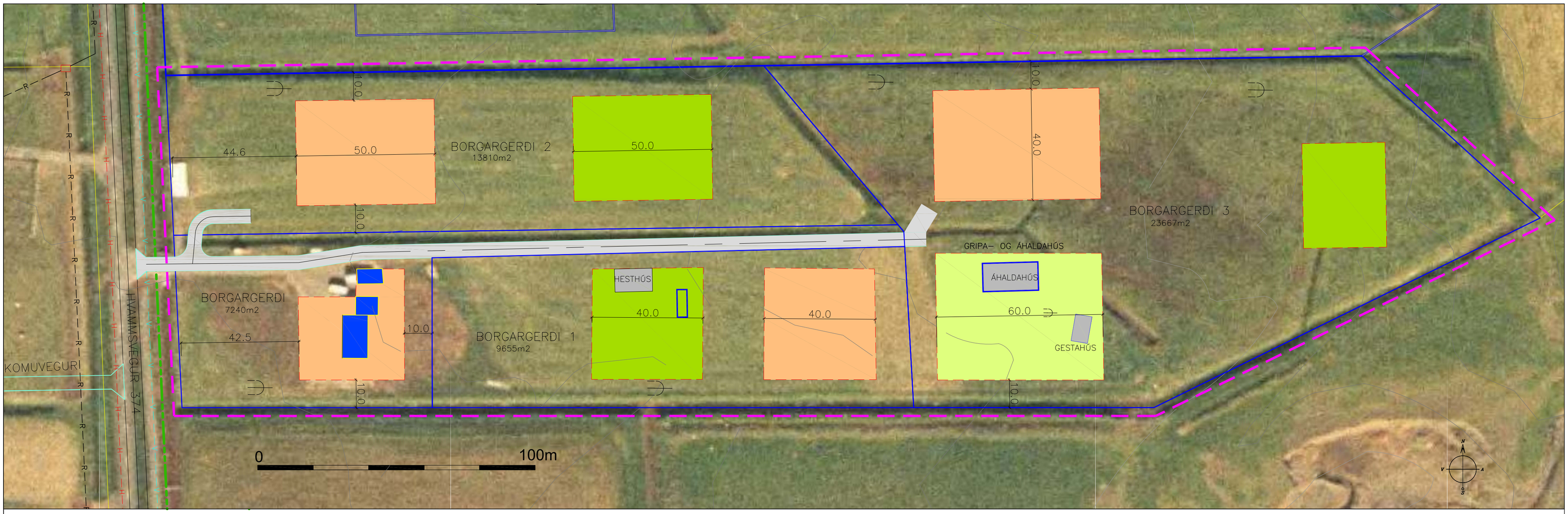
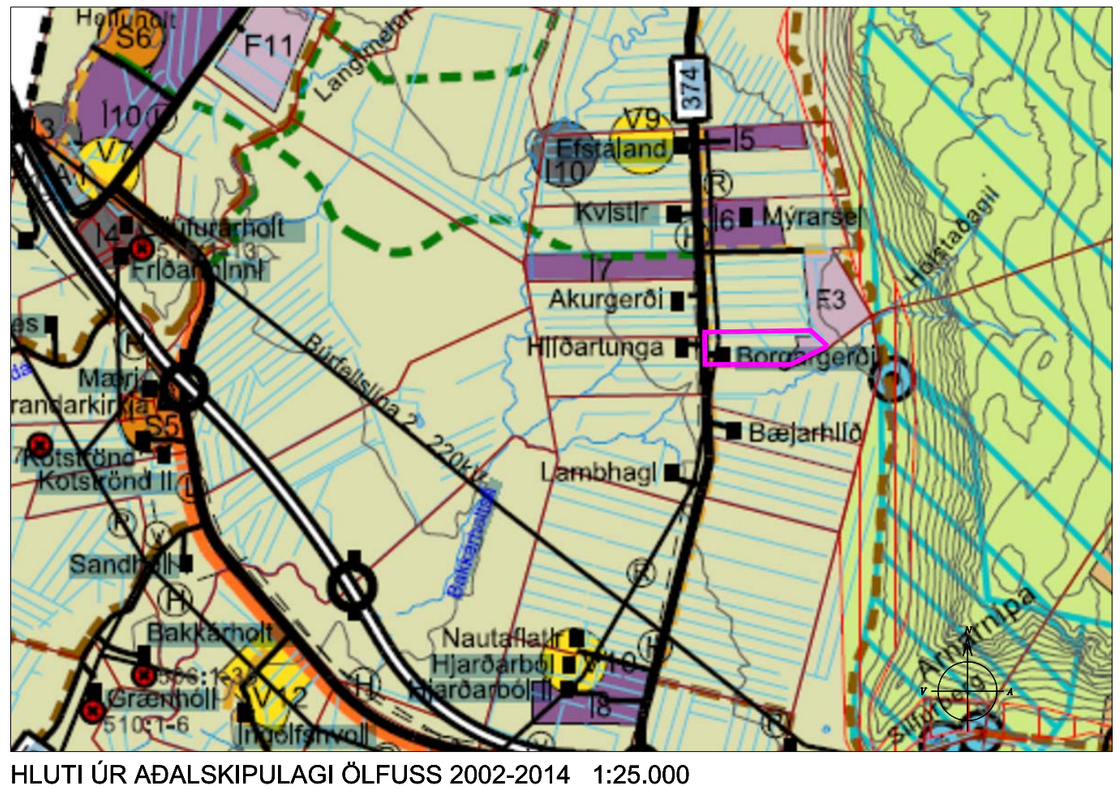


DEILISKIPULAG 1:1.000

YFIRLITSMYND 1:10.000



HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI ÖLFUSS 2002-2014 1:25.000

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- REIÐLEIÐ
- RAFVEITA Í JÖRÐ
- VATNSVEITA
- FRÁVEITA
- HITAVEITA
- SÍMI/FJARSKIPTI Í JÖRÐ
- BYGGINGAREITUR ÍBÚÐARHÚSS
- BYGGINGAREITUR ÚTIHÚS
- BYGGINGAREITUR ÚTIHÚS/GESTAHÚS
- NÚVERANDI HÚS Á LÓÐ
- AÐKOMUVEGUR
- BÍLASTÆÐI
- ROTÞRÓ/SITURLÖGN

SAMÞYKKTIR OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

frá _____ til _____ 2019

Samþykkt í Bygginga- og Skipulagsnefnd Ölfuss:

_____ 2019

Samþykkt í Bæjarstjórn Ölfuss:

_____ 2019

_____

Bæjarstjóri

Gildistaka með auglýsingu í B-deild:

_____ 2019

GREINARGERÐ

INNGANGUR
Lóðir sem þessi deiliskipulagstillaga nær yfir, samtals um 5.4 ha:

Borgargerði	7.240 m2	landnr.	186452
Borgargerði 1	9.650 m2	landnr.	208949
Borgargerði 2	13.810 m2	landnr.	208950
Borgargerði 3	23.667 m2	landnr.	208951

Lóðir þessar eru upphaflega teknar úr jörðinni Akurgerði í Ölfusi og eru skráðar sem íbúðarhúsalóðir. Eigandi lóðanna er Borgargerði ehf

LÝSING Á SKIPULAGSSVÆÐI
Skipulagssvæðið liggur austan við Hvammsveg 374 vestan undir Ingólfsfjalli. Landið er framræst mýrlendi, með halla til vesturs, sem búið er að rækta sem tún að hluta en annars gróið beitarland. Landhæð er 40–55 m með halla til vesturs. Á skipulagssvæðinu er jarðdýpi áætlað allt að 5–6 m á burðarhæfan botn.

Á lóðinni Borgargerði er 1. hæðar íbúðarhús og bílskúr.
Á lóðinni Borgargerði 1 er hesthús.
Á lóðinni Borgargerði 2 ekkert mannvirki.
Á lóðinni Borgargerði 3 er áhaldahús og gestahús.

Á skipulagssvæðinu er í dag stunduð vinnuvélaleiga og hestaleiga.

Næstu býli eru Akurgerði norðan við og Hlíðartunga sunnan við. Austan megin og ofan við er skipulagt frístundasvæði samkv. aðalskipulagi.

AÐKOMA
Aðkoma á svæðið er um núverandi heimreið frá Hvammsvegi inn á lóðina Borgagerði og síðan af henni á hinar lóðirnar

FORSENDUR DEILISKIPULAGS
Deiliskipulag þetta er til að setja niður byggingarreiti á lóðirnar 4,setja fram skilmála um mannvirki á

AÐALSKIPULAG ÖLFUSS 2010–2024
Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið ætlað til landbúnaðar. Í greinargerð með aðalskipulagi 2010–2020 stendur að fyrir íbúðarhúslóðir, 0.5–3 ha, sé heimilt að byggja íbúðarhús, gestahús og bílskúr í samræmi við nýtingarhlutfall sem má vera allt að 0.05. Fyrir landspildur eða smábýli 2–10 ha má byggja 1 íbúðarhús og 1 frístundahús auk annarra bygginga til landbúnaðarnota innan marka nýtingahlutfalls.

Á lóðinni Borgargerði 3, 2,4 ha er sótt um leyfi fyrir byggingum til landbúnaðarnota til samræmis við þá starfsemi sem nú fer fram á svæðinu.

SKILMÁLAR
1. Innan marka byggingareits fyrir íbúðarhús er heimilt að byggja eitt íbúðarhús og bílskúr
2. Innan marka byggingareits fyrir útihús er heimilt að byggja hesthús og önnur hús tengd landbúnaði og hestamensku þ.m.t. starfsmannahæus og gestahús á reit svo sem sýnt er á uppdrætti.
3. Innan reits fyrir frístundahús er heimilt að byggja eitt frístundahús.
4. Hús skal byggja úr steinsteypu, timbri eða stáli.
5. Mesta hæð húsa má vera 8 m yfir gólfplötu en húsform er annars frjálst, mænisstefna eins og á eldri húsum
6. Nýtingarhlutfall lóðar skal ekki fara yfir 0.05
7. Svæði utan byggingarreita má nýta til landbúnaðar svo sem skógræktar, garðræktar eða beitar.

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

UMHVERFISÁHRIF
Byggð hefur verið á þessum svæði og verið er að bæta við mannvirkjum. Landið er gömul tún og beitarland framræst. Engin neikvæð umhverfisáhrif eru metin vegna þessarar deiliskipulagstillögu. Fjarlægð frá alifuglabúi í Lambhaga að reitum fyrir ný hús er um og yfir 500 m. Ekki er gerð umhverfisskýrsla

VEITUR
- Neysluvatn kemur frá sameiginlegri einkaveitu býlanna umhverfis úr lindum við rætur Ingólfsfjalls, austur af bænum.
- Hitaveita er tengd hitaveitukerfi Reykjavíkur
- Rafveita er tengd dreifikerfi Rarik
- Fyrir á svæðinu er rotþró á lóðinni Borgargerði en nýjar verður settar niður fyrir ný íbúðarhús og önnur ný mannvirki samkvæmt uppdrætti.
- Veitulagnir að nýjum húsum verða lagðar með vegi.

ÞJÓNUSTA
Þjónusta slökkviliðs er frá Hveragerði í um 8 km fjarlægð.
Sorphirða er á vegum Sveitarfélagsins Ölfus.

GÖGN
Aðalskipulag Ölfus 2002–2014, Aðalskipulag Ölfus 2010–2022
Teiknað er í AutoCad grunn frá Verkfræðistofu Suðurlands ehf.
Myndgrunnur: Loftmyndir ehf.
Hnitakerfi ISNET 93

A	28.1.2019	TILLAGA UPPFÆRÐ,BR BYGGINGAREITIR, SKILMÁLAR F GESTAHÚS	SÞJ
NR:	DAGS	BREYTING	AF

Bölti ehf SIGURÐUR Þ JAKOBSSON TÆKNIFRÆÐINGUR, BERGLIND SIGURÐARDÓTTIR SKIPULAGSFR
LYNGHEIÐI 23, 810 HVERAGERÐI, S 4823223, 8629329 KT. 490103-2280

BORGARGERÐI, ÖLFUSI
LANDNR: FASTANR. MATSHL.

KVARÐI: 1:1.000 1:10.000, 1:20.000
BLAÐST: A2

DEILISKIPULAG
ÍBÚÐAR- OG ÚTIHÚS

HANNAÐ: SÞJ, BS
TEIKNAÐ: SÞJ
DAGS: 10.03.2013

SAMÞ. KT. 100745-6580
NR: 13001-D1