

Stóragerði lóð 1

Deiliskipulag



DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:2000

GREINARGERÐ 1 Inngangur

Deiliskipulagið nær til landspildunnar Stóragerði lóð 1 (L212987) sem þegar er byggð. Með deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur lóðum, um 5000 m² að stærð, þar sem heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu og stunda minniháttar atvinnustarfsemi.

2 Forsendur

Skipulagssvæðið liggur sunnan við Þorlákshafnarveg (38) og sunnan Hjallafjalls. Aðkoma að lóðum er af Stóragerðisvegi nr. 3983. Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036 er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB18) þar sem gert er ráð fyrir fimm lóðum fyrir íbúðarbyggð ásamt minniháttar atvinnustarfsemi. Lóðirnar eru flestar byggðar en ekki náðist samkomulag allra landeiganda um að deiliskipuleggja svæðið í heild sinni. Sett er fram deiliskipulag fyrir Stóragerði lóð 1 þar sem landeigandi hyggst skipta 1 ha lóð sinni upp í tvennt og heimila þar uppbyggingu í samræmi við skilmála aðalskipulags um að í íbúðarbyggð í dreifbýli er heimilt að byggja upp á 0,25-2 ha lóðum. Heimilt er að byggja íbúðarhús, sem einbýli eða parhús (bílskúr, gestahús og geymslu). Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,15.

Svæðið er aðallega á hrauni og er mosahraunavist og lynchraunavist ríkjandi á svæðinu. Hraunið nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 um jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið.

3 Deiliskipulagsskilmálar

Skilgreindar eru tvær lóðir, um 5000 m² að stærð þar sem heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu og minniháttar atvinnustarfsemi, s.s. húsdýrahald, þjónustu, handiðnað eða verslun fyrir smásölu. Ekki er heimilt að vera með þungan iðnað eða mengandi starfsemi sem veldur öðrum óþægindum, s.s. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar, né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að byggja allt að þrjú hús á lóð.

B1 - Stóragerði lóð 1

Heimilt er að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr/skemmu/gestahúsi, sambyggt eða aðskilið. Íbúðarhús getur verið á einni til tveimur hæðum, mænishæð allt að 8 m miðað við gólfhlöt jarðhæðar. Hámarksbyggingarmagn er 750 m². Innan lóðar hefur þegar verið byggt 269 m² einbýlishús sem heimilt er að viðhalda og byggja við.

B2 - Stóragerði lóð 1B

Heimilt er að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr/skemmu/gestahúsi, sambyggt eða aðskilið. Íbúðarhús getur verið á einni til tveimur hæðum, mænishæð allt að 8 m miðað við gólfhlöt jarðhæðar Hámarksbyggingarmagn er 750 m².

Almennir skilmálar

Efnisval bygginga er frjálst en gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Fordást skal áberandi útilýsingu og beina ljósi niður. Hljóðstig skal fara eftir viðmiðunarmörkum í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Leita skal umhverfissvænna lausna á svæðinu, s.s. að veita ofanvatni af þökum og hörðu yfirborði beint í jarðveg.

Aðkoma

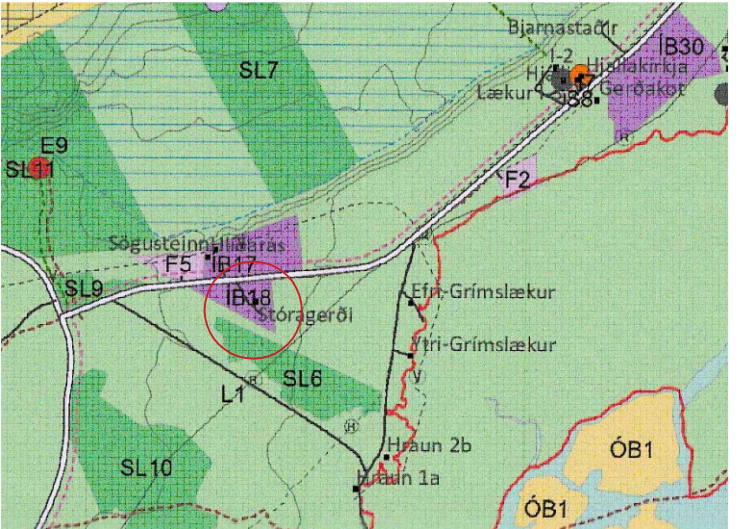
Aðkoma er af Þorlákshafnarvegi og um Stóragerðisveg. Kvöð er á Stóragerði lóð 1 um aðkomu að Stóragerði lóð 1B.

Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu frá RARIK. Innan lóðar hefur verið borað eftir vatni og gert er ráð fyrir samnýtingu neysluvatns eftir að lóð hefur verið skipt upp og kvöð er lóðum um sameiginlegan kostnað við rekstur borholu og vatnsveitu.

Frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki fyrir báðar lóðir. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m. s.br. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirki til tæmingar.

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Flokkun og sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.



AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS ÖLFUSS 2020-2036

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Ölfuss þann _____

Lýsingin var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h. Sveitarfélagsins Ölfuss

Auglýsing um gildistöku skipulagsins

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

- Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:
- Deiliskipulagsuppdráttur 1:2000
 - Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036
 - Greinargerð

Kortagrunnur:

Skipulagsuppdráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins.



Stóragerði lóð 1

Sveitarfélagið Ölfus

Deiliskipulag

SKJALALYKILL:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
108553	A2	BRE	MS/IS
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:2000	14.08.2024	---	

SAMÞYKKT:

TILLAGA