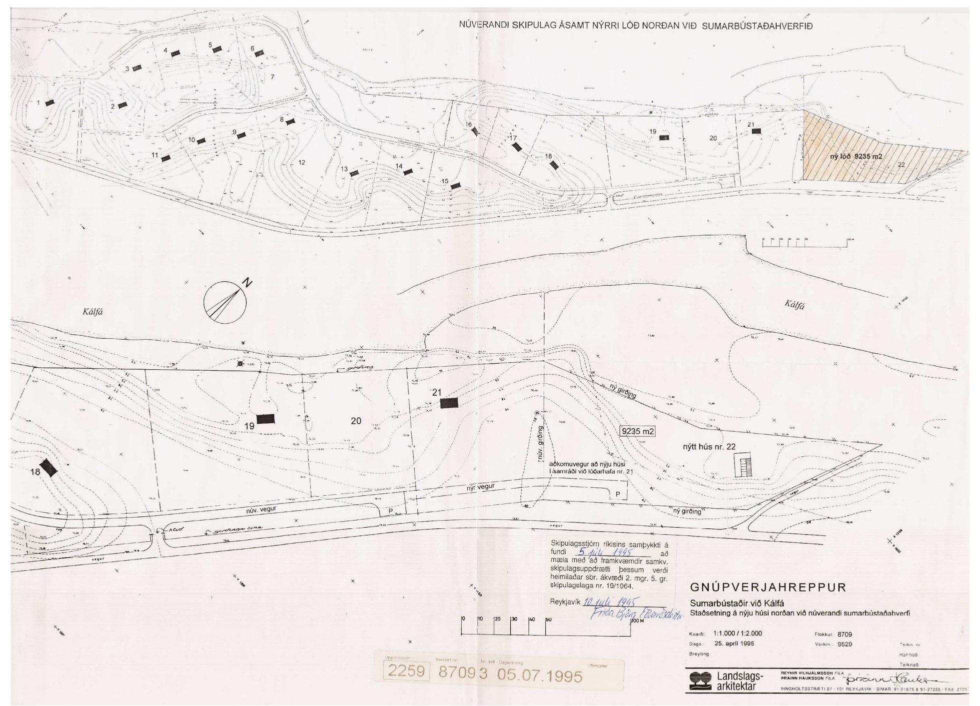
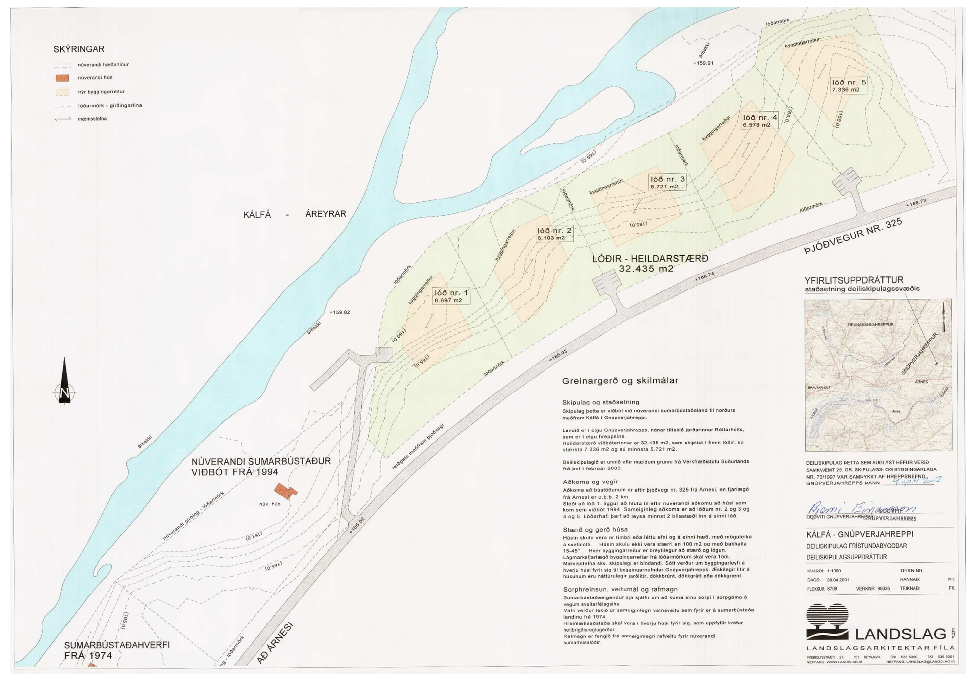
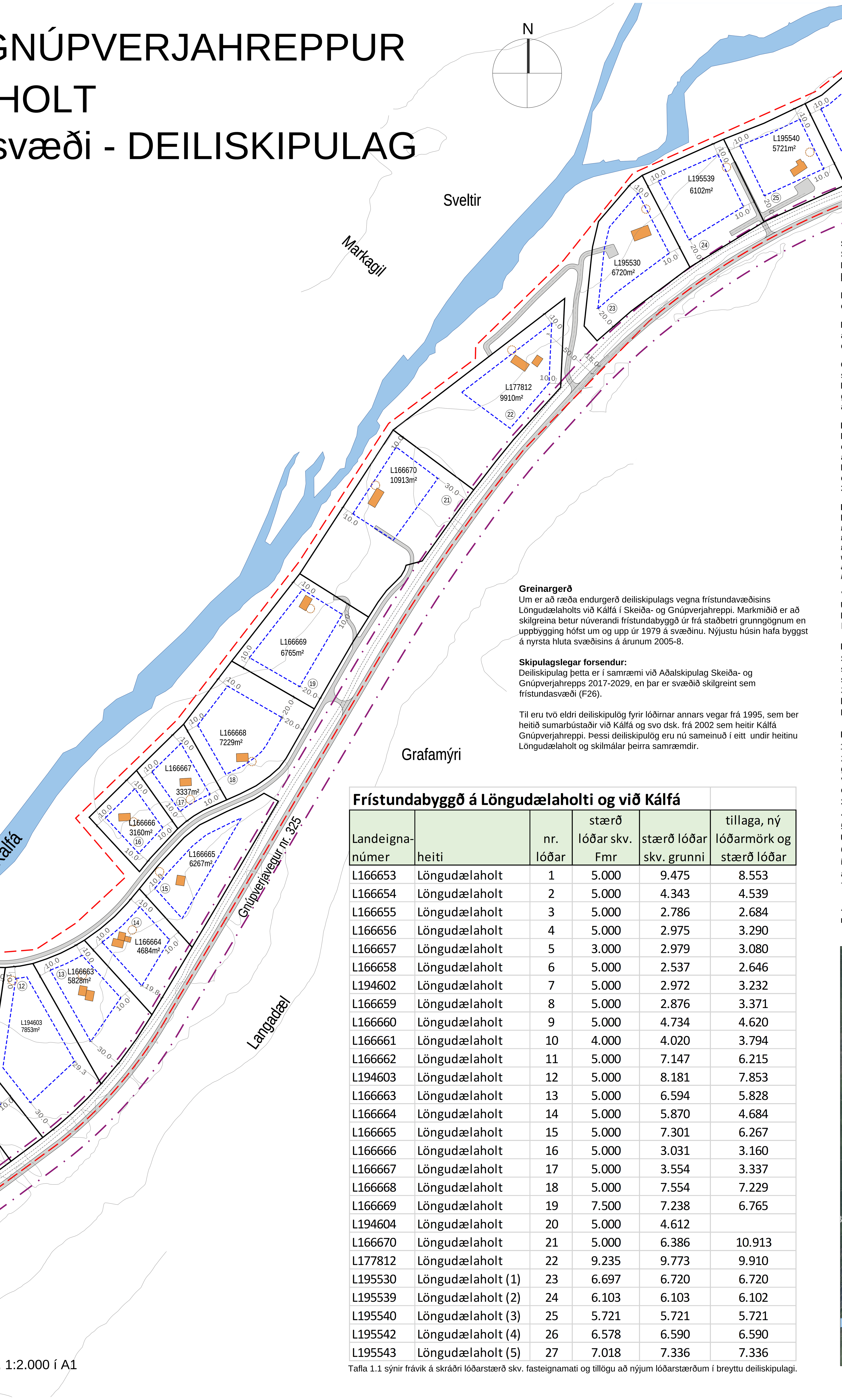
SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR
LÖNGUDÆLAHOLT
Frístundahúsasvæði - DEILISKIPULAG



Deiliskipulag dags 10. júlí 1995 - Sumarbústaðir við kálfá



Deiliskipulag 4. apríl 2002 - Kálfá



Deiliskipulag - mkv. 1:2.000 í A1

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _______ til ________ var samþykkt í sveitstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann

____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann______________________

Greinargerð
Um er að ræða endurgerð deiliskipulags vegna frístundavæðisins Löngudælaholts við Kálfá í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Markmiðið er að skilgreina betur núverandi frístundabyggð úr frá staðbetri grunngögnum en uppbygging hófst um og upp úr 1979 á svæðinu. Nýjustu húsin hafa byggst á nyrsta hluta svæðisins á árunum 2005-8.

Skipulagslegar forsendur:
Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, en þar er svæðið skilgreint sem frístundasvæði (F26).

Til eru tvö eldri deiliskipulög fyrir lóðirnar annars vegar frá 1995, sem ber heitið sumarbústaðir við Kálfá og svo dsk. frá 2002 sem heitir Kálfá Gnúpverjahreppi. Þessi deiliskipulög eru nú sameinuð í eitt undir heitinu Löngudælaholt og skilmálar þeirra samræmdir.

Frístundabyggð á Löngudælaholti og við Kálfá

Landeigna-númer	heiti	nr. lóðar	stærð lóðar skv. Fmr	stærð lóðar skv. grunni	tillaga, ný lóðarmörk og stærð lóðar
L166653	Löngudælaholt	1	5.000	9.475	8.553
L166654	Löngudælaholt	2	5.000	4.343	4.539
L166655	Löngudælaholt	3	5.000	2.786	2.684
L166656	Löngudælaholt	4	5.000	2.975	3.290
L166657	Löngudælaholt	5	3.000	2.979	3.080
L166658	Löngudælaholt	6	5.000	2.537	2.646
L194602	Löngudælaholt	7	5.000	2.972	3.232
L166659	Löngudælaholt	8	5.000	2.876	3.371
L166660	Löngudælaholt	9	5.000	4.734	4.620
L166661	Löngudælaholt	10	4.000	4.020	3.794
L166662	Löngudælaholt	11	5.000	7.147	6.215
L194603	Löngudælaholt	12	5.000	8.181	7.853
L166663	Löngudælaholt	13	5.000	6.594	5.828
L166664	Löngudælaholt	14	5.000	5.870	4.684
L166665	Löngudælaholt	15	5.000	7.301	6.267
L166666	Löngudælaholt	16	5.000	3.031	3.160
L166667	Löngudælaholt	17	5.000	3.554	3.337
L166668	Löngudælaholt	18	5.000	7.554	7.229
L166669	Löngudælaholt	19	7.500	7.238	6.765
L194604	Löngudælaholt	20	5.000	4.612	
L166670	Löngudælaholt	21	5.000	6.386	10.913
L177812	Löngudælaholt	22	9.235	9.773	9.910
L195530	Löngudælaholt (1)	23	6.697	6.720	6.720
L195539	Löngudælaholt (2)	24	6.103	6.103	6.102
L195540	Löngudælaholt (3)	25	5.721	5.721	5.721
L195542	Löngudælaholt (4)	26	6.578	6.590	6.590
L195543	Löngudælaholt (5)	27	7.018	7.336	7.336

Tafla 1.1 sýnir frávik á skráðri lóðarstærð skv. fasteignamati og tillögu að nýjum lóðarstærðum í breyttu deiliskipulagi.

Staðhættir og aðstæður:
Skipulagssvæðið er innan eignarlands Skeiða- og Gnúpverjahrepps og kemur úr landi Réttarholts L166586. Núverandi aðkoma að svæðinu er um Gnúpverjaveg nr. 325 (tengivegur í vegtegund C7) frá Árnesi en fjarlægðin þangað er um 2 km.

Lóðirnar hafa allar verið stofnaðar í Þjóðskrá og koma landeignanúmerin fram á uppdrætti og í töflu 1.1. Lóðirnar eru misjafnar að stærð eða á stærðarbilinu frá um 2.700 til 11.000m².

Frístundahúsin eru frá u.þ.b. 30 og upp í 90m² að stærð skv. skráningu í fasteignaskrá og eitthvað er um aukahús að ræða en þau eru skráð á bilinu 9 - 38m² að stærð. Skv. fasteignavef Þjóðskrár eru það um fimm lóðir sem eru óbyggðar innan deiliskipulagsmarka.

Gerð er tillaga að nýjum lóðarmörkum á allmörgum lóðum. Núverandi lóðamörk og sérstaklega lóðarmörk elstu / syðstu lóðanna eru einungis um 5m frá miðlínu þjóðvegar sem kemur trúlega af ónákvæmum skipulagsgrunni. Einnig liggur reiðvegur með veginum og lendir hann víða innan lóðamarka frístundalóða. Af þessum sökum er gerð tillaga að nýjum lóðarmörkum þar sem þau eru sýnd fjær þjóðvegi og utan reiðvegar. Auk þessa liggja aðkomuvegir sumstaðar yfir núverandi lóðamörk og er lóðarmörkum því einnig breytt af þeim sökum.

Breyting frá eldra deiliskipulagi:
Deiliskipulagið felur í sér að lóðamörkum nokkurra lóða er breytt og veghelgunarsvæði Gnúpverja- vegs nr. 325 er sýnt á uppdrætti. Lóðamörk eru færð þannig að þau séu að lágmarki 12m frá miðlínu vegar. Þar sem aðkomuvegur að lóðum liggur yfir lóðamörk er gerð tillaga að breytingu á lóðamörkum svo vegur verði utan lóðar. Lóð nr. 20 er talin óbyggileg og því er hún sameinuð lóð nr. 21. Lagt er til að lóðanúmer nyrstu lóðanna breytist og samræmd eldri númeraröð. Gert er ráð fyrir slóða sem flóttaleið við enda lóðar nr. 1 inn á Gnúpverjaveg nr. 325.

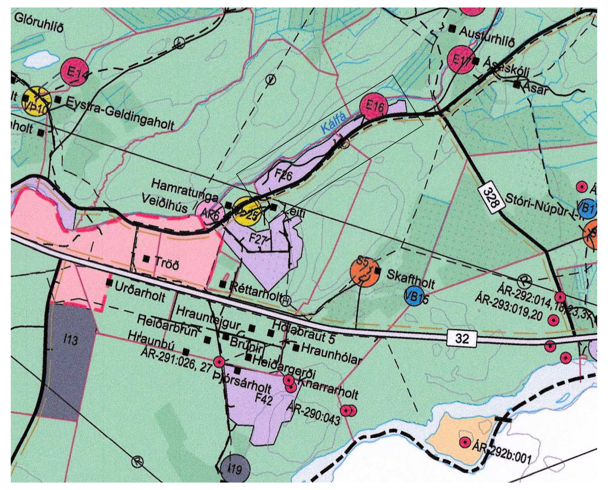
Fornminjar:
Ekki kunnugt um fornminjar á svæðinu en samkvæmt 2.mgr 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012, þar segir..... *„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr um eðli og umfang fundarinns. 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“.*

Vistgerðir:
Um er að ræða vel gróið svæði þar sem plantað hefur verið talsverðum gróðri til skjóls fyrir frístundabyggðina. Ekki er talið að deiliskipulagið hafi áhrif á fuglalífið á svæðinu þar sem um þegar byggt svæði er að ræða. Ef um hraun er að ræða á þessum stað er það það vel gróið að þess sjást engin merki.

Þjónusta, veitur og lagnir:
Sorphirða er skv. reglum sveitarfélagsins hverju sinni. Neysluvatn kemur frá sameiginlegum veitum sveitarfélagsins. Frárennsli er á ábyrgð lóðarhafa og eru rotþrær nú þegar á þeim lóðum sem byggðar eru og skulu þær vera skv. stöðlum um fráveitur og reglugerð nr. 789/1999 og leiðbeiningarriti Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Rotþrær eru sýndar skv. hnitum á þegar byggðum lóðum, en staðsetning rotþróa á óbyggðum lóðum er leiðbeinandi. Brunavarnir koma frá brunavörnum Árnessýslu og slökkvivatn úr vatnsveitu sveitarfélagsins og Kálfá.

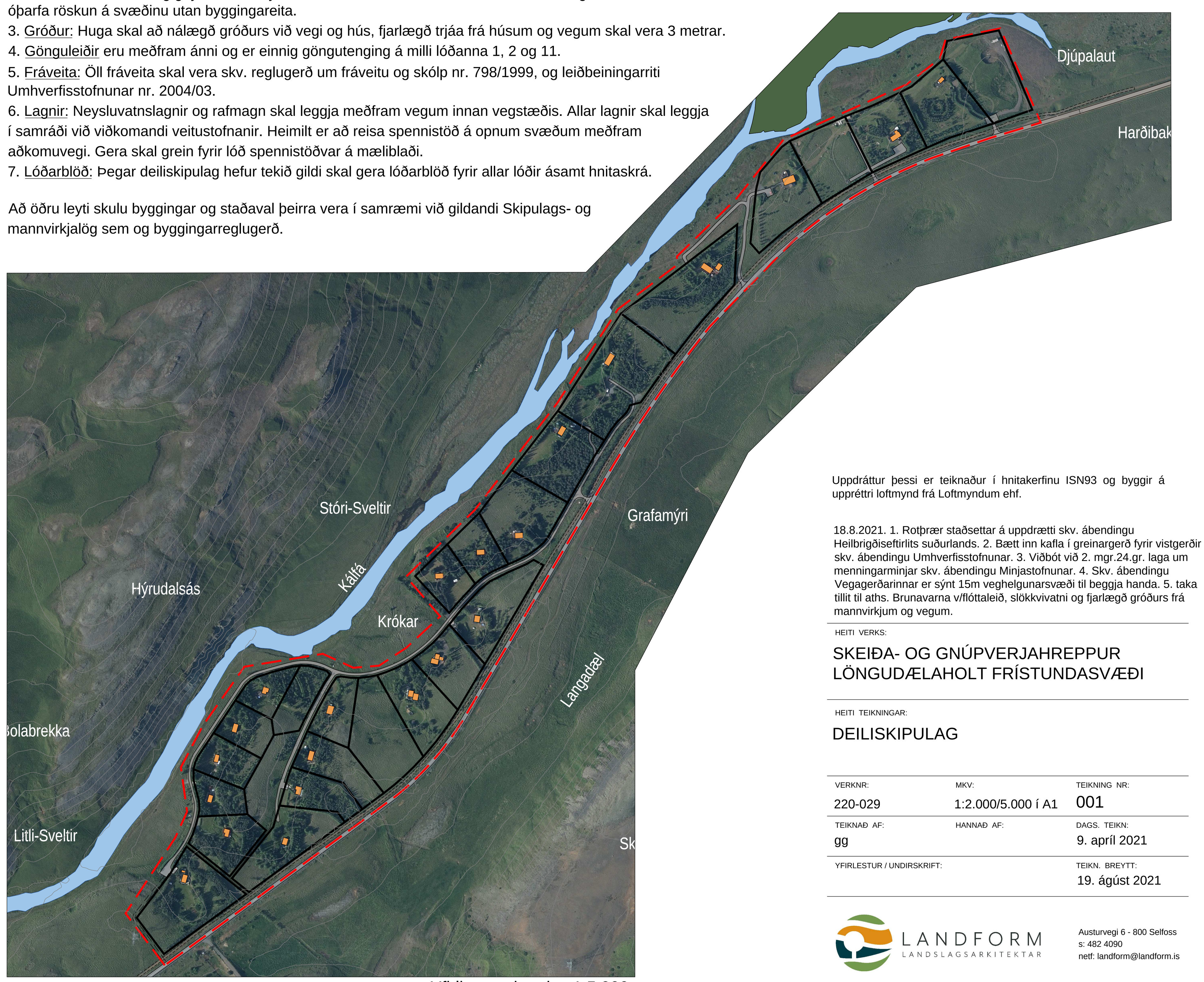
Byggingarskilmálar
1. Allar byggingar skulu vera innan byggingareits.
2. Byggingarheimild: Innan hverrar lóðar er heimilt að byggja allt að þrjú hús; sumarhús, gestahús og geymslu/smáhýsi. Samanlagt byggingamagn þessara þriggja húsa má vera allt að 200m², þar af má gestahús vera að hámarki 40m² og geymsla/smáhýsi 20m². Hámarks hæð í mæni má vera 5m frá gólffleti. Varast skal alla óþarfa röskun á svæðinu utan byggingareita.
3. Gróður: Huga skal að nálægð gróðurs við vegi og hús, fjarlægð trjáa frá húsum og vegum skal vera 3 metrar.
4. Gönguleiðir eru meðfram ánni og er einnig göngutenging á milli lóðanna 1, 2 og 11.
5. Fráveita: Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, og leiðbeiningarriti Umhverfisstofnunar nr. 2004/03.
6. Lagnir: Neysluvatnslagnir og rafmagn skal leggja meðfram vegum innan vegstæðis. Allar lagnir skal leggja í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Heimilt er að reisa spennistöð á opnum svæðum meðfram aðkomuvegi. Gera skal grein fyrir lóð spennistöðvar á mæliblaði.
7. Lóðarblöð: Þegar deiliskipulag hefur tekið gildi skal gera lóðarblöð fyrir allar lóðir ásamt hnitaskrá.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðaval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög sem og byggingarreglugerð.



Úr aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Tákn	Skýringar	Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis	00	Húsnúmer
	Ný lóðamörk, tillaga		Mænistefna
	Byggingarreitur hámark		Vegur
	Núv. hús		Veghelgunarlína - 15m
000 m²	Lóðarstærð í fermetrum		Gönguleið
	Staðsetning rotþróa		Reiðstígur
			Ár, vötn og tjarnir



Yfirlitsmynd - mkv. 1:5.000

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

18.8.2021. 1. Rotþrær staðsettar á uppdrætti skv. ábendingu Heilbrigðiseftirlits suðurlands. 2. Bætt inn kafla í greinargerð fyrir vistgerðir skv. ábendingu Umhverfisstofnunar. 3. Viðbót við 2. mgr.24.gr. laga um menningarminjar skv. ábendingu Minjastofnunar. 4. Skv. ábendingu Vegagerðarinnar er sýnt 15m veghelgunarsvæði til beggja handa. 5. taka tillit til aths. Brunavarna v/flóttaleið, slökkvivatni og fjarlægð gróðurs frá mannvirkjum og vegum.

HEITI VERKS:
SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR
LÖNGUDÆLAHOLT FRÍSTUNDASVÆÐI

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAG

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
220-029	1:2.000/5.000 í A1	001
TEIKNAÐ AF: gg	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN: 9. apríl 2021
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: 19. ágúst 2021

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is