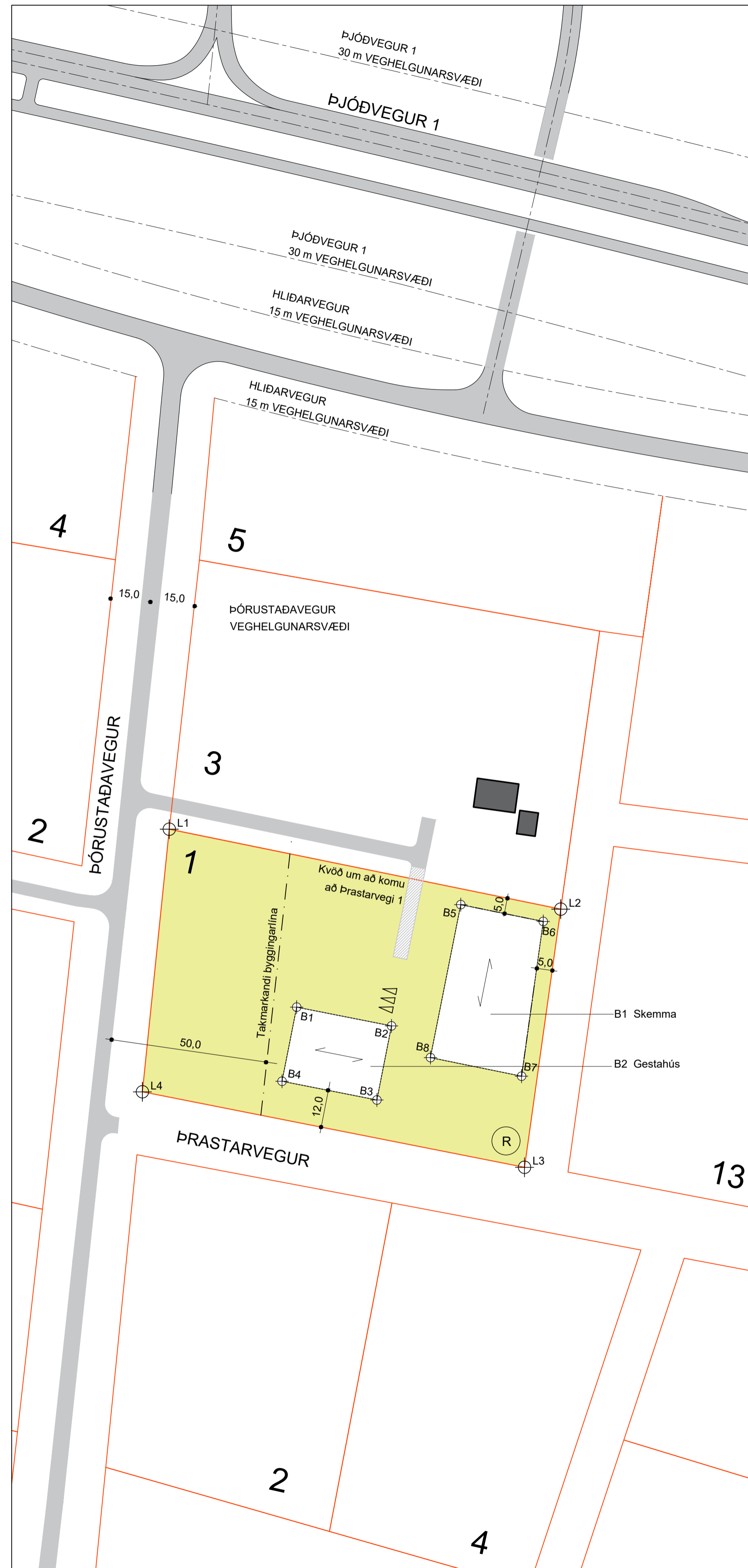


PRASTARVEGUR 1 DEILISKIPULAG - Fyrir breytingu MKV. 1:1000



PRASTARVEGUR 1 DEILISKIPULAG - Eftir breytingu MKV. 1:1000

GREINARGERÐ

PRASTARVEGUR 1

Landnúmer : L172235
 Staðgreinir: 87171-98750010

Í gildi er deiliskipulag sem tekur til lóðarinnar prastarvegur 1, í landi Sveitarfélagsins Ölfuss og afmarkast af skilgreindum lóðarmörkum viðkomandi lóðar sem er tæpur 1,06 ha að stærð eftir stækkun. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss (2020-2036).

Deiliskipulagsbreyting þessi varðar skilgreiningu og skilmála byggingareita á lóðinni þeim fækkað og breytt úr fjórum í tvo sbr. eftirfarandi:

- Byggingareitir B3 og B4 (skemmur) eru sameinaðir í einn reit sem heitir nú: B1 - Skemma
- Byggingareitur B1 - Íbúðarhús breytt og verður B2 - Gestahús
- Fyrri byggingareitur fyrir gestahús (B2) feldur út.

Lóðin sem um ræðir er í einkaeigu á landi sem er skipulagslega landbúnaðarland og er verið að breyta landnotkun úr landbúnaðarlandi í íbúðarlóð. Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina eða aðliggjandi svæði sem stendur.

Lóðin er í dag óbyggt flatt framræst mýrland. Aðkoma að lóðinni er um Þjóðveg 1 að Prastarvegi, gengt málarnámu í Ingólfsfjalli handan þjóðvegarins. Lóðin er tilvalin fyrir þau nýtingaráform sem hér koma fram. Segja má að breytingin hafi ekki áhrif á aðlægt landbúnaðarsvæði þar sem uppbyggingunni mun fylgja frekari uppgræðsla á landinu. Gera má ráð fyrir að sú uppbygging og ræktun landsins í kjölfar breytinganna geri það að verkum að auðveldara verði að nýta landið til búrekstrar en áður, ef sú staða kæmi upp í framtíðinni. Þannig er landið hvorki stærra né minna en þörf krefur og hægt er að fullyrða að landið henti sem íbúðarlóð. Ekki er stundaður landbúnaður í nánasta nágrenni og því má fullyrða að „hæfileg fjarlægð“ sé milli landbúnaðar og landsins sem verið er að breyta.

MARKMIÐ

Markmið þessa deiliskipulags er að fylgja eftir markmiðum aðalskipulags um að efla byggð á svæðinu og gera búsetu þar eftirsóknarverða og skapa þannig skilyrði fyrir fjölbreyttri byggð, atvinnu- og mannlíf.

Lóðinni verði ekki spillt sem ræktunna- / landbúnaðarlandi þegar hún verður nýtt sem íbúðarlóð.

SKILMÁLAR

Að orðu leiti en fram kemur í aðalskipulagi eru skilmálar eftirfarandi:

Leitast skal við að mynda heillega samstæða þyrpingu húsa í formi og litavali.

Þakform:

Þakform og halli eru frjálst en þó skal form og halli þaka Skemmu og gestahúss vera samskonar

Byggingareitur B1:

Heimlitt að reisa skemmu allt að 650m² að stærð að gunnflati.

Mænishæð að hámarki 8,0 m

Innan rýmis skemmunar verði heimilt að gera íbúð á tveimur hæðum

Alls allt að 300 m² að stærð.

Byggingareitur B2:

Heimlitt að reisa gestahús á einni hæð allt að 80 m² að stærð

Mænishæð að hámarki 5.5 m

Óheimt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, báta, stóuhýsi, 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 sé óörum til ama

BÍLASTÆÐI

Staðsetning, fjöldi og fyrirkomulag bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

UMHVERVISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr.111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar tilframsæmda sem til greindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr.111/2021. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingunni eru ásynðar áhrif af byggingum og að meiri byggð fylgir aukin umferð.

Svæðið sem deiliskipulagstillagan nær til er hvorki á náttúruverndarsvæðum né á svæðum sem njóta sérstakrar verndar skv. lögum nr. 60/2013 um náttúruvernd.

VEITUR

Þegar fráveita er lögð skal fara eftir kröfum sem gilda um hreinsun skólps sbr. 13. gr. reglugerðar nr. 798/1999 og nr. 450/2009 um fráveitur og skólps.

Hreinsivirki (fráveita) skal staðsetja skv. leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti merkt (R) og vera í samræmi við reglugerðir og leiðbeiningar Umhverfisstofnunar og Heilbrigðisráðgjafarinnar. Sveitarfélagið sér um að tæma virkið. Því er mikilvægt að það sé staðsett m.t.t. aðgengis við tæmingu.

Rafmagn kemur frá veitum RARIK.

Öflun neytsluvatns verður um tengingu við vatnsveituna Berglindi sem sótt verður um.

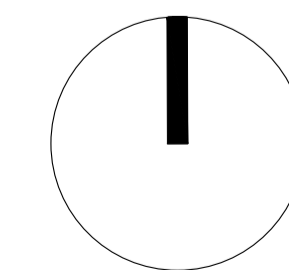
ÞJÓNUSTA

Sorþirða er á vegum sveitarfélagsins. Fyrirkomulag sorpgæmslu innan lóðar svo sem staðsetning, flokkun og fyrirkomulag fer eftir reglum sveitarfélagsins.

Brunarvarnir eru á höndum Brunavarna Árnessýslu og skulu varnir taka mið áætlanum þeirra og lögum um brunavarnir nr. 75 / 2000. Tryggja skal slökkvivatn í samræmi við brunaálag bygginga með safntanki sem staðsettur verður í jörðu á lóð skv. forskrift Eldvarnaeftirlits Brunavarna Árnessýslu.

HNITASKRÁ LÓÐAR

1 norðvesturhorn X = 399091.521 Y = 385107.763
 2 norðausturhorn X = 399217.025 Y = 385082.131
 3 suðausturhorn X = 399205.421 Y = 384999.349
 4 suðvesturhorn X = 399082.906 Y = 385023.556



Hluti aðalskipulags Ölfuss 2020-2036 - ekki í skala. Staðsetning deiliskipulagsvæðis sýnd með rauðum hring

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITIR
- VEGIR
Miðlína og veghelgun
- BÍLASTÆÐI
- HNITASETT LÓÐARHORN
- HREINSIVIRKI
Leiðbeinandi staðsetning

SAMPYKKTIR:

Deiliskipulag þetta hefur engi meðferð samkvæmt 1. mgr.

41. greinar skipulagslaga nr.123/2010, með síðari breyt.

Auglýst frá : _____ til : _____

Sampykkt í skip- og umhverfisnefnd : _____

Sampykkt í sveitastjórn Ölfuss : _____

Deiliskipulagið óðlaðist gildi við auglýsingu um sampykkt

þess í B-deild Stjórnartíðinda þann : _____

VERKEFNI:

PRASTARVEGUR 1 ÖLFUSS
 DEILISKIPULAGSBREYTING

TEIKNING:

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR
 ÚTPRENT A-1

VERK: BÓS-GUÐJÓN SKRÁÐSK-THORUDSTADIR
 KVARNÍ: 1:1000 TEIKNAD: BÓS/BD
 DAGS: 15.08.23 SAMPYKKT: BÓS

ÚTI INNI

ARKITEKTAR

ÞINGHOLTSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
 Símar 5527660 & 5627660 FAX 552 7661
 NETFANG ut@ui.is VEFANG www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FÁI

120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FÁI

021256-7579

TEIKNINGANR: **DSK-001** BREYTING: