.20149, breytt 31.03.2020 og 04.08.2020.
Greinargerð dagsett 24.04.2019, breytt 31.02.2020, 04.08.2020 og 22.08.2020.



Mánastaðir 1 og 2 / Kambastaðir í Sveitarfélaginu Ölfusi
Mánastaðir 4 - 13
Deiliskipulagsbreyting

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
7959-001	A2	AB	ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:1.500	11.02.2022	---	

SAMÞYKKT: **TILLAGA**