



BREIÐANES Í SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPI

Deiliskipulag – Greinargerð - Tillaga

03.06.2020





Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps _____

f.h. Skeiða- og Gnúpverjahrepps

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Anna Bragadóttir	3.6.2020	IS	8.6.'20		

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	6
1.1	Skipulagsgögn	6
2	2 FORSENDUR	6
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
2.2	Aðalskipulag Skeiða og Gnúpverjahrepps 2016-2026	8
2.3	Fornminjar	8
2.4	Reiðleiðir	8
2.5	Náttúruvá	8
3	UMHVERFISÁHRIF	9
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
4.1	Byggingar	9
4.2	Vegir og bílastæði	10
4.3	Veitur	10
4.4	Sorp	10
4.5	Þjónusta	10
5	5 ALMENNIR SKILMÁLAR	11
5.1	Hönnun og upprættir	11
5.2	Mæliblöð	11
5.3	Regnvatn	11
5.4	Frágangur lóða og umgengni	11
5.5	Gróður	11
6	6 SKIPULAGSFERLI – KYNNING OG SAMRÁÐ	12

1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir spilduna Breiðanes (landnr. 201727) í Skeiða og Gnúpverjahreppi, sem skipt hefur verið út úr jörðinni Reykjahlíð (landnr. 166492). Á síðari stigum verður óskað eftir að spildan verði lögbýli og fái nýtt nafn, til aðgreiningar frá lögbýlinu Breiðanesi í sama sveitarfélagi.

Skipulagið tekur til byggingar íbúðarhúss og bygginga tengdum landbúnaðarstarfsemi. Landeigandi hyggst byggja jörðina upp og hafa þar fasta búsetu.

Aðkoma að jörðinni er af Skálholtsvegi nr. 31.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á grunni loftmynda frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000, dagsettur 3.6.2020
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR

Deiliskipulagssvæðið tekur til spildunnar Breiðanes sem er 46,8 ha að stærð skv. skráningu hjá Þjóðskrá Íslands. Aðkoma er af Skálholtsvegi og liggur um land Reykjahlíðar spildu 4 (216353).

Jarðvegur er að mestu vikur. Hluti jarðarinnar er algróinn en einnig eru lítt gróin svæði þar sem verjast þarf uppblæstri.

Nokkurt birki og víðikjarr er á allstórum hluta landsins í bland við lítt gróin svæði og beitiland.

Á kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands sést að svæðið flokkast í fjölbreyttra vistgerðarflokka (sjá mynd 1). Vistgerðir á vestanverðu svæðinu þar sem fyrirhugaðar framkvæmdir verða staðsettar eru vistgerðir sem koma fram í töflu 1.



TAFLA 1. Vistgerðir skv. kortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands (Náttúrufræðistofnun Íslands, 2020)

VISTGERÐ	VERDARGILDI
Língresis- og vingulsvist L9.6	Hátt, er á lista Bernarsamningsins
Stinnastaravist L9.1	Miðlungs, er á lista Bernarsamningsins
Lyngmóavist á láglendi L10.8	Miðlungs, er á lista Bernarsamningsins
Mosamóavist L10.1	Lágt
Hraungambravist L5.3	Lágt
Runnamýrarvist á láglendi L8.6	Mjög hátt, er á lista Bernarsamningsins

MYND 1. Vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar Íslands (Náttúrufræðistofnun Íslands, 2020).

Vistgerðirnar eru allar algengar á landinu. Hafa ber í huga nákvæmni korts Náttúrufræðistofnunar sem miðast við mælikvarða 1:25.000 og gefur því gott yfirlit yfir vistgerðir svæðisins en eru ekki í þeim kvarða sem deiliskipulag er unnið í.

Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá en austan til á svæðinu er votlendi sem nýtur verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013. Ekki er fyrirhugað að raska því svæði.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um 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. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 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. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúru-ufari eða menningu“.

Fyrirhuguð uppbygging á landinu er í samræmi við landskipulagsstefnu. Fyrirhuguð er föst búseta á jörðinni.

2.2 Aðalskipulag Skeiða og Gnúpverjahrepps 2016-2026

Í Aðalskipulagi Skeiða og Gnúpverjahrepps 2016-2027, er jörðin skilgreind sem landbúnaðarland. Aðkoma að landinu er um ódeiliskipulagða landspildu nr. 216353 sem er í eigu sömu aðila.

Í aðalskipulaginu segir eftirfarandi um landbúnaðarland:

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna.
- Heimilt er að stunda annan minniháttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta.

2.3 Fornminjar

Ekki er kunnugt um neinar fornminjar á skipulagsvæðinu. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar.

2.4 Reiðleiðir

Reiðleið að vaði á Stóru-Laxá liggur um spilduna samkvæmt aðalskipulagi og er staðsetning hennar sýnd á uppdrætti.

2.5 Náttúruvá

Allir byggingarreitir eru ofan þekktra flóðamarka Stóru Laxár, en vegur þarf að vera uppbyggður þar sem hann liggur yfir gamlan farveg Stóru Laxár.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag spildunnar fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana 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. Byggt verður upp íbúðarhús, aðstaða til uppeldis fyrir trjáplöntur, hestamennska og minniháttar atvinnustarfsemi tengd þessu.

Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

Nú þegar er hluti spildunnar gróinn allþéttu birki og víðikjarri, en athafnasvæði og byggingarreitir eru að mestu á lítt grónu landi.

Uppbygging mun því fara fram á snauðu landi að nánast öllu leiti og hefta hugsanlegan uppblástur.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Byggingar

Afmarkaðir eru eftirfarandi byggingarreitir.

Byggingareitur A sem er 13.175 m². Mesta byggingamagn er 800 m². Byggingar séu á einni hæð og mesta mænishæð sé 6,0 m.

Fyrirhugaðar byggingar innan reitsins:

Allt að 40 m² bygging sem þjóna mun sem inntaks og tengihús fyrir vatn og rafmagn til annarra bygginga. Sorpgeymsla fyrir allar byggingar á sama stað.

Allt að 400 m² íbúðarhús og bílskúr, á einni hæð, með eða án kjallara, sambygð eða stakstað.

Tvö gestahús, hvort um sig allt að 90 m².

Byggingareitur B sem er 13.975 m². Mesta byggingamagn er 2.000 m². Byggingar skulu vera á einni hæð og mesta mænishæð sé 9,0 m.

Fyrirhugaðar byggingar innan reitsins:

Allt að 400 m² vélaskemma.

Allt að 600 m² gróðurhús.

Allt að 1.000 m² hesthús/reiðhöll.

4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að spildunni er af Skálholtsvegi um 150 m vestan gatnamóta Álfstaðavegar. Með því er farið að tilmælum Vegagerðarinnar um að forðast kross-gatnamót.

Bílastæði eru innan byggingarreita.

4.3 Veitur

Allar veitur skulu vera í samræmi við þær reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Lögnum skal komið fyrir meðfram vegum, eftir því sem við verður komið.

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu, ljósleiðara og vatnsveitu Flúða skv. samkomulagi þar um.

Gert er ráð fyrir einni rotþró fyrir byggingar á reit A og annarri á reit B. Siturlagnir verða innan marka reita A og B. Með því er leitast við að samnýta rotþrær eftir því sem við verður komið. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Ljósleiðari á vegum sveitarfélagsins er í vegkanti Skálholtsvegar og verður tengt við hann í samráði við ljósleiðarafélag sveitarfélagsins.

Ekki er hitaveita á svæðinu eins og er, og er gert ráð fyrir rafhitun með aðstoð varmadælu.

4.4 Sorp

Við byggingar á reit A skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. 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.

4.5 Þjónusta

Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnessýslu. Tæming rotþróa, snjómokstur, skólaakstur og sorphirða verður skv. reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.6 Kvaðir

Kvöð er á landi Reykjahlíðar (landnr. 166492.) um aðkomu að Breiðanesi (landnr. 201727) milli spilda 4 (landnr. 206353) og spildu 5 (landnr. 206354) frá Skálholtsvegi nr. 31.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar 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 viðkomandi reit. Uppbygging mannvirkja sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóða, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

Miðað er við að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn.

5.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Útílysing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

5.5 Gróður

Skjólbelti og tjálínur setja svip sinn á aðkomu að húsum og vegum í nágrenninu og er því eðlilegt að svo verði einnig meðfram vegum og til afmörkunar á einstökum svæðum á skipulagssvæðinu.

Graslendi næst Sóru Laxá verður nýtt til beitar og slátta eins og við á.

6 SKIPULAGSFERLI – KYNNING OG SAMRÁÐ

Óskað verður eftir umsögnum við deiliskipulagstillögu frá eftirtöldum umsagnaraðilum:

- Vegagerðinni
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun.
- Veðurstofu Íslands