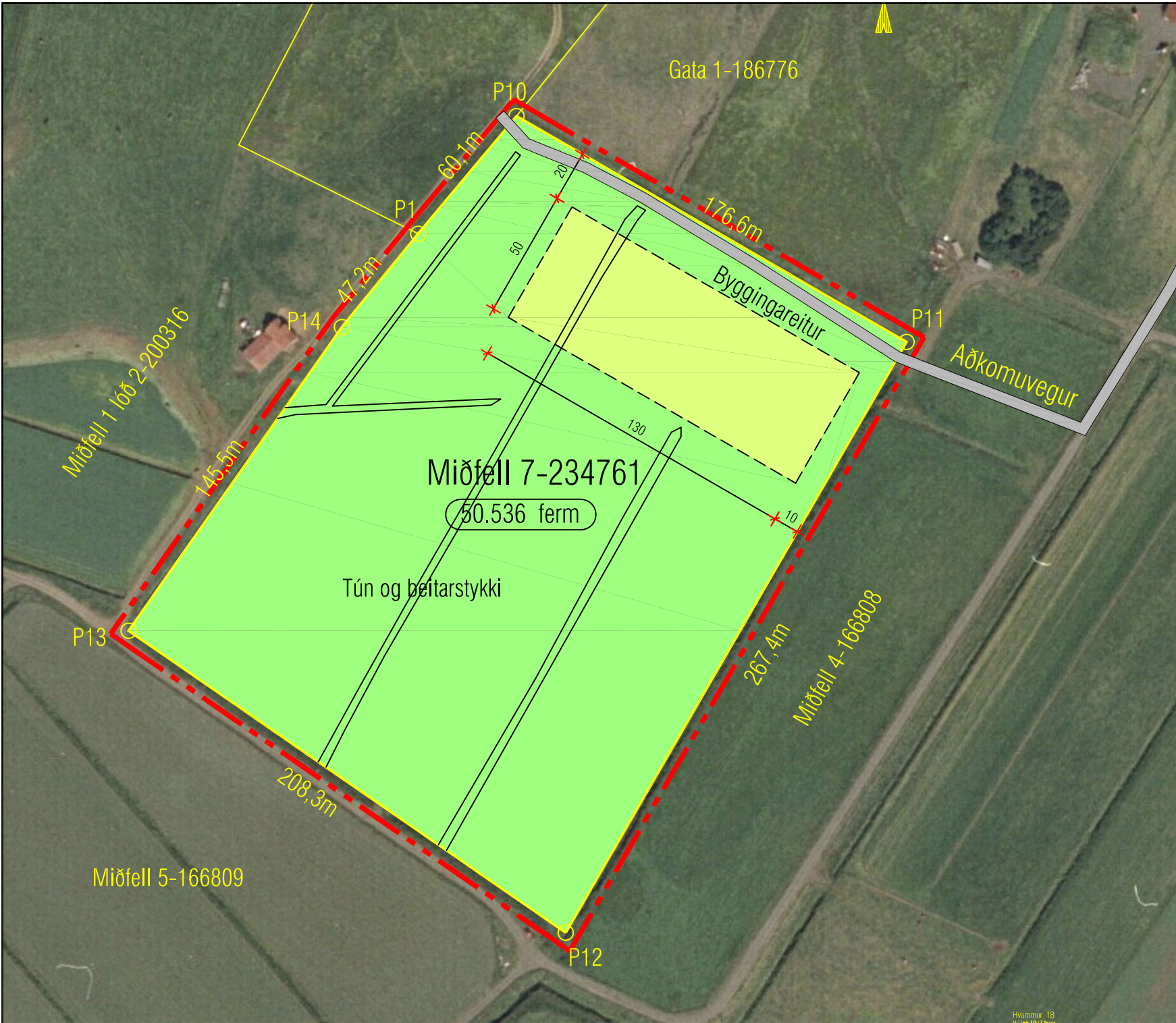




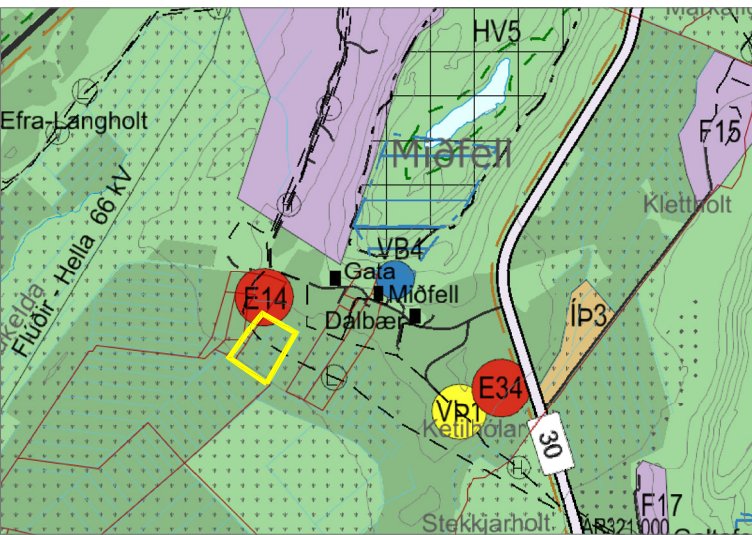
Skipulagsuppdráttur 1:2000



Miðfell 7, Hrunamannahreppi, landnr. 234761 - DEILISKIPULAG

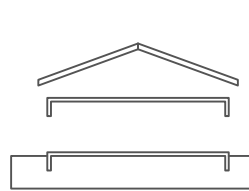


Yfirlitsuppdráttur 1:5000

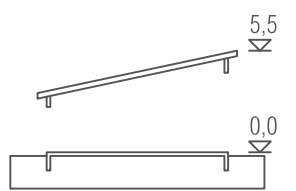


Úr aðalskipulagi Hrunamannahrepps

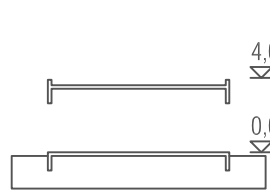
Dæmi: Hæð og ris-söðulþak



Dæmi: Einahalla þak - 14° þakhalli



Dæmi: Flatt þak



Skýringamynd: Hámarkshæð húsa miðað við mismunandi þakform

Hnitaskrá lóðamarkapunkta		
	X	Y
P01	X=434025.2160	Y=400564.0210
P10	X=434063.7780	Y=400610.1600
P11	X=434216.6062	Y=400521.5683
P12	X=434083.0412	Y=400289.9551
P13	X=433911.7240	Y=400408.3580
P14	X=433995.3340	Y=400527.4390

Skilmálar:

Inngangur:

- Skipulagssvæðið nær yfir landið "Miðfell 7" landnr. 234761. Landið er fyrir skipulag skráð sem annað land í fasteignaskrá HMS.
- Með skipulagi þessu er gert ráð fyrir að heimilt verði að stofna á landinu lögbyli og byggja íbúðarhús og gestahús, ásamt hesthúsi.
- Lögbylið mun hljóta nafnið Miðfell 7
- Skipulagið er gert á upprétta loftmynd frá Loftmyndum ehf. Hnit eru skv. hnitakerfi ÍSNET93.
- Uppdrátturinn skiptist í:
 - A) Deiliskipulag í Mkv. 1:2.000, sem sýnir skiptingu landsins og númer hnitapunkta, staðsetningu byggingarreyta ásamt aðkomuvegi.
 - B) Yfirlitsuppdrátt í Mkv. 1:5.000, sem sýnir afstöðu skipulagssvæðisins til næsta nágrennis og aðkomuleiða.
 - C) Bút úr aðalskipulagi Hrunamannahrepps sem sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins, stofn og tengivegi og landnotkun næsta nágrennis.

Forsendur:

- Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Hrunamannahrepps með síðari breytingum. Svæðið er landbúnaðarsvæði, skv. aðalskipulaginu. Þar er þetta svæði skilgreind sem landbúnaðarland í flokki I og III. Skipulagssvæðið er að hluta til í jaðri svæðis í flokki I og að hluta í flokki III.
- Í kaflanum um leiðir (um stefnu um nýtingu landbúnaðarlands) bls 13 segir: "Byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi mannvirki m.a. til að nýta samgöngu- og veitukerfi", "Byggingar, samfelld skógrækt off. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu landbúnaðarlandi (flokki I og II) eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna eða þar sem sýnt er fram á að flokkun lands er önnur en gengið er út frá í aðalskipulagi.
- Í kaflanum "Byggingar á landbúnaðarlandi á 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 núverandi bygginga eða veitukerfa". Skipulagssvæðið fellur undir þessa skilgreiningar.
- Landið sem um ræðir var áður hluti jarðarinnar Miðfells 4, en var skipt út úr jörðinni á árinu 2022.
- Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir uppbyggingu lögbylis með byggingum tengdri landbúnaðarstarfsemi og til íbúðar.

Deiliskipulag:

- Byggingarskilmálar: á landinu verður heimilt að byggja: Einbýlishús, allt að 300 ferm. Hesthús/skemma, allt að 1000 ferm og gestahús, allt að 60 ferm. Hámarkshæð húsa skal ekki vera meiri en 6,0m húsa með mæni, 5,5m húsa með einhalla þaki og 4,5m á húsi með flötu þaki.
- Lóðirnar tengjast vatns- og hitaveitu Miðfellsbæja og dreifikerfi Rarik. Lögnum skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem það er hægt.
- Frárennsli verður leitt í rotþró. Allur frágangur skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar.
- Meðferð sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Skeiða- og Hrunamannavegi um Miðfellsveg, einnig sbr. áður samþykkt lóðablað fyrir landið.
- Brunavarir eru í höndum Brunavarna Árnessýslu. Aðkomuvegur og vegir innan lóða að húsum skulu vera byggðir til að þola 30 tonna heildarþunga ökutækja. Næsta slökkvistöð er á Flúðum í um 6km fjartlægð.
- Minjar: Ekki er kunnugt um fornleifar á svæðinu . Ekki er um að ræða fornminjar á svæðinu, sjá meðfylgjandi skýrslu Stefán Ólafsson (ritstjóri). „Fornleifaskráning í Hrunamannahreppi, Flúðir og nágrenni". FS593-15231, Reykjavík 2016. Bls. 116 og 124.Skv. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

"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 vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins.

Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megí fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands".

-Umhverfisáhrif. Skipulagssvæðið er á landi sem hallar að mestu mót SV. Yfirbragð byggðar verður í samræmi við þá byggð sem fyrir er í Miðfellshverfi þannig að umhverfisáhrif eru í lágmarki.

Landið er þegar ræktað. Þeir þættir sem líklegastir eru til að verða fyrir umhverfisáhrifum af völdum áætlunarinnar eru, landslag (sjónræn áhrif) og samfélag (atvinnulíf).

Landslag, sjónræn áhrif: Dregið verður úr sjónrænum áhrifum eins og kostur er. _

Samfélag, atvinnulíf: Skipulagsáætlun þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð og skapa atvinnutækifæri.

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

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdarfresti til _____

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

Helgi Kjartansson Byggingartækni-fræðingur Hvammur 1b - 845 Flúðir kt. 030270-5419 - s: 617-5377 netf: helgikjartansson@gmail.com				Verkefni Miðfell 7 Hrunamannahreppi Deiliskipulagsuppdráttur
Dags. 08.01.2023	Telkn. Nr. S-01	Mkv. 1:2000 - 1:5000	Skrá .dwg	
Breyting	dags	eðli breytingar		Skipulagshönnuður: