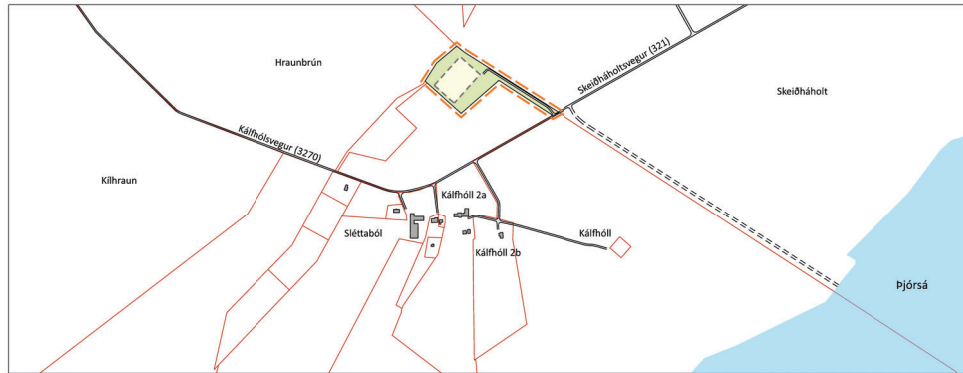
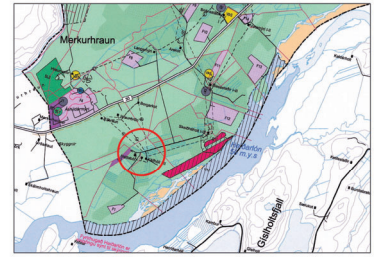




DEILISKIPULAGSUPPDÁTTUR 1:2.000



SKÝRINGARUPPDÁTTUR 1.12.000



ADALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Landamerki Þí (skra.is/10.06.21)
- Lóð
- Byggingareitir húsa
- Núverandi byggingar
- Vegir
- Veghelgunarsvæði
- Hús - til skýringar
- Vegir - til skýringar
- Bilastæði - til skýringar
- Gróður - til skýringar
- Rotþró, leiðbeinandi staðsetning

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppdáttur 1:2.000
- Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029
- Skýringaruppdáttur 1:12.000
- Greinargerð

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafreستی _____

f.h. Skeiða- og Gnúpverjahrepps _____



Markhóll L230917
Skeiða- og Gnúpverjahreppi
Deiliskipulag

VERK:	B.AÐSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
8549-002	A2	SOS	ÁJ
MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:2000	09.01.2025		

SAMPYKKT:

Byggingar

Á deiliskipulagsuppdrátti er skilgreindur einn byggingareitur og skulu hús standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur skv. byggingarráslugerð. Þakgerð er frjál.

Innan byggingareits er heimilt að byggja allt að 300 m² einbýlishús og bílskur, sambyggt eða aðskilið. Mænishæð skal að hámarki vera 6 m yfir gólfkóta aðal hæð. Heimilt er að byggja allt að 400 m² skemmu. Mænishæð skal að hámarki vera 7 m yfir gólfkóta aðal hæð. Einnig er heimilt að byggja 2 gestahús, hvort um sig að hámarki 70 m². Mænishæð skal að hámarki vera 6 m yfir gólfkóta aðal hæð. Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Leitast ska við að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga, bilastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu.

Vegir og bílastæði

Aðkoma ei af Skeiðháholtsvegi (321), sem er héraðsvegur, um nýja veggingu sem liggur að Markhólli. Aðkomuvegur að nýrri lóð er sýndur til skýringar á uppdrátti og skulu bílastæði vera innan byggingareits.

Veitur

Vatnsveita tengist Vatnsveitufélagi Suðurfells. Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK. Lagnir skulu fylgja vegi aftir því sem við verður komið. Frárennslí frá svæðinu verður leitt í hreinsivirki og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Staðsetning á uppdrátti er leiðbeinandi.

Ofanvatn

Bennt er á þann kost að veita vatni af húsbökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarþúfum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seylli smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatnið.

Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorplátum eða í samræmi við kröfur sveitarfélags. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

ALMENNIF SKILMÁLAR

Hönnun og uppdættir

Húsagerðir eru frjálslar að öðru leyti en því sem mæliblíð, hæðarblíð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Lóðablíð

Mæliblíð sýna lóðarmörk, stærð lóðar, byggingareitir, innkeyslu inn á lóð og kvæðir ef einhverjar eru.

Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að öðru. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hætti stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilna leyfa. Leitast skal við að hafa lýsingu lágtemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjómi sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.

UMHVERFSÁHRIF

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og enstaka bætti ætíðunarinnar sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstaka bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem er verið að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og halda þar rekstri í drefðum byggðum. Bætt nýting núverandi kerfa styður einnig við umhverfisgámarmí og hagkvæma þróun byggðar. Framkvæmdasvæðið fellur innan landbúnaðarlands í flokki 1-2 en er í jafri þess og rýfur því ekki samfelli svæðisins.

GREINARGERÐ

INGANGUR

Deiliskipulagið tekur yfir um 3,5 ha landspildu í landi Markhólls (L230917) í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Afmarkaður verður byggingareitur fyrir íbúðarhús, 2 gestahús og skemmu. Aðkoma að Markhólli er um nýja veggingu af Skeiða- og Hrunamannavegi (30), Skeiðháholtsvegi (321) og Kálfhólsvegi (3270).

Ekki er deiliskipulag af svæðinu og engin mannvirk stunda á landspildunni.

FORSENDUR

Svæðið er flatt og gróð. Samkvæmt vistgerðalokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands eru algengustu vistgerðir á svæðinu tún- og skurflendi, blómssvissviss og língress- og vingulsviss. Tveir síðarnefndu vistgerðirnar hafa miðlungs og hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnað verndar. Aftur á móti hafa þær allmikla útbreiðslu. Hafa þer í huga nákvæmi vistgerðarkortanna sem eru miðuð við mælikvarðann 1:25.000 til 1:50.000 en ávallt skal gæta þess við allar framkvæmdir að spilla gróðri og þar með vistgerðum sem minnst.

TENGLI VIÐ AÐRAR ÆTLANIR

Vatnaætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011 en markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra fekkari rýrnun vatnsgeða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar. Opinberar ætlanir á vegum stjórnvalda, svo sem vegna skipulagsmála skulu vera í samræmi við lög um stjórn vatnamála og þá stefnuáttun um vatnsvernd sem kemur fram í vatnaætlun.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlötis Fláa (103-209-G) og er núverandi ástand þess óþekkt. Ekki er átt á vatnshlöt skv. vatnavefslí stjórnar vatnamála. Umhverfismarkmið grunnvatnshlötis er að tryggja góða magnstöðu og gott efnisfræðilegt ástand. Ekki er gert ráð fyrir að stefna deiliskipulagsins hafi þau áhrif að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatnsgeðum, vatnsmagni, efnis- eða eðliseigileikum vatns og fyrirhugaðar framkvæmdir því innan þeirra marka sem Vatnaætlun 2022-2027 gerir ráð fyrir.

Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu segir m.a. um skipulag í drefbýli:

Skipulag landnotkunar í drefbýli stýði við bsetu og smáfélag í drefbýli með langtímassýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðarbrun í þéttbýli og drefbýli. Ákvæðningar um ráðstöfun lands fyrir uppbyggingu taki mið af staðareinkennum svo sem viderum, séríttunum landbúnaðarlands, verndarsvæðum, varðveislu nýljólands og menningarlandslags.

Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Í Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og skv. flokkun landbúnaðarlands er það í flokki 1-2. Þar kemur fram að á landspildun/smábýli (stærð 3-15 ha) er heimilt að byggja 2 íbúðarhús, 2 gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota. Leitast skal við að staðsetja ný hús í nánunda við þá byggð sem fyrir er til að njóta sem best tengingar við þjóðvegi og ömur dreifikerfi sem eru fyrir hendi. Haldið skal í drefbýlisfyrirbæði sveitarfélags. Forðast skal að byggja á landi, sem ætla má að sé mjög gott til akurkyju. Byggingar skulu að jafnaði reistar utan verndarsvæða.

Formlinjar

Aðalskráningu fornleifa í sveitarfélaginu er ekki lóð og eftir er að skrá fornleifar á þessu svæði. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Deiliskipulagið tekur til lóðarinnar Markhóll L230917 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Lóðin er 3,46 ha að stærð (34.569 m²). Á lóðinni er fyrirhugað að byggja 1 íbúðarhús, 2 gestahús ásamt skemmu.