



Gildandi deiliskipulag frá maí 2007, mkv. 1:1000



Tillaga að nýju deiliskipulagi, 10. ágúst 2020, mkv. 1:1000



Hluti af aðalskipulagi Ólfuss 2010-2022, mkv. 1:10.000

Skýringar

- MÖRK DEILISKIPLAGS
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐARMÖRK ÞJÓNUSTULÓÐ
- LÓÐARMÖRK SPENNISTÓÐ
- BYGGINGARREITUR, EINBÝLIHÚS E1, 1 HÆÐ
- BYGGINGARREITUR, PARHÚS, P1, 1 HÆÐ
- BYGGINGARREITUR, RADHÚS, R1, 1 HÆÐ
- BYGGINGARREITUR, RADHÚS, R2, 1 HÆÐ
- BYGGINGARREITUR, RADHÚS, R3, 1 HÆÐ
- BYGGINGARREITUR Á ÞJÓNUSTULÓÐ
- JARÐSTRENGUR
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- ÓBUNDIN BYGGINGARLÍNA
- STÆRDIR LÓÐA
- HÚSNÚMUR
- OPIÐ ÓBYGGT SVÆÐI
- OPIÐ SVÆÐI MÆD LEIKSVÆÐI
- GATA
- GANGSTETT
- GÖNGUSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- UMFERDARTÁLMANDI ADGERDIR VID GÖNGULEIÐ
- BÍLASTÆÐI INN Á LÓÐ, LEIÐBEINANDI
- ALMENNINGSBÍLASTÆÐI
- GRÖÐUR EINGÖNGU TIL SKÝRINGER

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2020 og í _____ þann _____ 2020. Tillagan var auglýst frá _____ 2020 með athugasemdafresti til _____ 2020.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2020.

Útdráttur greinargerðar

Markmið breytingarinnar er að koma á móts við þarfir samfélagsins með tilliti til eftirspurnar og annarrar uppbyggingar í þéttbýlinu. Breytingin tekur að mestu leyti til húsagerðar og lóðaskiptingar en aðrir þætti eru einnig endurskoðaðir s.s. lóðarmörk, bílastæðafjöldi og gönguleiðir. Einnig er lóð undir spennistöð RARIK skilgreind við þuráhræun og ný lega jarðstrengs í gegnum hverfið sýnd á uppdrætti. Greinargerðin

Breyting á sérákvæðum:

E1 – Einbýlishús

Innan skilgreiningarinnar verða 13 hús í stað 10 og bílastæðum innan lóðar er fækkað.

R1 – Þriggja íbúða raðhús

Í breytingunni er gert ráð fyrir 14 húsum undir þrjár íbúðir.

R3 – Fjögurra íbúða raðhús

Innan skilgreiningarinnar verða 5 hús í stað tveggja og takmarkast við fjórar íbúðir í hverju húsi.

V- Spennistöð

Við þuráhræun er skilgreind lóð undir spennistöð RARIK.

Aðrar breytingar:

Bundnar byggingarlínur eru settar á langhlíðar raðhúsa er snúa út að götur og skilmálar settir varðandi uppbot húshliða.

Mænisstefna er gefin frjáls.

Lóðanúmer endurraðast og gert er ráð fyrir tengingum vegna hleðslu rafmagnsbíla við bílastæði innan lóðar.

Leiksvæði við Norðurbýggð fellur út og garðsvæði í miðju hverfisins minnkar og lögun þess breytist.

Gestastæðum innan skipulagssvæðisins fækkar úr 28 í 24 bílastæði.

Nýtingarlutfall innan íbúðarhverfisins verður 0,3.

Breyting á svæðinu er varðar gerðir húsa og nýtingarlutfall innan íbúðalóða:

ELDRA SKIPLAG				
Einkenni	Fjöldi	Heildar lóðarstærðir m ²	Heildar byggingarmagn m ²	Nýtingarlutfall
E1	10	9.376	3.282	0,35
P1	12	14.316	4.560	0,32
R1	2	3.191	720	0,23
R2	1	2.127	800	0,38
R3	2	4.294	1.600	0,37
Samtals		33.304	10.962	0,33

BREYTT SKIPLAG				
Einkenni	Fjöldi	Heildar lóðarstærðir m ²	Heildar byggingarmagn m ²	Nýtingarlutfall
E1	13	12.015	4.205	0,35
R1	14	16.546	5.040	0,30
R3	5	8.144	2400	0,29
Samtals		36.705	11.645	0,32