



## HELLNAHOLT Í SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPI

Deiliskipulag fyrir nýbýli og frístundalóðir

29.01.2019

Breytt 02.04.2020





## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

7897-001-GRG-001-V01

### SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/10

### VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Sigrún Bjarnadóttir

### VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Gísli Gíslason

### TITILL SKÝRSLU

Hellnaholt í Skeiða- og Gnúpverjahreppi

### VERKHEITI

Deiliskipulag fyrir nýbýli og frístundalóðir

### VERKKAUPI

Sigrún Bjarnadóttir

### HÖFUNDUR

Gísli Gíslason, Ingibjörg Sveinsdóttir

## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	23.01.19	Ásgeir Jónsson	23.01.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	24.01.19



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

f.h. Skeiða- og Gnúpverjahrepps

\_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

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

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	6
1.1	Skipulagsgögn	6
2	FORSENDUR	6
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016	7
2.3	Flokkun landbúnaðarlands	7
2.4	Fornminjar	8
3	UMHVERFISÁHRIF	8
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
4.1	Íbúðar- og útihús	8
4.2	Frístundalóðir	9
4.3	Landbúnaðarlóð	9
4.4	Vegir og bílastæði	9
4.5	Veitur	9
4.6	Sorp	10
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
5.1	Hönnun og upprættir	10
5.2	Mæliblöð	10
5.3	Regnvatn	10
5.4	Frágangur lóða og umgengni	10
6	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	10

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Hellnaholt í Skeiða- og Gnúpverjahreppi (landnr. 1226725) tekur til byggingar íbúðarhúss, hesthúss, átta frístundalóða og einnar landbúnaðarlóðar. Landeigandi hyggst byggja jörðina upp og hafa þar fasta búsetu. Aðkoma að jörðinni er af Gnúpverjavegi nr. 325 og um núverandi aðkomuveg að frístundahúsum norðan hans. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag sveitarfélagsins.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ. Landamerki eru sýnd skv. landskiptauppdrætti fyrir Fossnes sem unninn var af Steinsholti sf og er dagsettur í mars 2015. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:8.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016, með síðari breytingum, í mkv. 1:50.000.

## 2 FORSENDUR

Hellnaholti var skipt út úr jörðinni Fossnesi. Hellnaholt er um 45 ha. Skipulagssvæðið nær yfir um 21 ha og tekur bæði til Hellnaholts og 8 frístundalóða og einnar landbúnaðarlóðar sem skipt hefur verið út úr Fossnesi. Landamerki eru sýnd skv. landskiptauppdrætti fyrir Fossnes sem unninn var af Steinsholti sf og er dagsettur í mars 2015.

Svæðið snýr móti suðaustri og er í talsverðum halla. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða vistgerðirnar graslendi, mólendi og moslendi. Svæðið hefur ekki verið ræktað og nokkurt rof er í gróðurþekjunni.

Svæðið liggur beggja vegna Gnúpverjavegar nr. 325, sem er tengivegur.

Nú þegar hafa fimm frístundalóðir verið afmarkaðar og eru sumarhús á þeim öllum. Með nýju deiliskipulagi verða 8 lóðir og ein landbúnaðarlóð innan Hellnaholts. Landbúnaðarlóðin er einnig byggð.

### 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. Frístundabyggð verði á afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefa kost á tækifærum til útiveru en þess jafnframt gætt að frístundasvæðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða vítækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu“.

## 2.2 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016

Í aðalskipulagi er Hellnaholt skilgreint sem landbúnaðarland og frístundalóðirnar sem frístundasvæði (F30).

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi stefna um landbúnaðarland:

- „Skeiða- og Gnúpverjahreppur er landbúnaðarhérað og eru öll heimalönd bújarða á láglandi skilgreind sem landbúnaðarsvæði, nema þar sem önnur landnotkun hefur verið ákveðin“.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um frístundabyggð:

- „Sveitarstjórn lítur jákvæðum augum á uppbyggingu sumarhúsahverfa en gæta verður þess að sumarhúsabyggðin fari vel í umhverfinu.
- Að sumarhúsabyggð rísi sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar, þar sem við deiliskipulagningu verði leitast við að samnýta aðkeyrslu frá þjóðvegi, bílastæði, lagnir, rotþrær, leiksvæði, göngustíga og útivistarsvæði“.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um samgöngur:

- „Nýjar vegtengingar við þjóðveg vegna sumarhúsabyggðar og annarrar nýrrar byggðar verði lágmarkaðar og leitast verði við að samnýta sem mest núverandi afleggjara. Staðsetning nýrra afleggjara vegna sumarhúsasvæða verður ákveðin í deiliskipulagi í samráði við Vegagerðina“.

## 2.3 Flokkun landbúnaðarlands

Í tengslum við endurskoðun aðalskipulags, sem er í vinnslu, hefur landbúnaðarland verið flokkað í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Deiliskipulagssvæðið er í flokki III og IV.

„**Flokkur III - blandað ræktunarland.** Þar er halli frá því að vera lítill upp í nokkuð bratt, jafnvel allt að 25% halla. Spildur misstórar þar sem hraun, grjót, halli eða annað getur raskað samfelli í landi. Jarðvegur nokkuð breytilegur, allt frá því að vera mjög frjór yfir í rýran móajarðveg og lítt gróin melasvæði. Jarðvegur getur verið grýttur. Hentar oft vel til túnræktar og í sumum tilfellum mögulegt til akuryrkju. Landið er yfirleitt gott til beitar og skógræktar. Land alltaf undir 300 m hæð yfir sjó.

**Flokkur IV – annað land.** Ýmsar landgerðir þar sem ekki verður um samfellda jarðrækt að ræða m.a. vegna þess að jarðvegur er grunnur, hraun/grjót í eða við yfirborð eða hæð yfir sjó og/eða halli lands

er of mikill. Einnig eru þetta aurasvæði jökulvatna, sandsvæði og rofsvæði þar sem fyrir er veruleg hættu vegna vatns- og vindrofs.

Land í flokki IV er oft hentugt til beitar og þá nýtt til sumarbeitar eða heilsársbeitar þegar um láglendisvæði er að ræða. Einnig er oft um að ræða svæði sem eru lítt gróin eða ógróin. Land í flokki IV er yfirleitt æskilegt til landgræðslu og skógræktar m.a. með það að markmiði að bæta landgæði til ræktunar / nýtingar“.

## 2.4 Fornminjar

Aðalskráning fornminja hefur ekki farið fram í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag Hellnaholts 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 umhverfisarhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu og ekki er um að ræða gott landbúnaðarland á skipulagssvæðinu. Fyrirhuguð er föst búseta á jörðinni og byggð verður upp minniháttar landbúnaðarstarfsemi. Þá eru nýjar frístundalóðir í góðum tengslum við þær sem fyrir eru. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið og styrkja byggð í sveitarfélaginu.

## 4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Um skipulagssvæðið liggur 66 kV raflína og er helgunarsvæði hennar 25 m. Óheimilt er að byggja og planta hávöxnum trjátegundum innan helgunarsvæðis raflínunnar meðan hún er til staðar.

Innan hvernar lóðar skal gæta samræmis í útliti, efnis og litavali mannvirkja. Að framkvæmdum loknum skal ganga sem fyrst frá landi umhverfis mannvirki.

### 4.1 Íbúðar- og útihús

Innan byggingareits B1 er heimilt að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m v. gólfkóta.

Innan byggingareits B2 heimilt að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> hesthús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m v. gólfkóta.



#### 4.2 Frístundalóðir

Búið er að stofna 5 frístundalóðir á svæðinu og eru afmarkaðar þrjár lóðir til viðbótar, F1-F3. Stærðir nýrra lóða koma fram á deiliskipulagsupprætti. Fossnes lóð 176471 er minnkuð og verður 5.412 m<sup>2</sup>.

Innan lóða F1-F3 er heimilt að byggja allt að 150 m<sup>2</sup> frístundahús og allt að 50 m<sup>2</sup> gestahús.

Fossnes lóð (176972). Á lóðinni er 90 m<sup>2</sup> frístundahús.

Fossnes lóð (176471). Á lóðinni er 37 m<sup>2</sup> frístundahús.

Fossnes lóð (166647). Á lóðinni er 37 m<sup>2</sup> frístundahús.

Fossnes lóð (176268). Á lóðinni er 69 m<sup>2</sup> frístundahús.

Fossnes lóð 23 (186296). Á lóðinni er 36 m<sup>2</sup> frístundahús.

Á þegar byggðum lóðum er heimilt að stækka núverandi frístundahús í allt að 150 m<sup>2</sup> og byggja allt að 50 m<sup>2</sup> gestahús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.

#### 4.3 Landbúnaðarlóð

Fossnes lóð (176269) er á landbúnaðarlandi. Á lóðinni er eitt 69 m<sup>2</sup> sumarhús. Heimilt er að stækka það í allt að 150 m<sup>2</sup> og byggja allt að 50 m<sup>2</sup> gestahús. Heimilt er að breyta húsinu í íbúðarhús ef það uppfyllir skilmála byggingareglugerðar. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.

#### 4.4 Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðum og byggingum er um núverandi aðkomuvegi af Gnúpverjavegi. Vegna þess hve svæðið er í miklum halla er gerð ný aðkoma að lóð F3.

Kvöð er á Hellnaholti, lóð F1 og Fossnesi lóð (176268) um aðkomuvegi eins og þeir eru sýndir á upprætti, eða aðra sambærilega. Bílastæði eru innan lóða/við byggingar og sýnd á upprætti til skýringar.

#### 4.5 Veitur

Nýjar byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu og ljósleiðarakerfi sveitarfélagsins. Núverandi byggingar eru tengdar vatnsbóli sem er NV við bæinn Fossnes. Einnig er vatnsból norðan við Hellnaholt og er það sýnt á skýringarupprætti.

Rotþrær eru við núverandi frístundahús. Gert er ráð fyrir rotþró við ný hús. Leitast skal við að samnýta rotþrær eftir því sem við verður komið. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Um skipulagssvæðið liggur 66 kV raflína, Búrfell-Flúðir. Gert er ráð fyrir að línan verði sett í jörð.

## 4.6 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorpílátum. 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

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. Mænisstefna er frjáls.

### 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 hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

### 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, né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

## 6 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Í kafla 4.5 er bætt inn umfjöllun um núverandi vatnsból og þau sýnd á skýringaruppdrætti.

Í kafla 4 er bætt inn upplýsingum um núverandi mannvirki á hverri lóð og settir skilmálar um samræmi í útliti og efnisvali mannvirkja innan lóða.