



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

Forsendur:
Eigendur spildunnar Sandlækur 1 land 2 hafa áform um að stofna 6 íbúðalódir 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 viðkomandi lóðarmörkum 10 m.

Aðkoma og aðstæður:
Skipulagssvæðið sem um ræðir er 17.5 ha að stærð. Þar af eru um 9 ha sem fara undir 6 íbúðalódir og um 8.5 ha sem verða opíð svæði auk vegsvæðis. Engin mannvirki eru fyrir á svæðinu. Svæðið nær til suðausturhluta 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 háttáð. Helgunarsvæði vegagerðar nær 30 m út frá miðlinu Skeiða- og Hrunamannavegar til beggja hliða. Eigendur spildunnar Sandlækur 1 land 2 eru þeir sömu og eiga jörðina Gunnbjarnarholt í næsta nágrenni. Að Gunnbjarnarholti er rekin umfangsmikill búrekstur og mun fyrirhuguð uppbygging tengjast þeirri landbúnaðarstarfsemi sem þar fer fram. Þá mun nýting þess lands sem er utan skipulagssvæðisins og tilheyrir spildunni Sandlækur 1 land 2 vera áfram til landbúnaðarnota eins og verið hefur hingað til.

Stefna aðalskipulags:
Aðalskipulag fyrir Skeiða- og Gnúpverjahrepp er í endurskoðun. Samkvæmt aðalskipulagsbreytingu, sem staðfest var 9. mars 2007, er landsvæðið, sem deiliskipulagstillagan nær til og nágrenni, skilgreint fyrir blandaða landnotkun; fristundasvæði/opin svæði til sérstakra nota (F41 og O22). Í aðalskipulagi sveitarfélagsins segir að lög sé áhersla á fjölbreytta möguleika í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu, innan þéttbýlissvæðanna, á smábýlasvæðum og á bújörðum (bls. 13). Fyrirhuguð uppbygging samræmist því vel gildandi stefnu aðalskipulagsins. Landið umhverfis skipulagssvæðið, sem hér um ræðir, hefur verið nýtt til landbúnaðar og útivistar og verður svo áfram. Staðsetning skipulagssvæðisins var valin m.t.t. þess að skerða ekki land sem hentar vel til landbúnaðar. Samhliða deiliskipulagstillögunni er unnið að breytingu á aðalskipulagi, fyrir þetta tiltekna svæði, þannig að í stað fristundabyggðar verði um íbúðabyggð að ræða. Nyrsti hluti skipulagssvæðisins verður nýttur til útivistar. Framkvæmdir á skipulagssvæðinu skulu samræmast aðalskipulagi sveitarfélagsins.

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

- SKÝRINGAR**
- Mörk skipulagssvæðis
 - Útlína lóða/jarða
 - Mörk upprunallands
 - Byggingareitur
 - 100 m fjarlægð frá miðlinu vegar
 - Rafllína
 - Vegur
 - Helgunarsvæði Vegagerðar
 - Nafn
 - F Heiti hnitpunkts
 - F Fráveituvirki

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

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 ákæði hennar. Byggingareitir eru næst lóðarmörkum 10 m og næst Skeiða- og Hrunamannavegi 100 m. Afmörkun þeirra er samkvæmt hnitpunktum á uppdrætti.

Umhverfisáhrif
Náttúrufræðisáhrif 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 framkvæmdirnar valda verður raskað svæði sett gróðri sem hæfir umhverfinu. Sem fyrr segir varð þessi staðsetning fyrir valinu þar sem þetta svæði er sist hentugt til landbúnaðarnota, svo sem ræktunar eða beitir. Skipulagið hefur því ekki áhrif á landbúnaðarnotu 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 rafveitukerfi Rarik. Kalt vatn kemur frá Vatnsveitu Flúða og heilt vatn frá Hitaveitu Frambæja. Lagnaleiðir verða með aðkomuvegi. Sameiginlegt fráveituvirki verður staðsett vestan byggðarinnar. Ganga skal frá fráveitu samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 og þannig að ekki sé hætt á óþægindum. Stofnina Rarik, Búrféllsína 1, liggur þvert yfir norðurhluta skipulagssvæðisins. Byggingareitir nyrstu lóðar skipulagssvæðisins, Sandholts 8, er staðsettur í um 114 m fjarlægð frá rafllínunni.

Þjónusta:
Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörum Árnessyðu á Flúðum og í Árnesi, sem eru í um 10-12 km fjarlægð. Sorphirða 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.	ÚTGÁFUFRILL	HANNAÐ TEIKN. YFIRF.
06.06.2017	Breyting á greinargerð v/aðalskipulags o.fl.	MB PB

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 _____



TEIKNINÚMUR: 6686-001
BLAÐSTÆRÐ: A2
HANNAÐ: 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: