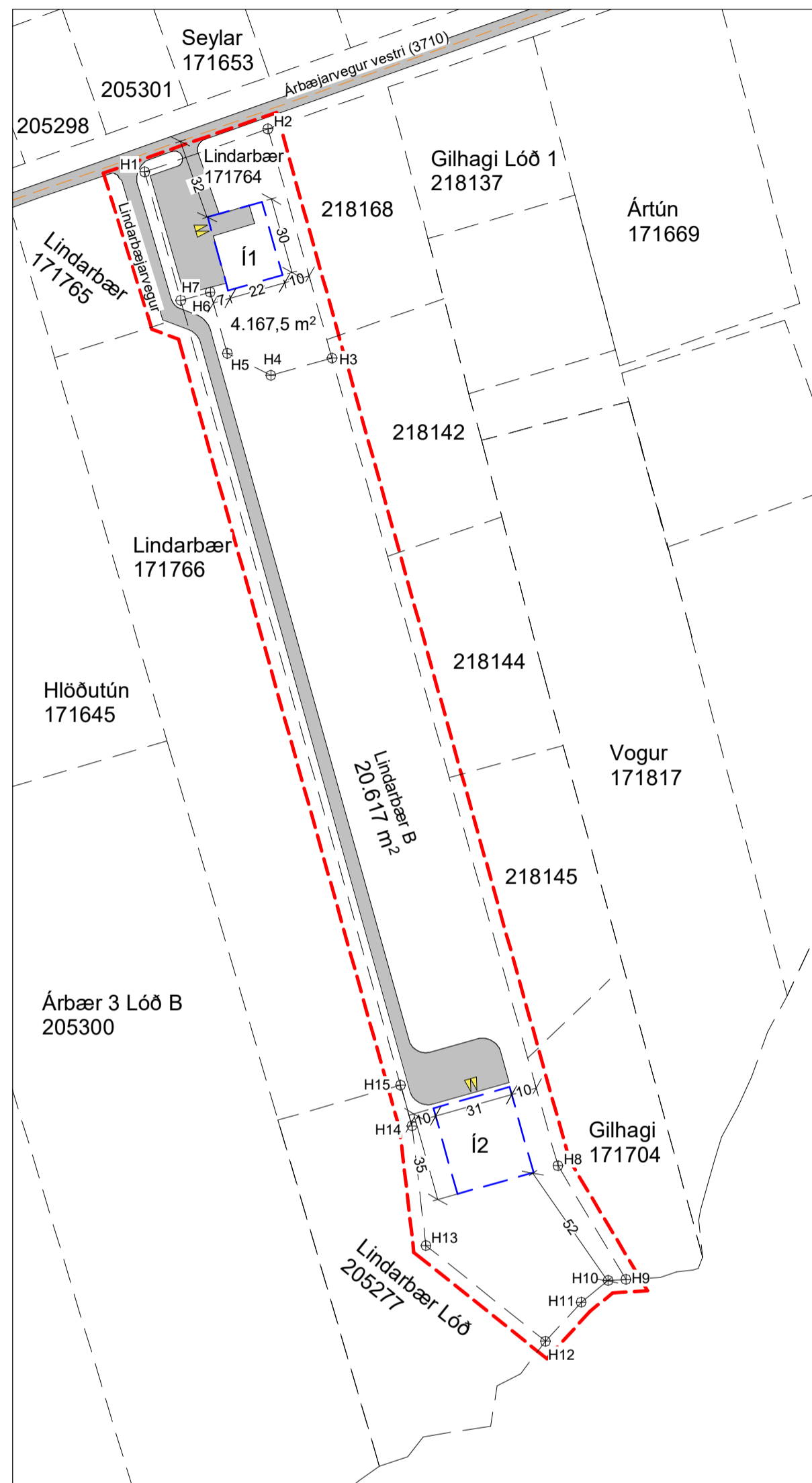




Deiliskipulag fyrir Lindarbæ í Ölfusi.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ með athugasemdafresti til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss þann _____



1 Skipulagsuppráttur Lindarbær 1 : 2000

2 Yfirlitsmynd Lindarbær 1 : 2000

Greinargerð:

Deiliskipulag þetta nær yfir jörð sem heitir Lindarbær og er 24.784,5 m², landnúmer 171764. Það stendur til að skipta jörðinni upp og munu verða til tvær lóðir, Lindarbær (171764) minnkar í 4.167,5 m² og til verður ný lóð Lindarbær B, 20.617 m², Lindarbær B hefur ekki enn fengið fastanúmer. Jörðin var skilgreind sem landbúnaðarsvæði en eftir aðalskipulagsbreytingu árið 2014 hefur hún verið skilgreind sem íbúðarsvæði.

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 en þar er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði. Á svæðinu í heild er gert ráð fyrir lágreistri byggð, á 1-2 hæðum, og lágu nýtingarhlutfalli miðað við þéttbýlisstaði almenn.

Á hvorri lóð er heimilt að vera með 1 íbúðarhús með sambyggðum eða stakstæðum bílskúr í samræmi við nýtingarhlutfall.

Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagð áður.

1. **Stefna aðalskipulags og landnotkun:** Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

2. **Aðstæður á skipulagssvæði:** Mörk lóðanna eru samkvæmt deiliskipulagi þessu sem og hnitsettu lóðarblaði og þeim hnitum sem þar koma fram.

Á byggingarreit 1 stendur einbýlishús með stakstæðum bílskúr byggt 1971 fasteignanúmer F2211753. Engar aðrar byggingar eru til staðar á hinu skipulagða svæði. Landið er að mestu tún en votlendi að hluta til.

3. **Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:** Við hönnun húsa skal leitað við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á efnis og litavali.

4. **Aðkomuvegur:** Aðkoma að svæðinu er um Árbæjarveg vestri (3710) og aðgengi að Lindarbær B um Lindarbæjarveg skvæmt yfirlitsmynd. Gerður hefur verið samningur milli eigenda Lindarbæjar (171766) og Lindarbæjar (171764) um samnýtingu á vegarkafli og gerð vegtengingar en vegurinn er í eigu Lindarbæjar (171766).

5. **Fornleifar:** Ekki er vitað um fornleifar innan skipulagssvæðisins en hafa ber í huga að samkvæmt 24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 segir eftirfarandi: "fínist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar".

Skipulags- og byggingarskilmálar:

1. **Íbúðarhús:** Á byggingarreit 1 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr, allt að 300 m² á einni eða tveimur hæðum. Á byggingarreit 2 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr, allt að 500 m² á einni eða tveimur hæðum. Bílskúr getur hvort heldur verið stakur eða sambyggður íbúðarhúsi. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8 m.

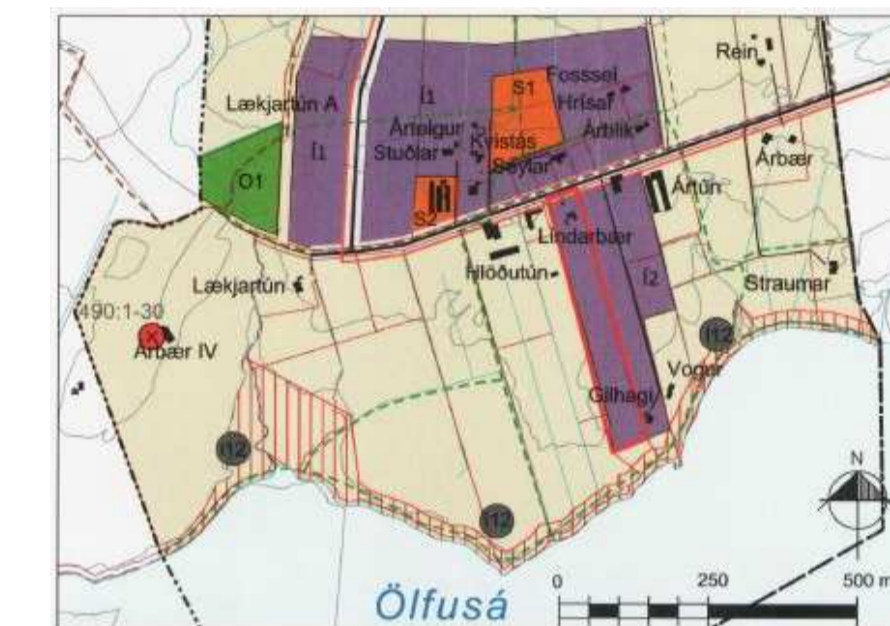
Byggingar skulu rúmast innan byggingarreits en reiturinn er hafður vel rúmur svo hægt verði að hagræða húsi á sem heppilegastan stað út frá grundun þeirra. Mænisstefna húsa og þakform er gefin frjálts. Öll húsin skulu vera á steypum sökklum og gólfplata steyp. Að öðru leiti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð. Hámarks nýtingarhlutfall Lindarbæjar (171764) er 0,075. Hámarks nýtingarhlutfall Lindarbæjar B er 0,05

2. **Bílastæði:** Við íbúðarhús að lágmarki 2 bílastæði. Staðsetning bílastæða á upprætti er leiðbeinandi.

3. **Fráveita-lagnir og veitur:** Lagnir frárennslislagna og rotþróar er á ábyrgð landeiganda. Frárennslislagna skal leitt í rotþró fyrir hvert hús. Frá þróni skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun og í samráði við Heilbrigðisfyrirtí Suðurlands. Í framtíðinni er gert ráð fyrir sameiginlegri fráveitu/hreinsivirkjum fyrir Árbæinn í aðalskipulagi. Húsin munu tengjast henni þegar og ef þær áætlanir koma til framkvæmda. Rafmagns- og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur. - Kaldavatsnshelmæð kemur frá vatnsveitunni Seylu. - Rafmagnsheimtaug kemur með jarðstreng frá dreifikerfi Ranik. - Hitaveita kemur frá OR. - Fráveita fer í rotþrær.

4. **Þjónusta:** Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnæssýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni verður aðgengi að því tryggt með niðurgrofnum safntanki. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Stærð og staðsetning tanks, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnæssýslu. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins hverju sinni.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2010 - 2022, ekki í kvarða.

Hnitaskrá

Nr.	Austur	Norður
1	400411.31	383959.05
2	400459.77	383975.99
3	400485.02	383885.77
4	400460.93	383879.02
5	400443.80	383887.66
6	400437.06	383911.73
7	400425.48	383908.49
8	400574.01	383567.91
9	400600.79	383523.20
10	400593.79	383522.80
11	400583.17	383514.22
12	400569.12	383498.86
13	400522.02	383536.48
14	400516.51	383583.65
15	400512.03	383599.65



Haukur E. Benediktsson BFÍ. Kaplaskjólsvégi 58, 107 Reykjavík. S: 770-7172 haukurben@outlook.com			
Verk	Lindarbær, Ölfusi	Bretlingar.	
Fyrir	Guðrún Bjarnadóttir, kt: 291069-4369.	Ds. Bretlinga:	
Heimilisfang	Lindarbær, 816 Ölfusi.	Fasi	
Efna	Lindarbær Ölfusi Deiliskipulag	Prentað á:	A1
Dagsetning	16/07/2020	Teiknad af	Haukur Ben
		Yfirfird af	Eggert
		Mkv.	As indicated
Haukur E. Benediktsson		Kt:171285-2169	
Samþykkt:			
		Verknr. 2020_204	
		Teikningnr. A111	