



Deiliskipulag 1 : 2.000

Mörk deiliskipulagssvæðis
Lóðarmörk
Byggingarreitur
Landamerki

Skipulagsskilmálar deiliskipulags fyrir íbúðarhúsalóðir að Hjarðarbóli.

Að Hjarðarbóli hefur verið rekin ferðaþjónusta um áratuga skeið. Áhugi er á að afkomendur eiganda geti byggt á svæðinu og komið að rekstrinum og því er gert deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð þar. Á Hjarðarbóli og Hjarðarbóli 1 er skilgreindur reitur 18 í aðalskipulagi og bókað hefur verið að á reitnum megi reisa allt að 15 íbúðarhús. Í gildi er deiliskipulag fyrir 8 íbúðarhús og 1 hesthús að Hjarðarbóli 1. Deiliskipulag þetta tekur til 7 nýrra lóða fyrir íbúðarhús að Hjarðarbóli og gætu því orðið allt að 15 íbúðarhús á báðum skikunum ef allar lóðir verða fullbyggðar. Gert er ráð fyrir að lóðir samkvæmt deiliskipulagi verði um 3.500 til 5.000 m² að stærð og hafi afnotarétt af um 16.700 m² ræktunarlendi sem baklandi. Einnig geta lóðarhafar fengið leigða ræktunarskika af eigendum Hjarðarbóls austan Hjarðarbóls 1.

Aðkoma að lóðunum er um affleggjara frá Þjóðvegi 1 og núverandi húsagötur sem tengjast lóðunum. Lóðarhafar gangi frá minnst tveimur bílastæðum á hverri lóð.

Kalt vatn verður tekið úr einkavatsveitu sem þjónar Hjarðarbóli, Hjarðarbóli 1 og fáeinum öðrum jörðum. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr. 536 frá 2001.

Landeigendur standi straum af kostnaði við eigin heimæðir að húsum. Við hús verði rotþró af víðurkennri gerð minnst 10 m frá lóðarmörkum og skal gera ráð fyrir að hver rotþró geti annað að minnsta kosti tveimur húsum. Frá þró skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í reglugerð UST nr. 798/1999 og leiðbeiningarriti nr. 3/2004. Sveitarfélagið sjái um og kosti hreinsun á rotþró á kostnað lóðarhafa.

Landeigendur safni sorpi og komi því í sorpgám. Ekki verði um neina urðun að ræða á svæðinu. Vatnstökustaður fyrir slökkvibíl verði úr Berglindi sem rennur meðfram Þjóðvegi 1.

Land er nánast flatt og eru lóðirnar í tengslum við vel gróðið trjáræktunarlend. Girða má skipulagssvæðið og einnig má reisa skjólmyndandi girðingar vegna gróðurs og á nýjum lóðarmörkum milli lóðanna.

Ekki er kunnugt um fornminjar á svæðinu. Allar minjar 100 ára og eldri teljast til fornleifa, sbr. 3. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012, og samkvæmt 21. grein má engin, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Komi óskráðar minjar í ljós, skal framfylgja 21. og 24. gr. laga um menningarminjar.

Byggingarskilmálar.

Byggingarreitur eru rúmir og innan þeirra má reisa allt að 350 fermetra íbúðarhús að brúttó gólfleti, þar með talinn bílskúr/geymsla. 1 má reisa allt að 300 fermetra íbúðarhús og allt að 100 fm vinnuádstöðu/bíla- og tækjageymslu vegna búrekstrar. Nýtingarhlutfall á lóðum verði ekki hærra en um 0.13.

Hússtæði eru á nánast flötu landi. Gólfkótur verði allt að 0.4 m yfir landi hússtæðis. Við húsin er heimilt að gera verandir með skjólveggjum allt að 1.8 m á hæð sem verði ávallt minnst 1.8 m frá lóðarmörkum.

Gert er ráð fyrir mænisþökum, lítt hallandi þökum eða valmaþökum (sbr. skilmála á lóðum í landi Hjarðarbóls 1). Hæsti punktur þaka verði ekki hærra en 6.0 m yfir aðalgólf. Varðandi þakhæðir er miðað við hæð undir ystu klæðningu. Ef reist verða stakstæð hús fyrir vinnuádstöðu eða bíla- og tækjageymslu, verði þau með sama þakformi og sama halla og aðalhús eða með lítt hallandi þaki.

Gerð verði afstöðumynd af lóðum þegar fyrirhugað er að byggja. Þar verði gerð grein fyrir staðsetningu bygginga innan byggingarreita, tveimur bílastæðum á hverri lóð og staðsetningu rotþróa.

Áhrif áætlunar.

Lengi hefur verið rekin ferðaþjónusta á Hjarðarbóli. Afkomendur eigenda hafa hug á að byggja á jörðinni og koma að rekstrinum. Lóð nr. 7 hefur þegar verið ráðstafað til utanaðkomandi.

Umhverfisáhrif af uppbyggingu íbúðarhúsa eru staðbundin. Ásýnd á svæðið mun þó að litlu leyti breytast vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar, því trjárækt skyggir á fyrirhugaða byggð. Gert er ráð fyrir að byggð verði lágreist og felld vel að landi, svo hún hafi sem minnst áhrif og verði skjólmyndandi. Vanda skal allan frágang, ganga snyrtilega frá lóðum og forðast rask utan framkvæmdasvæðis.

Uppbygging á svæðinu mun tímabundið auka atvinnumöguleika á svæðinu, en hefur lítil áhrif til frambúðar.



Úr aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022

Mælikvarði óviss

Deiliskipulag þetta sem kynnt hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 frá _____ til _____

var samþykkt í sveitarstjórn Ölfuss hinn _____ 2017.

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í b deild stjórnartíðinda hinn _____

Deiliskipulag íbúðarlóða að Hjarðarbóli í Ölfusi Mælikvarði 1 : 2.000 og óviss

HÚS OG SKIPULAG ehf, BOLHOLTI 8, 105 REYKJAVÍK, Sími 511 1099, husk@husk.is
Hildigunnur Haraldsdóttir F.A.I. kt.080654-4219 Dags. 18.08.2017