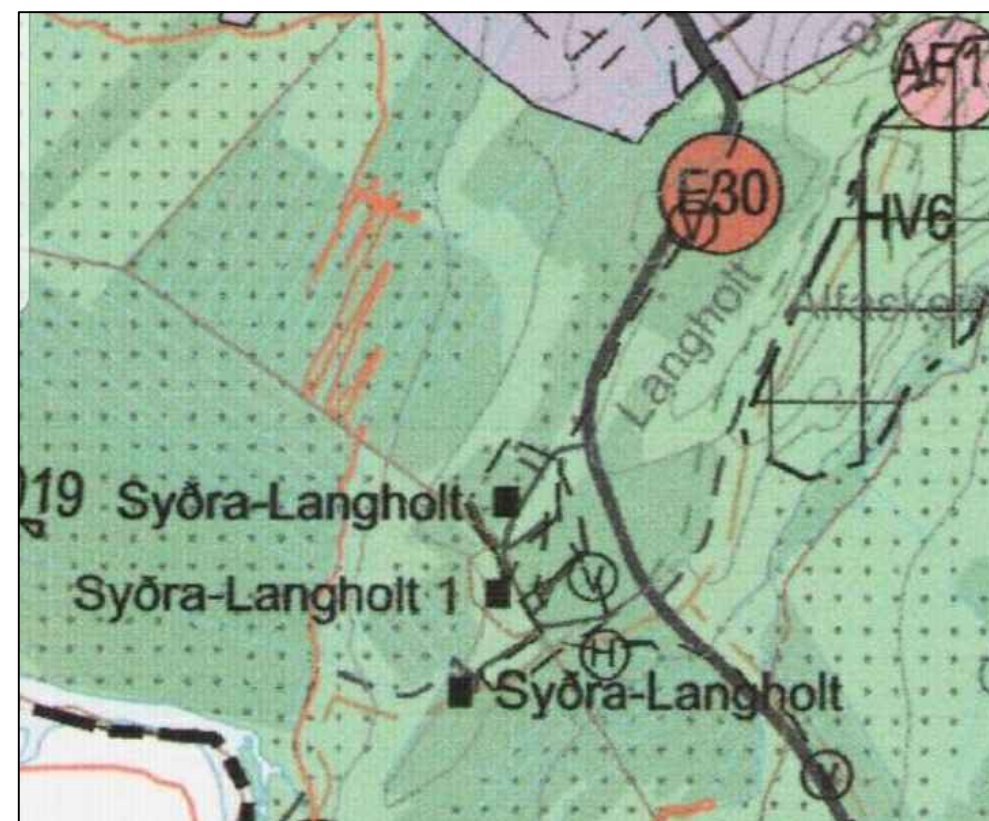


Deiliskipulag Mkv. 1:2500



Úr aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032

Inngangur:  
Deiliskipulag tekur til jarðarinnar Syðra Langholt 1 og 3. Lnr.166820, 200529, 207348, 222462, 220375, 166817, 198343 og 200530 tekur til allra bygginga á svæðinu sem hafa verið byggðar á síðustu 70 árum auk gestahúsa sem er fyrirhuguð við Syðra Langholt 3 lóð.

1. SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmynda af vef Þjóðskrár Íslands, og landeignarskrá og fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

- Deiliskipulagsuppdráttir í mkv. 1:2500
- Yfirlitsmynd í mkv. 1:5000
- Greinargerð
- Hluti úr Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032

2. FORSENDUR

Á jörðin er blönduð starfsemi með hefðbundinn búskap og ferðapjónustu ásamt stökum einbýlishúsum innan sömu fjölskyldunnar. Deiliskipulagið tekur til um 12,6 ha svæðis. Svæðið er tilförluga flatt, algroðið og hafa tré verið gróðursett meðfram vegum og heim við hús til skjóls. Á jörðinni Syðra Langholt 1 og 3 eru 5 íbúðarhús, gamalt fjós, fjárhús, hesthús og hlóður við þau öll, tverr geymslur sem er fyrirhuguð að nýta í ferðapjónustu og verkstæði í framtíðinni, eitt gróðurhús er einnig innan skipulagsins. Gert er ráð fyrir tveimur gestahúsum við íbúðarhús á lóð innan Syðra Langholts 3. Nýtingarhlutfall á þessum byggingarreitum má vera allt að 0.5

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2036

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landsskipulagsstefnu og nýtir núverandi vegi og veitur. Föst búseta er á jörðinni og minniháttar búrekstur með kindur en öflug starfsemi með hesta.

2.2 Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032

- Í aðalskipulagi eru Syðra Langholt skilgreind sem landbúnaðarsvæði og eru eftirfarandi markmið fyrir landbúnaðarland:
  - Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar
  - Ný mannvirki skulu að jafnaði reist í nægri núverandi byggðar til að vernda gott samféllt rektarland samhlíða því að nýta sem best þau þjónustukerfi sem fyrir eru
  - Heimilt er að stunda minniháttar atvinnurekstur á landbúnaðarsvæðum enda skerði það ekki landbúnaðarland.
  - Heimilt er á landi í ábúð, þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1.000 m<sup>2</sup>.

2.3 Fornminjar

Svæðið er allt raskað með tilliti til uppgræðslu til nýtingar við búrekstur. Engar skráðar minjar eru á jörðinni Syðra Langholt 1 og 3. Finnst áður ókunnar minjar bera að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.



Yfirlitsmynd - Mkv 1:5000

SAMÞYKKTIR Deiliskipulagið var auglýst frá

\_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_.

Deiliskipulag þetta, sem unnið hefur verið 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_.

Svf. Hrunamannahrepps \_\_\_\_\_

Deiliskipulagsbreyting öðlast gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_.

Hnitakerfi fyrir Syðra-Langholt 1 og 3

Punktur	X	Y	Punktur	X	Y
1	25,6	227,4	28	-82,9	-53,0
2	-27,1	290,6	29	-66,3	-38,7
3	-79,6	208,1	30	-50,4	-57,1
4	-92,8	153,3	31	-27,7	-37,6
5	-92,8	134,7	32	-31,2	-14,0
6	-1,0	231,3	33	-17,6	-29,3
7	-163,8	249,3	34	-8,9	-32,9
8	-218,2	312,1	35	-2,0	-32,9
9	-265,7	270,9	36	33,4	-27,1
10	-216,1	202,8	37	2,0	11,7
11	-143,7	135,3	38	28,4	16,4
12	-163,3	99,8	39	12,6	37,1
13	-137,2	67,6	40	22,9	45,1
14	-125,0	52,6	41	16,3	53,3
15	-95,4	75,8	42	50,2	79,6
16	-175,9	33,6	43	73,0	51,1
17	-181,7	-13,4	44	24,5	108,0
18	-160,5	-28,3	45	82,0	156,1
19	-119,8	9,8	46	131,3	98,3
20	-101,9	25,6	47	-67,4	-73,0
21	-90,6	35,6	48	139,1	-11,3
22	-50,5	-11,0	49	230,2	42,7
23	-73,3	-30,6	50	123,3	288,6
24	-79,3	-23,5	51	-24,0	327,5
25	-93,4	-23,5	52	-131,9	388,2
26	-126,8	-52,2	53	-120,2	128,3
27	-106,1	-66,7	54	-191,2	74,9

Hnitakerfi er nýllsett á norð-austur horni Gistiheimilis Sögu. Hnitakerfið er í metrum og miðað við X og Y ása. Y-ás er í norður og X-ás í austur.

3. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag Syðra Langholts fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Staðsetning þeirra mannvirka sem fyrirhuguð eru munu vera í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Þær breytingar á nýtingu húsnæðis sem fyrir er fellur vel að þeirri starfsemi sem er rekin á jörðinni. Áhrif af breyttri nýtingu núverandi húsa og bygging gestahúsa á einni lóð eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

4. DEILISKIPULAG- SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Byggingar

EKKI er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á skipulaginu fyrir utan tvö lítil gestahús viðhlíð íbúðarhús á lóð út úr Syðra Langholts 3 á miðjum skipulagsuppdrættinum. Skipulagið gerir frekar ráð fyrir að núverandi hús verði lögðu og aðlögðu að þeirri meginstarfsemi sem nú er á jörðinni - ferðapjónustu og hestamennsku.

4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að Syðra Langholts er góð og liggur gamli þjóðvegurinn um hlaðið sem skapar tvær tengingar við núverandi þjóðveg um fjallið. Bílastæði eru næg á svæðinu og er aðkoma að húsum teiknuð inn á skýringarmynd til glöggvunar.

4.3 Veitur

Núverandi veitur verða áfram nýttar, neysluvatni frá veitum Hrunamannahrepps og heitu vatni úr borholu sem er á jörðinni. Rafmagn er tengt RARIK. Gert er ráð fyrir nýrri rotþró við gestahúsin sem staðsetning er sýnd á deiliskipulagi til skýringar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

4.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorplátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsgörðir eru fjálsar að öðru leyti en því byggingarreglugerð og aðrar reglur segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirka á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðarmörk, innkeyrslu inn á lóð og kvæðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

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

5.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að öðru. Landeigandi skal halda landi sem hreinlegustu svo engin hætta stafi af bónaði eða munum innan hennar né sé öðrum til ama. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

Skýringar:

Mörk deiliskipulags

Lóðarmörk

Fyrirhuguðar byggingar

Núverandi byggingar

Hæðarlínur

Byggingarreitur

Númer fyrir hnitakerfi

Rotþró

Lega staðbundins hnitakerfis

Núllpunktur staðbundins hnitakerfis

Aðkoma að lóðum