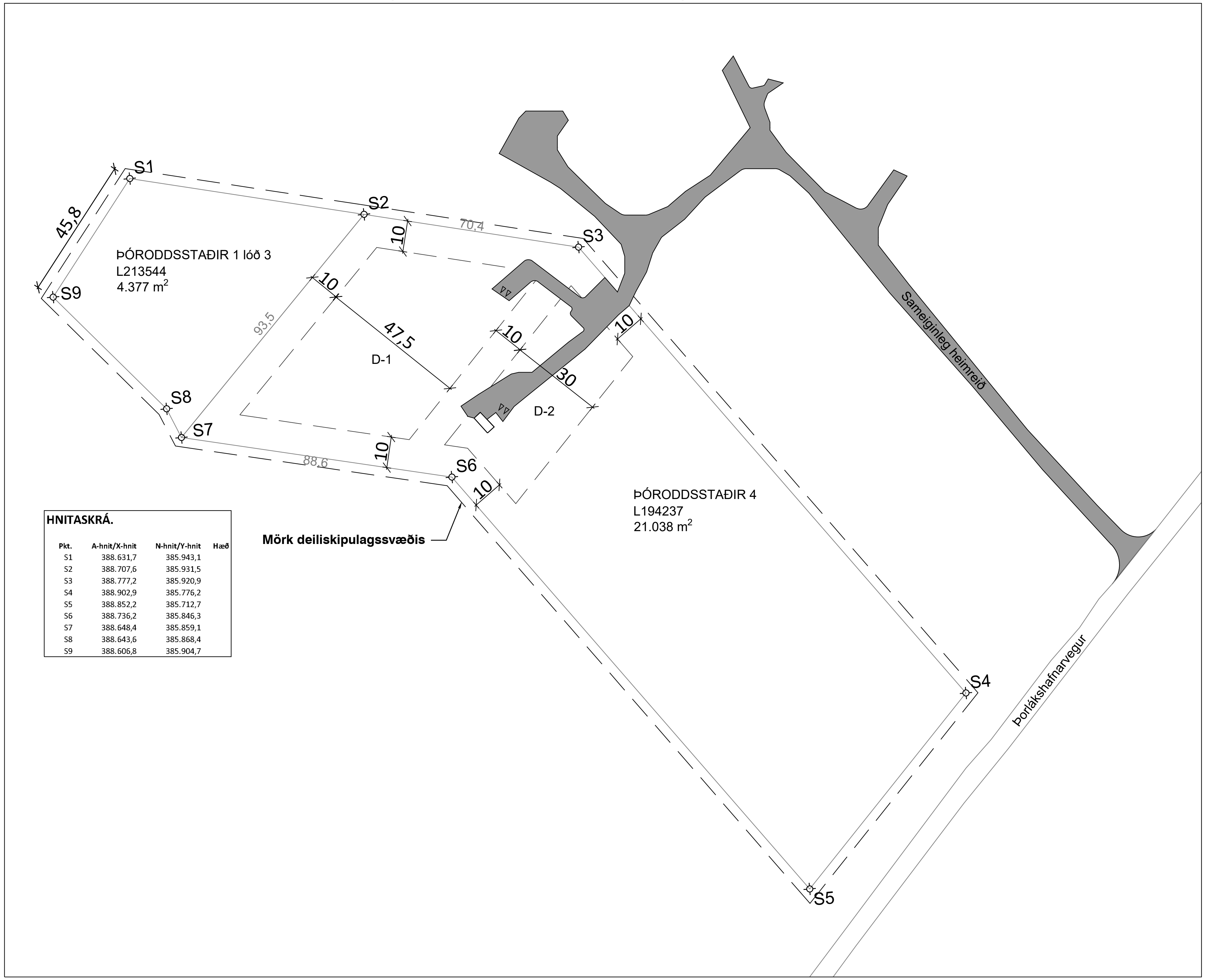
Viðfangsefni:

ÞÓRODDSTAÐIR 4, Sveitarfélaginu Ölfus, deiliskipulag

Áritun Skipulagsfulltrúa:



HNITASKRÁ.

Pkt.	A-hnit/X-hnit	N-hnit/Y-hnit	Hæð
S1	388.631,7	385.943,1	
S2	388.707,6	385.931,5	
S3	388.777,2	385.920,9	
S4	388.902,9	385.776,2	
S5	388.852,2	385.712,7	
S6	388.736,2	385.846,3	
S7	388.648,4	385.859,1	
S8	388.643,6	385.868,4	
S9	388.606,8	385.904,7	

Deiliskipulag - mkv.: 1:1500

GREINAGERÐ

Inngangur
Deiliskipulagið tekur til landspildunnar Þóroddsstaðir 4 Ln. 194237, Sveitarfélaginu Ölfus og er 21.038 m² að stærð. Lóðin afmarkast af hnitum samkvæmt hnitaskrá. Innan deiliskipulagssvæðisins er einnig lóðin Þóroddsstaðir 1 lóð 3, ln. 213544

Aðalskipulag
Deiliskipulagsuppdrátturinn er í samræmi við Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2020-2032 frá því í mars 2022. Samkvæmt því er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Ekki er stundaður landbúnaður á svæðinu í næsta nágrenni við deiliskipulagssvæðið. Ekki er til deiliskipulag fyrir lóðina og verður uppbygging lóðarinnar í samræmi við deiliskipulagið.

Aðkoma
Aðkoma að lóðinni er frá Þorlákshafnarvegi um heimreið sem er sameiginleg með öðrum lóðum á svæðinu, það er því ekki um nýja tengingu við Þorlákshafnarveg að ræða. Bílastæði eru innan byggingarreits.

Kortagrunnur.
Skipulagsuppdrátturinn er unnin eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. með hnitakerfi samkvæmt ISNET93.

Fornminjar.
Engar þekktar fornmiynjar eru innan marka lóðarinnar. Ef fornminjjar finnast við framkvæmdir á lóðinn þarf að hafa samband við Minjastofnun Íslands og láta vita um fornminjarnar, stöðva þarf framkvæmdir á meðan rannsókn stendur. Vísað er til laga nr. 80/2012 um menningarfornminjar.

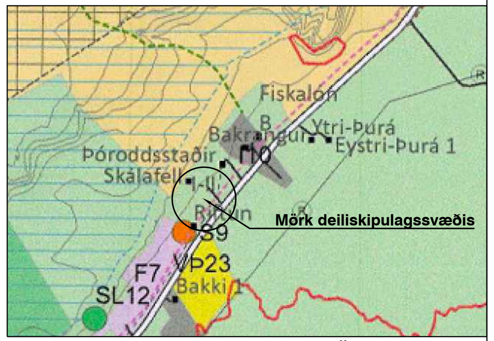
Deiliskipulag.
Ytri mörk deiliskipulagsins eru samkvæmt landskiptagerð dagsettri 11.07.2007.
Á lóðinni er nú frístundahús frá 1989.
Tveir byggingareitir eru afmarkaðir á lóðinni:

D-1: Byggingareiturinn er fyrir íbúðarhús og gestahús ásamt bílgeymslu. Ekki eru settar kröfur um hámarksstærð utan þess að nýtingarhlutfall lóðarinnar fari ekki yfir 0,03 af lóðarstærð. Allar byggingar verði innan byggingarreits. Byggingareiturinn er 10 m frá lóðarmörkum á alla kanta.
D-2: Byggingareiturinn er fyrir frístundahús sem fyrir er á lóðinni, ekki er gert ráð fyrir frekari byggingaframkvæmdum innan byggingareitsins. Byggingareiturinn er 10 m frá lóðarmörkum og næsta byggingareit og er 30m breiður.

Brunamál:
Deiliskipulagssvæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og taka brunavarnir mið af lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Reiknað er með að vatnsveitukerfi svæðisins anni þörf um slökkvivatn vegna bygginganna.

Veitur
Byggingar tengjast dreifikeri RARIK og vatnsveitu sveitarfélagisns á svæðinu. Lagnaleiðir skulu fylgja vegslóðum eftir því sem því verður við komið.
Fráveita mannvirkja verður leidd í rotþró/hreinsivirki í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda að teknu tilliti til reglugerðar 798/1999 um fráveitur. Hreinsivirki séu öll staðsett innan byggingareits með góðu aðgengi til tæmingar.
Sorphirða fer eftir reglugerð sveitarfélagsins eins og hún er á hverjum tíma.

Hönnun og uppdrættir
Húsagerðir eru frjálsar en eru bundnar skilmálum þessum, byggingareglugerð og öðrum reglugerðum eftir því sem við á. Mænisstefna er frjáls en æskilegt að hún verði samræmd innan lóðarinnar og fylgi gjarnan landslagi eða nálægum byggingum. Mænishæð sé allt að 8 metrum miðað við aðalgólfplötu hvers húss.



Hluti af Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus 2020-2032

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 , með seinni tíma breytingum, var samþykkt í skipulagsnefnd Sveitarfélagsins Ölfus þann _________

og af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Ölfus

þann ______________

Lýsingin var auglýst frá ________________

með athugasemdum til ________________

F.h. Sveitarfélagsins Ölfus

____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann:

____

- Útlínur lóðar
- Δ Δ — Bifreiðastæði og fjöldi
- x.xxx,x m² — Flatarmál lóðar
- n = x,x — Nýtingahlutfall lóðar
- Byggingareitur lóðar
- GH= x,x — Gólfhæð lóðar
- R — Hreinsivirki

HÚSEY
Teikni- og verkfræðistofa

Vinnustofa: Austurvegi 4,
800 Selfoss.
Sími 898-9199
Netfang: husey@husey.is

Áb.m. og rétthafi © : Samúel Smári Hreggviðsson,
byggingatæknifræðingur, M.T.F.Í.
Kt.: 200752-4659

Hnitkerfi: ISN93 | *Dagsetning:* 12. 06. 2024

Verknúmer: 23-939 | *Teikn.nr.:* 01

Samþykkt: Sam. S. Hreggviðsson