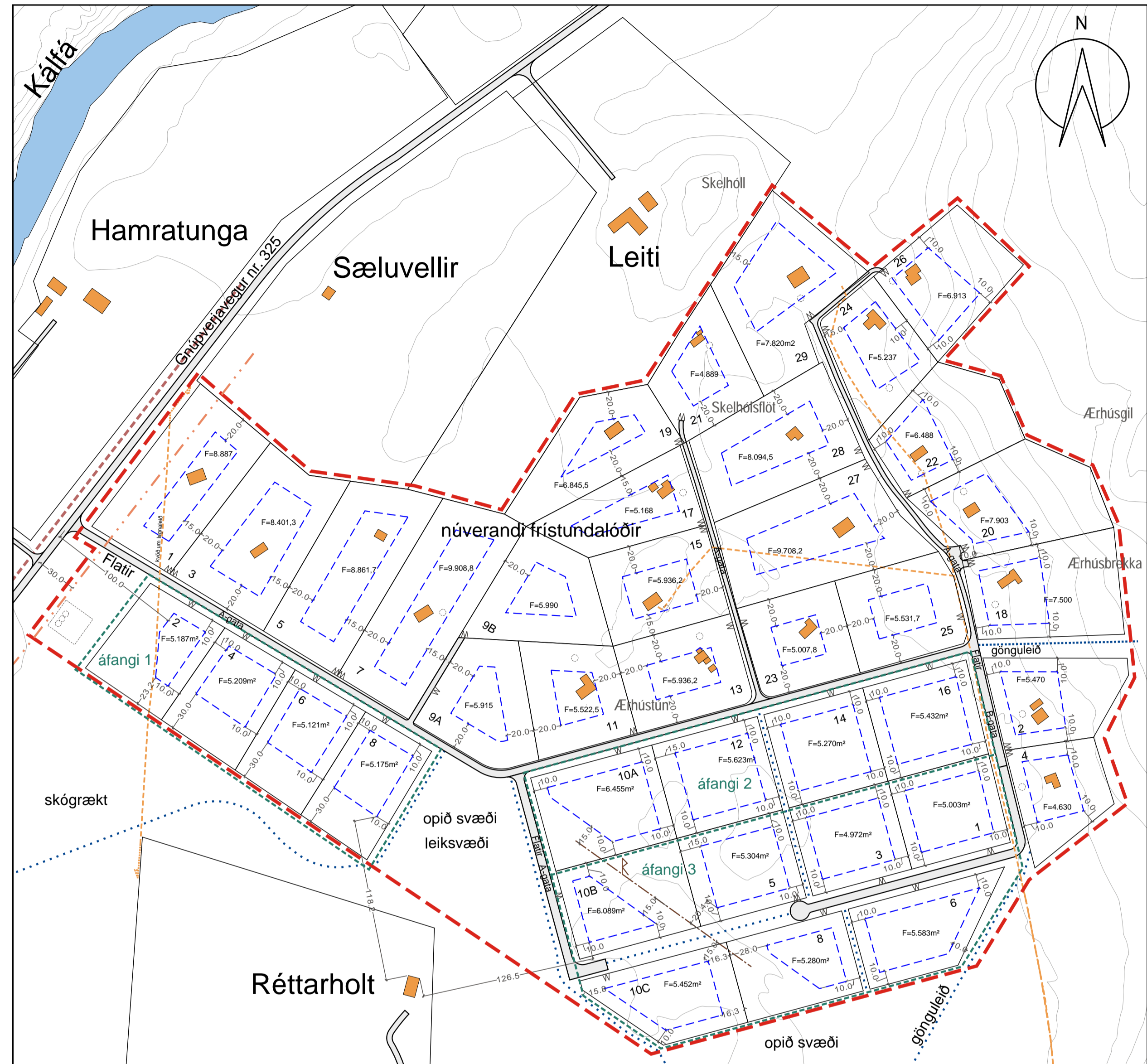




# SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR - FLATIR ÚR LANDI RÉTTARHOLTS - DEILISKIPULAGSBREYTING



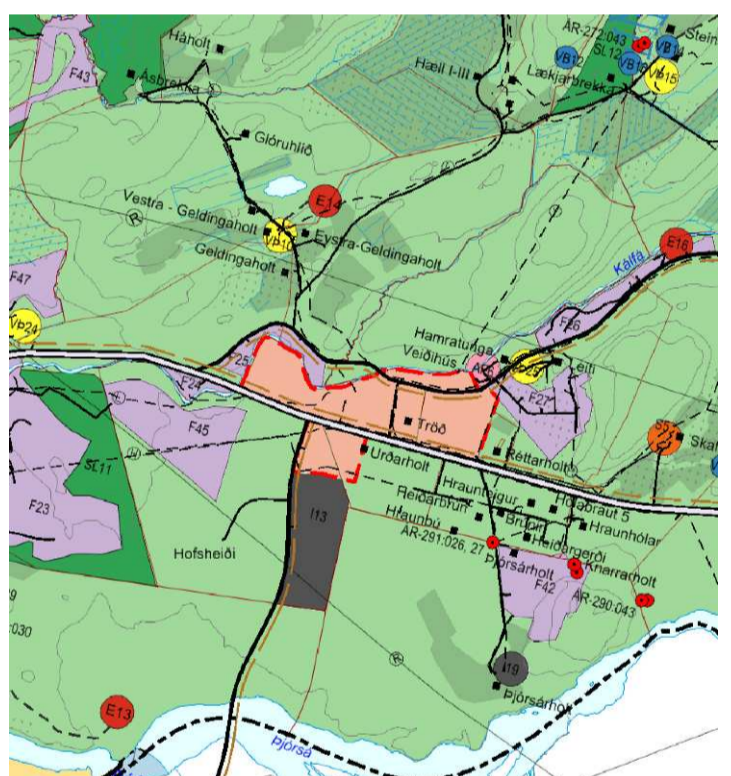
Deiliskipulag fyrir breytingu - mkv. 1:2.500



Deiliskipulag eftir breytingu - mkv. 1:2.500

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitastjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Úr aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017- 2029 - dreifibýli - ekki í kvarða

**Greinargerð**  
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi vegna fristundasvæðis F27 á Flötum í landi Réttarholts Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt í sveitastjórn Gnúpverjahrepps 8. okt. 1996. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar síðan þá.

**Málsmeðferð:** Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitastjórn 10.06.2020 og auglýst 18.06.-31.07.2020. Þann 26.07.2020 barst embætti skipulagsfulltrúa UTU athugasemdir vegna deiliskipulagsins frá nágrönnum. Komio er til móts við ath. nágranna og var einnig ákveðið að gera breytingu á dsk. Flata vegna nýendurskoðaðs Aðalskipulags sveitarfélagsins þar sem skilmálin fyrir fristundasvæði var breytt.

**Stefna aðalskipulags**  
Svæðið er skilgreint sem fristundasvæði (F27) í endurskoðuðu aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, það stækkað um ca. 9 ha og gert ráð fyrir fjölgun lóða.

**Breytingin felur í sér**  
1. Deiliskipulagsreitir stækkað til suðurs.  
2. Bætt er við 15 nýjum lóðum sunnan við núverandi svæði.  
3. Leiksvæði og boltavöllur er færð og er nú staðsett fyrir c.a. miðju svæði.

**Aðkoma** breytist ekki og er sú sama og fyrir núverandi svæði.

**Forminjar:** Formleifastofnun hefur unnið deiliskráningu í landi Réttarholts Fs337-06331 dags 2007. Minjar innan deiliskipulagsreitis eru sýndar á uppdrætti. Gamall grasi vagninn garður liggur um svæðið og er tekið tillit til hans varðandi byggingarreiti og vegtengingu. Ekki er heimilt að raska sjáanlegum minjum en verði vart óþektra minja skal samkvæmt 24. Gr.laga um forminjar nr. 80/2012 þar segir:..... Finnist forminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborð jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábynda er þeir fá vitesku um fundinn. Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.

**Umhverfismat:** Deiliskipulagsáætlun þessi fellur ekki undir viðauka 1 né 2 skv. lögum nr. 111/2021. Um er að ræða fristundasvæði sem stækkað um ca. 9ha og eldri hluti svæðisins er þegar byggður.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
a) íbúar og heilbrigði fólks	+	0	0
Um er að ræða stækkan á þegar byggðu fristundasvæði sem styrkir notkun veitna og annarrar þjónustu.			
b) líffærdileg fjölbreyttni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar	0	0	0
Um er að ræða ca. 9 ha svæði og er áætlunin ekki talin hafa veruleg áhrif á líffærdilega fjölbreyttni né búsvæði en búast má við að einhver ræktun muni verða stunduð. Vistgerð skv. kotasjá NI er tün og akurlendi.			
c) land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, vatn, loft og loftslag	0	0	0
Svæðið sem um ræðir er vel gróið flatt land sem hefur verið nýtt sem tún og/eda beitland á ýmsum tímabilum			

d) efnisleg verðmæti og menningarminjar	+/-	0	0
Deiliskráning forminna hefur farið fram og eru sýnilegar menningarminjar innan deiliskipulags svæðisins hláðinn vöslugarður sem hefur verið raskað að hluta. Tekið er tillit til hans varðandi byggingareiti sem eru í 15m fjarlægð frá honum.			
e) næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum	0	0	0
Skipulagssvæðið er ekki skilgreint sem hættusvæði og fyrirhuguð framkvæmd því ekki talin í hættu			
f) Samspil þátta a-e	+	0	0

Með stækkan fristundasvæðisins er verið að njóta svæði sem ekki verður nýtt á annan hátt.

**Áfangaskipting**  
Uppbyggingu á svæðinu er skipt upp í 3 áfangi. áfangi 1 og 2 kalla ekki á neina vegagerð að háfu sveitarfélagsins en í áfangi 3 er um að ræða lítillhátar vegagerð.

**Skilmálar fyrir breytingu samþykktir 7.6.2017:**

- Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt fristundahús og eitt aukahús.
- Byggingamagn á hverri lóð miðast við nýtingarhlutfallið 0,03.
- Hámarksstærð aukahúss er 40m<sup>2</sup>.
- Þakhalli og mænissstefna er frjálst.
- Hámarks mænishæð er 6m frá jörðu nema á húsum með minni þakhalla en 15. gráður. Á slíkum húsum er hámarkshæð 4m.
- Hámarks veggshæð er 4m.
- Efnis- og litaval húsa er frjálst.
- Kvæð er sett á lóðir nr. 5 og 6 um að núverandi hitaveituluðn fái að liggja um þessar lóðir, og að starfsmenn hitaveitunnar fái óhindraðan aðgang til tenginga og lagfæringa.

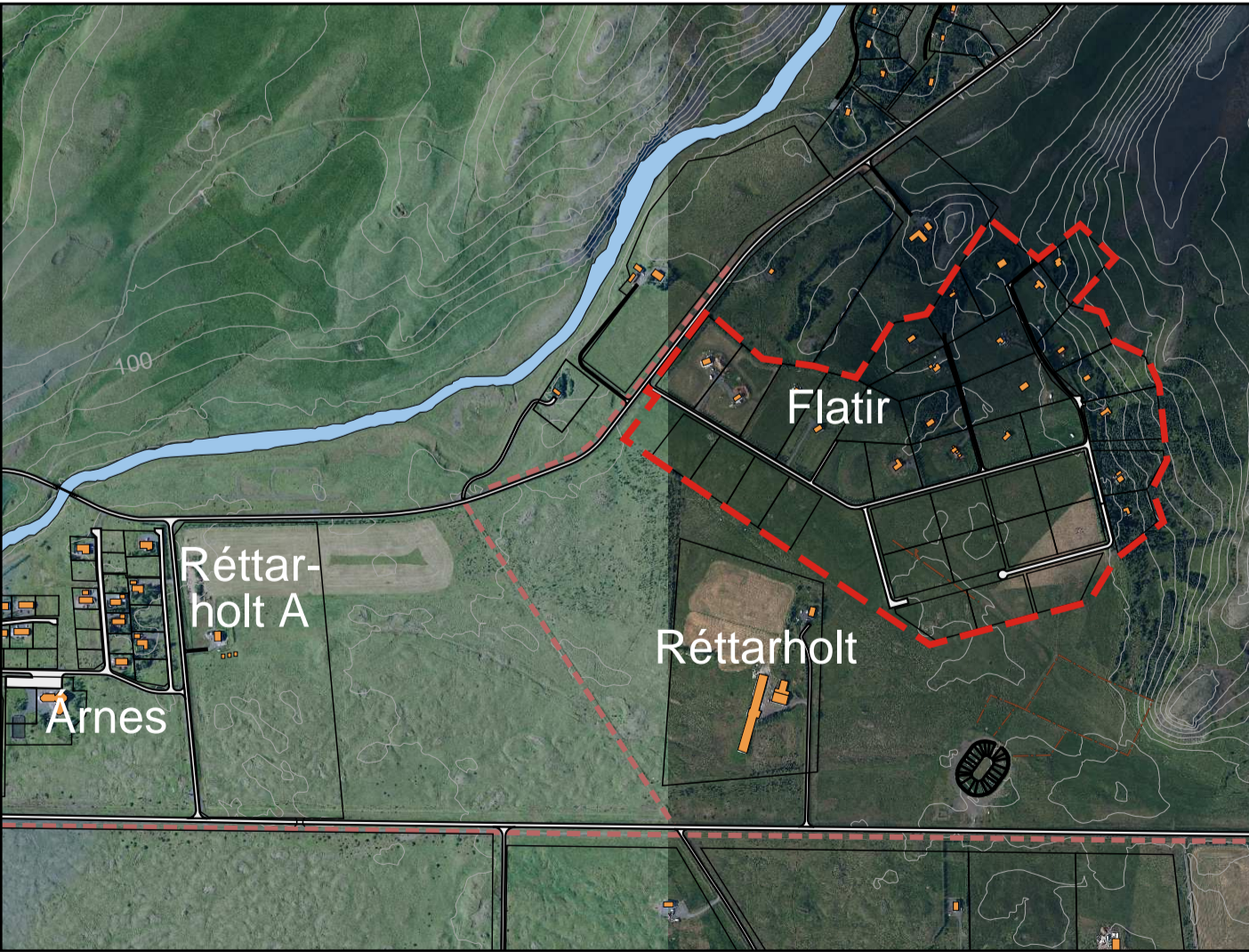
- Skilmálar í heild sinni eftir breytingu:**
1. Á hverri lóð er heimilt að byggja eitt fristundahús og eitt aukahús.
  2. Nýtingarhlutfall er 0,03.
  3. Hámarksstærð aukahúss er 40m<sup>2</sup> og fellur undir hámarks nýtingarhlutfall.
  4. Þakhalli og mænissstefna er frjálst.
  5. Mænishæð getur verið allt að 6m, nema á húsum með minni þakhalla en 15 gráður. Á slíkum húsum er hámarkshæð 4m.

6. Efnis- og litaval húsa er frjálst.
7. Kvæð er sett á lóðir nr. 5 og 6 um að núverandi hitaveituluðn fái að liggja um þessar lóðir, og að starfsmenn hitaveitunnar fái óhindraðan aðgang til tenginga og lagfæringa. Einnig er lagnaleið um lóð nr. 25.
8. Fráveita: Óil fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 og fráveita skal vera sameiginleg eftir því sem þéttleiki og náttúrulegar aðstæður leyfa. Að öðrum kosti skal lóðarhafi sjálfur bera byrð og frárennsli skv. leiðbeiningarni Umhverfisstofnunar nr. 2004/03. Staðsetning rotþrár skal vera þannig að gott aðgengi sé að henni til hreinsunar. Forbær ber að staðsetja rotþrár nær lóðarmörkum en 10m, nema um sameiginlega rotþrár sé að ræða.
9. Lagnir: Neysluvatnslagnir og rafmagn skal leggja meðfram vegum innan vegstæðis þar sem því verður komið við og hagnæmt þykir. Allar lagnir skal leggja í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Heimilt er að reisa spennistöð á opnum svæðum meðfram aðkomuvegi. Lóðarhafa er skylt að heimila aðgang veitustofnana til viðhalds og viðgerða á lögnum sem kunna að vera innan lóðarmarka. Gera skal grein fyrir lóð spennistöðvar á mælibládi.
10. Gróður: Ekki er heimilt að gróðusetja nær lóðarmörkum og vegum eða stigum en 2m og ekki er heimilt að gróðusetja tré nær forminjunum en 15m.
11. Þjónusta: Sorphirða skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Gámastöðvar sveitarfélagsins eru við Árnes og Brautarholt. Brunavarnir Árnessyслу þjónusta slökkvistarfar.
12. Mælibládi: Á grundvelli deiliskipulags skal útbúa lóðabládi. Þar skulu koma fram hnisset lóðarmörk, byggingarreitur, aðveitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítillhátar frávik á lóðarmörkum, skulu lóðabládi gilda.

Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits og uppfylla gildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.

**Tákn**

	Mörk skipulagssvæðis		Núv. hús		Gönguleið
	Lóðamörk		Lóðarstærð í fermetrum		Reiðstigur
	Byggingarreitur hámark		Lóðanúmer		100m Byggingabann frá miðlinu vegar
	Áfangaskipting		Bilastæði		Ár, vötn og tjarnir
			Rotþrár		
			Lagnir heilt vatn		
			Meningarminjar		
			Umferðargata		



Yfirlitsmynd - mkv. 1:10.000

HEITI VERNIS:  
**SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR  
FLATIR ÚR LANDI RÉTTARHOLTS**

HEITI TEKNIÐAR:  
**DEILISKIPULAGSBREYTING**

VERKNR.	MKV.	TEKNIÐ NR.
216-013	1:2.500	1
TEKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS TEKNI
99		20. maí 2020
YFIRLESTUR / UNDRISKRIFT:	TEKNI. BREYTT:	
	16. des. 2021	

**LANDFORM**  
LANDSLAGSÁRBEITASTAS  
Austurvegur 6 - 800 Selfoss  
t. 462 4000  
net: landform@landform.is