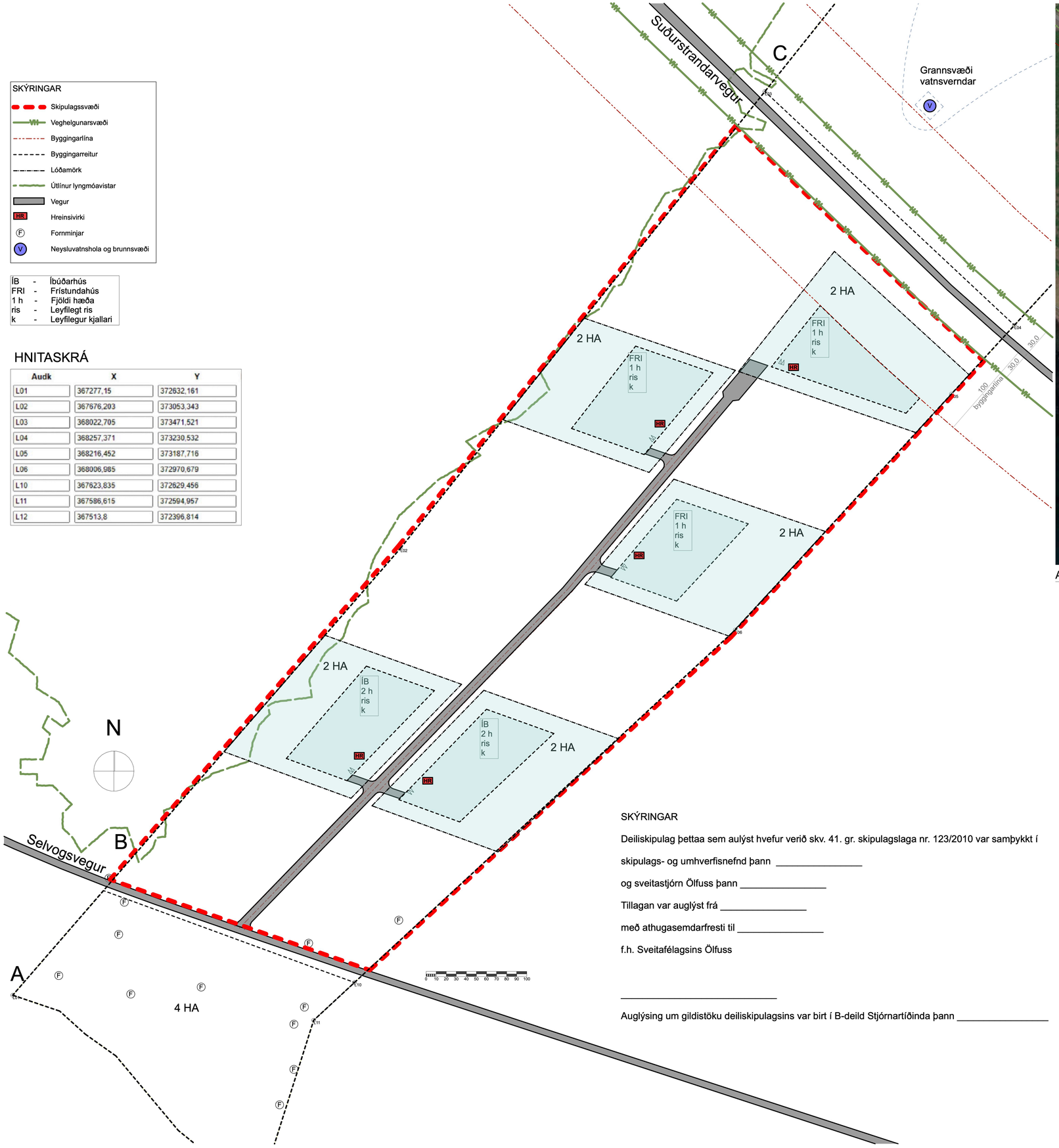
SKÝRINGAR

- Skipulagssvæði
- Veghelgunarsvæði
- Byggingarlína
- Byggingarreitur
- Lóðamörk
- Útlínur lyngmóavistar
- Vegur
- HR Hreinsivirki
- F Fornminjar
- V Neysluvatnshola og brunnsvæði

| | | |
|---|---|---|
| ÍB | - | Íbúðarhús |
| FRI | - | Frístundahús |
| 1 h | - | Fjöldi hæða |
| ris | - | Leyfilegt ris |
| k | - | Leyfilegur kjallari |

## HNITASKRÁ

| Audk | X | Y |
|---|---|---|
| L01 | 367277,15 | 372632,161 |
| L02 | 367676,203 | 373053,343 |
| L03 | 368022,705 | 373471,521 |
| L04 | 368257,371 | 373230,532 |
| L05 | 368216,452 | 373187,716 |
| L06 | 368006,985 | 372970,679 |
| L10 | 367623,835 | 372629,456 |
| L11 | 367586,615 | 372594,957 |
| L12 | 367513,8 | 372396,814 |




Deiliskipulag Afstöðumynd 1:2000

SKÝRINGAR

Deiliskipulag þettaa sem aulýst hvefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og umhverfisnefnd þann _____

og sveitastjórn Ölfuss þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

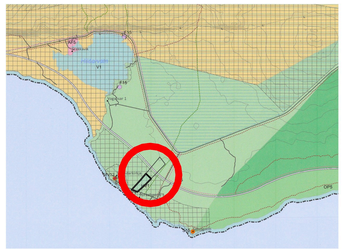
með athugasemdarfresti til _____

f.h. Sveitafélagsins Ölfuss

_____

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

Afmörkun Deiliskipulags loftmynd 1:10000



Aðalskipulag 2020-2036 1:100000

GREINARGERÐ

**Afmörkun deiliskipulags**
Jörðin Eima er í Ölfusi, rétt austan við Strandakirkju. Jörðin er um 68,8 hektarar (ha), skipt í þrjá hluta, A hluti sunnan við Selvogsveg, B hluti milli Selvogsvegar og Suðurstrandarvegar og C hluti norðan Suðurstrandarvegar. Deiliskipulagstillagan nær til hluta B.
Í Aðalskipulagi 2020-2036 er Eimu land skilgreint sem Landbúnaðarsvæði, en árið 2007 var lögbýlisréttur og kvaðir sem því fylgja aflétt af bæjaryfirvöldum og ráðuneyti.

Fornminjar eru merktar á svæðinu, tekið verður fullt tillit til þeirra við uppbyggingu. Einnig verður tekið tillit til kjarrgróðurs sem er á vestur mörkum deiliskipulagssvæðis, byggingarreitir minnkaðir til að lágmarka áhrif á hann.

**Skilmálar**
Í deiliskipulagstillögu er gert er ráð fyrir að skipta hluta B í 5 tveggja hektara svæði þar sem byggð verða 3 frístundahús (FRI) og 2 íbúðarhús (IB) í samræmi við grein 3.4.1 og töflu 2. í greinargerð Aðalskipulags 2020-2036. Stærð og lögun lóða miðast við að halda byggðarmynstri Selvogs sem kostur er. Leitast skal við að hafa sama litar og efnisval á svæðinu.

Öll mannvirki eru innan byggingarreits sem er dregin frá lóðarmörkum, lóðir eru dregnar frá Selvogsvegi til að tryggja fornminjar og gróður og að Suðurstrandarvegi séu amk.100 m að næsta byggingarreit.
Reiknað er með hámarks nýtingarhlutfall sé 0,03. Byggingarform og mænisstefna er frjáls, en efnisval þannig að húsin falli vel inn í umhverfi. Íbúðarhús eru að hámarki 2. hæðir og ris auk mögulegum kjallara, en frístundahús verði 1. hæð og ris. Hámarks mænishæð fyrir íbúðarhúsin eru 8,0 m fyrir en 5,5 metra fyrir frístundahúsin. Leyfilegt verði að hafa stakstæða bílgeymslu/geymslu á lóð með hámarks hæð 4,5 metrar. Reiknað er með amk. 2 bílastæðum við hvert hús, stæði séu innan lóðarmarka.

**Samgöngur**
Aðkoma að svæðinu er frá Selvogsvegi, gert er ráð fyrir 10 metra vegstæði innan svæðis fyrir umferð ökutækja og gangandi.

**Veitur**
Neysluvatn kemur frá borholu í landi Eimu ofan Suðurstrandavegar, einnig er möguleiki að bora innan svæðis. Rafmagn kemur frá rafstreng Rarik. Sýnd er leiðbeinandi staðsetning rotþróa á hverri lóð, en leitast skal við að hafa sameiginlega rotþró fyrir svæðið eftir því sem því verður við komið. Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð 798/1999 og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

**Umhverfisáhrif**
Á svæðinu er lyngmóavist skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunnar Íslands. Einnig er á svæðinu hraun sem fellur undir lög um náttúrvernd nr. 60/2013. Við staðsetningu bygginga og framkvæmdir á svæðinu skal gæta þess að raska vistkerfi og hrauni sem minnst og raska ekki hraunmyndunum eins og hraunlænum, hraunbólstrum, hrauntröðum og gervigígum ef slík fyrirbæri finnast á landinu. Áhrif framkvæmda eru metin óveruleg.

**Þjónusta**
Sorphirða er skv. reglum sveitarfélagsins um sorphirðu. Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið afbrunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja skal aðgengi að því s.s. með safntanki eða borholu. Magn slökkvivatns, s.s. stærðtanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, skulu unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu.

**Annað**
Á grundvelli deiliskipulagsins eru gerð lóðar- og hæðarblöð.

+Arkitektar 1:1000 @ A2

Deiliskipulagsbreyting
Reykjavík
Deiliskipulag -

| | |
|---|---|
| dags. | 21.9.2023 |
| mkv. | 1:100000, 1:2000, 1:10000 |
| teikn. | HI |
| verknr. | Verknúmer |

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389 hi@plusark.is
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119 ph@plusark.is
Fiskislóð 31 101 Reykjavík 562-5959 www.plusark.is

A.01