

Leyndarholt

Lýsing deiliskipulagsáætlunar



Október 2017

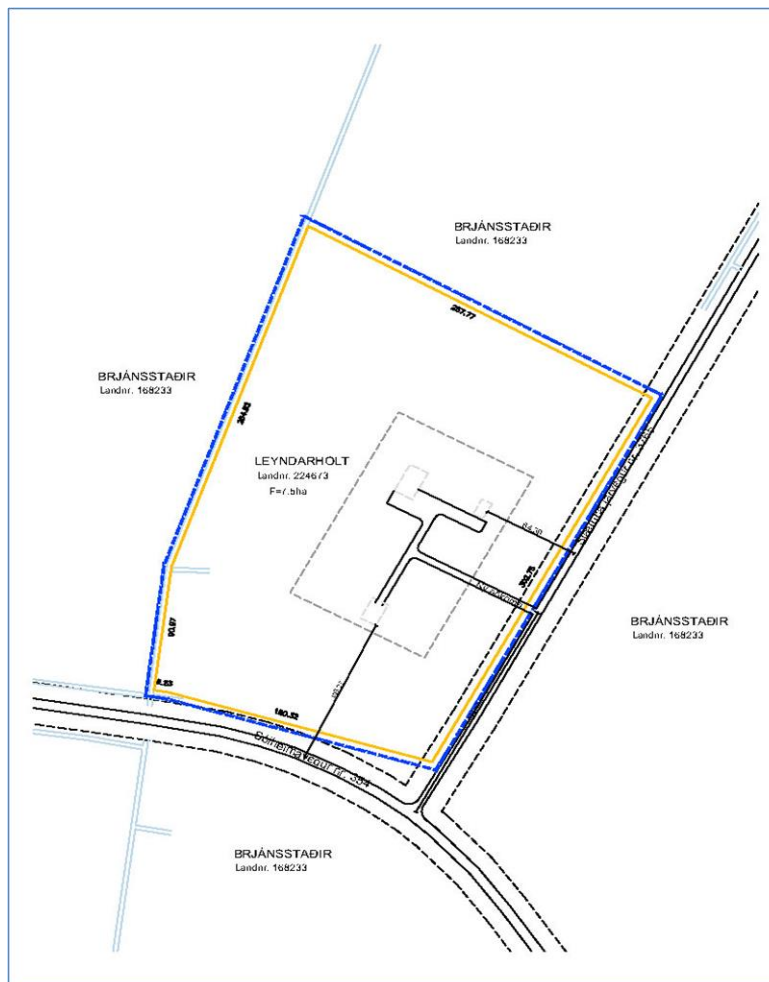
Lýsing deiliskipulagsáætlunar fyrir lóðina Leyndarholt, landnr. 224673, Grímsnes- og Grafningshreppi, skv. 2. málsgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Almennar upplýsingar

Fyrirhugaðar eru framkvæmdir á lóðinni Leyndarholti í Grímsnes- og Grafningshreppi.. Til stendur að stofna þar lögbýli og byggja íbúðarhús ásamt skemmu og hesthúsi. EFLA Verkfræðistofa var fengin til þess að vinna deiliskipulagstillögu fyrir væntanlegt skipulagssvæði.

Aðstæður á skipulagssvæðinu

Lóðinni Leyndarholt var skipt úr landi jarðarinnar Brjánsstaðir. Engin mannvirki eru á lóðinni, sem er 7.5 ha að stærð. Unnin verður deiliskipulagstillaga fyrir lóðina vegna fyrirhugaðra framkvæmda á henni. Samhliða skipulagsvinnunni er verið að sækja um að stofna lögbýli á lóðinni. Staðsetning Leyndarholts er norðan Sólheimavegar og vestan Stærribæjarvegur. Allt land lóðarinnar verður innan afmarkaðs skipulagssvæðis. Ekki liggja lönd annarra jarða en Brjánsstaða að lóðinni. Landið er allt gróið, ýmist mýrlendi eða mólendi. Aðkoma er frá Sólheimavegi nr. 354 um Stærribæjarveg nr. 3765 og þaðan um nýjan veg sem lagður verður inn á lóðina. Á meðfylgjandi mynd (mynd 1) sést skipulagssvæðið (blá brotalína) ásamt afmörkun lóðarinnar (gul lína) og byggingareits (grá brotalína) vegna væntanlegra bygginga.



Mynd 1. Yfirlitsmynd af væntanlegu skipulagssvæði og nágrenni.

Fyrirhugað deiliskipulag

Byggingar - Fyrirhugað er bygging allt að 300 m² íbúðarhúss og allt að 400 m² skemmu auk hesthúss, allt að 200 m². Hámarks mænishæð íbúðarhúss er 5 m frá gólfplötu aðkomuhæðar og 6 m á skemmu og hesthúsi. Þakhalli verður 0-45°.

Aðkoma - Aðkoma er frá Sólheimavegi nr. 354, sem er tengivegur, um Stærribæjarveg nr. 3765, sem er héraðsvegur og nýjan aðkomuveg sem lagður verður inn á skipulagssvæðið. Fullt samráð verður haft við Vegagerðina um uppbyggingu nýs aðkomuvegar og tengingu við Stærribæjarveg.

Veitur og sörp - Byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á rafveitukerfi Rarik. Heitt vatn kemur frá einkaveitu á Brjánsstöðum og kalt vatn kemur frá Vatnsveitu Grímsnes- og Grafningshrepps. Lagnir verða lagðar með aðkomuvegi. Fráveituvirki verður staðsett vestur af fyrirhuguðu íbúðarhúsi. Sorphirða verður samkvæmt reglum sveitarfélagsins.

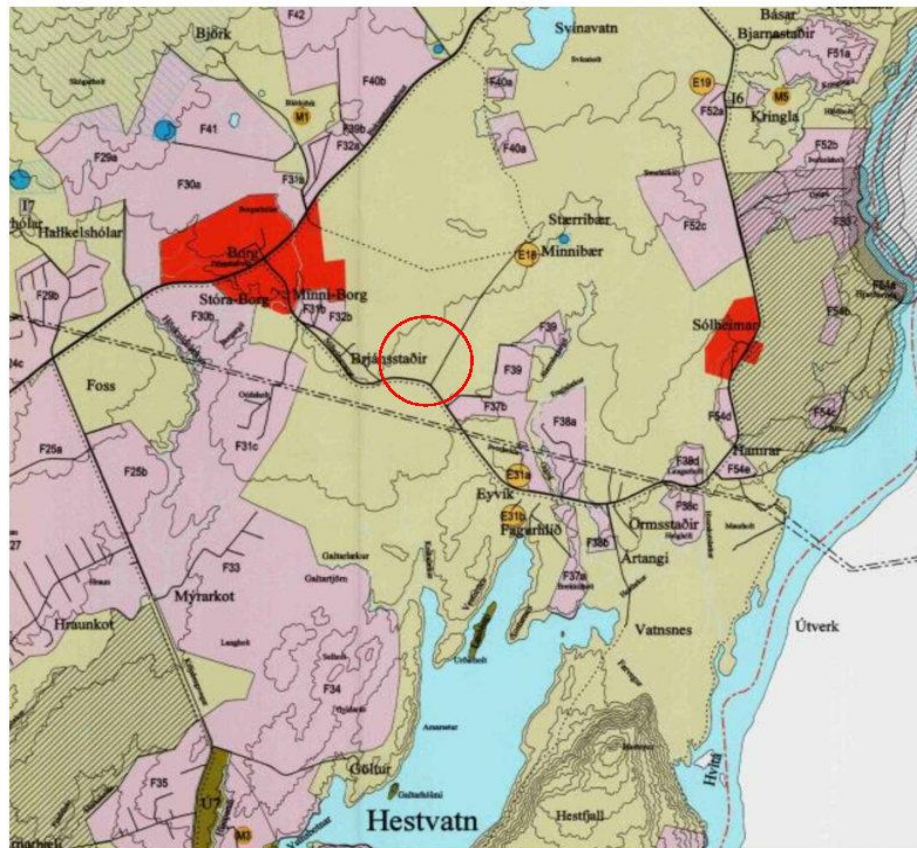
Fornleifar - Minjastofnun Íslands verður sendur uppdráttur af skipulagssvæðinu og óskað eftir umsögn stofnunarinnar um væntanlegar framkvæmdir.



Mynd 2. Séð í suðvestur yfir væntanlegt skipulagssvæði.

Fyrirliggjandi stefna sveitarfélagsins

Samkvæmt aðalskipulagi Grímsness- og Grafningshrepps 2008 - 2020 er deiliskipulagssvæðið sem hér um ræðir á landi sem skilgreint er fyrir landbúnað. Ekki er um aðra skilgreiningu eða takmörkun að ræða í aðalskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Tekið er fram í aðalskipulaginu að skilgreining landnotkunar og búreksturs á lögbýlum skuli vera í samræmi við markmið jarðalaga um nýtingu jarðar og lögbýla (bls. 82). Deiliskipulagstillagan verður í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins. Hér fyrir neðan er yfirlitsmynd gildandi aðalskipulags sveitarfélagsins fyrir Leyndarholt og nágrenni (mynd 3). Staðsetning skipulagssvæðisins hefur verið merkt inn á myndina með rauðum hring.



Mynd 3. Yfirlitsmynd aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020.

Umhverfisáhrif

Fyrirhugaðar framkvæmdir að Leyndarholti falla ekki undir ákvæði laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Skipulagsferli - kynning og samráð

Lóðarhafi og skipulagsráðgjafi leggja áherslu á gott samstarf við nærliggjandi landeigendur, sveitarstjórn og skipulagsyfirköld. Sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps mun sjá um kynningarferli lýsingar sem og deiliskipulags er verður svo auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Helstu umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Umhverfisstofnun og Minjastofnun.

Skipulagsferlið er eftirfarandi:

Lýsing deiliskipulagsáætlunar:

Október - Nóvember 2017

- Samantekt lýsingar og meðferð skipulagsnefndar Grímsnes- og Grafningshrepps.
- Samráð við Skipulagsstofnun
- Afgreiðsla sveitarstjórnar á lýsingu deiliskipulagsáætlunar
- Almenn kynning
- Úrvinnsla eftir kynningu

Deiliskipulag:

Desember – Febrúar 2017 - 2018

- Tillaga að deiliskipulagi, uppdráttur og greinargerð
- Tillaga lögð fyrir skipulagsnefnd
- Tillaga fyrir sveitarstjórn til umfjöllunar
- Umsögn viðkomandi aðila og stofnana
- Auglýsing tillögu að deiliskipulagi (6 vikur)
- Umfjöllun skipulagsnefndar og úrvinnsla athugasemda
- Umfjöllun sveitarstjórnar
- Samþykkt tillaga send Skipulagsstofnun til athugunar og staðfestingar
- Staðfesting deiliskipulags með auglýsingu í Stjórnartíðindum

Sú tímaáætlun sem hér er getið er til viðmiðunar og kann að breytast á meðan skipulagsferlinu stendur.

Selfossi 5. október 2017

María Bjarnadóttir
EFLA Verkfræðistofa