



# Skeiða- og Gnúpverjahreppur

## GRANDI (landnr: 166643)

### Landbúnaðarlóðir

### Breyting á deiliskipulagi

### Mkv. 1 : 2.500 (A2)

### 7. mars 2023

#### SKILMÁLAR:

- Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029, þar sem land þetta er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í kafla 2.3.1 Landbúnaðarsvæði, í greinargerð Aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps, þar sem fjallað er um byggingar á landbúnaðarsvæðum er að finna eftirfarandi umfjöllun: „Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði. Nýjar byggingar verða að jafnaði ekki reistar á verndarsvæðum eða landbúnaðarlandi í flokki I og II, nema í nágrenni niðrandi bygginga. Heimilt er að reisa stök íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri sbr. kafla 2.3.8. Leitast skal við að staðsetja ný hús í nánunda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best tengingar við þjóðvegi og önnur dreifikerfi sem eru fyrir hendi. Það styrkir byggð að fjölga notendum þeirra veitukerfa sem nú þegar eru fyrir hendi og halda þarf í rekstri í dreifðum byggðum, bætt nýting niðrandi kerfi styður við umhverfissjómið og hagkvæma þróun byggðar. Þar sem 4 eða fleiri lóðir (undir 2 ha hver) eru samliggjandi, án þess að tengjast rekstri viðkomandi jarðar, skal afmarka landnotkun sérstaklega (íbúðar- eða fristundasvæði)“.
- Töflu 1. (bls. 16) Byggingamagn á landbúnaðarsvæðum, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar, segir: „Á skikum/lóðum sem eru að stærðinni, allt að 3 ha, sé hámarks byggingamagn 3 hús og nýtingarhlutfall megi vera 0,03. Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8“.

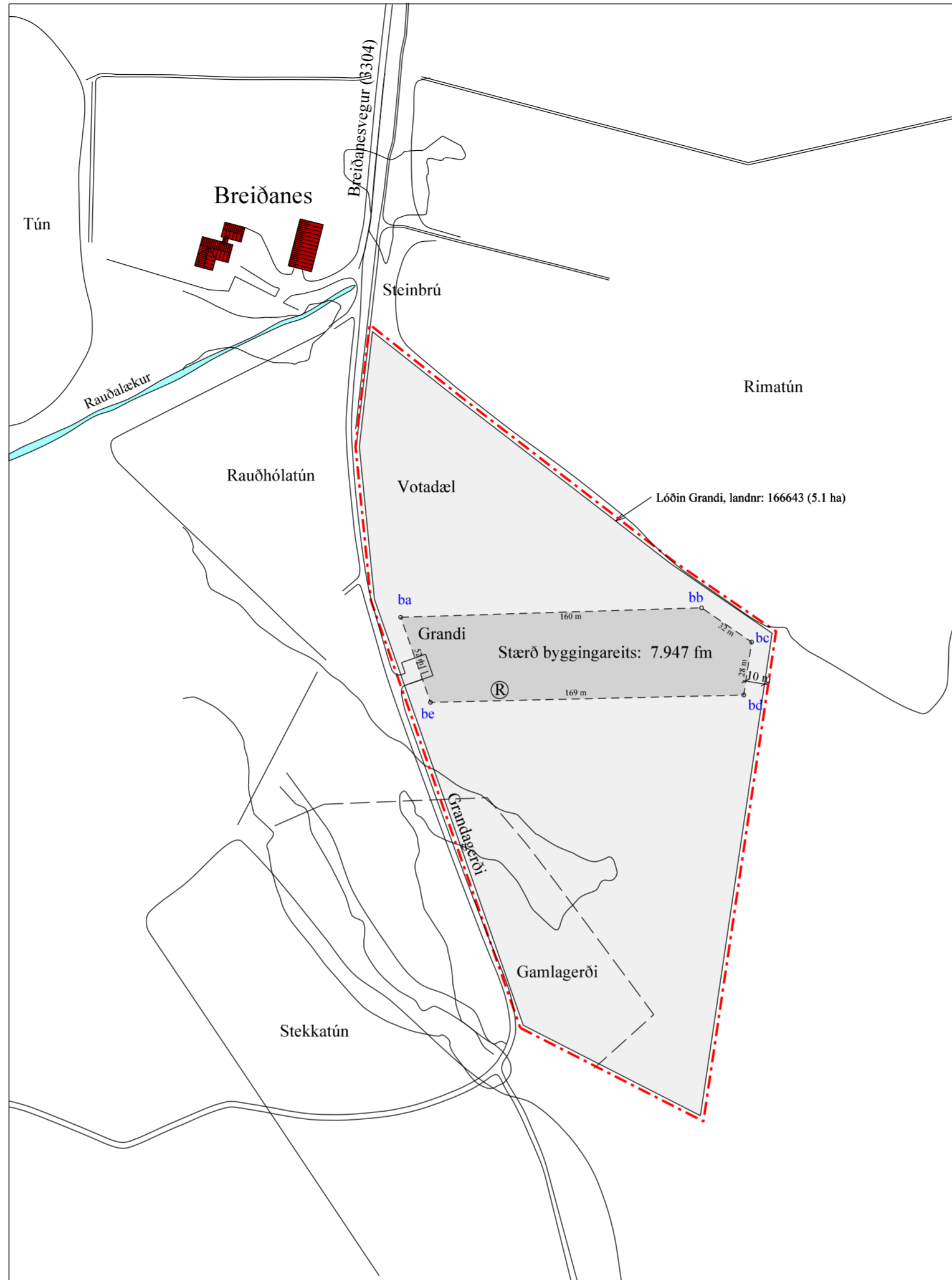
Landbúnaðarsvæði í sveitarfélaginu hafa verið flokkuð og samkvæmt þeirri flokkun er land þetta í flokki I og II. Í greinargerð aðalskipulagsins bls. 15 og 16, er eftirfarandi umfjöllun um flokka landbúnaðarlands: Flokkur I - Kjörlendi fyrir akuryrkju. Land fremur slétt, þ.e. nær alltaf undir 5° halli (8%). Í sumum tilfellum þarf að þurrka landið. Jarðvegur fjór og auðveldlega plógtekur, nær ekkert grjót. Land alltaf undir 100 m hæð yfir sjó. Flokkur II - Gott akuryrkjuland. Fremur slétt, halli yfirleitt undir 10% og alltaf undir halli 10° (18%) halli. Jarðvegur getur verið fremur rýr og þá áburðarfrekur, sums staðar sendinn og þurrilundur. Plógtekur jarðvegur kann að vera allt niður í 25 cm þar sem hann er hvað grýnnstur. Stakir hólar, grjótnibbur kunna að raska samfellu í landi. Land alltaf undir 200 m hæð yfir sjó.

Á landbúnaðarlandi í flokki I og II verður að jafnaði ekki heimilið landnýting sem takmarkar verulega ræktunarmöguleika til akuryrkju s.s. samfelld skógræktarsvæði, byggð, umfangsmikil iðnaðarsvæði eða stórar námur. Eftirfarandi kvaðir eru settar á land í flokki I og II:

- Nýjar byggingar séu ekki á svæðum í flokki I og II en geta eftir atvikum verið á jaðri svæða.
- Uppskipting lands, samfelld skógrækt, umfangsmikil iðnaðarstarfsemi eða efnistaka er óheimil á landi í flokki I og II en getur eftir atvikum verið í jaðri svæða.
- Nýir vegir raski ekki samfelldu í landi í flokki I og II.

Komi fram áform um breytta landnotkun verður það skoðað og metið í hverju tilviki fyrir sig enda er kortlagning landbúnaðarlands unnin í grófum skala, eða mælikvarðanum 1:50.000. Flokkun landbúnaðarlands er ekki cinhlit og þarf því að geta varúðar og jafnræðis við ráðstöfun lands, með tilliti til flokkunar landsins.

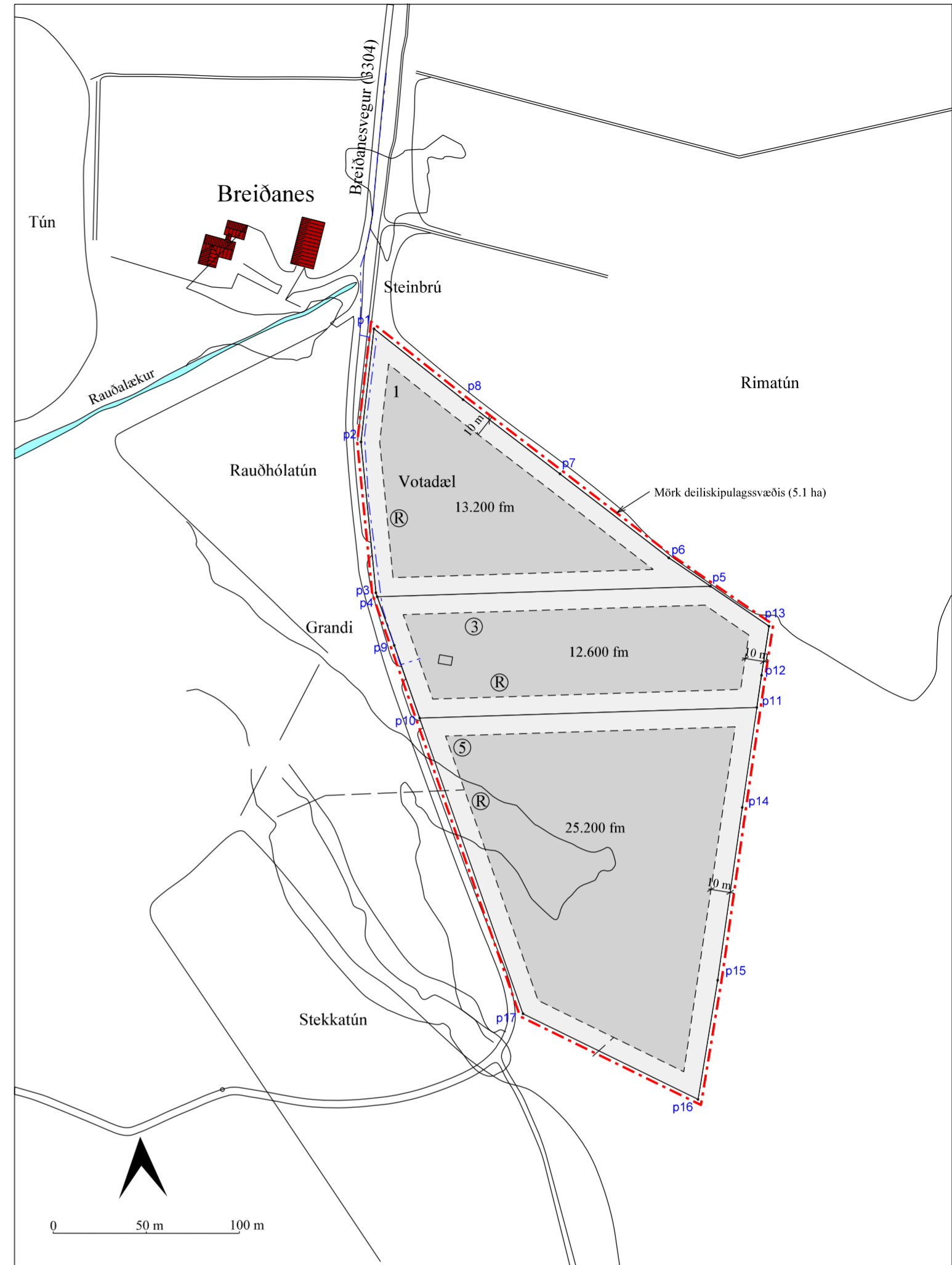
- Í núverandi samþykktu deiliskipulagi er gert ráð fyrir einum byggingareit á lóðinni Grandi, landnr: 166643 sem er 5.1 ha að stærð. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir, að á landinu verði 3 lóðir að stærðinni frá 12.600 fm til 25.200 fm.
- Landið mólendi suðaustur af Breiðanesi og er í rúmlega 60 m.y.s. Töluvert hefur verið gróðursett af skógarplöntum í landið.
- Aðkoman að lóðunum er frá Breiðanesvegi (3304). 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.
- Byggingamagn á lóðunum skal vera í samræmi við aðalskipulag. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 6 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 60 gráður. Byggingarefni er að frjálsum vali. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.
- Neysluvatn er fengið úr vatnsveitu Frambæja. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo að sem minnst jarðrask hljóttist af.
- Brunavamir eru frá Brunavörnum Árnæssýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Ennfremur má finna leiðbeiningar á gróðureldar.is
- Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða nýjar lóðir, og má því reikna með að upp bygging fari mishratt af stað og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- Raflýsing á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- Lóðarnúmer eru sýnd á uppdrætti.
- Fyrir utan að lóðirnar er í landbúnaðarlandi flokki I og II er ekki skilgreind önnur vernd á svæðinu. Eitt hús er byggt á lóð 3 og er landið því þegar raskað. Frekari uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd 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. Uppbygging þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutekiferi og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.
- EKKI eru formínjar á svæðinu svo vitað sé. Ef vart verður við fornleifar við uppreið á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. „Jafnt þeim sem eru fríðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta fríðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábítandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flýta 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 veitvangskönnun 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“.



Núverandi skipulag, samþykkt þann 3. október 2018



Hluti úr aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029



Breytt skipulag

- Hnitaskrá:
- p1: X=430963.00 Y=393386.00
  - p2: X=430956.00 Y=393325.00
  - p3: X=430964.00 Y=393244.00
  - p4: X=430964.74 Y=393241.87
  - p5: X=431143.64 Y=393247.53
  - p6: X=431121.00 Y=393263.00
  - p7: X=431063.00 Y=393308.00
  - p8: X=431011.00 Y=393348.00
  - p9: X=430973.87 Y=393215.78
  - p10: X=430987.53 Y=393176.69
  - p11: X=431168.58 Y=393182.41
  - p12: X=431171.00 Y=393200.00
  - p13: X=431175.00 Y=393226.00
  - p14: X=431161.00 Y=393129.00
  - p15: X=431148.00 Y=393036.00
  - p16: X=431137.00 Y=392970.00
  - p17: X=431043.00 Y=393018.00

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í hreppsnefnd þann \_\_\_\_\_ 20

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20, með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20

- Skýringar:
- Mörk deiliskipulags
  - Byggð hús
  - Útfinur lóðar
  - Byggingareitir
  - Vegir
  - Kaldavatsnlögn
  - Rotþró

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf. Öll hnit eru isn93 og hafa nákvæmni innan við metri í plani.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt fai Laugaveg 13, 101 Rvík sími: 562-4140 [ima@simnet.is](mailto:ima@simnet.is)