



## VONARLAND Í SVEITARFÉLAGINU ÁRBORG

Deiliskipulag landspildu

13.04.2022





## UPPLÝSINGAR

---

### SKJALALYKILL

---

7821-001-GRG-001-V02

### HÖFUNDUR

---

Ingibjörg Sveinsdóttir, Gísli Gíslason

### RÝNT

---

Gísli Gíslason

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af bæjarstjórn Sveitarfélagsins Árborgar þann \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélagsins Árborgar

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030	6
2.3	Fornminjar	6
3	UMHVERFISÁHRIF	6
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
4.1	Byggingar	7
4.2	Vegir og bílastæði	7
4.3	Veitur	7
4.4	Sorp	7
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
5.1	Hönnun og uppdrættir	8
5.2	Mæliblöð	8
5.3	Regnvatn	8
5.4	Frágangur lóða og umgengni	8

## INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Vonarland í Sveitarfélaginu Árborg (landnr. 192498) tekur til byggingar tveggja íbúðarhúsa og gestahúss. Landeigandi hefur undanfarin ár verið með nokkur frístundahús til útleigu og einnig tjaldsvæði. Stefnt er að frekari uppbyggingu og fastri búsetu með byggingu íbúðarhúss. Aðkoma að svæðinu er af Gaulverjabæjarvegi nr. 33 og Grundarvegi nr. 3145.

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem frístundasvæði og landbúnaðarsvæði.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Fasteignamatinu. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:6.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030, þéttbýlisuppdráttur fyrir Stokkseyri.

## FORSENDUR

Spildan Vonarland er skv. Þjóðskrá 6,4 ha að stærð og nær deiliskipulagið yfir hana alla. Svæðið er algróið og hluti þess hefur verið ræktaður sem tún. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er um að ræða vistgerðirnar graslendi og mólendi. Svæðið er nánast flatt og norðan þess er Traðarholtsvatn. Á spildunni eru manngerðar tjarnir. Á jörðinni eru 5 gestahús, bátaskýli, snyrting og tjaldsvæði, skemma og geymslur.

### 2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

*„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða vítækara, gildi út frá sögu, náttúru-ufari eða menningu“.*

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við landsskipulagsstefnu. Nú þegar er rekin minniháttar atvinnustarfsemi á spildunni og fyrirhuguð er bygging íbúðarhúsa og að vera með fasta búsetu.

## 2.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030

Í aðalskipulagi er Vonarland skilgreint sem landbúnaðarland og að hluta til sem frístundasvæði.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir landbúnaðarland:

- Áhersla er á að landbúnaður verði áfram með hefðbundnum hætti.
- Ekki er heimilt að reisa stök íbúðarhús án tengsla við búskap.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir frístundavæði.

- Einungis er heimilt að byggja frístundahús innan frístundasvæða.

Nokkur frístundahús til útleigu eru innan frístundasvæðisins. Á þeim hluta Vonarlands sem er skilgreint sem landbúnaðarland hefur verið rekið tjaldsvæði og hluti landsins er tún. Þá eru á Vonarlandi skemma og geymslur. Bygging íbúðarhúss án tengsla við búskap er ekki í samræmi við aðalskipulag.

## 2.3 Fornminjar

Unnið er að aðalskráningu fornminja í Árborg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagsvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag Vonarlands fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Á Vonarlandi er rekin minniháttar atvinnustarfsemi og er fyrirhuguð frekari uppbygging, m.a. bygging íbúðarhúsa og að vera með fasta búsetu. Stefnan er í samræmi við landsskipulagsstefnu.

Á frístundasvæðinu eru nokkur gestahús sem leigð eru út. Einnig er tjaldsvæði á Vonarlandi. Landeigandi vill halda áfram uppbyggingu og hafa fasta búsetu á Vonarlandi. Hluti svæðisins er nýttur sem tún. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Bygging íbúðarhúss án tengsla við búskap er ekki í samræmi við aðalskipulag. Samt sem áður er vilji til að heimila uppbyggingu skv. deiliskipulagstillögunni og áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

## DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Á Vonarlandi hafa verið byggð nokkur frístundahús til útleigu, salerni í tengslum við tjaldsvæði, bátaskýli, skemma og geymslur.

### 4.1 Byggingar

Á byggingareit B1 eru eftirfarandi byggingarheimildir:

- Íbúðarhús og bílskúr allt að 150 m<sup>2</sup>, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta.
- Gestahús allt að 80 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta.
- Skemma allt að 200 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta.

Á byggingareit B2 eru eftirfarandi byggingarheimildir:

- Íbúðarhús allt að 120 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta.

Á byggingareit B3 eru eftirfarandi byggingarheimildir:

- Bátaskýli allt að 30 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta.

Mænisstefna er frjáls.

### 4.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að Vonarlandi er af Gaulverjabæjarvegi nr. 33 og um Grundarveg nr. 3145. Bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti.

### 4.3 Veitur

Byggingar verða tengdar núverandi veitukerfum í sveitarfélaginu. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

Rotþró er við núverandi gestahús og salerni. Gert er ráð fyrir nýrri rotþró við íbúðarhús á byggingareit B1 og annarri á byggingareit B2. Leitast skal við að samnýta rotþrær eftir því sem við verður komið. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

### 4.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorphólátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## ALMENNIR SKILMÁLAR

### 5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

### 5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

### 5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

### 5.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.