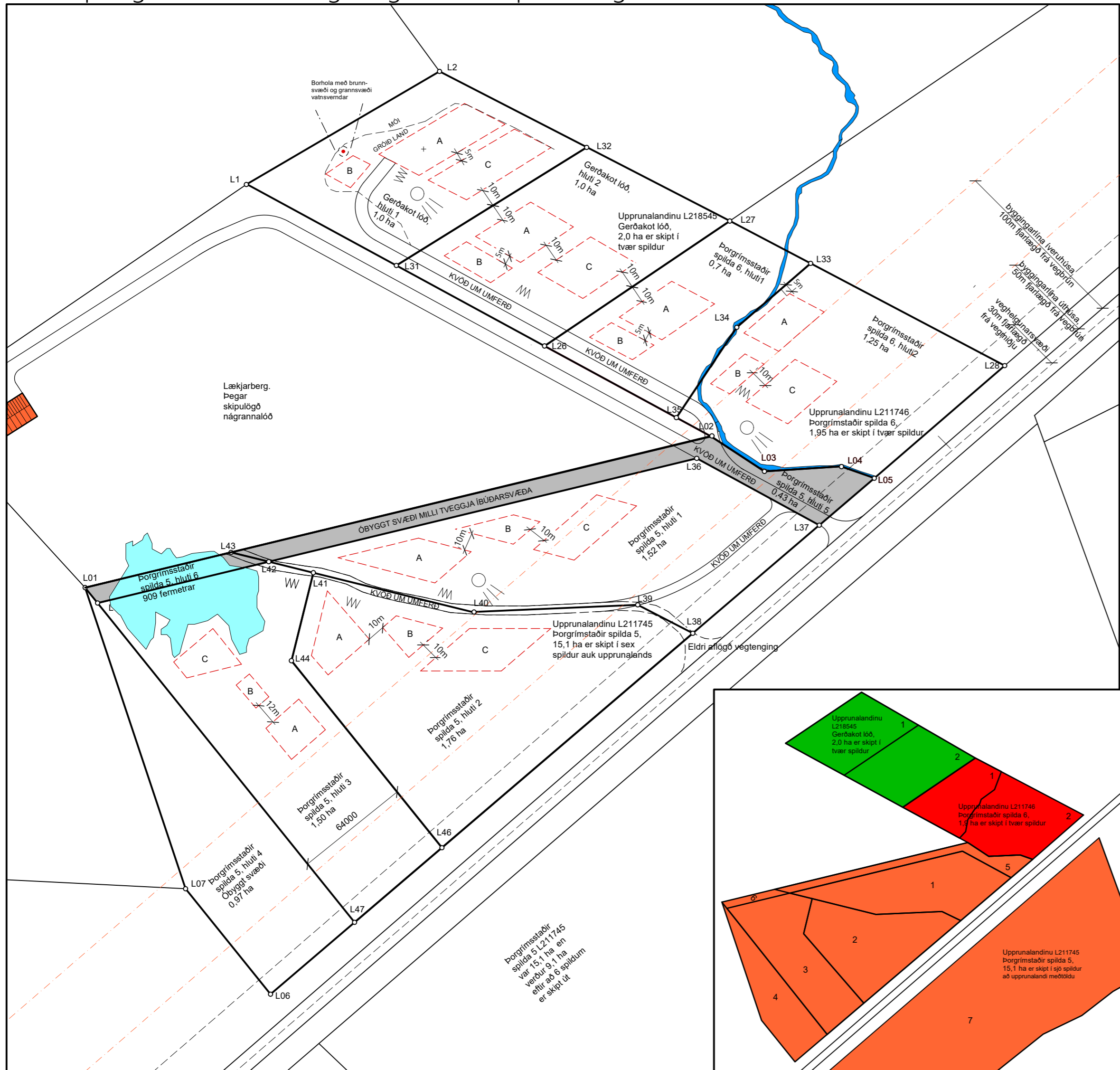


Deiliskipulag Gerðarkot lóð og Þorgrímstaðir spilda 5 og 6 í Ölfusi



Deiliskipulagsuppráttur, kvarði 1:2000

Greinargerð:

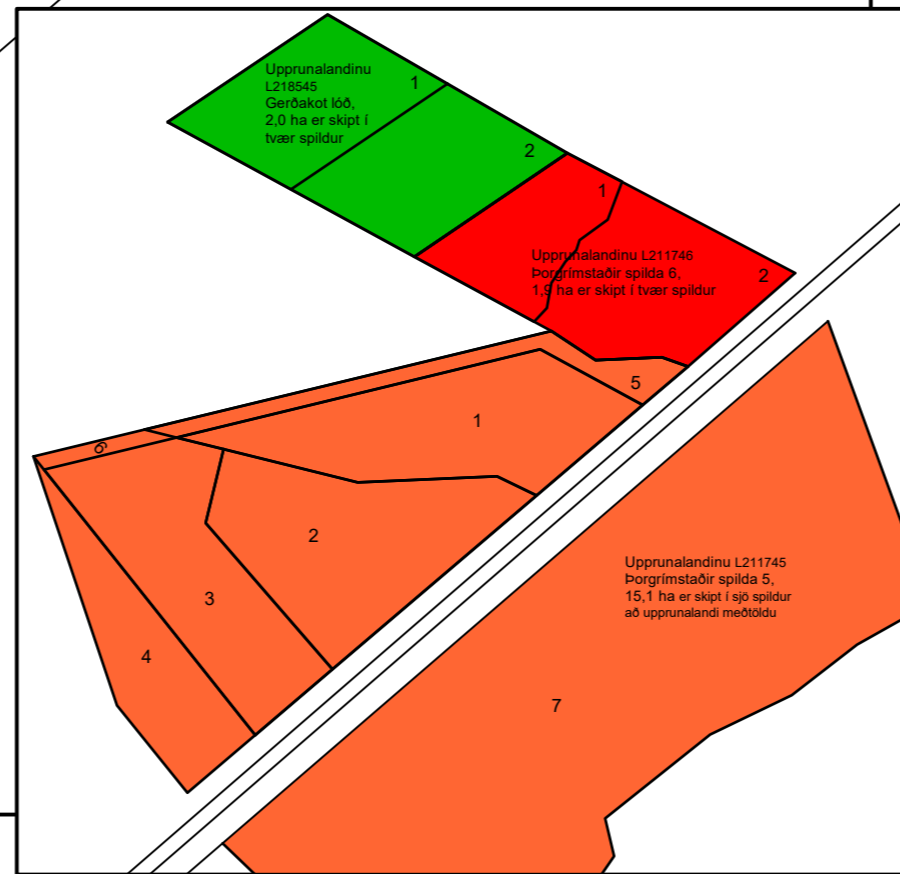
Inngangur: Um er að ræða nýtt deiliskipulag á 3 spildum í Ölfusi sem ekki hafa verið deiliskipulagðar áður. Deiliskipulagið nær til hluta landsplundnar Þorgrímstaðir spilda 5 (L211745) sem er skráð 15,1 ha, spildunnar Þorgrímstaðir spilda 6 (L211746) sem er skráð 1,95 ha. Einnig nær það til 2 ha spildu, Gerðarkot lóð (L218545). Gert er ráð fyrir að spildunum Þorgrímstaðir spilda 6 og Gerðarkot lóð (L211746 og L218545) verði skipt í fjórar samliggjandi íbúðarlóðir. Spildunni Þorgrímstaðir spilda 5 verði skipt í þrjár samliggjandi íbúðarlóðir auk tveggja spilda sem þjóna því hlutverki að skilja svæðin af þannig að aldrei verði meira en að hámarki fimm samliggjandi íbúðarlóðir. Skilgreindir eru byggingarreitir á hverri lóð og settir skilmálar fyrir uppbyggingu á þeim í samræmi við heimildir aðalskipulags Ölfuss 2020-2036. Aðkoma að svæðinu er frá Þorlákshafnarvegi um sameiginlega aðkomu landsplundanna og landsplidu sem heitir Lækjarberg í nágrenninu. Aðkoman hefur þegar verið samþykkt af Vegagerð Íslands þegar deiliskipulag var unnið fyrir Lækjarberg.

Lýsing svæðis: Á svæðinu er jaðarinn á hrauni sem rann eftir ísöld og er það fríðað samkvæmt náttúrverndarlögum. Landið er fremur flatt en hallar þó líttilega til suðurs í átt að Ölfusá. Er byggingarreitum fundinn staður utan hraunjaðarsins eða þar sem hraunið er uppgroíð og hefur takmarkað verndargildi, og þess er gætt að engar hraunmyndanir séu innan þeirra.

Tengsi við aðrar áætlanir: Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags Ölfuss. Það er á skilgreindu landbúnaðarsvæði en þar segir eftirfarandi um byggingar á landbúnaðarsvæðum: „Byggingar eru almennt ætlaðar til landbúnaðarnota en heimilt er, utan hættusvæða og verndarsvæða en innan ákveðinnar fjarlægðar frá helstu vegum og veitukerfum, að byggja upp til fastar búsæti í samræmi við almenna skilmála fyrir landbúnaðarland.“ Nýju lóðirnar nema um milli 1 og 2 hektarar nema ein sem er u.þ.b. 0,7 hektarar.

–Um lóðir sem eru á bilinu 0,25-1 ha stórar segir í aðalskipulagi: Heimilt er að byggja íbúðarhús auk blískúrs, og allt að 80 m² gestahús, í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15. Fari fjórir samliggjandi lóða í 5 eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.“

–Um lóðir sem eru á bilinu 1-3 ha stórar segir í aðalskipulagi: Heimilt er að byggja íbúðarhús, blískúr, gestahús allt að 80 m² og t.d. skemmu, gróðurhús, gripahús, og önnur hús til landbúnaðarnota, í samræmi við nýtingarhlutfallið 0,15, þó að hámarki 3000 m². Fari fjórir samliggjandi lóða í 5 eða fleiri skal skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð.“



Skýringauppráttur, kvarði 1:5000, sýnir upprunalöndin þrjú

Svæðinu er skipt í tvo aðskilda hluta með óbyggðri svæði milli þeirra, þannig að annarsveggar verða þrjár lóðir samliggjandi og hins vegar fimm þegar hús sem þegar stendur á nágrannalóðinni Lækjarberg er talið með.

Forrninjar, hraun/hraunmyndanir: Engar þekktar forrninjar eru á því svæði sem verið er að skipuleggja. Gamall verndaður sjávarkambur er vestan og ofan þess og snertir skipulagið hann ekki. Landið er að hluta uppgroíð tún en vestast á svæðinu eru nokkrar hraunmyndanir sem hafa verndargildi. Byggingarreitir eru staðsettir þannig að hraunmyndanir lendi utan þeirra. Hraunmyndunum eins og hraunlænum, hraunbólstrum, hrauntröðum eða gervigum verður því ekki spilt með framkvæmdinni.

Skilmálar: Innan hvernar íbúðarlóðar eru sýndir byggingarreitir og skulu byggingar vera innan þeirra. Eftirfarandi skilmálar gilda:

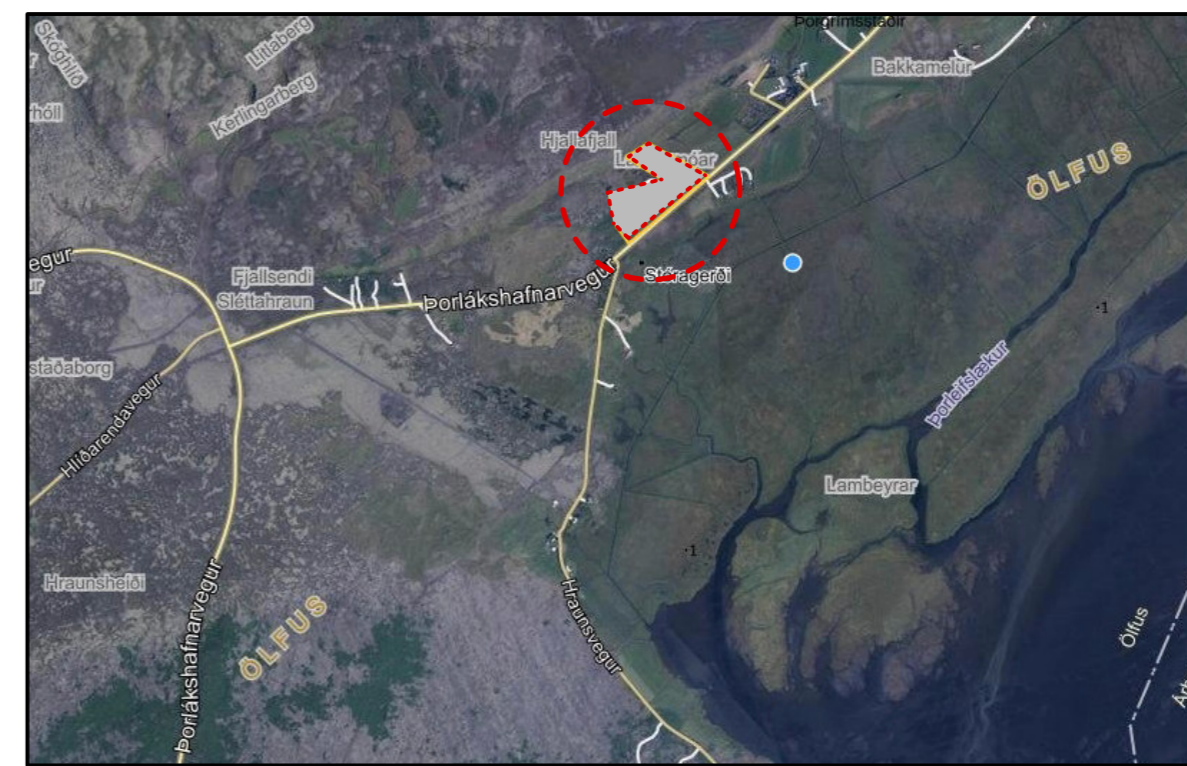
Byggingarreitir A: Í byggingarreitum merktum A er heimilt að byggja íbúðarhús, allt að 620 fermetra á einni eða tveim hæðum með innbyggðum eða staktæðum blískúr. Hámarks mænishæð er 7 metrar miðað við gólfkóta. Mænishæð er frjál. **Byggingarreitir B:** Í byggingarreitum merktum B er heimilt að byggja gestahús allt að 80 m², á einni hæð. Hámarks mænishæð er 5 metrar miðað við gólfkóta. Mænishæð er frjál.

Byggingarreitir C: Í byggingarreit C er heimilt að byggja hús til landbúnaðarnota, allt að 800 fermetra á einni hæð. Hámarks mænishæð er 7 metrar miðað við gólfkóta. Mænishæð er frjál.

Leitast skal við að samræma efnis- og litaval húsa á svæðinu. Þakform er frjál. Bilastæði skulu vera innan lóðar og eru vegir sýndir á upprætti. Þeir eru að stórum hluta lagðir þar sem áður var slóði en leitast skal við að hafa þá þannig að þeir verði sem minnst áberandi í landslaginu.

Veitur og Sorp: Leitast skal við að hafa sameiginlega rotþró fyrir hús innan hvernar upprunalóðar eða sameiginlega fyrir heildarsvæðið ef því verður komið við. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Frárénski skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur númer 798/1999. Neysluvatn kemur frá borholu á svæðinu. Staðsetning hennar er sýnd á upprætti. Skilgreint er brunnsvæði og nærsvæði vatnsverndar við hana.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorplátum við hvert íbúðarhús. Sorpgeymslur skulu þó vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum og fyriræli sveitarfélagsins hverju sinni. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott.



Skýringaruppráttur, staðsetning deiliskipulagssins í stærra samhengi sýnd með rauðu, kvarði kvarði 1:10000



Skýringaruppráttur, deiliskipulagsuppráttur staðsettur á loftmynd af svæðinu, kvarði 1:4000



HLUTI AÐALSKIPULAGS ÖLFUSS 2020-2036 STAÐSETNING BREYTINGAR SÝND MEÐ RAUÐUM HRING

SKÝRINGAR:

- Byggingarlínur, 50 og 100m frá vegbrún
- Veghelgunarsvæði 30 m frá miðlinu vegar

- Byggingarreitir A, B OG C

- Núverandi hús á nágrannalóð

- Mörk deiliskipulagsvæðis

- Biifreiðastæði á lóð, leiðbeinandi staðsetning

- Leiðbeinandi staðsetning rotþró

- Lóðamörk

- Vegir

- Staðsetning skipulagsvæðis á aðalskipulagi

- Vegir, leiðbeinandi staðsetning

- Leiðbeinandi staðsetning borholu með brunnsvæði og grannsvæði vatnsverndar. Grannsvæði tekur mið af grunnvatnsstraumum á svæðinu.

LÓÐARHORN UPPRUNALANDAR-EIGNA SKV. ELÐRI LÓÐARBLÓÐUM:	NÝ LÓÐARHORN SKV. MÆLINGU AF UPPDRÆTTI:
L1: 386413,501	383596,412
L2: 386520,869	383659,249
L01: 386323,410	383371,679
L02: 386672,143	383455,897
L03: 386701,900	383436,385
L04: 386744,518	383439,163
L05: 386763,160	383455,897
L06: 386426,674	383445,146
L07: 386379,371	383203,920
L26: 386579,375	383506,296
L27: 386682,691	383575,981
L28: 386835,731	383495,363
L31: 386496,808	383551,153
L32: 386602,957	383617,010
L33: 386727,603	383552,323
L34: 386686,545	383516,649
L35: 386652,812	383466,400
L36: 386664,174	383443,680
L37: 386732,535	383406,941
L38: 386661,954	383346,217
L39: 386631,292	383362,063
L40: 386539,154	383358,070
L41: 386450,560	383379,969
L42: 386425,730	383386,106
L43: 386404,684	383391,308
L44: 386438,354	383330,951
L45: 386330,343	383363,066
L46: 386522,201	383226,789
L47: 386473,525	383185,193

Hnitaskrá

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð samkvæmt 1. málsgrein 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum. Það var auglýst frá _____ með athugasemdafrest til _____

Það var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í bæjarstjórn þann _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins birtist í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 2021

TEIKNING.IS
arkitektúr og umhverfi

Höfundar: 07, 101 Reykjavík
Sími: 824 455

Dumlaugar Jónsson M. 990462 2299
arkitekt & skipulagsráðgjafi
netfang: gunnar@teikning.is

VERK: Deiliskipulag Gerðarkot lóð, L218545 og Þorgrímstaðir spilda 5, L211745 og spilda 6, L211746

UNNIÐ FYRIR: Gunnar Gunnarsson kt. 140177-5639 og Berglötú Kristinsdóttur 220262-5619

KVARDI: 1:2000 / 1:4000 / 1:10000 prentað á A-2

TERMAÐ AF GJ DAGS: 19.6.2024