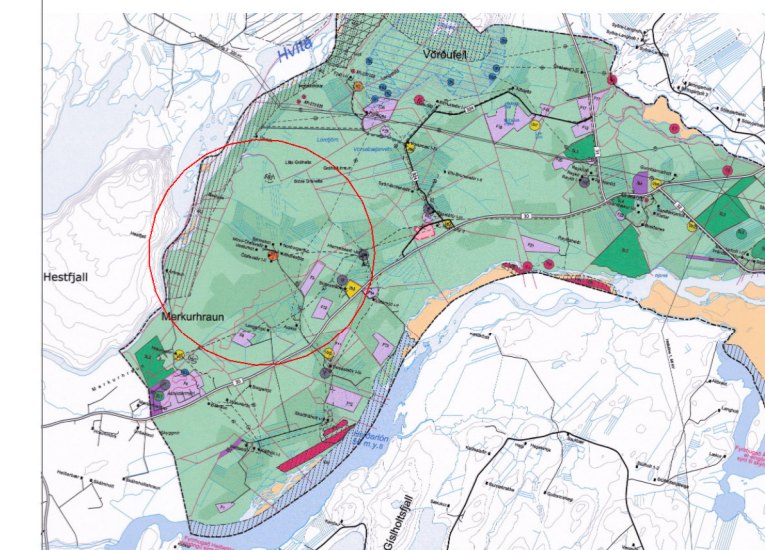




Minni-Ólafsvellir - Skeiða- og Gnúpverjahreppur

Deiliskipulag



Hluti aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Skýringar

- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir húsa
- Núverandi byggingar
- Gistihús - Möguleg staðsetning
- Hesthús - Möguleg staðsetning
- Bílastæði
- H Hreinsivirkil/Rotþró
- R Núverandi rotþró
- 01 Hnitpunktar

Hnitaksrá

01 X: 421925.404	Y: 390409.792	15 X: 421664.037	Y: 390493.333
02 X: 421864.124	Y: 390588.842	16 X: 421664.037	Y: 390508.333
03 X: 421832.659	Y: 390637.053	17 X: 421634.037	Y: 390508.333
04 X: 421660.785	Y: 390519.712	18 X: 421634.037	Y: 390493.333
05 X: 421504.018	Y: 390513.971		
06 X: 421505.049	Y: 390461.569	19 X: 421799.798	Y: 390427.759
07 X: 421778.47	Y: 390403.499	20 X: 421796.670	Y: 390447.512
		21 X: 421774.249	Y: 390443.961
08 X: 421768.475	Y: 390415.844	22 X: 421777.378	Y: 390424.207
09 X: 421760.163	Y: 390468.328		
10 X: 421781.157	Y: 390492.478	23 X: 421849.111	Y: 390457.943
11 X: 421798.168	Y: 390495.173	24 X: 421845.453	Y: 390492.751
12 X: 421795.12	Y: 390523.757	25 X: 421825.562	Y: 390490.660
13 X: 421709.586	Y: 390523.757	26 X: 421829.221	Y: 390455.852
14 X: 421709.586	Y: 390428.352		

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

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda dags. ____ 20 ____.

Deiliskipulagsuppráttur

1 : 1000

Greinargerð

- Inngangur**
Skipulagssvæðið sem tillagan tekur til er jörðin Minni-Ólafsvellir L166482 í sveitarfélaginu Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Deiliskipulagssvæðið er samtals 5,0 ha að stærð samkvæmt skráningu Þjóðskrár. Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir núverandi byggingum svæðisins auk gestahúsum og hesthúsi. Skilgreindir eru byggingarreitir innan skipulagssvæðisins og tilgreindar eru byggingarheimildir innan þeirra. Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir aðalskipulags er varðar uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum.
- Skipulagsgögn**
Skipulagsgrunnur er unnin á grundvelli landeignarskrá Þjóðskrár Íslands. Deiliskipulagið er unnin í hntakerfni ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppráttur í mtkv. 1:1000. Úrklippa úr aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps, ásamt greinargerð þessari. Svæðið er hnitsett til skýringar á staðsetningu þess. Hnit skilgreina ekki mörk landeigna.
- Forsendur og aðstæður.**
Innan skipulagssvæðis er nú þegar íbúðarhús og skemma. Með skipulagningu svæðisins er ætlinin að skilgreina auknar byggingarheimildir á reitum A1 og A2 ásamt nýjum byggingarheimildum fyrir gestahúsum á reit A3 og hesthúsi á reit A4.

Uppbygging er á flóðasvæði. Taka skal mið af því við val á staðsetningu húsa og hæð botnplötu. Hæð flóðamarka við Minni-Ólafsvelli í Desember flóði 2006 var 52,52 m yfir sjávarmáli samkvæmt greinargerð Orkustofnunar frá 2007 "Flóð á Skeiðum".

- 4. Deiliskipulag**
- 4.1. Byggingarreitir A1**
Innan reitsins er í dag 110,4 m² íbúðarhúsi á 2. hæðum. Byggingarheimildir verða auknar og byggingarreitir skilgreindur.
- 4.2. Byggingarreitir A2**
Innan reitsins er í dag 205,5 m² skemma. Byggingarheimildir verða auknar og byggingarreitir skilgreindur.
- 4.3. Almennir skilmálar**
Húsgæðir eru frjálssar að öðru leiti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag innan byggingarreitna í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga innan svæðis.
- 4.4. Veitur og sorp**
Lagning fráveitu er á ábyrgð landeignanda. Frárænsli skal leitt í rotþró eða samberlegri hreinsivirkni í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og landeignanda aðlggjandi jarða. Staðsetning hreinsivirkja er sýnd til skýringa, en ákvarðast endanlega af hönnuðum bygginga.
- 4.5. Minjar**
Engar þekktar minjar eru innan svæðisins. Ef forminjar finnast við framkvæmdir innan skipulagssvæðis skal stöðva þær og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundin. Öheimilt er að hefja framkvæmdir aftur nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.
- 4.6. Aðkoma**
Aðkoma er frá Skeiða- og Hrunamannavegi og svo um Ólafsvallaveg (322). Ný aðkoma verður að átöllum samkvæmt upprátti. Staðsetning og fjöldi bílastæða er sýnt til skýringa, nákvæm staðsetning, fjöldi og útfærsla er leyst með Ítarlegri hætti á aðstoðumynd aðaluppráttar.
- 4.7. Brunavarnir**
Brunavarnir eru þjónustaðar frá Brunavörnum Árnessýslu. Slökkváttn er aðgengilegt úr vatnsveitu sveitarfélagsins, einnig er nálægð að Hvítá og Þjórsá.
- 4.8. Umhverfisáhrif**
Deiliskipulag fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Ekki er talin þörf á mati á umhverfisáhrifum skv. gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þar sem framkvæmdir á grundvelli stefunnar er ekki taldir valda áhrifum á umhverfi umfram það sem orðir er á skipulagssvæði og nágrenni.

1. Heimilt er að byggja allt að 3 gestahús.
2. Allar byggingar skulu vera innan byggingarreitna.
3. Húsin geta verið allt að 40 m².
4. Mænisstefna er frjálss.
5. Nota skal víðurkennd byggingarreitni
6. Hámarksstærð húsa má vera allt að 7,5m
1. Bygging skal vera innan byggingarreitna.
2. Hesthús má að hámarki vera 220 m².
3. Mænisstefna er frjálss.
4. Nota skal víðurkennd byggingarreitni
5. Hámarksstærð húsa má vera allt að 7,5m
1. Hámark byggingarmagn verður samtals 250 m².
2. Mænisstefna er frjálss.
3. Hámarksstærð má vera allt að 7,5m.
4. Fjöldi hæða að hámarki 2.
1. Hámark byggingarmagn verður samtals 400 m².
2. Mænisstefna er frjálss.
3. Hámarksstærð má vera allt að 7,5m.

1. Heimilt er að byggja stök gestahús á einni hæð.
2. Húsin geta verið allt að 40 m².
3. Húsin geta verið allt að 40 m².
4. Mænisstefna er frjálss.
5. Nota skal víðurkennd byggingarreitni
6. Hámarksstærð húsa má vera allt að 7,5m
1. Heimilt er að byggja hesthús á einni hæð
1. Bygging skal vera innan byggingarreitna.
2. Hesthús má að hámarki vera 220 m².
3. Mænisstefna er frjálss.
4. Nota skal víðurkennd byggingarreitni
5. Hámarksstærð húsa má vera allt að 7,5m
1. Hámark byggingarmagn verður samtals 400 m².
2. Mænisstefna er frjálss.
3. Hámarksstærð má vera allt að 7,5m.

1. Heimilt er að byggja stök gestahús á einni hæð.
2. Húsin geta verið allt að 40 m².
3. Húsin geta verið allt að 40 m².
4. Mænisstefna er frjálss.
5. Nota skal víðurkennd byggingarreitni
6. Hámarksstærð húsa má vera allt að 7,5m
1. Heimilt er að byggja hesthús á einni hæð
1. Bygging skal vera innan byggingarreitna.
2. Hesthús má að hámarki vera 220 m².
3. Mænisstefna er frjálss.
4. Nota skal víðurkennd byggingarreitni
5. Hámarksstærð húsa má vera allt að 7,5m
1. Hámark byggingarmagn verður samtals 400 m².
2. Mænisstefna er frjálss.
3. Hámarksstærð má vera allt að 7,5m.

VERKHEITI: Minni-Ólafsvellir Skeiða- og Gnúpverjahreppur	TEKNIÐUMÉR: 100
VERKHLUTI: Deiliskipulag	ÚTGÁFA: A1
Teiknað: Ólafur Tage Bjarnason	Blaðstærð: A2
Hönnuður: Bent Larsen Fróðason kt.141177-3469	Dagsetning: 27.03.23
Samþykkt: Bent Larsen	VERKNR: 22-124
LARSEN HÖNNUN OG RÁÐGJÖF	MKV: 1:1000
Bent Larsen Fróðason Byggingafræðingur B.Sc Sími 844-7699 tölvupóstur: bent@larsenhr.is	