



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:3000

GREINARGERÐ

1 Inngangur

Deiliskipulagið tekur til fyrirhugaðar uppbyggingar á tæplega 10 ha landsplíðu, nefnd Beykiskógar, sem skipt var úr jörðinni Eyði-Sandvík Land 1 (Inr. 203553), í Sveitarfélaginu Árborg.

Landið sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði þar sem heimilt er að byggja upp til fastar búsetu.

Ekki er í gildi deiliskipulag af svæðinu.

Skipulagið er unnið skv. tillögu að Aðalskipulagi Árborgar 2020-2036 sem nú er í auglýsingu.

2 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á grunni hnissettra gagna frá Loftmyndum ehf og kortagrunnum IS50v frá LMÍ. Landmerki eru skv. Þjóðskrá (skra.is apr. 2021). Skipulagsgögn eru unnin í ISN93. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi ásamt deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1.500

3 Forsendur

Landið sem deiliskipulagið nær til er lágrent og slétt og hefur hingað til verið nýtt til landbúnaðar.

Skv. vistgerðarkortlagningu Ní flokkast svæðið sem L8.6 Runnamýravist á láglandi, L9.6 Língresis- og vingulsvist og L9.4 Snarrótarvist sem ýmist hafa mjög hátt eða hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Hafa ber í huga

nákvæmni kortlagningu vistgerða, sem miðast við mælikvarða 1: 25000 eða minni.

Svæðið, líkt og allt Suðurlandsundirlendið, er innan mikilvægs fuglasvæðis og er það einnig á nútímahrauni, Þjórsárhraunum. Hraunið er algróið og landið er að hluta til ræktað land.

Aðkoma að svæðinu er af Votmúlavegi nr. 310. Gert er ráð fyrir nýrri vegtengingu, um 180m austar en heimreið að Eyði-Sandvík sem mun nýta vegtengingu sem nú þegar er til staðar og tryggir nægilegt vegsýni.

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu en finnist áður ókunnar minjar ver að tilkynna það til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Aðalskipulag Árborgar 2020-2036

Aðalskipulag Árborgar er í auglýsingaferli. Þar hafa landbúnaðarsvæði verið flokkuð m.t.t. ræktunarhæfni og nýtingar til matvæla framleiðslu. Svæðið sem um ræðir er í flokki L2, eða gott landbúnaðarland þar sem stærsti hluti lands er heppilegt til ræktunar.

Á landbúnaðarlandi (L2) er heimilt að byggja upp til fastar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi sem er jafnvel ótengd landbúnaði. Uppbygging skal vera í tengslum við núverandi byggð til að nýta þær samgönguleiðir sem fyrir eru.

Beykiskógar eru 9,1 ha en nýju aðalskipulagi segir að spildur séu jafnan yfir 10 ha að stærð. Gerð er athugasemd við aðalskipulag um að land flokkist sem L3, enda liggur það í útjaðri þéttbýlis, þar sem ætla má að byggð þéttist til lengri framtíðar lítið.

4 Lýsing deiliskipulags

Lóðin er 9,1 ha í heild sinni og á henni eru skilgreindur einn sameiginlegur byggingareitur þar sem heimilt er að byggja íbúðarhúsnæði ásamt bílskúr, sambyggt eða stakstætt, og skemmu ásamt gestahúsi.

Íbúðarhús og bílskúr geta verið allt að 400 m². Gestahús, allt að 80 m² stærð. Byggingar eru á einni hæð. Mænishæð húsa allt að 5,5 m miðað við gólfhæð.

Heimilt er að byggja útihús/skemmu allt að 600 m², mænishæð allt að 8m.

Almennir skilmálar

Gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga og taka skal tillit til ákvæða byggingarreglugerðar varðandi fjarlægð milli bygginga.

Efnisval bygginga er frjálst en vanda skal allan frágang mannvirkja, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu.

Leita skal umhverfisvænna lausna í byggingum, s.s. að veita ofanvatni af þökum og hörðu yfirborði beint út í jarðveg.

Veitur

Fyrirkomulag veitukerfa skal vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist almennum veitukerfum í sveitarfélaginu, s.s RARIK og Selfossveitum.

Samkvæmt leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits er almennt hvatt til sameiginlegs hreinsivirkis frárennslis, sé þess kostur og tryggja sem best virkni þess. Huga þarf að hárrí grunnvatnsstöðu og því kann að

SKÝRINGAR

--- Mörk deiliskipulagsreits

— Lóðarmörk

■ Lóð

□ Byggingareitir

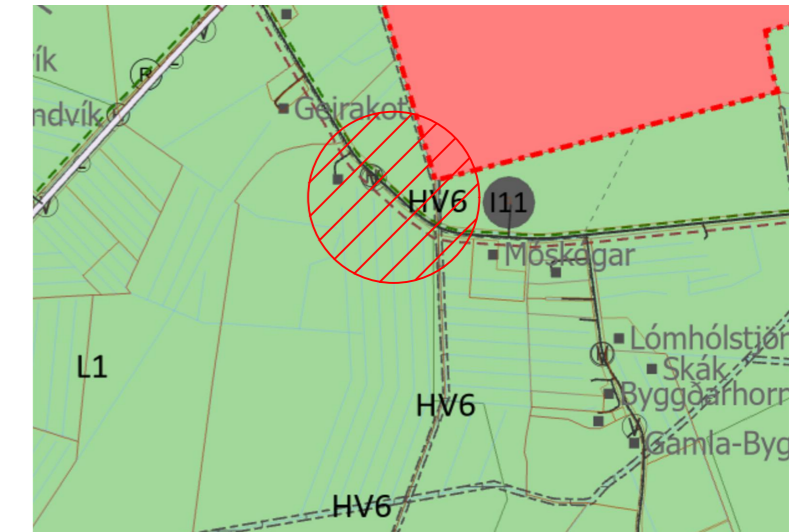
— Vegur

■ Núverandi byggingar

■ Hús (Leiðb. staðsetning)

■ Hreinsivirki (Leiðb.staðst.)

■ Veghelgunarsvæði



AÐALSKIPULAG ÁRBORGAR 2020-2036

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppráttur 1:3000
- Aðalskipulag Árborgar 2020-2036
- Greinargerð

SAMPYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41.gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann _____

og í sveitarstjórn Árborg þann _____

Lýsingin var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

f.h.Sveitarfélagsins Árborgar



Beykiskógar - spilda úr landi Eyði- Sandvíkur

Sveitarfélagið Árborg

Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNID:	RÝNT:
100440	A2	GAL/BRE	ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:3000	05.03.2022	

SAMPYKKT:

Tillaga