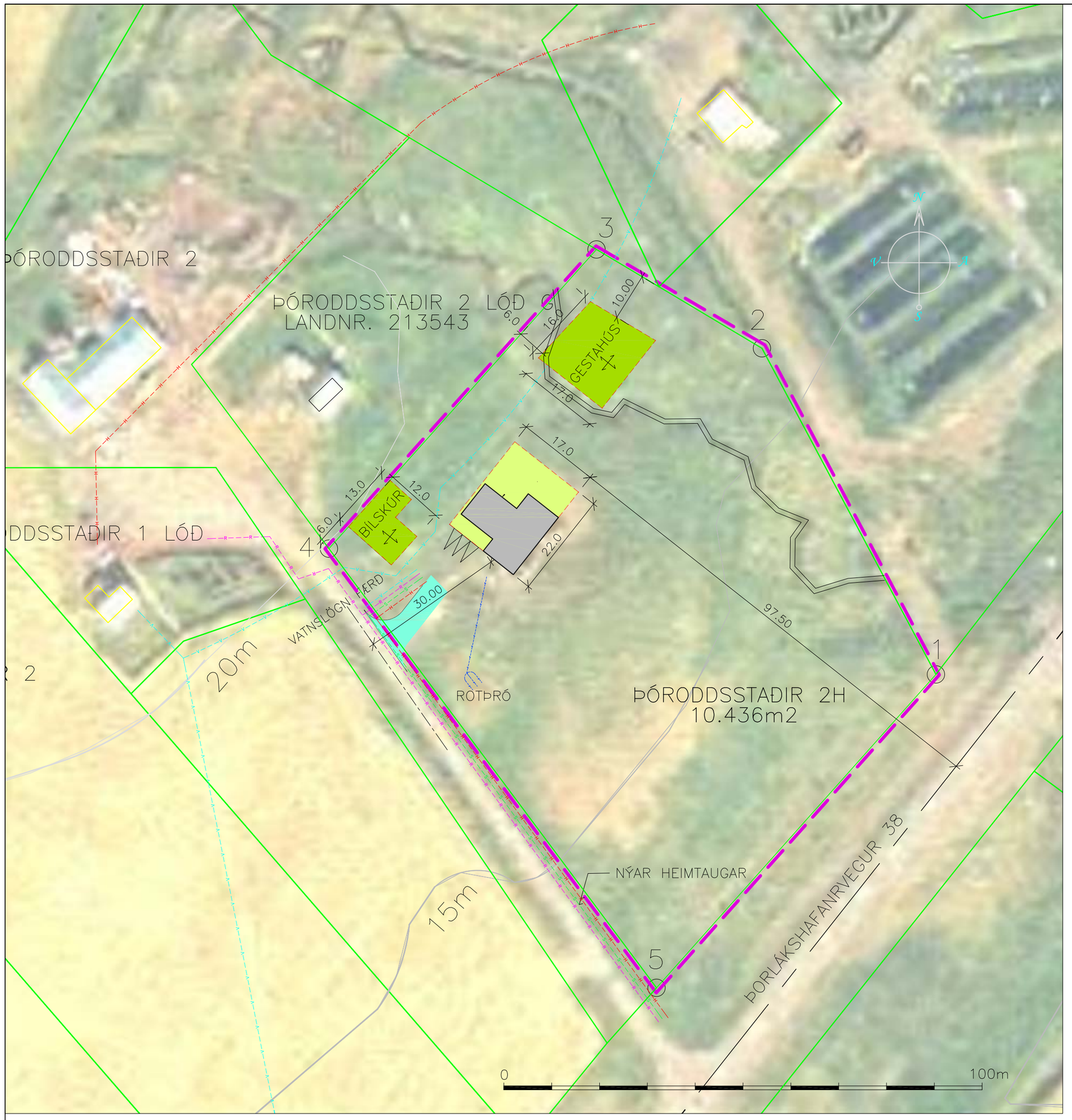
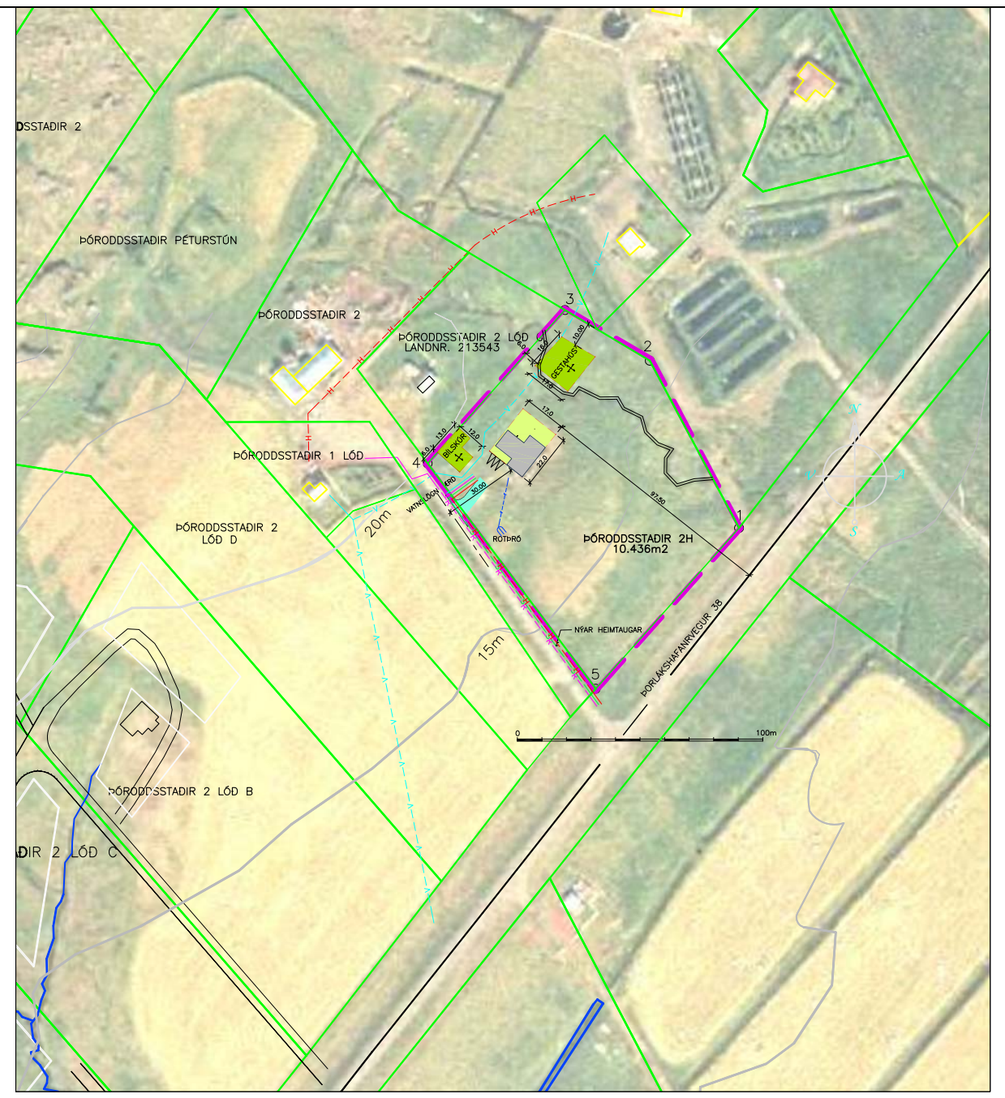
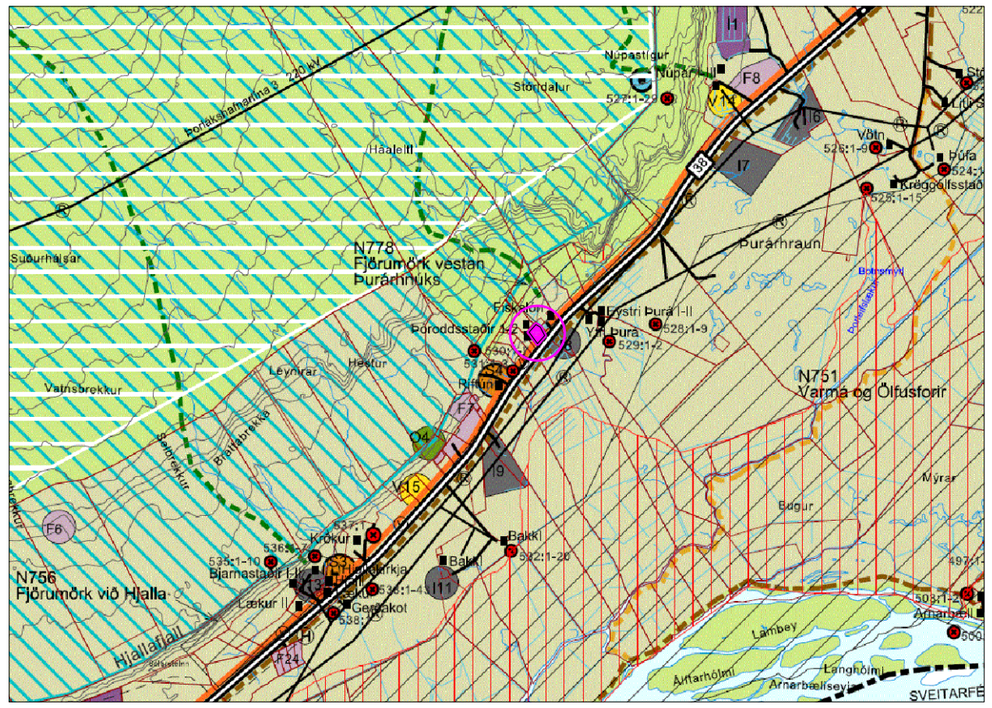


DEILISKIPULAG mkv 1:750



AFSTÖÐUMYND mkv 1:5.000



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI ÖLFUSS 2010–2022

SAMÞYKKTIR OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. grein skipulags– og byggingarlaga nr. 123/2010

frá _____ til _____ 2021

Samþykkt í Bæjarstjórn Ölfuss:

_____ 2021

_____

Gildistaka með auglýsingu í B–deild:

_____ 2021

- LÓÐARMÖRK
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- RAFVEITA Í JÖRÐ
- VATNSVEITA
- FRÁVEITA
- HITAVEITA
- SÍMI/FJARSKIPTI Í JÖRÐ
- BYGGINGAREITUR ÍBÚÐARHÚSS
- BYGGINGAREITUR ÖNNUR HÚS
- NÚVERANDI HÚS Á LÓÐ
- AÐKOMUVEGUR
- BÍLASTÆÐI
- ROTÞRÓ/SITURLÖGN

SKÝRINGAR

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGSTILLÖGU.

LÝSING Á SKIPULAGSSVÆÐI
Lóðin er um 1 ha spilda úr landi Þóroddstaða í Ölfusi. Lóðin er staðsett undir Hjallafjalli norðan við Þorlákshafnarveg 38, sunnan og austan við Bæinn Þóroddstaði 1.

Lóðin sem um ræðir er grasigróin og komin á hana trjágróður, gróðursettur. Í grenndinni eru íbúðarhús, útihús og mannvirki tengd landbúnaði og fiskirækt. Austan við lóðina er fiskeldistöðin Fiskalón með athafnaveði beggja vegna Þorlákshafnarvegar. Lóðin er í hæð um 12–20 m yfir sjávarmáli.

FORSENDUR DEILISKIPULAGS
Deiliskipulag þetta er fyrir íbúðarhús ásamt bílskúr, og möguleika á húsum fyrir tómstundabúskap (útihús). Annars er gert ráð fyrir trjá– og garðrækt á svæðinu.

AÐKOMA
Aðkoma á svæðið er af núverandi heimreið að Þóroddsstöðum 1

VEITUR
– Kaldavatnsheimæð kemur frá Vatnsveitu Hjallasóknar sem liggur vestan lóðar.
Núverandi vatnslögn sem þverar lóðina þarf að færa út fyrir byggingareit.
– Rafmagnsheimtaug kemur frá jarðstreng Rarik sem liggur vestan lóðar.
– Heimtaug OR kemur frá stofnlögn með Þorlákshafnarvegi
– Fráveita fer í rotþró sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.
Ætluð staðsetning heimtauga er sýnd á deiliskipulagstillögu.

AÐALSKIPULAG
Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið ætlað til landbúnaðar. Svæðið er skipulagt sem landbúnaðarsvæði.
Í greinargerð með aðalskipulagi 2010–2022 stendur:
Heimilt er að byggja frístundahús og íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.

SKILMÁLAR
1. Heimilt að byggja eitt íbúðarhús, bílskúr og geymslu innan reits fyrir íbúðarhús, samtals 280 m2.
2. Heimilt er að byggja stakstæðan bílskúr 130 m2 og gestahús allt að 50m2 innan byggingareits.
3. Hús skal byggja úr steinsteypu, timbri eða stáli.
4. Mesta hæð húsa má vera 8 m yfir gólfplötu en húsform er annars frjálst, mænisstefna eins og á grunni eða þvert á hana.
5. Lita– og efnisval skal samræma.

FORNLEIFAR
Samkvæmt skrá Fornleifastofnunar Íslands um fornleifar í Ölfusi eru engar fornleifar á skrá á deiliskipulagssvæðinu.

UMHVERFISÁHRIF
Fyrirhugaðar byggingar eru nálægt öðrum mannvirkjum og ekki í ósnortnu umhverfi.
Engar fornleifar er vitað um á svæðinu. Umhverfisáhrif eru óveruleg. Um svæðið liggur farvegur fyrir leysingavatn og verður ekki fyllt í hann nema leysingavatninu verði séð fyrir nýjum farvegi yfir lóðina.

ÞJÓNUSTA
Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni verður aðgengi að því tryggt með niðurgröfnum safntanki. Stærð tanks skal miða við brunaálag bygginga. Stærð og staðsetning tanks verða unnar í samráði við Eldvarnareftirlit Brunavarna Árnessýslu. Sorphirða er á vegum sveitarfélagsins Ölfuss.

GÖGN
Teiknað í grunn frá Verkfræðistofu Suðurlands ehf.
Mæld hnit: Brynjólfur D Halldórsson
Myndagrunnur Loftmyndir ehf.
Hnitakerfi ISNET 93

HNITASKRÁ

NR	X hnit	Y hnit
1	389.123,593	386.047,017
2	389.087,222	386.115,209
3	389.052,630	386.135,875
4	388.996,684	386.073,312
5	389.065,175	385.981,481

NR:	DAGS	BREYTING	AF

Bölti ehf LYNGHEIDI 23, 810 HVERAGERÐI, S 4823223, 8629329 KT. 490103–2280

ÞÓRODDSSTAÐIR 2 LÓÐ H, ÖLFUSI
LANDNR: 221021 FASTANR. MATSHL.

KVARÐI: 1:1.000 1:10.000, 1:50.000
BLAÐST: A2

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI ÍBÚÐAR– OG ÚTIHÚS

HANNAÐ: SÞJ, BS
TEIKNAÐ: SÞJ
DAGS: 7.1.2021

SAMÞ. KT. 100745–6580 NR: 12023 D1