



ÁSATÚNSVALLARLAND í Hrunamannahreppi

Landnr: 218490

Deiliskipulag

Mkv. 1 : 3.000 (A2)

27. maí 2022

Skýringar:

--- Mörk deiliskipulags

■ Byggð hús

□ Byggingarreitir

— Vegir

■ Útivist

Ⓡ Rotþró

Ⓡ Fornleifar

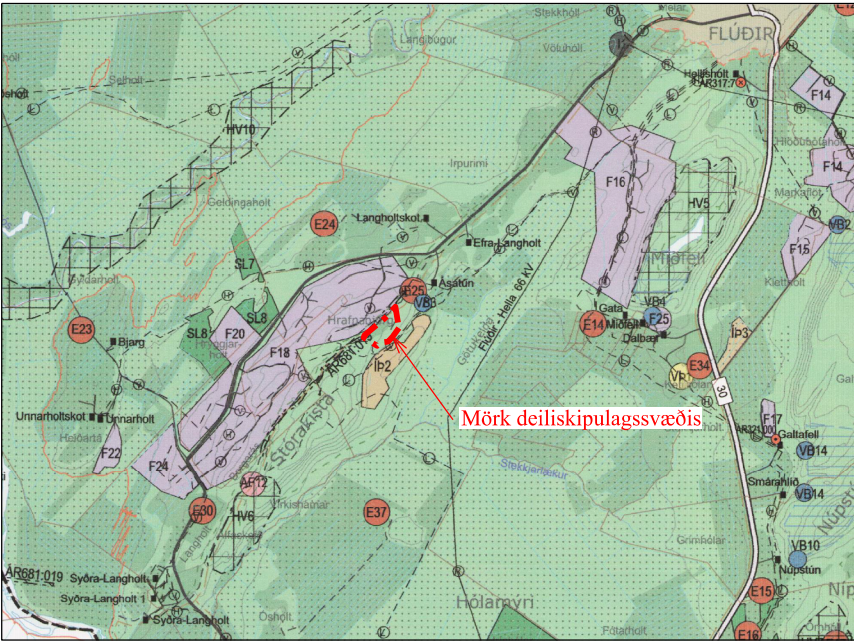
Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli
Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.1 bls. 10 í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingar-hefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

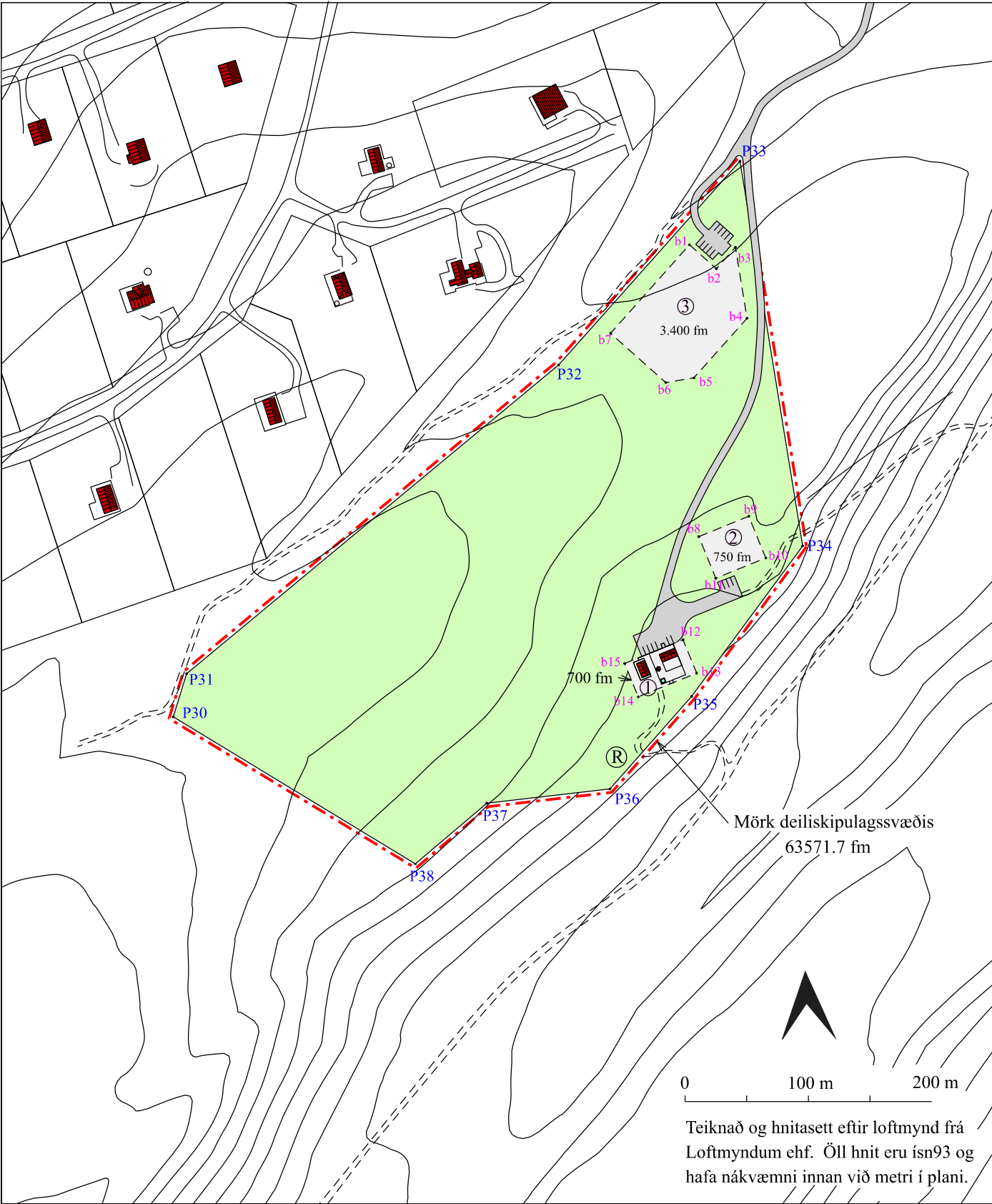
Stefna:

Leitast skal við að halda í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu.

- o Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og vermdun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.



Hluti úr Aðalskipulagi Hrunamannahrepps 2016-2032.



Deiliskipulag mkv. 1 : 3.000 (A2)

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafresti til _____ 20

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

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Hrunamannahrepps 2016-2032. Þar er svæði þetta skilgreint sem landbúnaðarland í flokki 3.

Í kaflanum Byggingar á landbúnaðarlandi bls. 14 í greinargerð aðalskipulagsins segir:

„Á landbúnaðarlandi er almennt gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði. Nýjar byggingar verða að jafnaði ekki reistar á verndarsvæðum eða á landbúnaðarlandi í flokki I og II nema í nágrenni niverandi bygginga eða veitukerfa“.

„Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að reisa stök íbúðarhús sem tengjast ekki búrekstri. Stök hús skulu að jafnaði reist utan verndarsvæða og góðs landbúnaðarlands (í flokki I og II). Leitast skal við að staðsetja ný íbúðarhús í námunda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best tengingar við þjóðveg og önnur þjónustukerfi sem eru fyrir hendi (sbr. kafla 2.2.8)“.

Ennfremur segir á bls. 15 í kaflanum - Önnur atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum:

“Heimilt er þar sem er fóst ábúð, að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli. Nýta byggingar á býlum með viðbótum og/eða breytingum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu, greiða-sölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem sölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að landbúnaðarstarfsemi,...

Heimilt er, á landi í ábúð og þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smíðju, verkstæði, gistiheimili, verslun, smáhýsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1.000 fm. Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimilaður á svæðum sem eru skilgreind sérstaklega fyrir atvinnustarfsemi í aðalskipulagi, s.s. afþreyingar- og ferðamannasvæði, verslun- og þjónustu eða athafna- og iðnaðarsvæði.

2.gr. Landið er í Þjóðskrá Íslands skráð 63571,7 fm, Ásatúnsvallaland: landnr. 218490. Svæðið hallar nokkuð til austurs og er mói og er í um 70 m yfir sjávarmáli.

3.gr. Aðkoman er frá Langholtsvegi nr. 341. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.

4.gr. Á byggingareit merktur 1, sem er 750 fm að stærð eru í Þjóðskrá Íslands skráð tvö hús sem golfskálar 30,3 fm og 85,5 fm, bæði byggð 2005. Í deiliskipulagi þessu er gert er ráð fyrir að húsin verði sumarhús. Á byggingareitnum er heimilt að stækka húsin og reisa eitt hús í viðbót. Byggingarmagn á lóðinni má vera samtals og allt að 350 fm.

Á byggingareit merktur 2, sem er 750 fm, er heimilt að reisa allt að 250 fm hesthús.

Á byggingareit merktur 3, sem er um 3.500 fm að stærð er heimilt að reisa byggingar, ætlaðar fyrir ferðaþjónustu og má heildarstærð slíkra bygginga ekki fara yfir 1.000 fm.

5.gr. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 6 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 45 gráður. Byggingarefni er að frjálðu vali.

6.gr. Nýtingarhlutfall byggingarreita má vera allt að 0,5

7.gr. Lóðirnar munu tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóti af.

8.gr. Skv. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1998 um fráveitur og skólp skal fráveita á svæðinu vera sameiginleg. Ef talin er þörf á að víkja frá meginreglu reglugerðarinnar um sameiginlega fráveitu, sbr. 3. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar, skal fylgja slíkri tillögu rökstuðningur sem byggir á upplýsingum um gæði, getu og skilgreiningu viðtaka, jarðvegsgæðu, legu lands og umhverfisaðstæður að öðru leyti.

9.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

10.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

11.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu.

12.gr. Samkvæmt aðalskipulagi Hrunamannahrepps er land þetta sem landbúnaðarland, flokkað í flokk III, sem blandað ræktunarland og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.2.1. Landbúnaðarland, bls. 12 í greinargerð aðalskipulagsins. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásjúnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

12.gr. Samkvæmt bráðabirgðaskýrslu: Aðalskráning fornminja í Hrunamannahreppi. 2. áfangi unnin af Fornleifastofnun Íslands, útgefin 2018, eru ekki skráðar neinar fornminjar á deiliskipulagssvæðinu.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonnum umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is