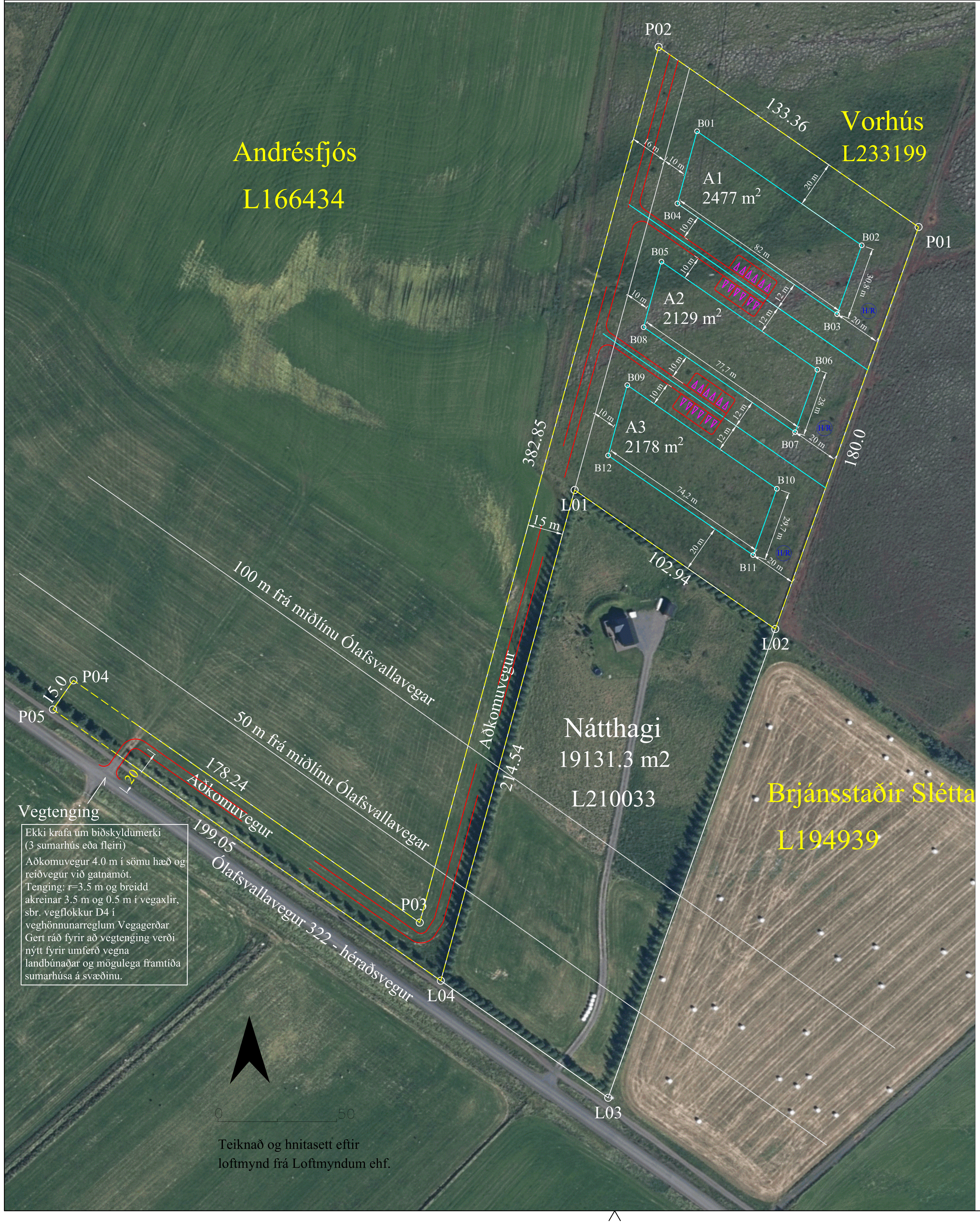
Jörðin Vorhús - Skeiða- og Gnúpverjahreppi
Deiliskipulag



Greinargerð

1. Inngangur

Skipulagssvæðið sem tillagan tekur til er jörðin Vorhús, auðkenni landeignar í fasteignaskrá þjóðskrár Íslands er L233199 í sveitarfélaginu Skeiða– og Gnúpverjahreppi (8720). Deiliskipulagssvæðið er öll jörðin Vorhús samtals 2.8 ha. að stærð skv. skráningu þjóðskrár. Engin mannvirki eru fyrir á svæðinu og ekki er í gildi deiliskipulag. Samhliða deiliskipulagi Þessu verður sótt um að jörðin verði lögbýli innan sveitarfélagsins. Innan Þessa deiliskipulags er gert ráð fyrir einni skemmu/geymslu, einu íbúðarhúsi m/bílskúr og einu gestahúsi að hámarki 3 hús í heildina og nýtingarhlutfall byggingarmagns 0,03 af heildarstærð jarðar sem gerir 840 m^2. Skilgreindir eru byggingareitir innan skipulagssvæðisins og tilgreindir eru byggingaheimildir innan Þeirra, sjá kafla 4.. Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir samÞykkts aðalskipulags 2017–2029 er varðar uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum.

2. Skipulagsgögn

Skipulagsgrunnur er unnin á grundvelli landeignarskrá þjóðskrár Íslands. Deiliskipulagið er unnið í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000, úrklippa úr aðalskipulagi Skeiða– og Gnúpverjahrepps, ásamt greinargerð Þessari. Svæðið er hnitsett til skýringar á staðsetningu Þess. Hnit skilgreina ekki mörk landeigna.

3. Forsendur og aðstæður

Innan skipulagssvæðis eru engin mannvirki. Með skipulaginu svæðisins er ætlunin að skilgreina byggingarheimildir á reitum A1, A2 og A3.

Uppbygging er á flóðasvæði Hvítár. Taka skal mið af Því við val á staðsetningu húsa og hæð botnplötu. Hámarks hæð árflóðs í Ólafsvallahverfi í Desember flóði 2006 var 52.54 m yfir sjávarmáli samkvæmt greinargerð Orkustofnunar frá 2007 ‚Flóð á Skeiðum' en í sömu skýrslu eru árflóð 2030/2048 álitin hafa verið eilítið hærri eða 52.8 m.y.s. Gólfkóti húsa skal Því ákveðinn í samráði við byggingarfulltrúa.

4. Deiliskipulag

4.1 Byggingarreitur A1
Byggingarreitur verði skilgreindur fyrir skemmu/geymslu.

1. Hámarks byggingarmagn verður samtals 400 m^2
2. Mænistefna er frjáls og Þakhalli 0–45˚.
3. Hámarkshæð má vera allt að 8.0 m.
4. Fjöldi hæða að hámarki 2.

4.2 Byggingarreitur A2
Byggingarreitur verði skilgreindur fyrir íbúðarhús m/bílskúr.

1. Hámarks byggingarmagn verður samtals 220 m^2
2. Mænistefna er frjáls og Þakhalli 0–45˚.
3. Hámarkshæð má vera allt að 7.5 m.
4. Fjöldi hæða að hámarki 2.

4.3 Byggingarreitur A3
Byggingarreitur verði skilgreindur fyrir gestahús.

1. Hámarks byggingarmagn verður samtals 220 m^2
2. Mænistefna er frjáls og Þakhalli 0–45˚.
3. Hámarkshæð má vera allt að 7.5 m.
4. Fjöldi hæða að hámarki 2.

4.4 Almennir skilmálar
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leiti en Því sem mæliblöð, skilmálar Þessir, Byggingarreglugerð sem og önnur lög og reglugerðir sem við eiga segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag innan byggingarreita í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga innan svæðis.

4.5 Veitur og sorp
Lagning fráveitu er á ábyrgð landeiganda. Frárennsli skal leitt í rotÞró eða sambærilegt hreinsivirki í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og landeiganda aðliggjandi jarða. Staðsetning hreinsivirkja er sýnd til skýringa, en ákvarðast endanlega við hönnun bygginga.

Vatns, hita og rafveita svæðis er samkvæmt almennum veitukerfum sveitarfélagsins.

Sorphirða er samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.6 Minjar
Engar Þekktar minjar eru innan svæðisins. Ef fornminjar finnast við framkvæmdir innan skipulagssvæðis skal stöðva Þær og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn. Óheimilt er að hefja framkvæmdir aftur neðan með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

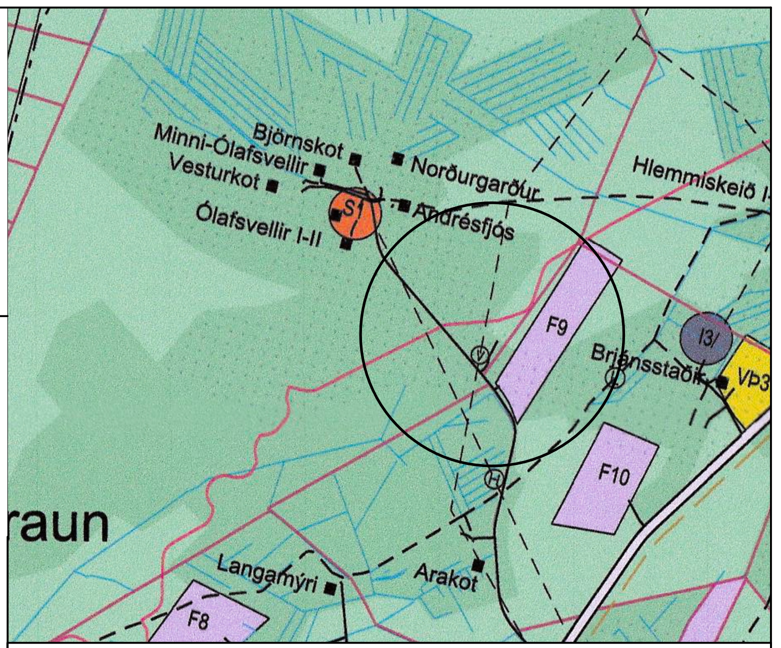
4.7 Aðkoma
Aðkoma er frá Skeiða– og Hrunamannavegi og svo um Ólafsvallaveg (322). Ný aðkoma verður að áformum samkvæmt uppdrætti. Staðsetning og fjöldi bílastæða er sýnt til skýringa, nákvæm staðsetning, fjöldi og útfærsla er leyst með ítarlegri hætti á afstöðumynd aðaluppdrátta.

4.8 Brunavarnir
þjónusta brunavarna kemur frá Brunavörnum Árnessýslu. Slökkvivatn er aðgengilegt úr vatnsveitu sveitarfélagsins, einnig er nálægð að Hvítá og þjórsá.

4.9 Umhverfisáhrif
Deiliskipulag fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Ekki er talin Þörf á mati á umhverfisáhrifum skv. gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 eða síðari breytingum reglugerðar Þar sem framkvæmdir á grundvelli stefnunnar er ekki taldar valda áhrifum á umhverfið umfram Það sem orðið er á skipulagsvæði og nágrenni.

Hnitp.	Austur	Norður	Uppruni
P01	422975.031	390053.686	Loftmynd
P02	422865.424	390129.657	- " -
P03	422764.735	389760.288	- " -
P04	422618.701	389862.478	- " -
P05	422610.101	389850.188	- " -
L01	422830.025	389942.764	*
L02	422914.629	389884.123	*
L03	422844.189	389686.381	*
L04	422773.601	389735.776	*
B01	422881.639	390094.084	Útreikn.
B02	422951.052	390045.972	- " -
B03	422940.704	390016.924	- " -
B04	422873.334	390063.619	- " -
B05	422866.639	390039.058	- " -
B06	422932.362	389993.504	- " -
B07	422922.977	389967.158	- " -
B08	422859.107	390011.427	- " -
B09	422852.219	389987.000	- " -
B10	422915.276	389943.294	- " -
B11	422905.300	389915.289	- " -
B12	422844.129	389957.322	- " -

* Punktar skv. lóðarblaði Verkfr.st. Suðurlands dags. 11.10.2006 fyrir land L210033



Hluti sveitarfélagsuppdráttar aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029.

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Byggingareitir
- Vegir
- H/R Hreinsivirki/Rotþró
- P_ Hnitpunktar deiliskipulagsmarka
- L0_ Hnitpunktar landamarka
- B0_ Hnitpunktar byggingarreits
- Bílastæði

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá ____________ til _____________ var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann _________

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda dags. _____ 20_____.

A			
Br:	Hverju breytt:	Dags.	Kvittun:

Vorhús Skeiða- og Gnúpverjahreppi	Teikn nr: 110
Deiliskipulag	Frumstærð: A2
Dags: 06-02-2025 / Mkv: 1:1000	Hann: ÞS
Samþ: 020162-3099 / V.nr: 19-057	Teikn: -

VGS
Verkfræðistofa
Guðjóns Þ. Sigfússonar ehf.
Austurvegi 42, 2.hæð,
800 Selfossi
S: 482 2805
Netfang: vgs@vgs.is