



# Sveitarfélagið Ölfus - Deiliskipulag Spóavegur 12a Ölfusi



## Yfirlitsmynd 1:2000

### Greinagerð:

Deiliskipulag þetta setur ramma um framtíðaruppbyggingu að Spóavegi 12a í Ölfusi. Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt áður en fyrir er á svæðinu töluvert af trjágróðri. Gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, bílskúrs og gestahúsi í samræmi við heimildir aðalskipulags Ölfuss.

Deiliskipulag þetta nær yfir lóðina Spóavegur 12a landnúmer 180651 og er hún 4.000 m<sup>2</sup> að stærð. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2020-2036. En þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er heimilt að byggja skv. töflu 18 í greinagerð aðalskipulags „Íbúðarhús auk bílskúrs og allt að 80 m<sup>2</sup> gestahús í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15.“

### 1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:

Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur til landbúnaðar í aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036.

Heimilt er að byggja íbúðarhús, bílskúr, og gestahús með nýtingarhlutfalli 0,15, stærð lóðar er 4.000 m<sup>2</sup> og því að hámarki heimilt að byggja 600 m<sup>2</sup> samtals og skal samtals byggingarmagn úr öllum reitu ekki fara umfram það.

### 2 Aðstæður á skipulagssvæði:

Lóðin er í dag óbyggt, flatt, framræst mýrlendi en á lóðinni hefur verið stunduð trjárækt og er hún því þakin trjágróðri

### 3 Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:

Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á efnis og litavali.

### 4 Aðkomuvegur:

Aðkoma að svæðinu er um þjóðveg 1 gengt malarnámu í Ingólfsfjalli, norður Þórstaðarveg og þaðan vestur eftir Spóavegi samkvæmt yfirlitsmynd.

### 5 Umhverfisskýrsla

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat nr. 105/2006

### 5.1 Umhverfisáhrif.

Áhrif framkvæmda á umhverfið, hina tilteknu þætti gr. 5.4. skipulagsreglugerðar nr 90/2013, eru metin óveruleg.

### 6 Fornleifar:

Ekki er vitað um fornleifar innan skipulagssvæðisins en hafa ber í huga að samkvæmt

24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 segir eftirfarandi; „*finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.*“

### 7 Kynning og samráð

Deiliskipulagið hefur verið kynnt fyrir og haft samráð við: Sveitarfélagið Ölfus, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit suðurlands, Vegagerðina, Umhverfisstofnun og almenning með því að drög að deiliskipulaginu voru kynnt vorið 2023.



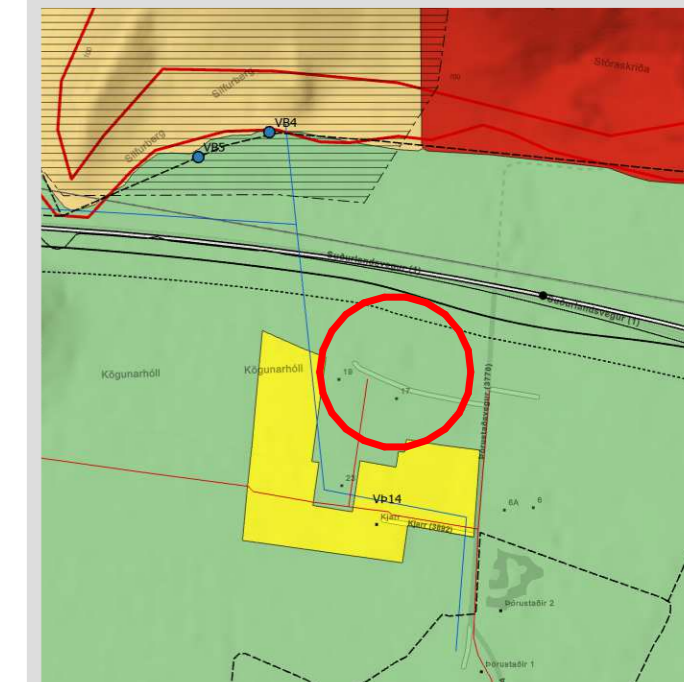
## Skipulagsuppdráttur Spóavegur 12a 1:1000

### Skipulags- og byggingarskilmálar:

- Íbúðarhús: Á byggingarreit í1 er heimilt að reisa íbúðarhús allt að 300 m<sup>2</sup> á einni eða tveimur hæðum. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8,5 m.
- Gestahús: Á byggingarreit G1 er heimilt að reisa gestahús allt að 80m<sup>2</sup> að stærð á einni eða tveimur hæðum, hámarkshæð frá mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8,5 m
- Bílskúr: Á byggingareit B1 er heimilt að reisa bílskúr allt að 300 m<sup>2</sup> á einni hæð, hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8,5 m.
- Byggingar skulu rúmast innan byggingareits, en reitir eru hafðir rúmir svo hægt verði að hagræða húsum á sem heppilegast stað út frá grundun þeirra. leitast skal við að byggingar myndi samstæða heild og skal það gert með efnis og litavali, þakform húsa er gefið frjálst. Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð. hámarksnýtingarhlutfall lóðar er 0,15. og skal heildarbyggingarmagn ekki fara yfir það hlutfall.
- Bílastæði: Við íbúðarhús skulu vera að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.
- Fráveita- lagnir og veitur: Leitast skal við því að hafa sameiginlega rotþró fyrir svæðið. Skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og í samráði við Heilbrigðiseftirlit suðurlands. Rafmagns- og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.
  - Kaldavatnsheimæð kemur frá vatnsveitunni Berglindi.
  - Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Rarik.
  - Fráveita fer í rotþró, leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti
- Þjónusta: Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnæssýslu 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 eða borholu. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, skulu unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnæssýslu. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

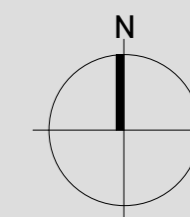
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann \_\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_.



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2020 - 2036, ekki í kvarða. Staðsetning skipulagssvæðis er sýnd með rauðum hring.

- Byggingarlína frá vegi
- Miðlína vegar
- Lóðarmörk
- Mörk deiliskipulags
- Byggingarreitir
- Mön
- Núverandi byggingar
- Bílastæði, leiðbeinandi staðsetning
- Vegur
- Veghelgunarsvæði
- Rotþró, leiðbeinandi staðsetning
- Mænisstefna



Frumútgáfa	03/04/2023	HEB	
Útgáfa:	Dagsetning:	Teiknað af:	Skýring:

Ábyrgðarmaður og réttthafi: Haukur E. Benediktsson BF. Byggingafræðingur BSc. kt: 171285-2169 S: 770-7172 haukur@benediktsson.is

*Haukur Ben*

Verk Verkefni: 2023\_008\_D

## Spóavegur 12a Ölfusi

Efni

## Deiliskipulag

Teikning.nr.

# D101

Mkv. Prentað á: As indicated A2

