



STÓRA-HOF Í SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPI

Deiliskipulag landbúnaðarsvæðis og verslunar- og þjónustusvæðis

28.02.2019



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

7774-001-SKY-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

2/9

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Texti

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Gísli Gíslason

LYKILORÐ

TITILL SKÝRSLU

Stóra-Hof

VERKHEITI

Deiliskipulag

VERKKAUPI

Ólafur Hlynur Guðmarsson

HÖFUNDUR

Vigfús Þór Hróbjartsson

ÚTDRÁTTUR

STAÐA SKÝRSLU

- Í vinnslu
 Drög til yfirlestrar
 Lokið

DREIFING

- Opin
 Dreifing með leyfi verkkaupa
 Trúnaðarmál

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Vigfús Þór Hróbjartsson	28.12.18	Guðrún Lára	02.01.19	Nafn samþykktaraðila	
03	Vigfús Þór Hróbjartsson	28.02.19	Sveinsdóttir			

1 INNGANGUR

EFLA verkfræðistofa fh. Ólafs Hlyns Guðmannssonar vinnur að gerð deiliskipulags fyrir skilgreiningu landnotkunar á lóðum úr landi Stóra-Hofs í Skeiða -og Gnúpverjahreppi. Í aðalskipulagi sveitarfélagsins, sem er í vinnslu, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Deiliskipulag þetta er ítarlegri skilgreining á landnotkun, lóðaaformörkunum og byggingarheimildum á svæðinu.

1.1 Skipulagsgögn

Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Loftmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Skipulagsgögn skiptast upp í greinargerð og deiliskipulagsupprátt.

- Greinargerð með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 sem sýnir lóðaaflmarkanir og staðsetningu byggingarreita auk aðkomuvega.
- Skýringauppráttur í mælikvarða 1:5000 sem sýnir afstöðu til aðliggjandi jarða.
- Hluti af aðalskipulagsupprætti Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029 í mælikvarða 1:50.000, sem er í vinnslu.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 12,4 ha svæði úr landi Stóra-Hofs í Skeiða og Gnúpverjahreppi sem er staðsett um 2,5 km vestan við þéttbýlið í Árnosi alls 5 lóðir og lendur.

- | | | |
|---------------------|-----------|-----------|
| ○ Stóra-Hof land – | Landnúmer | - L203207 |
| ○ Stóra-Hof land – | Landnúmer | - L208877 |
| ○ Stóra-Hof lóð 1 – | Landnúmer | - L223246 |
| ○ Stóra-Hof lóð 2 – | Landnúmer | - L223247 |
| ○ Stóra-Hof lóð 3 – | Landnúmer | - L223248 |

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 7 lóðum auk upprunalanda (L203207 og L208877):

- | | | |
|----------------------------------|---------------------|-------------|
| ○ Lóð fyrir verslun og þjónustu | – Stofnuð - L223246 | (merkt Þ1) |
| ○ Lóð fyrir verslun og þjónustu | – Óstofnuð | (merkt Þ2) |
| ○ Lóð fyrir verslun og þjónustu | – Stofnuð - L223247 | (merkt Þ3) |
| ○ Lóð fyrir verslun og þjónustu | – Stofnuð - L223248 | (merkt Þ4) |
| ○ Lóð fyrir verslun og þjónustu | – Óstofnuð | (merkt Þ5) |
| ○ Lóðf fyrir verslun og þjónustu | – Óstofnuð | (merkt Þ6) |
| ○ Lóð fyrir íbúðarhús og geymslu | – Óstofnuð | (merkt ÍB1) |

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að lóðir fái ný heiti í samræmi við reglugerð um skráningu staðfanga nr. 577/2017. Eftir gildistöku skipulagsins munu landeignir bera eftirfarandi heiti:

○ Stóra-Hof Land	–	Landnúmer	- L208877 (upprunland) óbreytt heiti
○ Stóra-Hof lóð	–	Landnúmer	- L203207 (upprunland) óbreytt heiti
○ Brúnir 4	–	Landnúmer	- L223246 (P1)
○ Markagilsflöt 1	–	Landnúmer	- L223247 (P3)
○ Markagilsflöt 3	–	Landnúmer	- L223248 (P4)
○ Brúnir 2	–	Óstofnuð verslunar og þjónustulóð	(P2)
○ Markagilsflöt 5	–	Óstofnuð verslunar og þjónustulóð	(P5)
○ Markagilsflöt 7	–	Óstofnuð verslunar og þjónustulóð	(P6)
○ Markagilsflöt 2	–	Óstofnuð íbúðarhúsalóð	(ÍB1)

Gildandi deiliskipulag svæðisins fellur úr gildi við gildistöku nýja deiliskipulagsins.

2.1 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðar- og verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi Skeiða -og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029, sem er í vinnslu. Í greinargerð skipulagsins undir reit VP24 segir:

„Stóra Hof

Á svæðinu er sumarhús. Gert er ráð fyrir byggingu allt að 12 gestahúsa og gistingu fyrir allt að 50 gesti. Einnig er gert ráð fyrir byggingu íbúðarhúss og útihúss/skemmu á svæðinu. Stærð svæðis er um 5 ha“.

Samkvæmt stefnu nýs Aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029 er varðar verslun og þjónustu eru sett fram eftirfarandi markmið:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum og nýsköpun á sviði verslunar og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og stuðlað að fjölgun afþreyingarmöguleika m.a. til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðafólks s.s. hvað varðar samgöngur og upplýsingagjöf.

Deiliskipulag þetta fellur því vel að þessum markmiðum aðalskipulagsins.

2.2 Deiliskipulag

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag auglýst í B-deild 28.04.2015, sem fellur úr gildi við samþykkt nýs deiliskipulags. Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Að skilgreina landnotkun og byggingarheimildir svæðisins
- Að skapa heildstæða mynd við tilhögun lóða og byggingarreita innan svæðisins
- Að byggingar innan svæðisins falli vel að landslagi og náttúrulegum aðstæðum.
- Skilgreina tengingar að byggingum innan svæðisins

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps sem auglýst verður samhliða deiliskipulagi þessu.

2.3 Landsskipulagsstefna

Kafli 2.2. Skipulag í dreifbýli

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

Í tengslum við heildarendurskoðun aðalskipulags var landbúnaðarland flokkað. Samkvæmt niðurstöðum þeirrar flokkunar er ekki um að ræða landbúnaðarland í flokki I eða II á umræddu svæði. Ekki er talið að deiliskipulag þetta stangist á við landskipulagsstefnu um skipulag í dreifbýli. Fyrir á svæðinu er sumarhúsabyggð. Telst umrædd uppbygging vera staðbundin atvinnustarfsemi og uppbygging á íbúðarlóð verður tengd þeirri starfsemi. Uppbygging á atvinnustarfsemi innan svæðis er í formi sumarhúsa sem er í takt við það byggðamynstur og notkun sem á svæðinu er í dag.

2.4 Minjar

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðis. Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í dreifbýli sveitarfélagsins. Komi fram áður óþekktar fornminjar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megj áfram og með hvaða skilmálum.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag að Stóra-Hofi fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr.105/2006

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsins hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif í för með sér. Landið sem um ræðir er raskað að hluta til og eru fyrirhugaðar byggingar í samræmi við það byggðarmynstur sem fyrir er á svæðinu. Í næsta nágrenni eru fjórar sumarhúsalóðir auk núverandi lóðar innan deiliskipulagsmarka. Samkvæmt stefnu nýs Aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029 um uppbyggingu í dreifbýli eru sett fram eftirfarandi markmið vegna umhverfis og yfirbragðs byggðar:

- **Leitast skal við að halda í dreifbýlisýfirbragð í byggðahluta sveitarfélagsins.**
- **Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálæga byggð.**
- **Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.**
- **Umgengni verði til fyrirmyndar.**
- **Huga skal að útilýsingu og að hún valdi ekki ónæði.**

- Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.
- Stefnt skal að því að hefta útbreiðslu ágengra plöntutegunda.

Skipulagssvæðið samræmist vel þessum markmiðum aðalskipulagsins. Byggingar verða nálægt hverri annarri og reynt að lágmarka það svæði sem fer undir vegi. Byggingar og vegagerð hafa óhjákvæmileg áhrif á náttúru/landslag og ásýnd en staðbundin þó. Draga má úr þeim áhrifum m.a. með því að taka mið af umhverfinu við litaval á byggingum og forðast áberandi útilýsingu. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem uppbyggingin stuðlar að eflingu atvinnulífs og styrkir þar með byggð og tekjustofna sveitarfélagsins.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Lóðir og byggingar

4.1.1 Verslunar- og þjónustulóðir

Á verslunar- og þjónustulóðum er gert ráð fyrir sumarhúsum eða smáhúsum til útleigu og/eða gistingar. Innan skipulagssvæðis er gert ráð fyrir 4 sumarhúsum á jafn mörgum lóðum og 6 smáhúsum á tveimur lóðum:

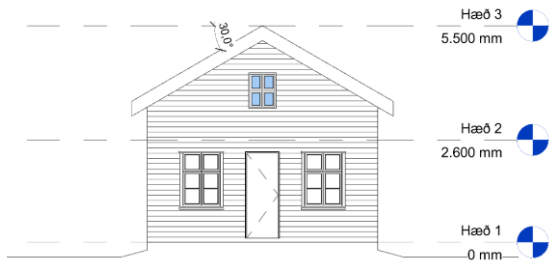
Húsagerðir	Fjöldi lóða	Lóðarstærð m ²	Fjöldi húsa	Lýsing
S	4	3080 – 5037	4	Sumarhús á einni hæð með risi
SH	2	5052	6	Smáhýsi á einni hæð

Sérákvæði S – Sumarhús

Heimilt er að reisa sumarhús á lóðunum, stærð sumarhúss skal vera á bilinu 50 – 120 m² að brúttó flatarmáli með rishæð.

Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis innan skipulagssvæðis. Þakgerð er frjáls.

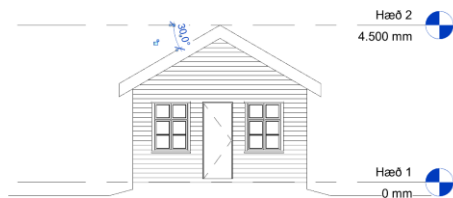
Á verslunar- og þjónustulóðum fyrir sumarhús er heimilt að reisa gestahús allt að 30 m² innan byggingarreits auk smáhýsis á lóð. Reglur um gestahús og smáhýsi skulu að öðru leiti vera í samræmi við gr.2.3.5. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.



Sérákvæði – Smáhýsi

Ákvæði þetta á við um smáhýsi á sér lóð ætlað fyrir útleigu til gistingar. Smáhýsi skulu vera á einni hæð og stærð þeirra skal vera á bilinu 20 - 50 m² að brúttó flatarmáli.

Mænishæð verði að hámarki 4,5 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis innan skipulagssvæðis. Þakgerð er frjáls.



4.1.2 Íbúðarhúsalóð

Á íbúðarhúsalóð er gert ráð fyrir byggingu íbúðarhúss og geymslu

Sérákvæði – Íbúðarhús

Heimilt er að reisa íbúðarhús á lóðinni allt að 250 m² á einni til tveimur hæðum. Mænishæð verði að hámarki 6,0 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis innan skipulagssvæðis. Þakgerð er frjáls.

Á íbúðarhúsalóð er heimilt að reisa gestahús allt að 20 m² innan byggingarreits auk smáhýsis á lóð. Reglur um gestahús og smáhýsi skulu að öðru leiti vera í samræmi við gr.2.3.5. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Sérákvæði – Geymsla

Innan íbúðarhúsalóðar er heimilt að byggja geymslu, allt að 150 m², á einni hæð. Mænishæð verði að hámarki 6,0 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Mænisstefna er frjáls. Þakgerð er frjáls.

Mænisstefna og staðsetning nýrra bygginga innan byggingarreits er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi. Efnisval skal vera vandað. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er frá Þjórsárdalsvegi nr. 32 og síðan um héraðsveg sem liggur að lóðum Þ1 og Þ2. Frá þeim vegi eru vegslóðar innan lóðar sem tengja Þ3, Þ4, Þ5, Þ6 og ÍB1. Skilgreind eru tvö bílastæða fyrir hverja lóð.

4.3 Kvaðir

Kvöð er á landi Stóra-Hofs lands (L203207) um að umferðarréttur sé tryggður að skilgreindum svæðum Þ3, Þ4, Þ5, Þ6 og ÍB1 í samræmi við skilgreinda vegslóða á deiliskipulagsupprætti og eða sambærilega slóða. Þá er kvöð um að þessum svæðum sé tryggð lagnaleið vegna rafmagns og/eða hitaveitu samhliða vegslóðum innan svæðisins.

4.4 Veitur og Sorp

Gert er ráð fyrir að öll hús tengist veitukerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum. Frárennsli verður veitt í hreinsivirki sem skulu staðsett í samræmi við uppdrátt eða á sambærilegan hátt svo að aðgengi að þeim sé greitt til tæmingar.

Vatnsveita er frá uppsprettu sem stendur utan svæðis norðvestan við lóð Þ2 og er hún sýnd á uppdrætti. Vatnsból var endurnýjað 2015-2016.

Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við íbúðarhús beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóðar

Ljúka skal lóðaf framkvæmdum innan árs frá því að húsbyggingu er lokið. Allt rask skal lagfært og land jafnað og grætt upp.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.