



MÍÐHÚS 2 - FRÍSTUNDASVÆÐI

Deiliskipulag

28.03.22



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt í Skeiða- og Gnúpverjahreppi þann

F.h. Skeiða- og Gnúpverjahrepps

Tillagan var kynnt _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1250

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

EFLA	Verknr.	Dags.	Rýnt
HH	8805-001	28.03.22	ÁJ/SOS

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta tekur til um 4 ha svæðis úr jörðinni Miðhús 2, L166580. Landið er í eign afkomenda síðustu ábúenda á svæðinu og áhugi er að nýta það til frekari afþreyingar en allnokkur hluti jarðarinnar er skilgreindur til sumarhúsabyggingar. Ný byggð er á ræktuðu landi sem hefur verið nýtt til slægna. Áætlað er að gera 6 jafnstórar lóðir og sameiginleg lóð en landeigendur hafa gert með sér samkomulag um nýtingu og meðferð landsins. Gert verður ráð fyrir nýrri aðkomu inn á svæðið.

2 STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR

Deiliskipulagssvæðið liggur norðan við Þjórsárdalsveg (32) og er um 110 m frá Þjórsá.

Það land sem deiliskipulagið nær til er á ræktuðu landbúnaðarlandi sem hefur verið nýtt undir túnrækt. Svæðið er norðan Þjórsárdalsvegar, nokkru ofan við bakka Þjórsár og liggur undir Miðhúsfjalli. Á Miðhúsum og landi í kring hefur verið stunduð skógrækt og setur það mikinn svip á yfirbragð nærumhverfis. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt suðurlandsundirlendið.

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggingar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggingarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggingin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

2.2 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Í breytingu á Aðalskipulagi, dags. 15.02.2022 sem nú er í ferli, var afmörkun frístundasvæðis F39, breytt, þessu svæði bætt inn en svæði neðan Þjórsárdalsvegar var minnkað. Í breytingunni kemur fram að þrátt fyrir að landið flokkist sem gott landbúnaðarland, liggur fyrir umsögn Bún. Suðurlands um að ekki sé þörf á þessu landi þar sem nægt framboð er á góðu landbúnaðarlandi.

Stefna aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps er varðar frístundabygging er eftirfarandi:

- *Ný frístundasvæði verði ekki stærrri en 25 ha innan hvernar jarðar. Nýir áfangar innan hvernar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.*
- *Á nýjum svæðum skulu lóðir jafnan vera á stærðarbilinu ½ - 2 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.*
- *Skipulag tryggji aðgengi að áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufyrirbærum og miði að því að halda opnum gömlum og/eða hefðbundnum göngu- og reiðleiðum.*
- *Við skipulag byggðar skal hugað að því að mikilvægar jarðmyndanir og gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.*
- *Heimilt er að leigja út orlofshús og starfrækja þjónustumiðstöðvar og/eða smáverlanir sem þjóna svæðinu.*
- *Frístundabyggð skal vera í samræmi við deiliskipulag.*
- *Í deiliskipulagi frístundabyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn*

2.3 Minjar

Samkvæmt aðalskráningu fornleifa í Skeiða- og Gnúpverjahreppi er ekki að finna skráðar fornleifar innan skipulagssvæðis. Þó eru fornminjar að finna austan við skipulagssvæðið, sjá uppdrátt.

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

2.4 Sameignin Miðhús

Jörðin Miðhús er í eigu afkomanda síðustu ábúenda jarðarinnar. Gert hefur verið eigendasamkomulag, dags. í des. 2021, um sameignina Miðhús, þ.m.t. þessar frístundalóðir. Þar er m.a. fjallað um eignarhluta og hvaða ákvæði gilda um kaupskyldu og sölu eða framsal þeirra, ákvarðanatöku varðandi nýtingu jarðarinnar og aðrar ákvarðanir um ráðstöfun lands.

3 SKIPULAGSSKILMÁLAR DEILISKIPULAGS

Skipulagssvæðið nær yfir rúmlega 3,9 ha svæði úr lóðinni Miðhús 2 (L166580), sem skipt verður upp í 7 lóðir, 6 frístundalóðir og eina lóð sem er sameiginleg og jafnt aðgengi annarra lóða.

3.1 Lóðir

Í eigendasamkomulagi hefur verið gerð samkomulag milli eigenda að allar lóðir skulu vera jafn stórar. Gert er ráð fyrir sex, 2500 m² frístundalóðum. Auk þess er ein sameiginleg lóð allra lóðarhafa, 17.950 m², og því má telja að 5.490 m² sé sú stærð sem tilheyrir hverri þessar sex lóða.

Gert verður samkomulag um sameiginlega kostnað og viðhald s.s. vegna vega, girðinga og veitna og kostnað við sameignarlóð.

3.2 Byggingar

Skilgreindir eru 6 byggingarreitir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu húsbyggingar standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur. Þakgerð er frjáls. Leitast skal við að byggingar taki mið af nærumhverfi og að reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingar.

2-12 – Frístundahús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja samtals allt að 125 m² innan lóðar, t.d. 90 frístundahús m², ásamt 35 m² geymslu/gestahúsi/gróðurhúsi eða bílskúr. Mænishæð getur verið allt að 5m m.v. gólfkóta.

14 – Sameignarlóð

Óheimilt er að byggja innan lóðar. Svæðið er til sameiginlegra nota sem útivistarsvæði, heimilt að koma fyrir leiktækjum.

3.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma frá Þjórsárdalsvegi (32) og inn afleggjara að lóðum. Aðkomuvegur er sýndur til skýringar á uppdrætti og getur hnikast til við endanlega útfærslu. Bílastæði skulu vera innan lóðar.

3.4 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn verður fengið frá sameiginlegra vatnsveitu á svæðinu við Miðhús. Lagnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, eftir því sem hægt er.

Frárennsli verður leitt í hreinsivirki. Reynt verður að samnýta hreinsivirki eins og land og aðstæður leyfa og er staðsetning sýnd á uppdrætti til leiðbeiningar. Frágangur verður í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar.

3.5 Sorp

Um meðferð sorps fer eftir reglum sv.félags hverju sinni, m.a. með tillit til flokkunar og hvar grenndarstöðvar eru.

Heimilt er að hafa sorpgeymslur sem skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum.

3.6 Brunavarnir

Svæðið er innan starfssvæðis brunavarna Árnessýslu. Slökkvivatn skal tekið úr sameiginlegri kaldavatnsveitu, einnig er stærsta hluta árs greitt aðgengi að Þjórsá til vatnstöku.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggðarhefðum, landslagi og staðháttum. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðarmörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Ofanvatn

Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir. Bent er jafnframt á þann kost að beina öllu vatni sem rennur af húspökum og öðrum hörðum flötum í rigningum og leysingum beint aftur ofan í jarðveg og grunnvatnsstraum að næsta viðtaka.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Gæta skal að byggð gangi ekki að óþörfu á land og nærliggjandi umhverfi. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hættu stafi af búnaði eða munum innan þess né öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun. Þar sem gróðri er raskað er æskilegt að haga aðgerðum þannig að varðveita efsta svarðlag við framkvæmd og nýta það við frágang svæðis svo það falli betur að nærumhverfi sínu og til að flýta fyrir endurgræðslu raskaðs svæðis.

5 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir 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.

Deiliskipulagið er talið falla vel að stefnu og skilmálum aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 um frístundabyggð og landsskipulagsstefnu er varðar skipulag í dreifbýli. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Þrátt fyrir að gott ræktarland sé tekið undir frístundabyggð er ekki skortur á góður landbúnaðarlandi í sv.félaginu og eftirspurn eftir að fá að slá þetta tún hefur verið takmörkuð, en fáist einhver til að nýta túnið er líklegt að land verði áfram slegið, meðan það er ekki nýtti til annarra nota. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.