



ÁLFSSTAÐIR II í Skeiða og Gnúpverjahreppi

Landnr: 215799

Deiliskipulag fyrir íbúðarhús og útihús o.fl.

Mkv. 1 : 3.000 (A2)

Janúar 2023

Skýringar:

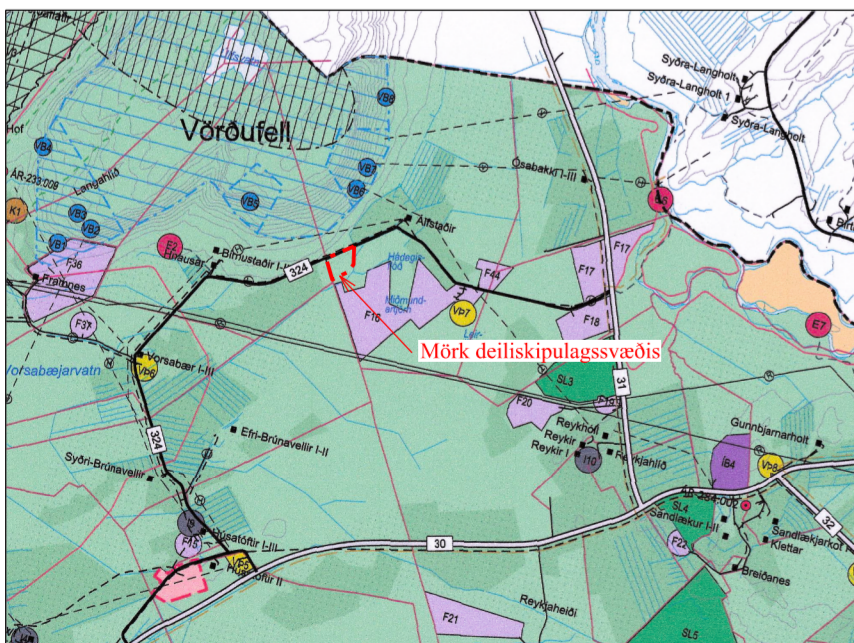
- Mörk deiliskipulags
- Byggð hús
- Byggingarreitir
- Vegir
- Hestabeit/útivist
- Rotþró og siturlögn
- Fornleifar

Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli
Umhverfi um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.1 bls. 7 og 8 í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

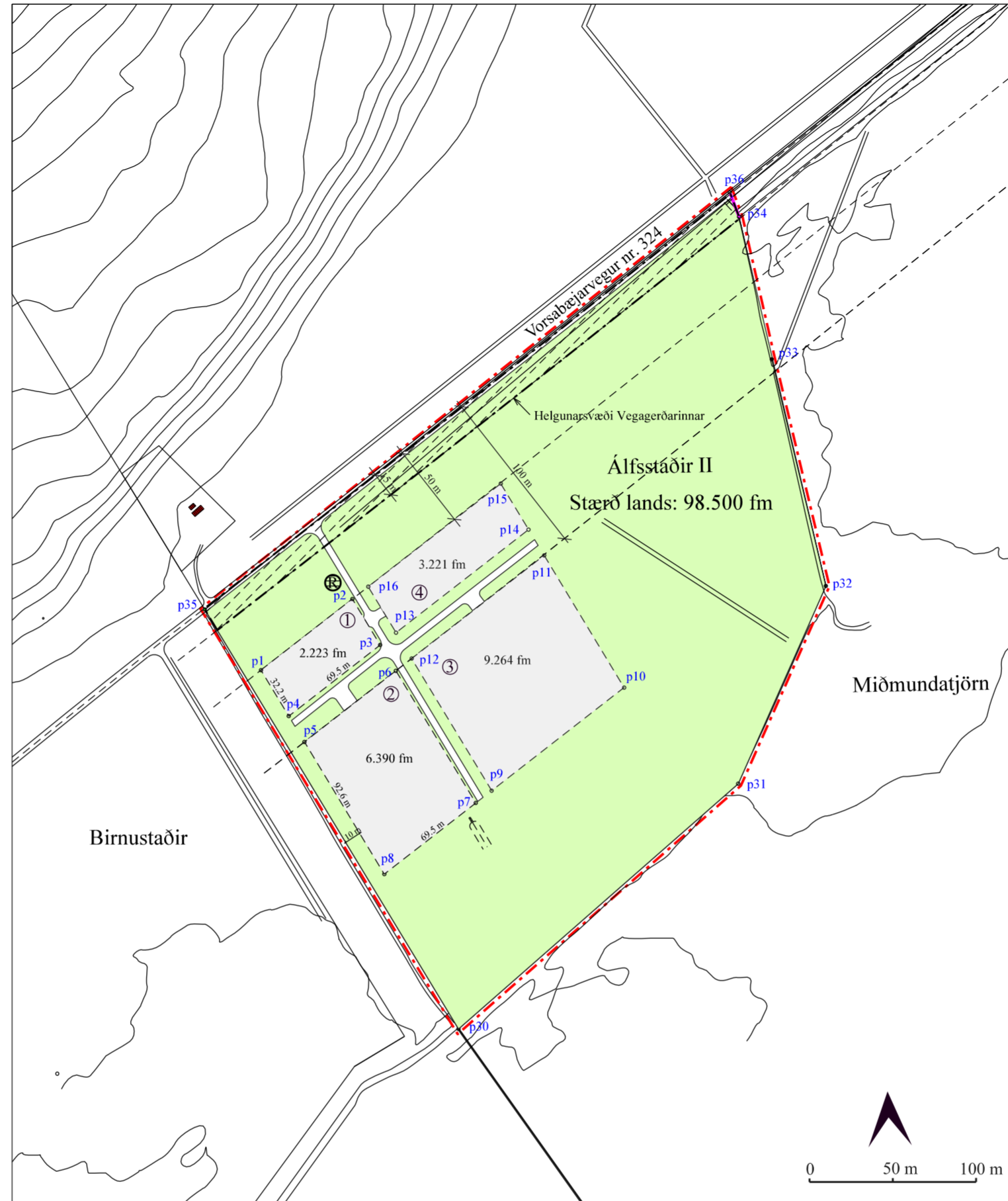
Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur 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 dreifbýlisfirbragð 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 verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.



Hluti úr Aðalskipulagi Skeiða og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 m.s.br.



Hnit lands:

- p30: X=426231.46 Y=395036.08
- p31: X=426399.25 Y=395183.15
- p32: X=426451.83 Y=395301.73
- p33: X=426419.38 Y=395437.64
- p34: X=426399.75 Y=395523.06
- p35: X=426079.23 Y=395287.62
- p36: X=426394.26 Y=395537.71

Hnit byggingareita:

- p1: X=426112.94 Y=395251.24
- p2: X=426167.78 Y=395293.88
- p3: X=426184.46 Y=395266.32
- p4: X=426129.62 Y=395223.67
- p5: X=426139.02 Y=395208.14
- p6: X=426193.85 Y=395250.81
- p7: X=426241.81 Y=395171.57
- p8: X=426186.97 Y=395128.92
- p9: X=426251.35 Y=395178.98
- p10: X=426330.83 Y=395240.79
- p11: X=426282.85 Y=395320.06
- p12: X=426203.39 Y=395258.23
- p13: X=426194.00 Y=395273.74
- p14: X=426273.48 Y=395335.54
- p15: X=426256.80 Y=395363.11
- p16: X=426177.32 Y=395301.30

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 Skeiða og Gnúpverjahrepps 2017-2029, þar er land þetta skilgreint sem landbúnaðarland.

Í kaflanum Byggingar á landbúnaðarlandi bls. 16 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 níverandi bygginga eða veitukerfa“.

Í Töflu 1. (bls. 16) Byggingamagn á landbúnaðarsvæðum, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar, segir: „á landspildum/smábýlum að stærðinni 3 - 15 ha, sé hámarks byggingamagn 3.000 fm og nýtingarhlutfall megi vera 0,03. Ennfremur að heimilt sé að byggja 2 íbúðarhús, 2 gestahús auk annarra bygginga til landbúnaðarnota“.

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

„Heimilt er, þar sem er fóst búseta, að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Einkum er horft til starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað s.s. smíðu, verkstæði, gistiheimili, verslun smáhýsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkar bygginga fari ekki yfir 600 fm og starfsemin falli vel að og stýðji við landbúnað og búsetu á svæðinu“.

2.gr. Landið Álfsstaðir II er í Þjóðskrá Íslands skráð 98500,0 fm að stærð, jörð: L215788. Landið hallar til suðausturs og er mói og mýri og er í 60 m.h. s.

3.gr. Aðkoman er frá Vorsabæjarvegi 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 vegi að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.

4.gr. Á byggingarreit merktur nr. 1, sem er 2.223 fm að stærð er heimilt að reisa skemmu/geymslu sem má vera allt að 250 fm.

Á byggingareit merktur 2, sem er 6.390 fm að stærð, er heimilt að reisa íbúðarhús og tvö auka hús s.s. skemmu, útihús eða gróðurhús, allt að 50 fm hvort. Heildarbyggingarmagn á lóðinni má vera allt að 500 fm.

Á byggingareit merktur 3, sem er 9.264 fm að stærð, er heimilt að reisa tvö gestahús, sem mega vera allt að 100 fm hvort.

Á byggingareit merktur 4, sem er 3.221 fm að stærð, er heimilt að reisa allt að 750 fm hesthús/reiðhöll.

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 frjálslu vali.

6.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Huga skal að heildaryfirbragði húsa á svæðinu.

7.gr. Neysluvatn er fengið úr vatnsveitu Álfsstaða og leitt í leiðslu með fram vegum að Álfsstöðum II. Um er að ræða gamla vatnsveitu sem tekin er úr Vörufelli.

8.gr. Skipulagssvæðið verður tengt einu fráveitukerfi. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004). Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

9.gr. Raflysingur 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 Ármessýslu.

12.gr. Samkvæmt aðalskipulagi Skeiða og Gnúpverjahrepps 2017-2029, er land þetta skilgreint sem landbúnaðarland í flokki 3, en land meðfram þjóðvegi er í flokki 2. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynnd 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.

11.gr. Ef vart verður við fornleifar við uppgroft 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 friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábiandi, framkvæmdaðili 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 vettvangskonunnun 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.