



DEILISKIPULAG FYRIR SANDLÆK 1 LAND 2 Í SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPI:

Forsendur:
Eigendur spildunnar Sandlækur 1 land 2 hafa áform um að stofna 6 íbúðalóðir úr landi hennar. Á hverri lóð verður byggt íbúðarhús ásamt bílskúr. Um landið liggur vegslóði sem byggður verður upp og nýttur sem aðkomuvegur að lóðunum. Lóðirnar fá heitið Sandholt 1 - 8. Flatarmál hverrar lóðar er um 15.000 m² og er afmörkun þeirra samkvæmt hnitpunktum á uppdrætti. Byggingareitir eru næst Skeiða- og Hrunamannavegi 100 m og næst víðkomandi lóðarmörkum 10 m.

Aðkoma og aðstæður:
Á skipulagssvæðinu eru engin mannvirki fyrir. Svæðið nær til suðausturluta lóðarinnar Sandlækur 1 land 2. Lóðirnar innan skipulagssvæðisins eru staðsettar á holti, Sandholti, sem lóðirnar draga heiti sitt af. Landið hækkar til austurs og norðurs. Þar hefur lúþina verið ríkjandi í gróðurfari síðustu ár. Landið liggur norðan Skeiða- og Hrunamannavegar nr. 30 hvaðan aðkoma er að svæðinu. Sem fyrr segir liggur vegslóði um svæðið og tengist hann Skeiða- og Hrunamannavegi, sem er stofnvegur. Tengingin sem og slóðinn um svæðið verða byggð upp. Þessi tenging er í 150 m fjarlægð frá næstu vegamótum, tenging við Breiðanesveg nr. 3304. Fullt samráð verður haft við Vegagerðina varðandi hvernig aðkoma að svæðinu verður háttá. Helgunarsvæði vegagerðar nær 30 m út frá miðlinu Skeiða- og Hrunamannavegar til beggja hliða.

Stefna aðalskipulags:
Aðalskipulag fyrir Skeiða- og Gnúpverjahrepp er í endurskoðun. Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins 2004 - 2016 er landssvæðið sem um ræðir, ásamt nágrenni, skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í aðalskipulaginu segir m.a. varðandi landbúnaðarsvæði: "Vegna aukinnar fjölbreytni í búskaparháttum og aukinnar áskórnar í búsetu í sveitum án þess að ábúandi áformi að hafa landbúnað að aðalvinnu, verður almennt að gæta aukins sveigjanleika í stýringu á landnotkun á bújörðum." (bls. 38) Þá er einnig tilgreint á meðal stefnumála sveitarfélagsins um landbúnað: "Þó að á landbúnaðarsvæðum skuli fyrst og fremst gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á víðkomandi jörð, þá skal vera leyfilegt að byggja stök íbúðarhús á jörðinni þar sem aðstæður leyfa, sem ekki eru tengd búrekstri, án þess að skilgreina þurfi svæðið sem íbúðarsvæði." (bls. 41) Staðsetning skipulagssvæðisins var valin m.t.t. þess að skerða ekki land sem hentar vel til landbúnaðar. Framkvæmdir á skipulagssvæðinu skulu samræmast aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Aðliggjandi skipulagssvæði:
Ekki er um skipulögð aðliggjandi svæði að ræða.

Umsagnaraðilar:
Helstu umsagnaraðilar vegna deiliskipulagstillögunnar eru Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðisstírtillit Suðurlands.

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Útlina lóðarjarða
- Mörk upprunals
- Byggingareitur
- 100 m fjarlægð frá miðlinu vegar
- Rafllína
- Vegur
- Helgunarsvæði Vegagerðar
- Nafn
- F
- Heiti hnitpunkts
- Fráviltuvirki

Byggingaskilmálar:
Á hverjum byggingareit innan skipulagssvæðisins verður byggt allt að 250 m² íbúðarhús, 1 - 2ja hæða, ásamt bílskúr. Hámarks mænishæð er 7 m frá gólfplötu. Þakhalli bygginga má vera allt að 45°. Byggingar á skipulagssvæðinu skulu byggðar samkvæmt byggingarreglugerð og standast ákvæði hennar. Byggingareitir eru næst lóðarmörkum 10 m og næst Skeiða- og Hrunamannavegi 100 m. Afmörkun þeirra er samkvæmt hnitpunktum á uppdrætti.

Umhverfissáhrif
Náttúrufarsleg áhrif deiliskipulagsins eru nokkur þar sem um ræðir áður óbyggt svæði. Til að milda enn fremur ástýnd að byggingum svæðisins og bæta úr því jarð- og gróðuraski sem framkvæmdir valda verður raskað svæði setti gróðri sem hæfir umhverfinu. Sem fyrr segir varð þessi staðsetning fyrir valinu þar sem þetta svæði er sist hentugt til landbúnaðarmarkunar, svo sem ræktunar eða beitir. Skipulagið hefur því ekki áhrif á landbúnaðarmot lóðarinnar Sandlækur 1 land 2.

Hagræn og félagsleg áhrif deiliskipulagsins eru fremur jákvæð þar sem stuðlað er að uppbyggingu í sveitarfélaginu.

Veitur:
Byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á rafveitakerfi Rarik. Kalt vatn kemur frá Vatnsveitu Flúða og heitt vatn frá Hitaveitu Frambæja. Lagnaleiðir verða með aðkomuvegi. Sameiginlegt fráveituvirki verður staðsett vestan byggðarinnar. Gangs kal frá fráveitu samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 og þannig að ekki sé hætt á óþægindum. Stofnlina Rarik, Búrfellslína 1, liggur þvert yfir norðurhluta skipulagssvæðisins. Byggingareitur nyrstu lóðar skipulagssvæðisins, Sandholts 8, er staðsettur í um 114 m fjarlægð frá raflinnunni.

Þjónusta:
Þjónusta stökkvillís er frá Brunavörnum Árnessýslu á Flúðum og í Árnesi, sem eru í um 10-12 km fjarlægð. Sorphróa er í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

HNITASKRÁ

Nafn	Austur	Norður	Nafn	Austur	Norður
B01	430506.1	394241.0	L01	430504.0	394200.5
B02	430436.4	394252.3	L02	430443.9	394202.8
B03	430445.6	394309.3	L03	430405.5	394307.2
B04	430515.3	394298.0	L04	430434.5	394348.0
B05	430544.9	394340.3	L05	430573.0	394325.6
B06	430495.5	394348.2	L06	430524.4	394266.4
B07	430508.4	394427.5	L07	430490.2	394434.3
B08	430582.9	394441.3	L08	430607.9	394456.1
B09	430530.3	394199.9	L09	430603.0	394374.3
B10	430544.9	394255.0	L10	430509.0	394158.1
B11	430559.1	394270.4	L11	430535.9	394260.0
B12	430629.3	394249.4	L12	430556.0	394281.8
B13	430613.4	394216.2	L13	430716.5	394233.9
B14	430572.3	394287.3	L14	430685.1	394190.1
B15	430602.2	394329.0	L15	430597.6	394339.7
B16	430663.3	394320.2	L16	430771.9	394314.8
B17	430638.1	394267.7	L17	430781.2	394270.1
B18	430613.8	394347.5	L18	430615.4	394369.7
B19	430625.0	394366.4	L19	430621.8	394417.5
B20	430630.8	394409.1	L20	430745.0	394443.2
B21	430690.9	394421.7	L21	430623.7	394458.2
B22	430682.8	394361.2	L22	430597.2	394517.5
B23	430672.4	394339.1	L23	430594.7	394537.0
B24	430632.4	394429.9	L24	430719.7	394563.1
B25	430633.8	394460.1			
B26	430624.5	394480.8			
B27	430672.2	394490.8			
B28	430682.8	394440.4			

HNITAKERFI: ISN93

ÚTG. DAGS. ÚTGÁFUERILL HANNAÐTEIKN.YFIRF.

Upplýsingar þessi sem hefur fengið meðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykktur í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ til _____

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



TEIKNINUMER 6866-001
BLADSTÆRÐ A2
HANNAD: MB
TEIKNAD: MB
YFIRFARID: PB

SANDLÆKUR 1 LAND 2
SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR
DEILISKIPULAGSTILLAGA
SANDHOLT 1 - 8

DAGS. 30.03.2017
MÆLIKVARÐI 1:2500
ÚTGÁFA

SAMÞYKKT: Kennitala: