



HAUKHOLT 2 Í HRUNAMANNAHREPPI DEILISKIPULAG

Deiliskipulag Haukholt 2 Hrunamannahreppi
Staðgreinir: 8710-2-00034200
Landnúmer: 166759

Greinagerð

1. Almenn

1.1 Almenn

Um er að ræða nýtt deiliskipulag, ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Skipulagsvæðið er úr hluta jarðarinnar Haukholtum 2 í Hrunamannahreppi, staðgreinir er 8710-2-00034200 og Landnúmer 166759. Innan deiliskipulagsvæðisins er gert ráð fyrir einu íbúðarhúsi og heimildar til byggingar tilgæmslu. Byggingarnar munu tengist núverandi búrekstri að Haukholtum 2. Ekki eru aðrar byggingar innan skipulagsvæðisins, en í um 120m fjarlægð norð-austan við svæðið er áhaldagæmsla sem tengist búrekstrinum. Byggingarheimildir og lóðarmörk verða skilgreindar nánar undir skilmálum þessarar greinagerðar.

1.2 Landnotkun aðalskipulags

Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir aðalskipulags 2016-2032 er varðar uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum. Svæði sem um ræðir er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Uppbygging á svæðinu stýður einnig við helstu atriði úr aðalskipulaginu þar sem heimilaðar eru stakar framkvæmdir s.s. íbúðar- og frístundarbyggð á landsbúnaðarsvæðum. Skipulaginu er einnig ætlað að stuðla að betri skilyrðum fyrir atvinnulíf og mannlíf og gera búsetu á svæðinu eftirséðanverða. Þar má benda á lagningu ljóseleðara um sveitarfélagið sem er stórbátur í að takast á þá við samfélagslega breytingu s.s. viðhorf til heimilis og atvinnu og vaxandi rafræna samskipta.

1.3 Skipulagsgögn

Deiliskipulag þetta er sett fram á einum upprætti ásamt greinagerð þessari, skýringamyndum og hluta aðalskipulags Hrunamannahrepps 2016-2032. Deiliskipulagsuppráttur er unninn útfra á loftmynd Kortavefsjár og kortagrunni mældur upp af Mælingu ehf. í hnitakerfinu ISN93. Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000.

Önnur fylgigögn eru skýrsla Ísor vegna veitumála dagsett 22.02.22 og umsógn Vegagerðarinnar vegna deiliskipulags þessa dagsett 20.10.22

1.4 Markmið og forsendur deiliskipulags

Deiliskipulagið er unnið samkvæmt áherslum og markmiðum aðalskipulags er varðar stefnumörkun í dreifbýli og uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum. Þar er m.a. stefnt á að viðhalda dreifbýlisfyrirbragði í sveitarfélaginu og að mannvirkni skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar. Innan skipulagsvæðis verður skilgreindur byggingareitur og lóðarmörk, en byggingarmagn skilgreint í skilmálum þessa skipulags.

Markmið þessa deiliskipulags er einnig að stuðla að byggð með fjölbreyttu búsetuformi, sem m.a. kemur til móts við samfélagslega breytingu s.s. viðhorf til heimilis og atvinnu og vaxandi rafræna samskipta. Sé horft til síðust tveggja ára hefur sýnt sig þörf og mikilvægi þess að geta stundað fjarvinnu heiman frá, og fer það að verða ríkir þáttur í atvinnuþátttöku fólks. Þar spilar lagning ljóseleðara stórt hlutverk sem stefnt er á að leggja um sveitina.

1.1 Minjar

Engar þekktar fornleifar eru innan skipulagsvæðisins. Ef svo við áætlaðar framkvæmdir á svæðinu finnst óþekktar minjar, ber skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands.

1.6 Umhverfi og staðhættir.

Skipulagsvæðið liggur í landi Haukholt 2. Svæðið er í u.þ.b. 160m hæð yfir sjávarmáli og er stæð þess 3.500 m². Núverandi aðkoma að svæðinu er þegar beygt er af Skeiða- og Hrunamannavegi í suðurátt inn á núverandi afleggjara sem liggur að núverandi völa- og áhaldagæmslu, sem er hluti af búrekstri í Haukholtum 2.

Helstu einkenni svæðisins er gróin aflíðandi hlíð frá suðvestri til norðausturs. Til suðvesturs er ræktað land sem tilheyrir búrekstrinum, túnin þar strekkja sig til norðaustur í bland við gróna hlíð, mosagróna ása, klappir og myrlandi stöku stað. Ríkjandi vindátt er úr norðaustri og kemur hún niður hlíðina og getur orðið þó nokkur strekkingur á svæðinu.

Mikið viðsýni og náttúrfergur er á svæðinu. Sé horft til suðvesturs frá skipulagsvæði ber Skipholt næst í aðeins fárra kílómetra fjarlægð, einnig sést vel í Vörðufelli á Skeiðum og til Ingólfsfjalls í Ólfusi. Eftir sem snúið er réttisælís í norður má nefna nokkur fjöll sem blasa við yfir í Biskupstungum (Bláskógabyggð), Kálfsinda, Efstadsalfjall, Hiðufelli, Bjarnarfeili og að lokum hinar formöggu Jarlhetur með Langjökul í baksyn.

Engar byggingar eru innan skipulagsvæðisins, en áhaldagæmsla sem tengist búrekstrinum er í rétt í u.þ.b. 120 metra fjarlægð norðan við skipulagsvæði (sjá deiliskipulagsupprátt).

2. Skilmálar

2.1 Skilmálar almenn

Innan skipulagsvæðis er skilgreind lóðarmörk og byggingareitur. Lóð er 3.500m² með nýtingarhlutfalli A+B rými 0,10. Heimild verður til að byggja íbúðarhúsnæði að brúttó stærð A-rými 250m² á tveimur hæðum, 6,5M hátt miðað við gólfkóta 1.hæðar. Heimilt verður að byggja tilgæmslu innan byggingareits og skal útlit vera samræmt. Heimild B-rýma er 50,0m².

2.2 Deiliskipulagsuppráttur

Deiliskipulags uppráttur er í mkv.1000. Lóðarmörk eru skilgreind á deiliskipulagsupprætti með línu og hnitum. Byggingareitur er einnig hnitsettur og skilgreindur innan lóðarmarka, byggingar skulu staðsettar innan hans. Staðsetning bygginga á upprætti eru til viðmiðunar.

2.3 Frágangur lóðar

Þegar tekið verður fyrir grunn byggingu skal nota jarðveg til að móta lóð í kringum húsið svo ekki þurfi að keyra honum í burtu. Vanda skal allan frágangur lóðar og gæta skal þess að valda sem minnstu raski við framkvæmdir. Almennit skal fylgja viðmiðum um sjálfbærar áherslur við yfirborðsfrágangur lóðar og vinna með blágrænar ofanvatnlausnir í eins og kostur er.

2.4 Önnur mannvirkni á lóð

Öll mannvirkni og skjólveggir skulu koma fram á byggingarnefndartekningum. Útlit þeirra skal vera samræmt. Girðingar til að halda búfæna frá lóð þurfa ekki að koma fram á uppráttum.

2.1 Litir og efnisval

Litaval á byggingum er fjálfest en velja skal líti sem falla að umhverfi og núverandi byggingu. Ekki verður leyflegt að nota efni með speglunarhrifnum annað en gler.

2.2 Hæðir húsa

Byggingar mega vera allt að 2 hæðir eða um 6,5 M frá efribrún gólfplötu 1. hæðar upp á hæsta punkt þakflata. Þakform skal hafa halla að a.m.k. 14° og mest 45°. Flöt þök verða leyfð stöku stað, en aðalþök bygginga skulu vera með halla.

2.3 Bílastæði.

Bílastæði skulu leyst innan lóðarmarka, æskilegt er að leysa bílastæði þannig að þau skyggi ekki á útsýni. Gera skal ráð fyrir a.m.k einu hleðslustæði fyrir rafknúna ökutæki.

2.4 Aðkoma að lóð

Aðkomuvegur að lóð verður frá Skeiða- og Hrunamannavegi. Nákvæm staðsetning skal skvörðuð í samráði við Vegagerðina og fylgja skal fyrirmælingum og leiðbeiningum Vegagerðarinnar við gerð vegarins. Möguleg staðsetning er áætluð rétt ofan Haukholtu afleggjara og mun vegrinn tengjast inn á núverandi aðkomuveg áhaldahúss. Frá áhaldahúsi verður lagður nýr vegspott meðfram túni og upp að lóð. Forðast skal eins og hægt er að raska ræktaðu landi við gerð aðkomuvegarins.

3. Veitur og frárennsli

3.1 Frárennsli

Frárennsli skal veitt í rotþró og siturlagnir sem staðsett verður neðan við lóð (sjá deiliskipulagsupprátt). Staðsetning og frágangur skal vera þannig að gott aðgengi verður til tæringar og viðhalds. Fylgja skal leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um rotþræ og siturlagnir, um meðferð skólps frá stökum húsum og litlum fráveitum utan þéttbýlis.

3.2 Vatnsveita

Ísor var fengið til að meta og vinna skýrslu á mögulegri vatnsveitu vegna fyrirhugaðar framkvæmda. Stefnt er á að bora eftir vatni annaðhvort á lóð eða rétt við lóð á skipulagsvæðinu. Berg er þétt á þessum slóðum talið öruggt að nægt vatn fyrir einbýlishús muni fást úr grunnri borholu. Reyksla er af sílikum holum í nágrænninu, l.d. á Fossi og við sumarbústaði í landi Hlíðar. Áætluð dýpt holu verður um 20-30 m djúp og 5 tommu við. Grunnvatnsbor er líklega á innan við 10 m dýpi og vatnshli er í kring um 5°C. Miklar líkur eru taldar á að vatnsgæði verða góð.

Ekki er gert ráð fyrir neinni vatnsfrekri starfsemi eða skepnuhaldi á staðnum.

Allur frágangur vatnsbólss skal vera skv. Leiðbeiningum umhverfisstofnunar og Öll efnistaka á landi er háð framkvæmdaleyfi hlutaðeigandi sveitarstjórnar, sbr. 27. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997 og 47. gr. náttúruverndarlaga, nr. 44/1999.

3.3 Rafmagn og ljóseleðari

Komin er þriggja fasa strengur að áhaldahúsi sem og ljóseleðari. Strengir verða teknir áfram í jörðu að áætlaðri íbúðarbyggingu.

3.4 Meðhöndlun sorps.

Sveitarfélagið sér um sorphirðu og skal fylgja leiðbeiningum sveitarfélagsins um frágang og flokkun sorps.

4. Umhverfisskýrsla

4.1 Umhverfisskýrsla

Helstu umhverfisáhrif verða vegnar ásyndar þegar keyrt er um Skeiða- og Hrunamannaveg. Áætluð bygging verður einnig í sjónlínu við Hvítárdal sem liggur í u.þ.b. 2 km fjarlægð suðvestur frá byggingareit, en sjónræn áhrif þar verða takmörkuð vegna fjarlægðar. Sem mótvægis aðgerð við þessum áhrifum verður lögð áhersla á að litir og klæðningar bygginga falli sem best að náttúrulegu umhverfi. Notasast verður við umhverfisvænar lausnir við frágang bygginga þar sem því verður við komið og yfirborðsfrágangur lóðar eins og mögulegt er. Allt yfirborðsvatn verður veitt aftur út í jarðveg.

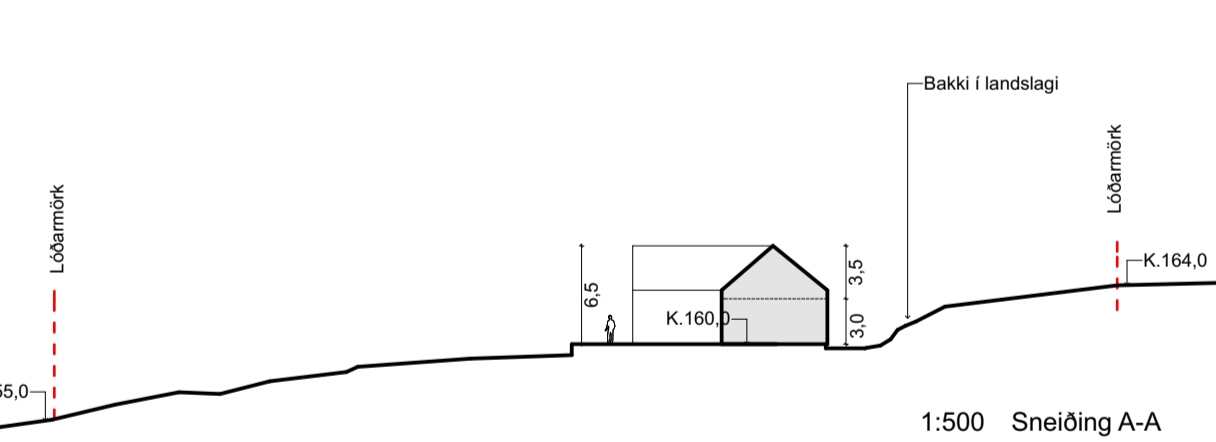
Skipulagsvæðið fer úr því að vera lítt raskað svæði í að verða byggt svæði. Heildar áhrif skipulagsins eru óhjákvæmilega neikvæð að teknu tilliti til rökunar á öbyggu landi, en samfélagsleg áhrif eru metin jákvæð, m.a. vegna fjölgunar íbúa og styrkingu dreifbýlisfyrirbragar sveitarinnar.

Umhverfisskýrslan er unnin sem hluti af deiliskipulaginu skv. gr. 5.4.1 gr. Skipulagsgerðar nr. 90/2013.



Deiliskipulagsuppráttur Haukholt 2 í Hrunamannahreppi.

1:1000 Afstöðumynd

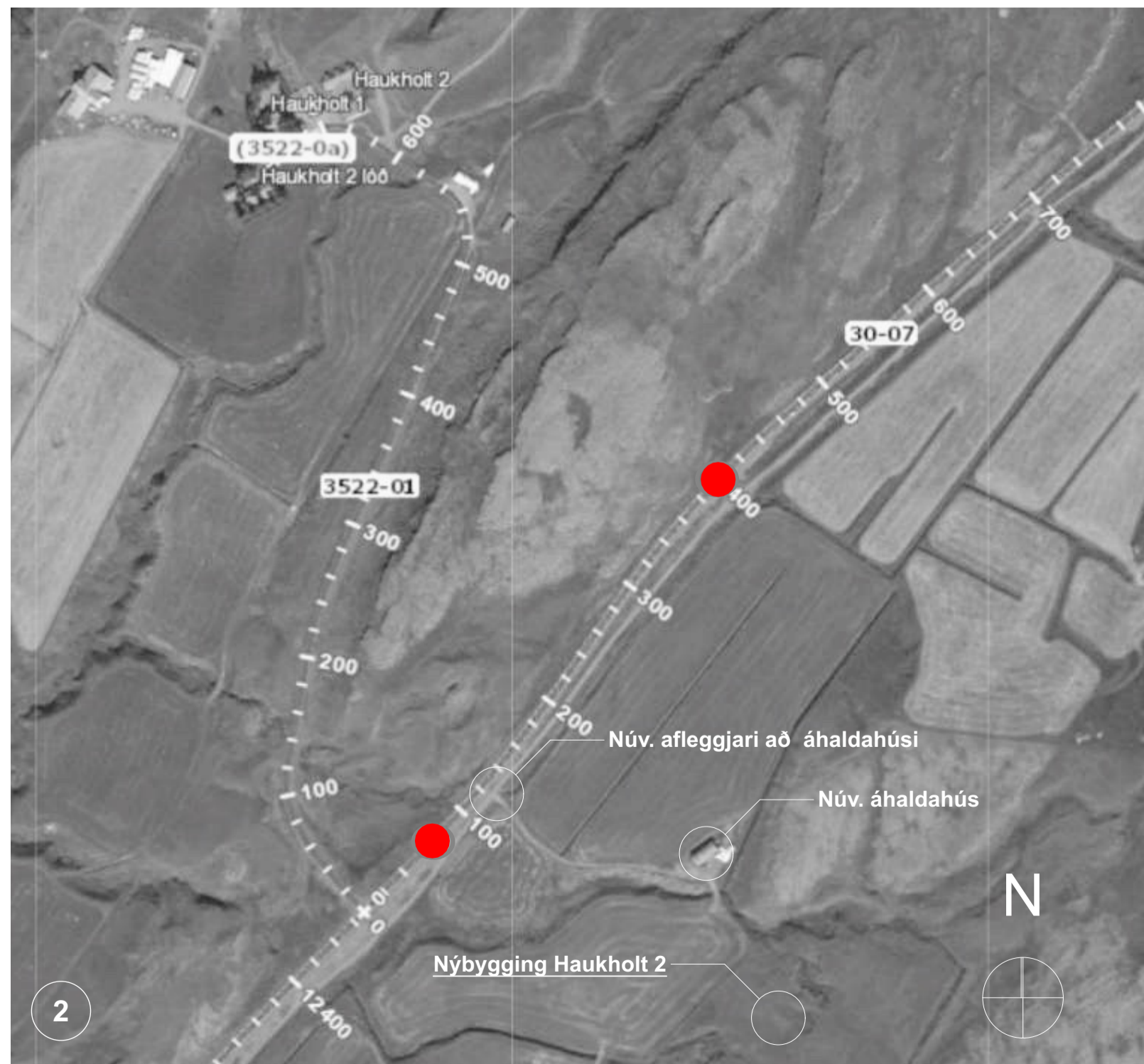


Sneiðmynd A-A sýnir mögulega byggingu síða í aflíðandi hlíðinni. Byggingareitur nær u.þ.b. 2,0 M frá náttúrulega mótuðum bakka sem dregur lítillaga úr ásynd byggingar.

Hnit lóðar		
	X	Y
01	439925.693	414879.890
02	439965.512	414910.131
03	440007.594	414854.386
04	439968.031	414824.144

Hnit byggingarreits		
	X	Y
05	439948.661	414856.543
06	439981.974	414882.121
07	493998.531	414860.556
08	439956.115	414851.023
09	439981.626	414856.870

Skilmálatafla	
Stærð lóðar	3.500m ²
Byggingarmagn A-rými	250,0m ²
Bilagæmsla	50,0m ²
Byggingarmagn B-rými	50,0m ²
Byggingarmagn A+B rými	350,0m ²
NHF. A-rými + Bilagæmsla	0,09
NHF. A+B-rými +Bilagæmsla	0,10



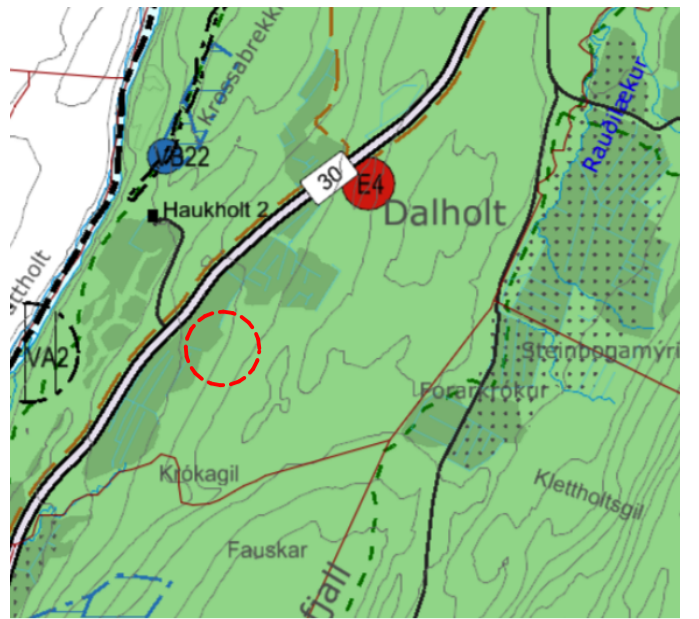
Skýringamynd 2) Sjá mögulega staðsetningu að afleggjar merkt með rauðu. Kortið var unnið sem hluti af umsógn Vegagerðarinnar vegna deiliskipulagsins. Gera skal nákvæma grein fyrir staðsetningu afleggjara á aðaluppráttum.



Skýringamynd (2) Horft til norðurs, sjá má glitta í núverandi áhaldahúsi. Form byggingar skal bjóða upp myndun skjóls á útsvæðum fyrir ríkjandi áttum. Innan veggja og utan byggingar skal verða mögulegt að njóta þess útsýnis sem staðurnin skartar. Einnig skal sjónræn tengingin frá byggingu við nærumhverfið vera á hávegum (útlit byggingar er ekki bindandi).



Skýringamynd (3) Horft í suðaustur að byggingu sem situr í aflíðandi hlíðinni. Frágangur skal allur vera vandur og útlit, form og litir skulu vinna með umhverfi. Athugið útlit er leiðbeinandi.



Hluti aðalskipulags Hrunamannahrepps 2016-2032

Legend for the map showing symbols for: Staðsetnings skipulagsvæðis (red dashed circle), Afmörkun skipulagsvæðis (red dashed rectangle), Lóðarmörk (green square), Byggingareitur (orange square), Staðsetning bygginga (leiðbeinandi) (grey square), Nýr aðkomuvegur (leiðbeinandi) (dotted square), Vatnsból (leiðbeinandi) (circle with V), Rotþró (leiðbeinandi) (circle with R), Bílastæði (leiðbeinandi) (circle with P), Innakstur á lóð (leiðbeinandi) (black triangle), 3.500,0 m² Stærð lóðar (rectangle), NHF (square), Nýtingarhlutfall (square).

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. Skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í þann 20 og í þann 20

Tillaga var auglöst frá 20 til 20 með athugasemdafesti til 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20

Haukholt 2 í Hrunamannahreppi
Tillaga að deiliskipulagi

Deiliskipulag

Teknað af: GVM
Yfirfarð af: HH
Dagsetning: 29.03.2022
Mælikvarði: 1:1000, 1:500

Grimur V. Magnússon, M.Arch 160679-3209
Laukaskarlagar 104 Reykjavík
Sími 6809743
grimv@gmail.com

21-001 1001
Verknúmer Númer Útgáfa