

Efri-Vík í Landbroti

Deiliskipulag íbúða- og frístundabyggðar



GREINARGERÐ

18. október 2016 br. 3.4.2017, 16.6.2017 og 11.7.2017

Margrét Ólafsdóttir og Yngvi Þór Loftsson



LANDMÓTUN®

Hamraborg 12, 200 Kópavogi sími 575 5300

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Greinargerðinni fylgir uppdráttur dagsettur 18. 10. 2016, 18. október 2016 br. 3.4.2017, 16.6.2017 og 11.7.2017.

Efnisyfirlit:

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR ÚR AÐALSKIPULAGI SKAFTÁRHREPPS	4
3	STAÐHÆTTIR	5
4	MINJAR	6
5	AÐKOMA, VEGIR OG BÍLASTÆÐI	6
6	GÖNGUSTÍGAR OG GÖNGULEIÐIR	6
7	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
7.1	Íbúðalóðir	8
7.1.1	Íbúðalóðir Selhólavegur og Kindagata	8
7.1.2	Íbúðalóð sunnan Landbrotsvegur, Sólvellir 1	8
7.2	Frístundalóðir	8
8	UMHVERFISÁHRIF	8
9	BREYTING EFTIR AUGLÝSINGU	9
10	HEIMILDASKRÁ	11

Teikningaskrá:

Teikning sem fylgir greinargerðinni er þessi:

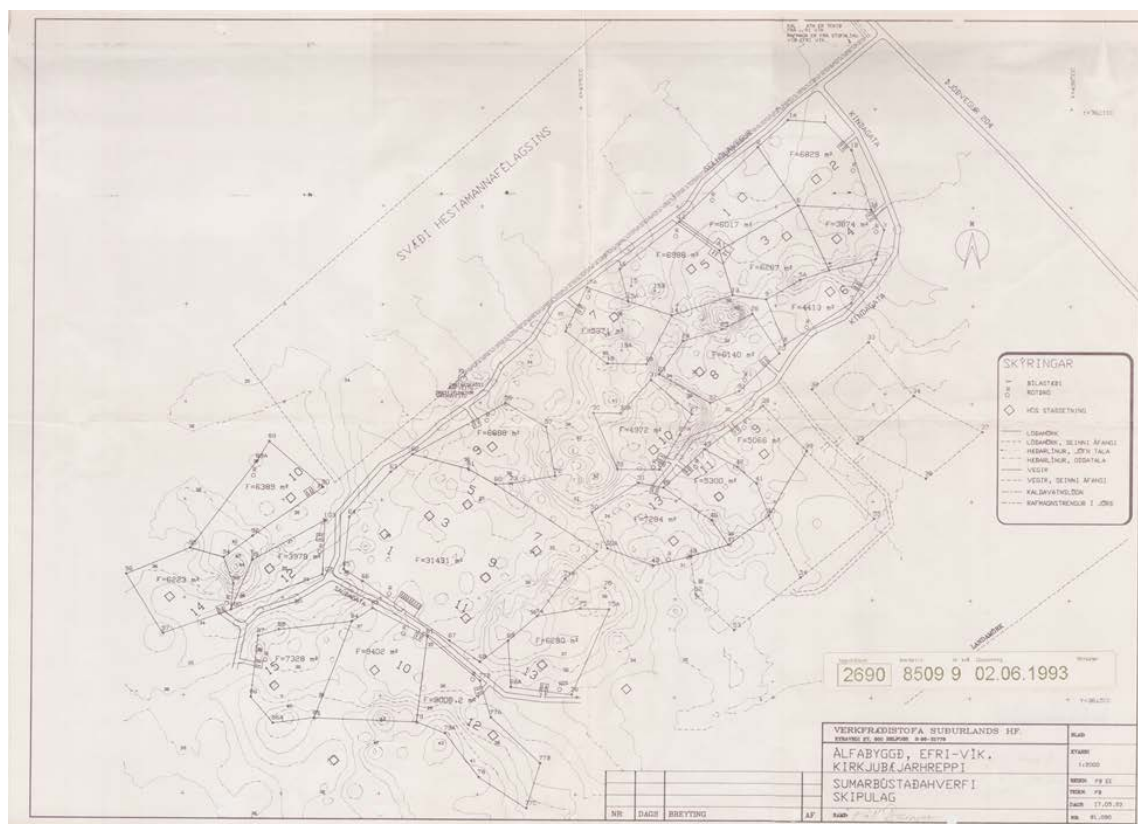
nr. D-01. Deiliskipulagsuppdráttur (mælikvarði 1: 2000) dagsettur 18.10.2016, br. 3.4.2017, 16.6.2017 og 11.7.2017.

Kortagrunnur er upprétt loftmynd og hæðarlínur frá Loftmyndum ehf.

1 Inngangur

Ferðapjónusta hefur verið rekin í Efri – Vík í rúm 40 ár. Hún hófst með gistingu í íbúðarhúsi en í dag er þar 64 herbergja hótell sem enn stækkar. Skortur hefur verið á aðstöðu fyrir starfsfólk sem nú á að bæta úr með því að breyta hluta af núverandi frístundabyggð í íbúðabyggð. Hluti íbúðasvæðisins verður innan núverandi hestamannasvæðis sem hefur verið tekið úr notkun. Gert er ráð fyrir 12 íbúðalóðum sem eru 0,4 – 8 ha að stærð og 18 frístundalóðum sem eru á bilinu 0,4 – 1,6 ha að stærð. Deiliskipulagssvæðið er samtals um 65 ha.

Í gildi er deiliskipulag fyrir frístundabyggðina Álfabyggð í landi Efri-Víkur sem var samþykkt þann 02.06.1993. Með gildistöku á nýju deiliskipulagi fellur eldra deiliskipulag úr gildi.



Mynd 1. Gildandi deiliskipulag frístundabyggðarinnar Álfabyggðar í landi Efri-Víkur.

2 Forsendur úr Aðalskipulagi Skaftárhrepps

Í gildandi aðalskipulagi Skaftárhrepps eru eftirfarandi markmið sett fram um frístundabyggð;

„Taka skal tillit til hagkvæmni landnýtingar og gæta skal umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra hverfa fyrir frístundabyggð. Áður en ákvörðun er tekin um að breyta nýtingu á hefðbundnu landbúnaðarlandi í frístundabyggð skal meta virði svæðisins m.t.t ræktunargildis.

Leiðir:

Við skipulagningu frístundabyggðar er lögð áhersla á tengsl við umhverfi og náttúru og þá útivistar- og athafnamöguleika sem viðkomandi svæði býður uppá. Jafnframt

er mikilvægt að tryggja að hægt sé að koma til móts við þörf framkvæmdaáðila, eigenda og/eða dvalargesta í frístundabyggð fyrir margvíslega þjónustu.

- Vaxandi frístundabyggð kallar á aukna þjónustu.
- Auka þarf atvinnusköpun á öðrum sviðum en ferðaþjónustu.
- Reynt skal að komast hjá að góð landbúnaðarsvæði fari undir frístundahúsabyggð“.

Við skipulagningu íbúðabyggðar skal stuðlað að hagkvæmri þróun íbúðabyggðar í dreifbýli og gæta umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra svæða fyrir íbúðabyggð. Íbúðabyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis. Eftir föngum skal komist hjá því að íbúðabyggð verði reist á góðu ræktunarlandi og landi sem hentar vel til landbúnaðarframleiðslu.

Gerð hefur verið breyting á aðalskipulagi Skaftárhrepps þ.s. settir voru skilmálar fyrir Íb-1 og umfjöllun um íbúðasvæði í dreifbýli.

Bætt er við nýjum kafla 2.18 íbúðasvæði þar sem gert er ráð fyrir nýju íbúðasvæði í Efri – Vík. Íbúðasvæði er fyrir íbúðahúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. Þar sem segir í markmiði að stuðlað verður að hagkvæmri þróun íbúðabyggðar í dreifbýli og gæta skal umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra svæða fyrir íbúðabyggð. Íbúðabyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis. Eftir föngum skal komist hjá því að íbúðabyggð verði reist á góðu ræktunarlandi og landi sem hentar vel til landbúnaðarframleiðslu.

Nánar er fjallað um stefnumörkun um íbúðahús á bújörðum í kafla 2.1. Landbúnaðarsvæði.

Nr.	Lýsing svæðis	Stærð í ha
Íb-1	Íbúðasvæði í Efri – Vík. Hámarksstærð íbúðarhúsa er 250 m ² með bílskúr. Húsin mega vera ferhyrnd, L-laga eða T-laga. Þök þeirra skulu vera með risformi eða einhalla. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka og aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Heimilt er að reisa allt að 40 m ² bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla sem hluta af íbúðarhúsinu eða stakstæða innan byggingarreits og skal gæta samræmis í útliti húss og bílgeymslu.	32,5.

3 Staðhættir

Efri – Vík er staðsett í Landbroti um 5 km suður af Kirkjubæjarklaustri. Svæðið sem breytingin nær til er á gömlum túnum, mólendi og reiðvelli. Núverandi frístundabyggðarsvæði í Álfabyggð er í Landbrotshólunum sem eru gervígágar myndaðir við gufusprengingar eftir að hraun rann yfir votlendi. Hólarnir eru misjafnir að gerð og lögun og sumir holir að innan.

4 Minjar

Í jaðri svæðisins liggur Bjarnagarður sem er hlaðinn vörslugarður frá því um 1200. Minjavörður Suðurlands fór um svæðið og merkti inn minjar sjá mynd 2.



Mynd 2. Rauðar línur sýna merktar minjar.

5 Aðkoma, vegir og bílastæði

Tvær vegtengingar eru inn á svæðið af þjóðvegi 204, Landbrotsvegi. Í fyrsta lagi eftir núverandi vegtengingu sem er fyrir megin hluta svæðisins og svo af Landbrotsvegi inn á lóð á Sólvöllum 1. Landeigandi leggur meginveg innan svæðisins og sér um viðhald hans. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar framkvæmi vegtengingu frá meginvegi og innan lóðar, þeir vegir sýndir sem brotnar línur á uppdrætti. Innan lóða skal koma fyrir a.m.k. 2-3 bílastæðum við hvert íbúðarhús og frístundahús.

6 Göngustígar og gönguleiðir

Göngustígar verða eftir vegum innan deiliskipulagssvæðisins og tengjast stígum utan þess. Gönguleiðirnar tengjast aðliggjandi útivistarsvæðum eftir núverandi slóðum.

7 Almennir skilmálar

Stærðir lóða eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Stærð byggingarreita er breytileg en þeir eru að lágmarki 10 m frá lóðamörkum meðfram vegum innan svæðisins. Fjarlægð byggingarreita lóða sem liggja að þjóðvegi er hvergi minni en 100 m frá miðlínu vegar. Sjá nánar á deiliskipulagsuppdrætti. Staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreita með þeim fyrirvara að þau raski ekki Landbrotsbólunum og verða að vera staðsett í samráði við byggingarfulltrúa Skaftárhrepps.

Aðalmænisstefna húsa Lagt er til að meginregla í mænistefnu verði að aðliggjandi hús hafi sömu mænisstefnu. Ef lóðarhafi óskar eftir annarri mænisstefnu skal hann leggja fram fyrirspurn til skipulags- og byggingarnefndar með rökstuðningi um aðra mænisstefnu.

Stærð og lögun húsa.

Almennt er vísað til ákvæða gildandi byggingarreglugerðar um efni og gerð íbúðarhúsa og frístundahúsa. Að auki skulu gilda eftirfarandi ákvæði.

- **Hæðarsetning húsa** skal vera sem lægst frá jörðu, en miðast við aðstæður í hverju tilviki.
- **Þakhalli** skal vera á bilinu 18-45°.
- **Hæð útveggja** frá gólfi skal ekki vera yfir 3,2 m.
- **Mænishæð** skal mest vera 6,0 m mælt frá gólfi á efri brún sperra.
- **Litaval** útveggja er frjálst nema varast ber skæra eða mjög ljósa liti. Þök skulu vera dökk, koksgrá eða jarðlituð.

Veitur og lagnir. Ekki liggur fyrir hönnun á veitum og lögnum en gert er ráð fyrir að lagnaleiðir verði meðfram vegum og stígum að bústöðum eins og er í dag, sýnt er á deiliskipulagsupprætti svæði fyrir lagnir.

Kalt vatn. Neysluvatnsborhola fyrir Efri – Vík er vestan við fyrirhugaða íbúða- og frístundabyggð og því er vatnsverndarsvæðinu ekki ógnað með breyttu skipulagi.

Landeigandi mun leiða vatnslögn að lóðarmörkum, en leigutaki greiðir heimtaugagjald. Vatnsbólið og vatnsverndarsvæðið er fyrir utan deiliskipulagssvæðið en er sýnt á aðalskipulagsupprætti.

Rafmagn. Rarik mun leggja rafmagn að bústöðum og íbúðarhúsum en leigutaki greiðir heimtaugagjald.

Frárennsli. Staðsetning á rotþróum og frárennislögnum fyrir hvern bústað er ekki staðsett á deiliskipulagsupprætti en verða sýndar á byggingarnefndarteikningum. Staðsetning rotþróa skal ekki vera nær lóðarmörkum en 10 m. Frágangur og gerð rotþróa og frárennislagna skal vera í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands og fara skv. ákvæðum reglugerðar um fráveitur og skólþ, nr. 798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um rotþrær og sitrulagnir frá 2004. Uppbygging og viðhald frárennslis verður á vegum leigutaka. Um er að ræða dreifða byggð og því er ekki gert ráð fyrir sameiginlegri fráveitu.

7.1 Íbúðalóðir

Íbúðalóðir eru samtals 12 og eru á bilinu 0,4 – 8 ha að stærð. Gerðar eru kröfur um að allur frágangur og umgengni sé til fyrirmyndar.

7.1.1 Íbúðalóðir Selhólavegur og Kindagata

Íbúðarhús. Hámarksstærð íbúðarhúsa er 250 m² með bílskúr. Húsin mega vera ferhyrnd, L-laga eða T-laga. Þök þeirra skulu vera með risformi eða einhalla. Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna hæðarmarka og aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.

Mænishæð fyrir eina hæð og ris skal að hámarki vera 6,0 m mælt frá gólfkóta aðalhæðar.

Heimilt er að reisa allt að 40 m² bílgeymslu fyrir einn til tvo bíla sem hluta af íbúðarhúsinu eða stakstæða innan byggingarreits og skal gæta samræmis í útliti húss og bílgeymslu. Innan lóða skal koma fyrir a.m.k. 2-3 bílastæðum við hvert íbúðarhús.

7.1.2 Íbúðalóð sunnan Landbrotsvegur, Sólvellir 1

Sérskilmálar gilda fyrir íbúðalóð á Sólvöllum 1. Lóðin er 1,53 ha og er leyfilegt að byggja þar að hámarki 3 raðhús samanlagt að hámarki 600 m² eða hvert um sig ekki stærra en 200 m². Hámarkshæð í mæni 4m, þakgerð mænisþak.

7.2 Frístundalóðir

Frístundalóðirnar eru samtals 18 og eru á bilinu 0,4 – 1,6 ha að stærð. Heimilt er að byggja allt að 220 m² sumarhús auk 25 m² gestahúss eða geymslu.

Frístundahús. Núverandi frístundahús á svæðinu eru á bilinu 25 - 105m² að stærð. Hámarksstærð frístundahúsa skv. deiliskipulagi þessu má vera ein hæð og ris allt að 220 m². Húsin mega vera ferhyrnd, L-laga eða T-laga. Þök þeirra skulu vera með risformi eða einhalla. Hæð útveggja frá gólfi skal ekki vera yfir 3,2 m og mænishæð skal mest vera 6,0 m, mælt frá gólfi á efri brún sperra. Heimilt er að reisa allt að 25 m² gestahús eða geymslu innan byggingarreits. Gæta skal samræmis í útliti húss og geymslu. Byggingarreitir eru staðsettir á milli hóla en húsin verða að vera staðsett í samráði við byggingarfulltrúa og haft að leiðarljósi að þau raski ekki gervígum.

Girðingar. Núverandi fjárgirðing er samsíða þjóðveginum. Ekki er heimilt að girða hverja frístundalóð fyrir sig.

Sorphirða. Lóðarhafar á frístundahúsum munu sjálfir sjá um að koma sorpi í gáma á vegum Skaftárhrepps. Þangað skal fara með allt viðeigandi sorp.

8 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið hefur óveruleg áhrif á umhverfið en varast ber þó að raska Landbrotshólum eins og kostur er. Stærstur hluti svæðisins var áður skilgreindur fyrir frístundabyggð og var í gildi deiliskipulag Álfabyggðar þar sem gert var ráð fyrir 26 lóðum. Af þessum 26 lóðum eru 10 þegar byggðar, þar af 3 sem verða nú skilgreindar sem íbúðalóðir. Ekki er gert ráð fyrir nýjum lóðum í gervíggunum en nýjar lóðir eru annaðhvort á aflögðum skeiðvelli eða gömlum túnnum. Byggingarreitir núverandi lóða

eru aðlagaðir að Landbrotshólunum þannig að mannvirki raski sem minnst gervígígunum.

Minjavörður Suðurlands hefur farið um svæðið og merkt inn minjar og verður þess gætt að raska þeim ekki. Við framkvæmdir er þó lögð áhersla á að í Efri-Vík er starfrækt 64 herbergja hótél sem er enn að vaxa. Skort hefur aðstöðu fyrir starfsfólk en með þessari breytingu er reynt að bregðast við því. Breytingin gæti haft jákvæð áhrif á íbúafjölda því þetta auðveldar fjölskyldum að setjast að á svæðinu.

9 Breyting eftir auglýsingu

Deiliskipulagið var auglýst frá 16. febrúar 2017 til og með 3. apríl 2017.

Breytingar sem gerðar voru eftir auglýsingu á uppdrætti eru;

- Sett inn tenging að Sólvöllum frá Landbrotsvégi (204) í samráði við Vegagerðina.
- Tekin út tenging að Sólvöllum 1 frá heimtröð að Efri-Vík.
- Sett var inn svæði fyrir lagnir þar sem á að vera lagnaleið, þetta var gert skv. ábendingu frá Skipulagsstofnunar.
- Byggingarreitir frístundalóða voru minnkaðir og þeir afmarkaðir þannig að byggingar ættu að hafa sem minnst áhrif á Landbrotshóla. Þetta var gert til að taka mið af gervígígum við staðsetningu og afmörkun byggingarreita, reitirnir eru afmarkaðir á sléttara svæði á milli hóla. Umhverfisstofnun benti á í bréfi sínu dagsett 16.8.2016 hvort og hvernig yrði tekið mið af gervígígum í staðsetningu og afmörkun byggingarreita.
- Byggingarreitur Selhólavegar 4 minnkaður til þess að tryggja að verði örugglega ekki rask á minjum.
- Sauðagata 4 verður frístundalóð í samræmi við landnotkun í aðalskipulagi Skaftárhrepps.
- Lóðir Sauðagötu 5 og Sauðagötu 7 sameinaðar undir heitinu Sauðagata 5, byggingarreitur sem var við Sauðagötu 5, tekinn út.
- Lóð Kindagötu 1 er tekinn út og byggingarreitur Kindagötu 3 minnkaður þannig að hann sé í 100 m fjarlægð frá vegi.
- Hæðarlínum bætt inn á uppdráttinn.

Breytingar gerðar á greinargerð eftir auglýsingu.

- Settir inn sérskilmálar fyrir Sólvelli 1.
- Um er að ræða dreifða byggð og því er ekki gert ráð fyrir sameiginlegri fráveitu þeirri umfjöllun bætt í almennaskilmála. Svar við umsögn frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

- Umfjöllun um ÍB1 skv. staðfestri breytingu á aðalskipulagi Skaftárhrepps bætt við og markmið um íbúðasvæði í dreifbýli skv. aðalskipulagsbreytingunni.
- Skilmálar deiliskipulags samræmdir við skilmála landnotkunarreits ÍB1. Tekið út að megi byggja gripahús eða gróðurhús og nýtingarhlutfall.
- Umhverfisstofnun benti á í bréfi sínu dagsett 16.8.2016 hvort og hvernig yrði tekið mið af gervígum í staðsetningu og afmörkun byggingarreita. Bætt við eftirfarandi setningu ; **Byggingarreitir eru staðsettir á milli hóla en húsin verða að vera staðsett í samráði við byggingarfulltrúa og haft að leiðarljósi að þau raski ekki gervígum.**
- Í greinargerð er bætt við upplýsingum í kafla 5. Aðkoma, vegir bílastæði þar sem sagði ; Gert er ráð fyrir að lóðarhafar framkvæmi vegtengingu frá meginvegi og innan lóðar, **þeir vegir eru sýndir sem brotnar línur á uppdrætti.**
- Kafla 7. Almennir skilmálar er bætt við; Staðsetning húsa er frjálss innan byggingarreita **með þeim fyrirvara að þau raski ekki Landbrotshólunum og verða að vera staðsett í samráði við byggingarfulltrúa Skaftárhrepps.**
- Í kafla 7 í umfjöllun um kalt vatn var bætt við; **Vatnsbólið og vatnsverndarsvæðið er fyrir utan deiliskipulagssvæðið en er sýnt á aðalskipulagsuppdrætti.**
- Í kafla 7 í umfjöllun um frárennsli var bætt við; **Frárennsli. Staðsetning á rotþróum og frárennislögnum fyrir hvern bústað er ekki staðsett á deiliskipulagsuppdrætti en verða sýndar á byggingarnefndarteikningum. Staðsetning rotþróa skal ekki vera nær lóðarmörkum en 10 m. Frágangur og gerð rotþróa og frárennislagna skal vera í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands og fara skv. ákvæðum reglugerðar um fráveitur og skólþ, nr. 798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um rotþrær og sitrulagnir frá 2004. Uppbygging og viðhald frárennslis verður á vegum leigutaka. Um er að ræða dreifða byggð og því er ekki gert ráð fyrir sameiginlegri fráveitu.**
- Umhverfisáhrif var eftirfarandi bætti við; **Byggingarreitir núverandi lóða eru aðlagðir að Landbrotshólunum þannig að mannvirki raski sem minnst gervíggunum.**

10 Heimildaskrá

Aðalskipulag Skaftárhrepps 2010-2022.

Álfabyggð, Efri-Vík 1993, Sumarbústaðahverfi- Skipulag. Verkfræðistofa Suðurlands.

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Lög um náttúruvernd nr. 44/1999.

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningarblað 9, nýtt deiliskipulag.