



SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR - FLATIR ÚR LANDI RÉTTARHOLTS - DEILISKIPULAGSBREYTING



Deiliskipulag fyrir breytingu - mkv. 1:2.500

Greinargerð
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi vegna fristundasvæðis F27 á Flötum í landi Réttarholts Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt í sveitastjórn Gnúpverjahrepps 8. okt. 1996. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar síðan þá.

Málsmeðferð: Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitastjórn 10.06.2020 og auglýst 18.06.-31.07.2020. Þann 26.07.2020 barst embætti skipulagsfulltrúa UTU athugasemd vegna deiliskipulagsins frá nágrönnum. Komio er til móts við aths nágranna og var einnig ákveðið að gera breytingu á dsk. Flata vegna nýendurskoðaðs Adalskipulags sveitarfélagsins þar sem skilmálum fyrir fristundasvæði var breytt.

Stefna aðalskipulags
Svæðið er skilgreint sem fristundasvæði (F27) í endurskoðuðu aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, það stækkað um ca. 9 ha og gert ráð fyrir fjölgun lóða.

- Breytingin felur í sér**
- Deiliskipulagsreitur stækkar til suðurs.
 - Bætt er við 15 nýjum lóðum sunnan við núverandi svæði.
 - Leiksvæði og boltavöllur er fært og er nú staðsett fyrir c.a. miðju svæði.

Aðkoma breytist ekki og er sú sama og fyrir núverandi svæði.

Forminjar: Formleifastofnun hefur unnið deiliskráningu í landi Réttarholts F5337-06331 dags 2007. Minjar innan deiliskipulagsreits eru sýndar á uppdrætti. Gamall grasi vaxinn garður liggur um svæðið og er tekið tillit til hans varðandi byggingarreit og vegtengingu. Ekki er heimilt að raska sjáanlegum minjum en verði vart óþektra minja skal samkvæmt 24. Gr laga um forminjar nr. 80/2012 þar segir.....*Finnist forminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fjótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.*

Umhverfismat:
Deiliskipulagsáætlun þessi fellur ekki undir viðauka 1 né 2 skv. lögum nr. 111/2021. Um er að ræða fristundasvæði sem stækkar um ca. 9ha og eldri hluti svæðisins er þegar byggður.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
a) Íbúar og heilbrigði fólks	+	0	0
Um er að ræða stækkan þegar byggðu fristundasvæði sem styrkir notkun veitna og annarrar þjónustu.			
b) Líffærðileg fjölbreyttni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar	0	0	0
Um er að ræða ca. 9 ha svæði og er áætlunin ekki talin hafa veruleg áhrif á líffærðilega fjölbreyttni né búsvæði, en búast má við að einhver ræktun muni verða stunduð. Vistgerð skv. kotasýli NÍ er tún og akurlendi.			
c) Land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, vatn, loft og loftslag	0	0	0
Svæðið sem um ræðir er vel gróið flatt land sem hefur verið nýtt sem tún og/ða beitland á ýmsum tímabilum			

d) efnisleg verðmæti og menningarminjar	+/-	0	0
Deiliskráning forminjar hefur farið fram og eru sýnilegar menningarminjar innan deiliskipulags svæðisins hlaðinn vörslugarður sem hefur verið raskað að hluta. Tekið er tillit til hans varðandi byggingareiti sem eru í 15m fjarlægð frá honum.			
e) næmi ætlnar fyrir hættu á stórslysium og náttúruhamförum	0	0	0
Skipulagsvæðið er ekki skilgreint sem hættusvæði og fyrirhuguð framkvæmd því ekki talin í hættu			
f) Samspil þátta a-e	+	0	0

Áhrif framkvæmdarinnar eru ekki talin veruleg, og einungis um staðbundið jarðrask að ræða við vegagerð og grundun húsa. Vegagerð verður undir 400m til viðbótar við núverandi veg. Um er að ræða 15 nýjar c.a. 0,5ha lóðir og því um tiltölulega gísna byggð að ræða. Mikið er um trjágróður á eldra svæði og líklegt er talið að trjáráekt muni aukast.

Með stækkan fristundasvæðisins er verið að nýta svæði sem ekki verður nýtt á annan hátt.

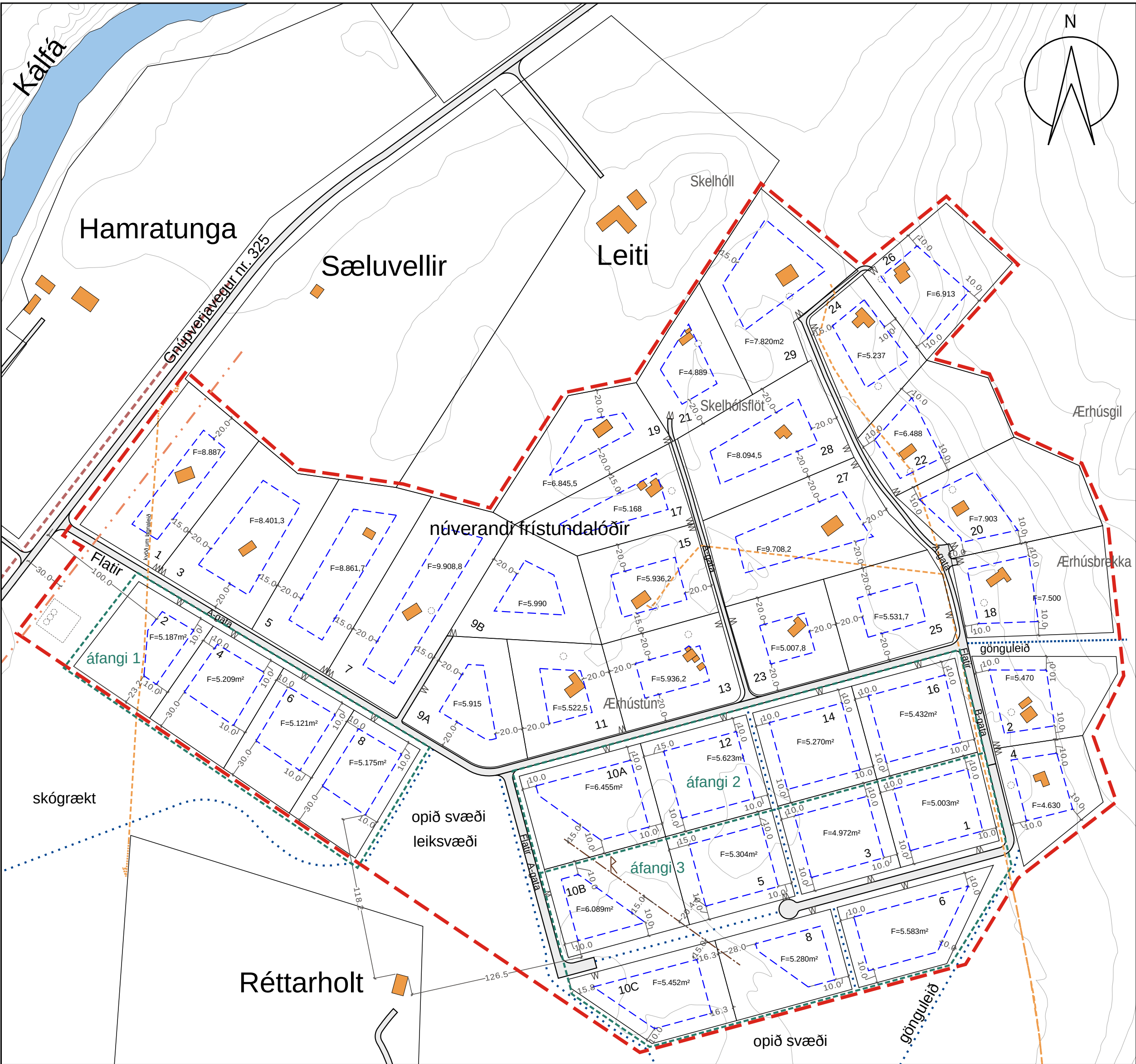
Áfangaskipting
Uppbyggingu á svæðinu er skipt upp í 3 áfanga. áfangi 1 og 2 kalla ekki á neina vegagerð að háfu sveitarfélagsins en í áfangi 3 er um að ræða litiðháttar vegagerð.

Skilmálar fyrir breytingu samþykktir 7.6.2017:

- Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt fristundahús og eitt aukahús.
- Byggingamagn á hverri lóð miðast við nýtingarhlutfallið 0,03.
- Hámarksstærð aukahúss er 40m².
- Þakhalli og mænissstefna er frjál.
- Hámarks mænishæð er 6m frá jörðu nema á húsum með minni þakhalla en 15. gráður. Á slíkum húsum er hámarkshæð 4m.
- Hámarks veggshæð er 4m.
- Efnis og litaval húsa er frjálst.
- Kvæð er sett á lóðir nr. 5 og 6 um að núverandi hitaveituluðn fái að liggja um þessar lóðir, og að starfsmenn hitaveitunnar fái óhindraðan aðgang til tenginga og lagfæringa.

Skilmálar í heild sinni eftir breytingu:

- Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt fristundahús og eitt aukahús.
- Nýtingarhlutfall er 0,03.
- Hámarksstærð aukahúss er 40m² og fellur undir hámarks nýtingarhlutfall.
- Þakhalli og mænissstefna er frjál.
- Mænishæð getur verið allt að 6m, nema á húsum með minni þakhalla en 15 gráður. Á slíkum húsum er hámarkshæð 4m.



Deiliskipulag eftir breytingu - mkv. 1:2.500

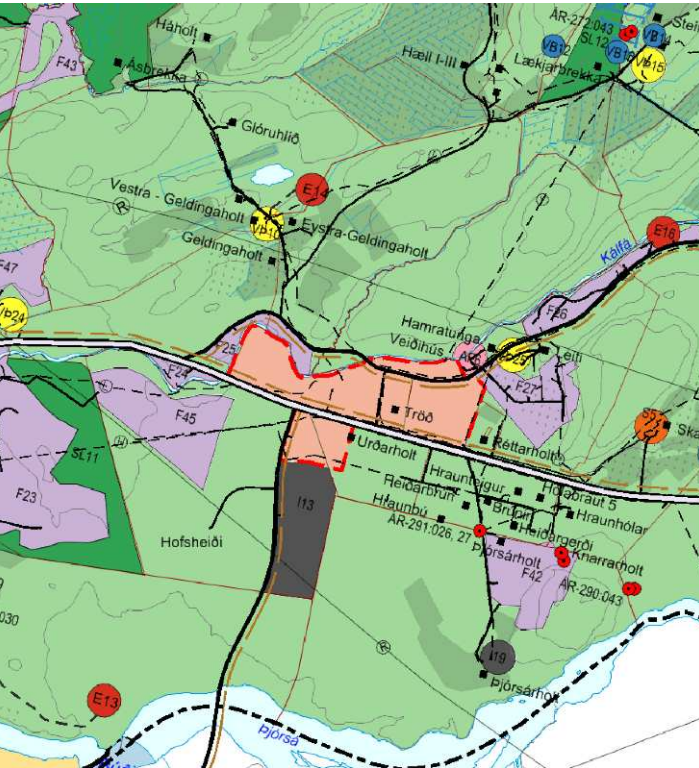
- Efnis- og litaval húsa er frjálst.
- Kvæð er sett á lóðir nr. 20, 22 og 24 um að núverandi hitaveituluðn fái að liggja um þessar lóðir, og að starfsmenn hitaveitunnar fái óhindraðan aðgang til tenginga og lagfæringa. Einnig er lagnaleið um lóðir nr. 1 og 2.
- Fráveita: Öl fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 og fráveita skal vera sameiginleg eftir því sem þéttleiki og náttúrulegar aðstæður leyfa. Að öðrum kosti skal lóðarhafi sjálfur bera byrð og frárennsli skv. leiðbeiningarnti Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Staðsetning rotpólar skal vera þannig að gott aðgengi sé að henni til hreinsunar. Forbætt ber að staðsetja rotpólar nær lóðamörkum en 10m, nema um sameiginlega rotpóla sé að ræða.
- Lagnir: Neysluvatnslagnir og rafmagn skal leggja meðfram vegum innan vegstæðis þar sem því verður komið við og hagkvæmt þykir. Allar lagnir skal leggja í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Heimilt er að reisa spennistöð á öpum svæðum meðfram aðkomuvegi. Lóðarhafa er skytt að heimila aðgang veitustofnana til viðhalds og víðgerða á lögnum sem kunna að vera innan lóðamarka. Gera skal grein fyrir lóð spennistöðvar á mælliblaði.
- Gróður: Ekki er heimilt að gróðusetja nær lóðamörkum og vegum eða stigum en 2m og ekki er heimilt að gróðursetja tré nær forminjunum en 15m.
- Þjónusta: Sorphirða skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Gámastöðvar sveitarfélagsins eru við Árnes og Brautarholt. Brunavarnir Árnessyslu þjónusta slökkvistarfar.
- Mælliblaði: Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðablaði. Þar skulu koma fram hnisset lóðarmörk, byggingarreitir, aðveitir og helstu kvaðir. Sé um að ræða litið háttar frávik á lóðamörkum, skulu lóðablaði gilda.

Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits og uppfylla gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.

Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Núv. hús
	Lóðamörk
	Byggingarreitir hámark
	Áfangaskipting
	Lóðarstærð í fermetrum
	Lóðanúmer
	Bilastæði
	Rotþrær
	Lagnir heilt vatn
	Menningarminjar
	Umferðargata
	Gönguleið
	Reiðstigur
	100m Byggingabann frá miðlinu vegar
	Ár, votn og tjarnir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Úr aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017- 2029 - dreifibili - ekki í kvarða

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

22.06.2020-Lagnir: bætt er inn lagnakerfi á uppdrátt og ákvæði í texta skv. ábendingu frá Skeiða- og Gnúpverjahrepp.

26.11.2021-Breyting: Lóðir stækkaðar þannig að þær nái allar 0,5 ha stærð til samræmis við nýtt aðalskipulag. Við það fækkar nýjum lóðum úr 23 í 15. Svæði fyrir hreinsivirki er fært til vesturs vegna athugasemda. Aðkomu að nýjum lóðum austan til á svæðinu breytt víðforminjar. Bætt er inn totu vegna umhverfismats. Opíð svæði er stækkað og lóðum fækkað til að auka fjarlægð frá lóðarhúsi Réttarholts í byggingareiti fristundalóða. Bætt er við gönguleið á milli lóða og breytt er númerum á lóðum til samræmis við reglur um staðlög.

HEITI VERKS:
**SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR
FLATIR ÚR LANDI RÉTTARHOLTS**

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING

VERKNR: 216-013 MKV: 1:2.500 TEIKNING NR: 1
TEIKNAD. AF: 99 HANNAÐ. AF: 20. maí 2020 DAGS. TEIKN: 20. maí 2020

YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT: TEIKN. BREYTT: 16. des. 2021

LANDFORM
LANDSLAGSARKITECTAS
Austurvægi 6 • 800 Selfoss
S. 402 4000
nef@landform.is landform.is