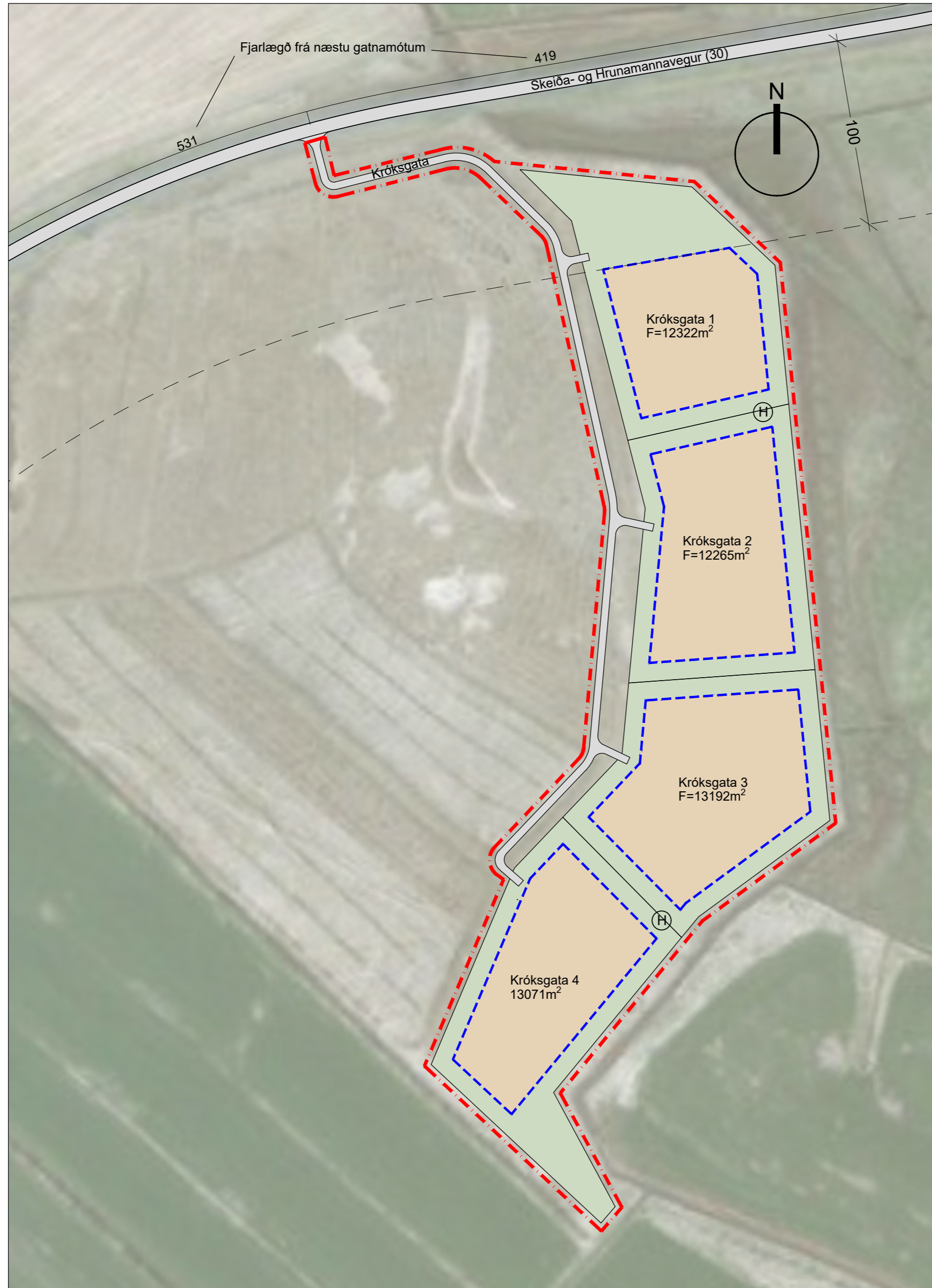




REYKIR, SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPP

Tillaga að deiliskipulagi



Skipulagsuppráttur. Mkv.:1:2000

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða skipulag fyrir fjórar frístundalóðir í landi Reykja (L166491) í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Markmið skipulagsins er að gera uppbyggingu frístundahúsa mögulega á annars illnýtanlegu landsvæði. Heildarstærð lóðanna fjögurra er 50.850m² og skipulagssvæðið er 62.972m².

Aðstæður

Jörðin Reykir (L166491) stendur við vegamót Skálholtsvegur og Skeiða- og Hrunamannavegar, 17km frá Hringvegnum. Reiturinn, sem breytingartillaga þessi fjallar um, er austast í landinu og liggur að Sandlæk, sem markar jarðamörk milli Reykja og Sandlækjar 1 land 7 (L219035). Vistkerfið einkennist af uppgræddum melum með lággróðri og stöku víðirunna

Skipulagsgögn

Landamerki og kortagrunnur eru fengin úr Landeignaskrá Þjóðskrár og eru upplýsingar um heiti og landnúmer sótt þangað. Loftmynd er frá Microsoft online maps service. Skipulagið er teiknað í ISN93 hnitakerfi.

Skipulag

Samhliða auglýsingu á deiliskipulagi þessu er auglýst breyting á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, þar sem skipulagssvæðinu er breytt úr skógræktar- og landgræðslusvæði (SL4) er breytt í frístundahúsavæði. Deiliskipulagið byggir þannig á stefnu og ákvæðum aðalskipulags um frístundabyggð. Skv. stefnu aðalskipulags sem mun gilda í deiliskipulagi má byggja aukahús/gestahús og geymslu, svo framarlega sem allar byggingar rúmast innan nýtingarhlutfalls, sem má að hámarki vera 0,03.

Byggingarreitir eru teiknaðir 10m innan lóðarmarka, svo lóðarhafar hafi rými til að finna byggingum hentugan stað miðað við aðstæður á hverri lóð. Hámarks mænishæð bygginga er 6,5m og skal þakhalli vera á bilinu 0-60°. Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa á sömu lóð. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leiti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Aðkoma svæðisins verður um nýja tengingu við Skeiða- og Hrunamannaveg [30], sem mun einnig leysa af hölmi núverandi aðkomu skógræktarsvæðisins. Nýja vegtengingin er nefnd Króksgata og lóðirnar fá staðföngin Króksgata 1 - 4. Vegtenging skal hafa burðarþól að lágmarki 30t. Það er á höndum ábyrgðarmanna skógræktarreits SL4 og lóðarhafa við Króksgötu að halda trjágróðri í skefjum, svo hann trufli ekki vegyn við vegtengingu.

Svæðið mun tengjast dreyfikerfi Landsnets, Hitaveitu Frambæja og Vatnsveitu Flúða, sem Reykjabæir og Sandlækjarbæir eru tengdir.

Frárennsli skal leitt í lífræn hreinsivirki, sameiginleg ef kostur er. Tryggt aðgengi skal ver að hreinsivikjum til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag fráveitu vera í samræmi við reglugerð og opinberar leiðbeiningar sem eru í gildi. Afrennsli af þökum og hörðum flötum er svo til ómengað og því skal ekki veita í hreinsivirki, til að forðast skerðingu virkni búnaðarins.

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

Brunavarnir Árnæssýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitakerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgröfnum safntanki í samráði við BÁ.

Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsóknna er gefið út skráning minja fara fram á vettvangi, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Ef, við framkvæmdir, koma fram áður óþekktar fornleifar, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, skal þegar hafa samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvðu úns fengin er ákvörðun minjastofnunar um hvort halda megi áfram.

Kvaðir

Kvöð er á vegtengingu, um að öðrum verði heimilt að nýta hana, komi til frekari uppbyggingar á svæðinu, hvort sem er innan skipulagsreits eða utan hans.

Umhverfisáhrif

Við breytingu á aðalskipulagi, sem var unnin í aðdraganda deiliskipulags þessa, voru umhverfisáhrif metin, svo sem *Landslag og ásjúnd lands, Menningarminjar, Náttúruminjar, Heilsa og Öryggi, Byggð og efnisleg verðmæti, Útivist og Fuglalíf*. Áhrif á samfélag voru metin jákvæð og áhrif á vistkerfi nokkur, en hvorki jákvæð né neikvæð.



Afstöðumynd. Mkv.: 10.000

Deiliskipulag þetta sem hefur verið auglýst skv. 1.mgr.

41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

sveitarstjórn Rangárbings ytra

þann _____ 20__.

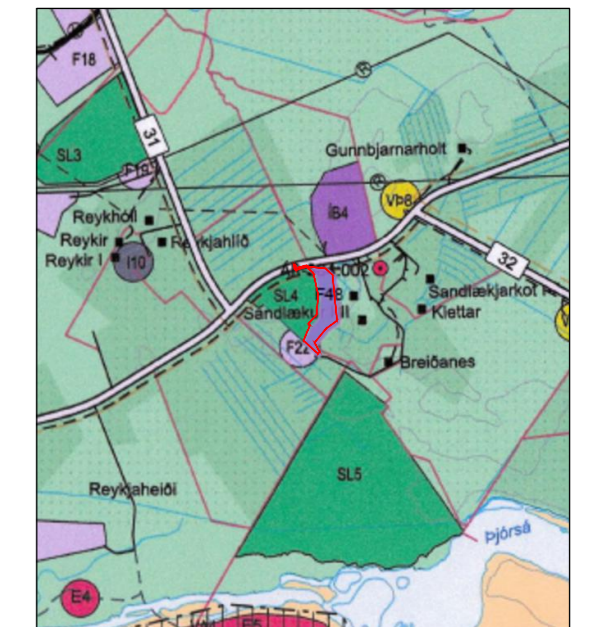
Deiliskipulag þetta var auglýst

frá _____

til _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__



Skipulagssvæðið sýnt á breyttu aðalskipulagi Mkv. 1 : 50.000

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóða- og landamörk
- Byggingarreitur
- Vegir
- Fjarlægðarlínur þjóðvegur
- H Leiðbeinandi staðsetning hreinsivirkis

Breytingar

9.12.2024 - Staðföng skilgreind í takt við reglugerð um skráningu staðfanga, skv. tilmælum frá sveitarstjórn.

15.01.2025 - Brugðist við athugasemdom frá Vegagerðinni, Minjastofnun, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og Brunavörnum Árnæssýslu.

- Leiðbeinandi staðsetning hreinsivirkja sýnd á uppdrætti og bætt við leiðbeiningum um afrennsli af þökum og hörðum flötum.
- Klausu um stærð svæðis.
- Klausu um burðarþól vega og gróður við vegtengingu.
- Klausu um minjaskráningu og meðhöndlun minja.
- Kvöð um nýtingu vegtengingar.
- Klausu um veitur.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur	Verknr. 2023-03
Reykir - frístundabyggð	mkv. 1:2000
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Teiknað: SJ	hnitakerfi ISN 93
Samþykkt: HÓ	dags. 18.11. 2024

Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyraveggi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is