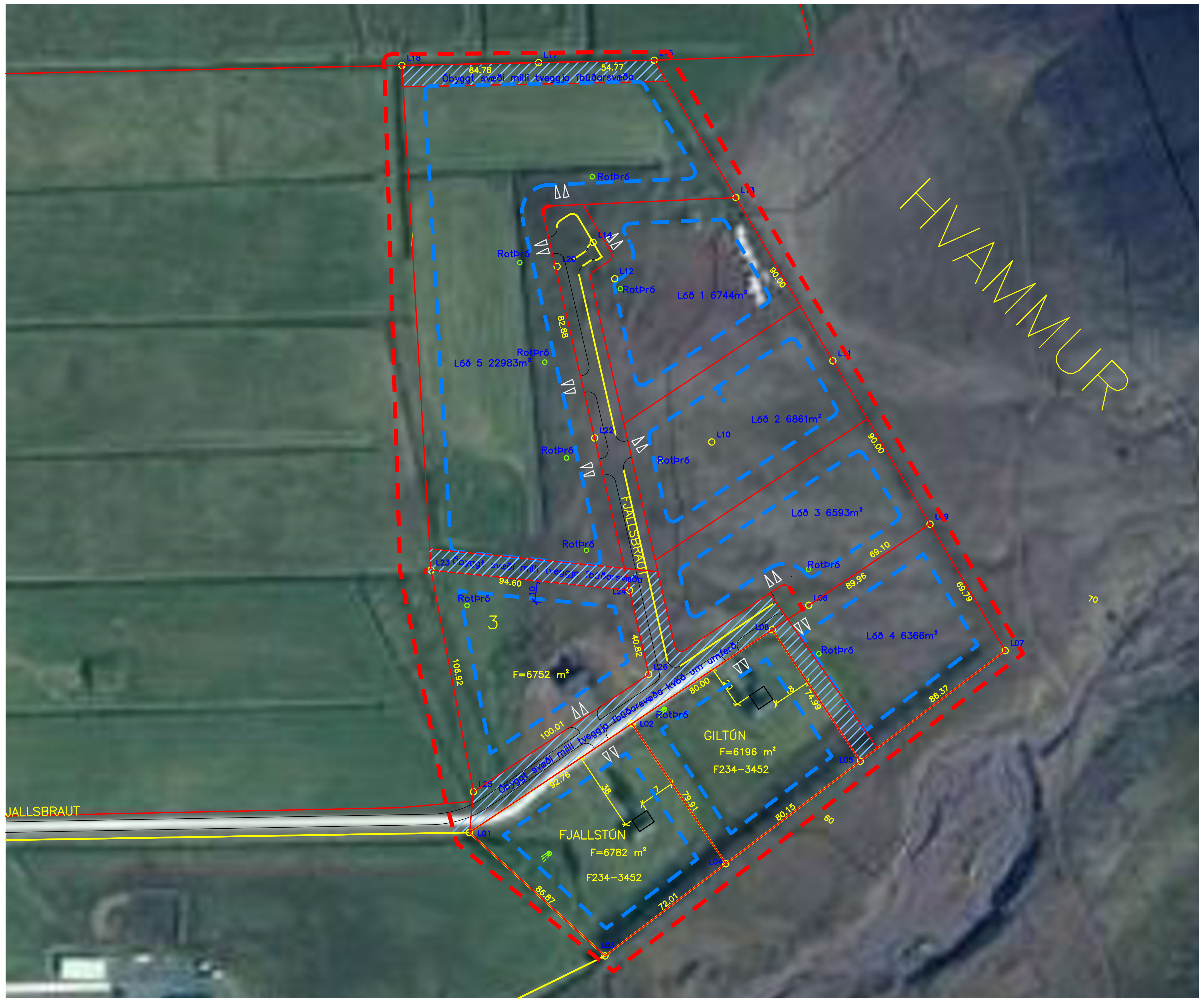

	Hnit hornapunkta	
	Austur (X)	Norður (Y)
H01	397554,292	387360,071
H02	397549,387	387488,246
H03	397642,380	387470,508
H04	397647,289	387361,722
L01	397916,949	387352,644
L02	397994,018	387404,263
L03	397981,226	387294,208
L04	398038,484	387337,873
L05	398102,217	387386,477
L06	398060,487	387448,782
L07	398170,894	387438,850
L08	398077,816	387460,389
L09	398135,229	387498,842
L10	398031,825	387537,750
L11	398089,237	387576,203
L12	397985,833	387615,111
L13	398043,246	387653,564
L14	397975,246	387632,328
L15	397952,417	387671,320
L16	398004,528	387718,690
L17	397949,771	387717,561
L18	397885,008	387716,226
L19	397889,888	387630,957
L20	397958,556	387620,948
L21	397958,388	387552,330
L22	397976,365	387539,672
L23	397896,772	387477,016
L24	397992,891	387467,456
L25	397918,906	387372,009
L26	398001,998	387427,661

Hluti af aðalskipulagi Ölfuss 2020-2036

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulags
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- 00 Nr. lóða
- xxxx m² Stærð lóða
- Veghelgunarlína
- Gömul timburhús
- Borhola
- Rotþró
- Óbyggt svæði
- Vegir

DEILISKIPULAG

mkv. 1:2000

Deiliskipulag landbúnaðarbyggð í landi Akurgerðis í Ölfusi.

Greinagerð

Núverandi ástand.
Deiliskipulag er ekki fyrir hendi fyrir þetta svæði. Deiliskipulag þetta nær til lóðanna Fjallstún, Giltún og Fjallsbraut 3 ásamt fimm öðrum lóðum við Fjallsbraut og er skipulagsvæðið afmarkað á uppdrætti. Stærð skipulagssvæðis er 75680m².
Fyrir á skipulagssvæðinu eru þrjár lóðir og þrjú byggð hús. Fyrir utan þessi þrjú hús verður svæðinu skipt upp í fimm lóðir, og verða stærðir þeirra þessar:

Lóð 1 6744m²
Lóð 2 6861m²
Lóð 3 6593m²
Lóð 4 6366m²
Lóð 5 22983m²

Aðstæður:
Landið er grasi og skógi vaxið að hluta. Leitast verður eftir því að halda náttúru sem mest óskertri. Lagt er til með að húsin falli sem best að umhverfi og því áhrif á umhverfið lágmörkuð.

Stefna aðalskipulags:
Samkvæmt Aðalskipulagi er skipulagssvæðið hugsað sem landbúnaðarsvæði.

Byggingaskilmálar:
Skipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Ölfuss 2020-2036.
Þar sem segir að á Landbúnaðarsvæðum vilji sveitarfélagið stuðla að uppbyggingu í sveitarfélaginu og fjölga íbúum.Byggt verður íbúðarhús auk bílskúrs og allt að 80m² gestahús. Heimilt er að reisa skemmu samkvæmt skilmálum aðalskipulags, en þó skla byggingarmagn á lóð ekki fara umframnýtingarhlutfallið 0,15 . Byggingareitur fyrir hverja lóð er sýndur á uppdrætti. Mænishæð hús má vera allt að 12m frá gólfplötu.
Á lóð nr. 5 er heimilt að hafa allt að 30 gistirými í smáhýsum til útleigu. Þjónustuhús fyrir gistirýmin verður reist á lóðinni.
Allur frágangur og hönnun bygginga skal vera í samræmi við byggingareglugerð, Byggingar skal staðsetja innan viðkomandi byggingarreits. Staðsetning húsa innan byggingareits er frjáls.
Mænisstefna húsanna er frjáls.

Veitur
Nýbýlaveitur munu sjá um vatnsöflun á svæðinu. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536/2001. Ef borhola er á lóð skal allur frágangur hennar vera í samræmi við 9. gr. reglugerðar sömu laga. Lagnir að húsum eru meðfram vegum.

Allur frágangur á fráveitum skal vera í samræmi við gildandi reglugerð nr. 798/1999, um fráveitur og skólp. Staðsetja skal rotþrær í samráði við Heilbrigðiseftirlitið og reglur þar af lútandi. Staðsetja skal rotþró 10 m frá lóðamörkum. Reynt verður að samnýta hreinsivirki á milli lóða, eins og hægt er. Að öðru leyti skal fyrirkomulag rotþróa, lagna og annarra veitukerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.
https://hsl.is/wp-content/uploads/2022/10/Leidb_minni-fraveitur_LOKA.pdf

Þjónusta
Brunavarnir skulu uppfylla ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000.
Nægilegt slökkvivatn og vatnsþrýstingur þess er á ábyrgð Nýbýlaveitna.

Húseigandi ber ábyrgð á burðargetu aðkomuvega um einkalönd fyrir dælubíla slökkviliðs, sem vegið geta 30 tonn.
Þjónusta slökkviliðs er frá Slökkviliði Suðurlands á Selfossi, í um 10 km fjarlægð.

Umhverfisáhrif:
Náttúruleg áhrif tillögunar eru minni en ella, þar sem um er að ræða viðbót við þegar byggt svæði. Til að milda ásýnd að byggingum svæðisins og bæta úr því jarð og gróðurraski sem framkvæmdirnar valda, verður raskað svæði sett gróðri sem hæfir umhverfinu.

Aðkoma
Aðkoma að lóðunum er frá Hvammsvegi og inn á núverandi veg við Akurgerði, Vegurinn verður í sameign lóðanna og skiptist viðhald vegarins jafnt á milli lóða. Kvöð verður á veginum að aðgengi sé að öllum lóðunum .

Fornminjar.
Ekki er vitað til að fornminjar séu á svæðinu.

Deiliskipulagstillaga þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á ________________ þann ____20__
Tillagan var auglýst frá ______ 20__ með athugasemdafresti til____20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20__

Dags.	Skýring	Br.af:

Verkheiti: Akurgerði Ölfusi

Heimilisfang: Ölfus

Verktegund:

Landnúmer: | Staðgreinir:

Hannað af: Vigfús Halldórsson | Matshluti: 01
Teiknað af: Vigfús Halldórsson | Mælikvarði: 1:2000
Yfirfarið af: Vigfús Halldórsson | Dagsetning: 11-10 2024

Samþykkt: Vigfús Halldórsson kt. 100760-5849

BALSI EHF
Kt. 431199-2469
Teiknistofa / Tæknibjónusta

Vigfús Halldórsson
100760-5849
Byggingafræðingur BFI
Heiðarbrún 16, 810 Hveragerði
8984908 / vigfus.h@internet.is

Verknúmer	Svæði	Áfangi	Ábyrgð	Númer	Útgáf
	–	–	– A		

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI