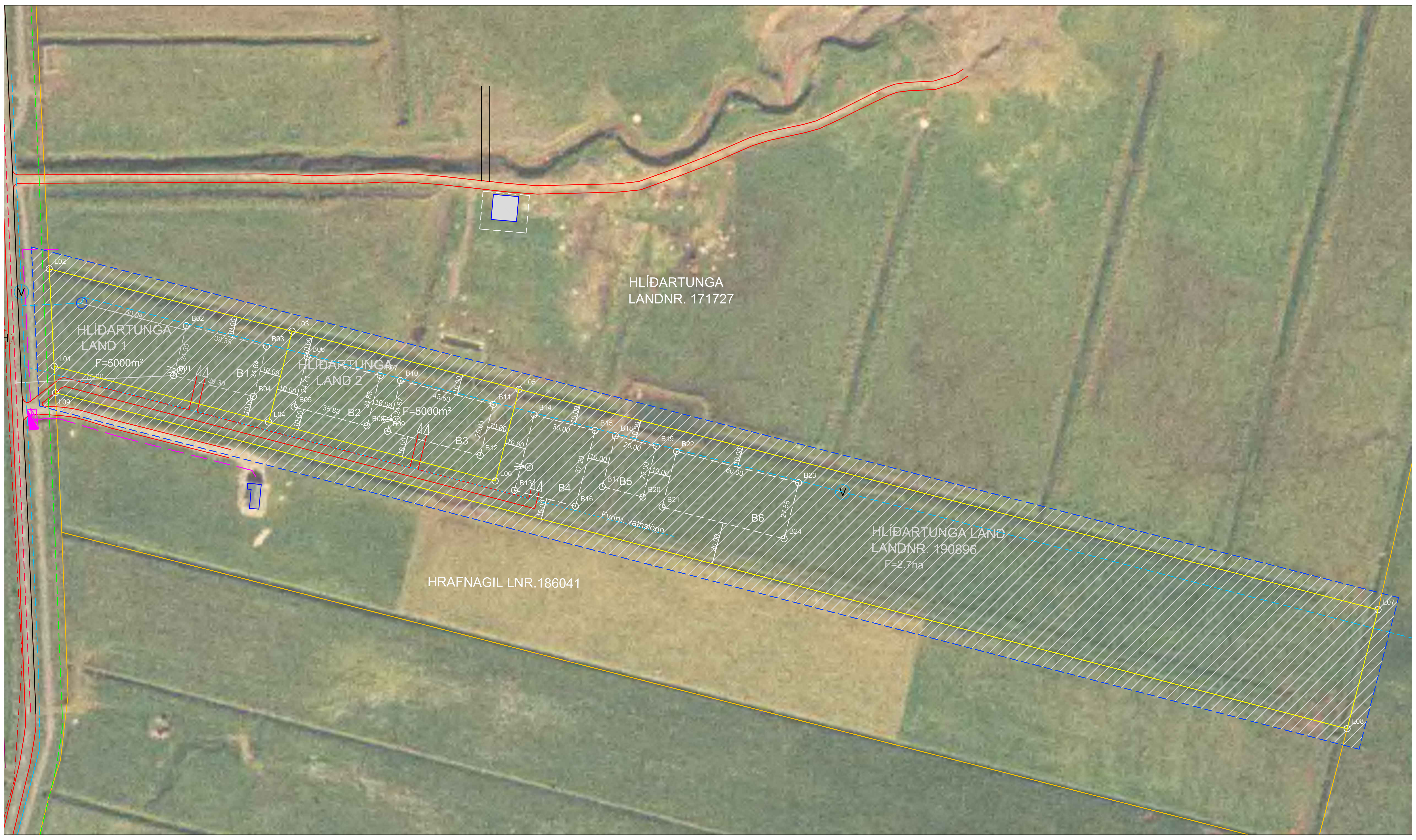
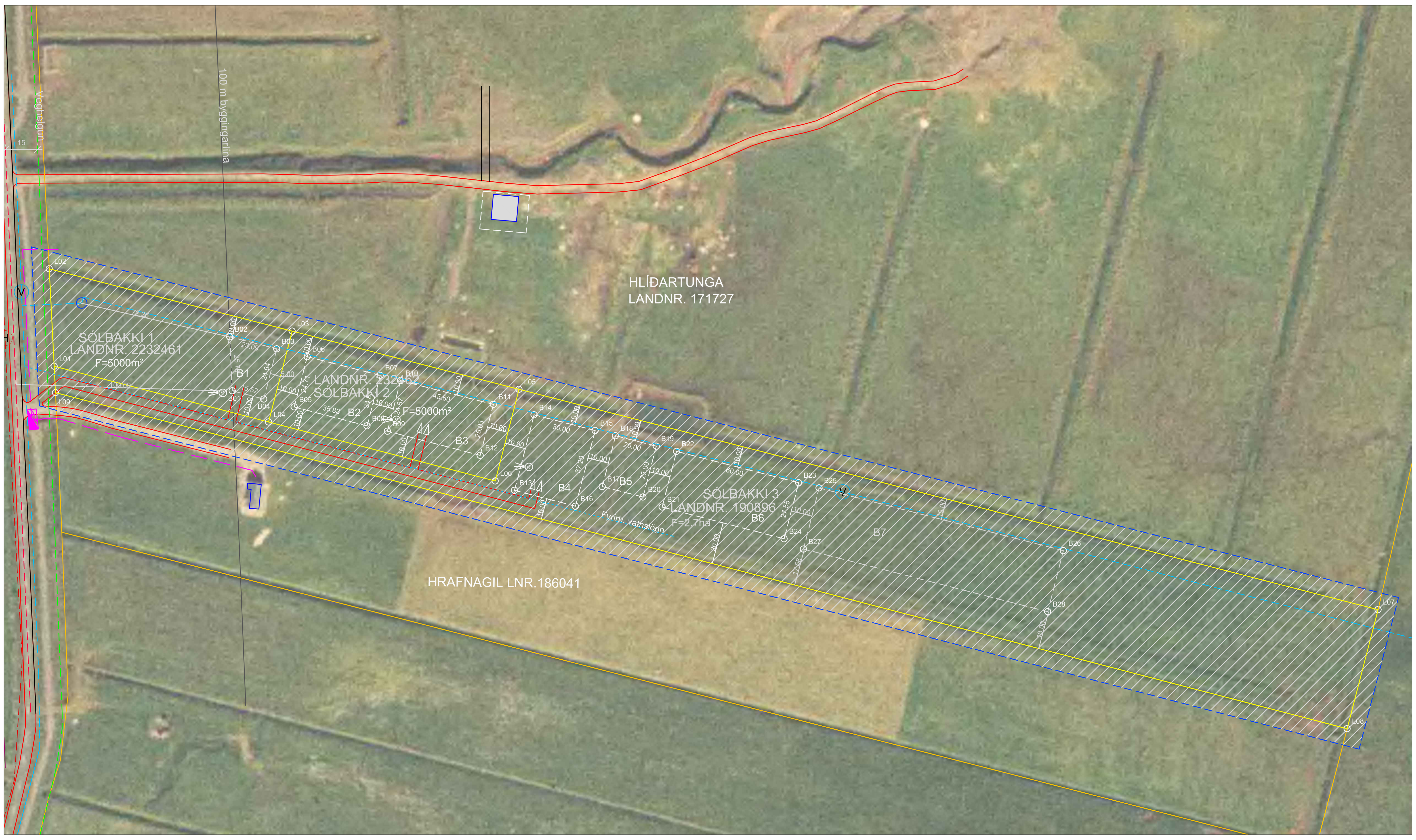
Sólbakki, fyrrum Hlíðatunga land
Deiliskipulagsbreyting

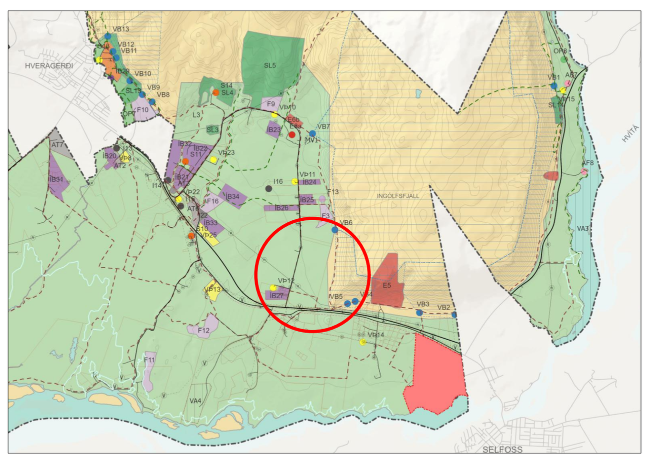
Sveitarfélagið Ölfus



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI AUGLÝST Í B-DEILD 14.12.2015 1:1500



DEILISKIPULAGSBREYTING 1:1500



HLUTI AÐALSKIPULAGS SVEITAFÉLAGSINS ÖLFUSS 2020-2036

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Útlínur lóðar
- Byggingareitur, hámark
- Vegur
- Helgunarsvæði Vegagerðar
- Hitaveita, stofnæð
- Vatnsveita, stofnæð
- Vatnsveita, fyrirh. heimlögn
- Rafmagnsveita, stofnæð
- Rafmagn, heimtaug
- Vatnsdæla
- Heiti hnitpunkts
- Bílastæði
- Fráveituvirki
- Raflagnaskápur
- 100 m byggingarlína

HNITASKRÁ

Nafn	A-hnit	N-hnit
B01	397559.05	387005.76
B02	397585.77	387024.21
B03	397608.13	387018.47
B04	397601.93	386994.63
B05	397616.44	386990.84
B06	397622.66	387014.75
B07	397657.37	387005.86
B08	397651.12	386981.82
B09	397660.80	386979.30
B10	397667.06	387003.37
B11	397711.23	386992.05
B12	397704.93	386967.83
B13	397721.27	386951.18
B14	397730.60	386987.08
B15	397759.66	386979.63
B16	397750.30	386943.63
B17	397763.06	386952.96
B18	397769.35	386977.15
B19	397788.72	386972.19
B20	397782.43	386947.99
B21	397791.53	386943.24
B22	397798.41	386969.70
B23	397856.53	386954.80
B24	397849.60	386928.14
B25	397866.25	386952.31
B26	397982.49	386922.51
B27	397858.80	386923.25
B28	397975.04	386893.45
L01	397502.19	387010.22
L02	397499.86	387056.56
L03	397615.49	387026.92
L04	397604.25	386983.68
L05	397723.43	386999.25
L06	397712.09	386955.63
L07	398132.25	386894.45
L08	398117.52	386837.81
L09	397502.82	386997.65

HNITAKERFI: ISN93

Inngangur

Unnin er breyting á deiliskipulagi, auglýstí B-deild 14.12.2015. Gerð er breyting á byggingaskilmálum í samræmi við endurnýjun aðalskipulags sveitarfélagsins Ölfuss, þar sem leyfilegt nýtingarhlutfall innan lóða hefur verið rýmkað á landbúnaðarlandi.
Þar segir að nýtingarhlutfall megi verið allt að 0,15 en þó að hámarki 3000 m² innan hverrar lóðar.
Einnig er gerð breyting á heiti landspildunnar þar sem núverandi heiti Hlíðartunga er breytt í Sólbakka

Byggingarskilmálar í greinargerð fyrir breytingu:

Byggingareitur B1: Heimilt er að byggja allt að 190 m² íbúðarhús og bílageymslu., 1 hæð , auk 60 m² vinnustofu og geymslu.

Byggingareitur B2: Heimilt er að byggja allt að 80 m² vinnustofu og geymslu.

Byggingareitur B3: Heimilt er að byggja allt að 170 m² íbúðarhús og bílageymslu, 1 hæð.

Byggingareitur B4: Heimilt er að byggja allt að 250 m² íbúðarhús og bílageymslu, 1 hæð.

Byggingareitur B5: Heimilt er að byggja allt að 60 m² gestahús.

Byggingareitur B6: Heimilt er að byggja allt að 1000 m² skemmu. Mænishæð má vera allt að 7,5 m.

Byggingarskilmálar í greinargerð eftir breytingu:

Byggingareitur B1: Heimilt er að byggja allt að 750 m² íbúðarhús og bílageymslu, 2 hæðir. Mænishæð má vera allt að 7,5 m. Mænisstefna er frjáls.

Byggingareitur B2: Heimilt er að byggja allt að 80 m² gestahús. Mænisstefna er frjáls.

Byggingareitur B3: Heimilt er að byggja allt að 630 m² íbúðarhús og bílageymslu, 2 hæðir. Mænishæð má vera allt að 7,5 m. Mænisstefna er frjáls.

Byggingareitur B4: Heimilt er að byggja allt að 520 m² skemmu. Mænishæð má vera allt að 7,5 m. Mænisstefna er frjáls.

Byggingareitur B5: Heimilt er að byggja allt að 60 m² gestahús. Mænisstefna er frjáls.

Byggingareitur B6: Heimilt er að byggja allt að 240 m² íbúðarhús og bílageymslu, 2 hæðir. Mænishæð má vera allt að 7,5 m. Mænisstefna er frjáls.

Byggingareitur B7: Heimilt er að byggja allt að 2.180 m² geymslu/hlöðu/reiðhöll. Mænishæð má vera allt að 7,5 m. Mænisstefna er frjáls.

Aðrar breytingar/viðbætur í greinargerð:

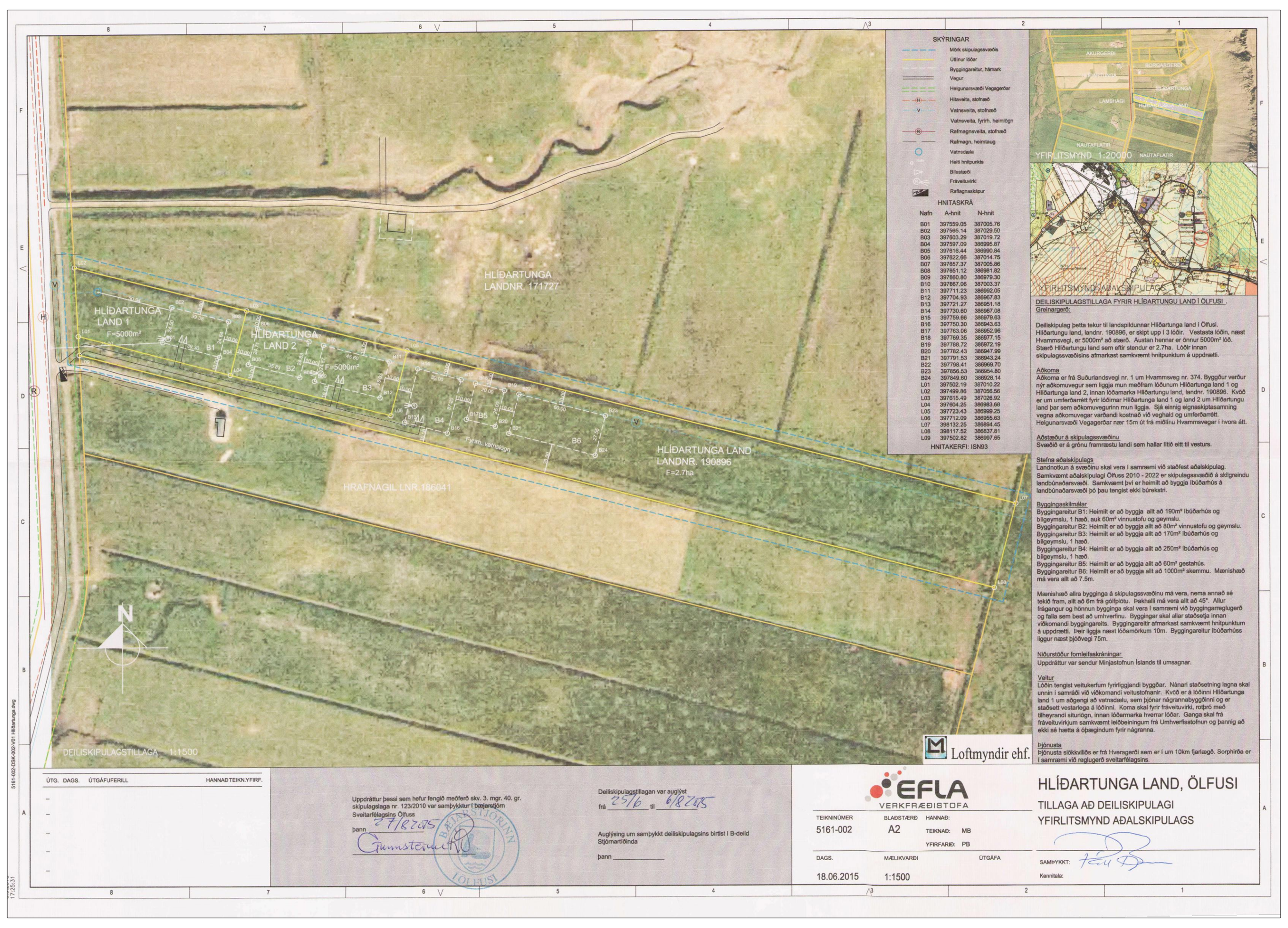
- **Brunavarnir:** Slökkvivatn kemur úr brunahana eða safntanki sem staðsettur verður í jörðu á svæðinu skv. forskrift Eldvarnaeftirlits Brunavarna Árnessýslu. Stærð tanks miðast við brunaálag bygginga.
- **Frágangur lóða:** Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, báta, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né hann sé öðrum til ama. Gæta skal að byggð gangi ekki að óþörfu á land og nærliggjandi umhverfi.
- **Frárennsli:** Leitast skal við að leiða frárennsli bygginga í sameiginlega rotþró innan svæðis. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi tiltæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.
- **Byggingar:** Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram gæðakröfur. Þakgerð er frjáls. Þó skal leitast við að yfirbragð bygginga taki mið af nærumhverfi og að fella byggingar sem best að landi. Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingar.

Staðföng í greinargerð eftir breytingu:

Nafninu Hlíðartunga er skipt út í öllum tilvikum fyrir Sólbakka. Hlíðartunga Land 1 verður Sólbakki 1, Hlíðartunga land 2 verður Sólbakki 2, Hlíðartunga land verður Sólbakki 3.

Breyting á uppdrætti:

- Nafninu Hlíðartunga er skipt út fyrir Sólbakka. Hlíðartunga Land 1 verður Sólbakki 1, Hlíðartunga land 2 verður Sólbakki 2, Hlíðartunga land verður Sólbakki 3.
- Bætt er við nýjum byggingareit austan megin við B6 sem er skilgreindur sem B7.
- Byggingareitur B1 var minnkaður með tilliti til 100 m veghelgunar.



GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 27.08.2015, AUGLÝST Í B-DEILD 14.12.2015

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppdráttur 1:1500
- Greinargerð
- Aðalskipulag sveitafélagsins Ölfuss 2020-2036
- Loftmynd: © Loftmyndir ehf.

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 43. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann ____________

og í sveitarstjórn Ölfuss þann ____________

Tillagan var auglýst frá ____________

með athugasemdafresti til ____________

f.h.Sveitarfélagsins Ölfus

____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____________

EFLA

Sólbakki
Sveitafélagið Ölfus
Deiliskipulagabreyting

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
101270	A1	HH	ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:1500	07.07.2022	---	
SAMÞYKKT:	TILLAGA		