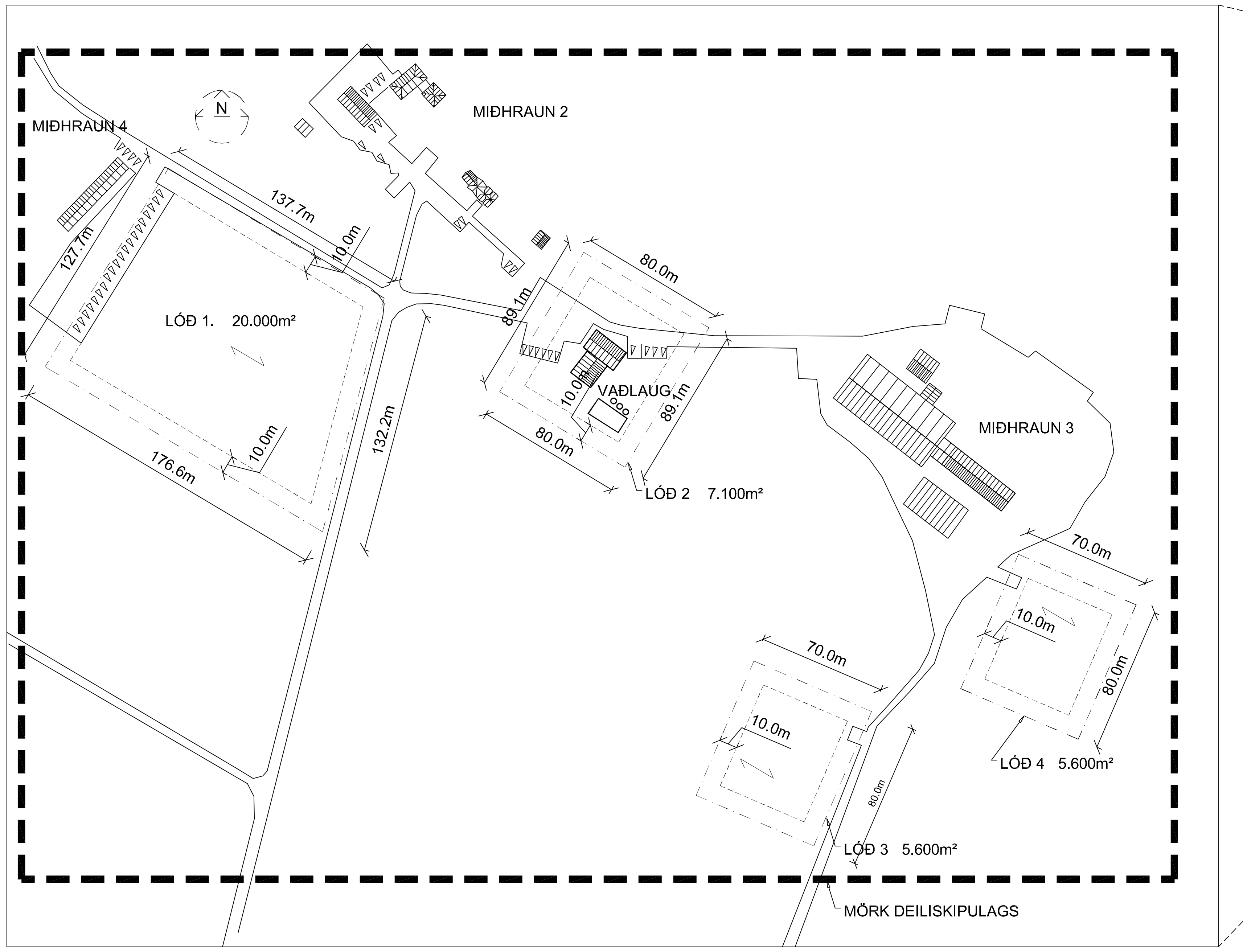
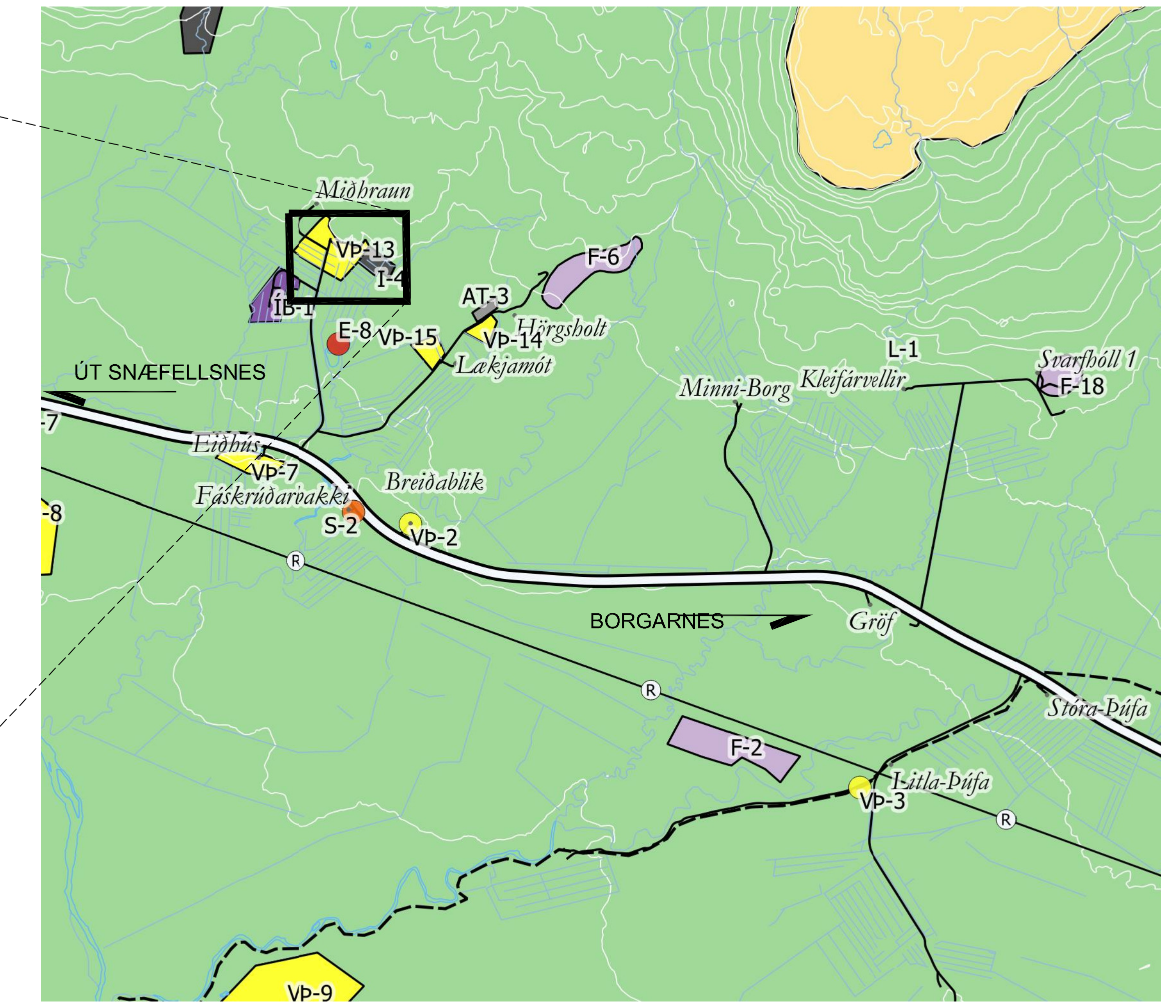


DEILISKIPULAG 1:3000. DEILISKIPULAG ÞETTA ER UNNIÐ Á UPPRÉTTAN LOFTMYNDAGRUNN FRÁ LOFTMYNDUM EHF.



Hluti af skipulagsuppdrætti auglýstrar tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi.

Hluti af skipulagsuppdrætti auglýstrar tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038. Lóðir 1 og 2 falla innan reits VÞ-13 með svofelld skipulagsákvæði:

Almenn þjónusta fyrir ferðafólk og í tengslum við iðnaðarsvæði, s.s. gisting, verslun og veitingasala. Gert er ráð fyrir gistingu í allt að 20 frístundahúsum og þjónustuhúsi auk notkunar eldri mannvirkja á reitnum, að hluta til fastrar búsetu.

Lóðir 3 og 4 eru á landbúnaðarsvæði L-1 með almennum skipulags ákvæðum sem stangast ekki á við fyrirhugaða notkun á þessum lóðum.

Hús sem fyrir eru.

Byggingarreitur

Mænisstefna
Flatarmál lóðar
Staðsetning rotþróar

Mörk skipulags

Mörk lóða

Skipulagssvæði alls: 38.300 m². Lóð fyrir hús til útleigu. Vegna ferðaþjónustu, þjónustubygging og fjárhús.

MIÐHRAUN 2, EYJA - OG MIKLAHOLTSHREPPI.

Tilgangur þessa skipulags er að skilgreina lóðir fyrir sumarhús, þjónustubyggingar og fjárhús í landi Miðhrauns 2. Umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun og Heilbrigðiseftirlit Vesturlands.

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

1. ALMENNT

1.1 Markmið og forsendur:
Deiliskipulagið nær til landspildu í landi Miðhrauns 2. Deiliskipulagsáætlun er sett fram á skipulagsuppdrætti þessum.

1.2 Skipulagssvæði, stærð, lega, notkun og afmörkun:
Skipulagssvæðið er um 28.7 ha landspilda í landi Miðhrauns 2. Gert er ráð fyrir nýbyggingum á 3 lóðum og breyttri notkun á byggingu á einni lóð. Á lóð 1 er gert ráð fyrir allt að 20 húsum til útleigu og einu þjónustuhúsi af sömu stærð. Stærð húsa er allt að 70 m². Á lóð 2 er fjárhús sem verður breytt í þjónustubyggingu, um 400 m² eftir breytingu. Á lóðinni verður komið fyrir vaðlaug og þremur heitum pottum. Á lóðum 3 og 4 er gert ráð fyrir fjárhúsbyggingum. Stærð hvorrar byggingar er allt að 700 m².

Lóð 1: 20.000m², sunnan við núverandi íbúðarhús, ráðgert 20 sumarhús og eitt jafn stórt þjónustuhús.
Lóð 2: 7.100m², þar sem fjárhús er núna, verður nýtt sem þjónustubygging.
Lóð 3: 5.600m², fyrir fjárhús sunnan við iðnaðarhúsasvæði.
Lóð 4: 5.600m², fyrir fjárhús austan við iðnaðarhúsasvæði.

1.3 Eignarhald á landi og aðkoma:
Land það og vegstæði sem deiliskipulagið nær til er í einkaeign. Aðkoma er frá þjóðvegi um núverandi veg sem liggur að íbúðarhúsi og öðrum byggingum á landinu.

1.4 Eldri hús á svæðinu:
Fimm íbúðarhús eru í landi Miðhrauns 2, auk vélaverkstæðisbyggingar og fjárhúss. Í landi Miðhrauns 3 er iðnaðarhúsnæði og í landi Miðhrauns 4 er verksmiðjuhúsnæði.

1.5 Landhættir og gróðurfar:
Skipulagssvæðið er mýrlent en hefur verið framræst.

1.6 Fornleifaskráning:
Innan deiliskipulagssvæðisins eru engar þekktar minjar. En finnist minjar eða merki um minjar á framkvæmdatíma skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun um fundinn sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2010

1.7 Umhverfismat:
Áður óbyggðar lóðir 1, 3 og 4 eru á framræstu ræktarlandi. Fyrir liggur flokkun landbúnaðarlands í auglýstri tillögu að aðalskipulagi og ljóst að um ræktarland er að ræða. Nauðsynlegt er þó að ganga á það þar sem ekki er á annan hátt hægt að koma fyrir nýbyggingum á bæjartorfunni. Búast má við nokkuð aukinni umferð um heimreiðina. Að öðru leyti verður ekki séð að mannvirkjagerð skv. deiliskipulaginu hafi veruleg áhrif á umhverfið. Gera má ráð fyrir jákvæðum áhrifum á atvinnu í sveitarfélaginu vegna aukinnar starfsemi.

1.8 Veitur og þjónusta:
Vatnsveita: Kalt vatn fæst úr uppsprettu í eigin landi. Vatnið skal uppfylla ákvæði neysluvatnsreglugerðar nr.536 frá 2003. Hitaveita: Heitt vatn fæst úr borholu í eigin landi. Rafmagn: Rafmagn fæst frá veitukerfi RARIK. Fráveita: Frágangur og gerð rotþróa og fráveitulagna verður í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/ 1998. Sameiginleg og þegar frágengin rotþró og siturlögn er notuð fyrir allt svæðið þ.e allt frárennsli/skolp frá jörðinni Miðhrauni. Staðsett um 300 m sunnan við iðnaðarhúsasvæði. Brunavarnir: Brunavarnir eru á vegum Eyja - og Miklaholtshrepp. Slökkvivatn fæst úr Miðhraunslæk. Sjúkraflutningar og löggæsla er í Stykkishólmi. Sorphirða er á vegum Eyja og Miklaholtshrepps.

2. SKILMÁLAR

2.1 Sumarhús:
Á lóð 1 er gert ráð fyrir allt að 20 húsum fyrir gistingu og einu þjónustuhúsi, hvert allt að 70 m². Húsin verða úr timbri, þak er klætt með tjörupappa. Veggir eru timburklæddir, litir falli vel að umhverfi. Húsin verða með mænisþaki, mesta hæð er 4.0 m. Mænisstefna er sýnd á teikningu. Tæknirými er þjónustuhúsi, þar er sameiginlegt inntak fyrir húsin.

2.2 Breyting á fjárhúsi:
Mænishæð og stefna er óbreytt. Gerðar verða breytingar á útliti byggingar, veggir verða timbur og eða stálklæddir. Byggingarefni er stál, timbur og steypa. Vaðlaug og heitir pottar verða á lóð. Frágangur þeirra skal vera í samræmi við byggingar- og heilbrigðisreglugerð

2.3 Ný fjárhús á lóð 3 og 4:
Á hverri lóð er fjárhúsbygging með áburðarkjallara og sambyggðri hlöðu. Stærð húss er allt að 700 m². Húsin eru úr stáli, steypu og timbri með bárujárnsklæddu þaki. Veggir eru timbur og stálklæddir, litir falli vel að umhverfi. Mænisstefna er sýnd á teikningu. Mesta hæð er 7.0 m.

2.4 Hönnun mannvirkja:
Aðalteikningar skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og reglugerðir um hönnun bygginga.

2.5 Byggingarreitir:
Byggingarreitir innan hverrar lóðar eru sýndir á uppdrætti. Hús skulu ekki vera nær lóðamörkum en 10m. Nýtingarhlutfall á lóð 1 og 2 má vera allt að 0,15. Nýtingarhlutfall á lóð 3 og 4 má vera allt að 0,20.

2.6 Frágangur húsa og lóða:
Landeigandi sér um framkvæmdir á lóð. Hús skulu vera frágengin að utan og lóðir frágengnar tveimur árum eftir að byggingarleyfi er gefið út.

2.7 Bifreiðastæði:
Tvö bílastæði eru fyrir hvert sumarhús og eitt þjónustuhús á lóð 1. Stærð á þjónustubyggingu á lóð 2, þar verða 25 bílastæði. Þar af tvö fyrir hreyfihalmlaða. Við fjárhús er gert ráð fyrir aðkomu vinnuvéla og tækja.

SAMÞYKKTIR:
Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr 123 / 2010 var samþykkt í skipulags - og byggingarnefnd þann _______ 2019 og í sveitarstjórn þann _______ 2017.

Tillagan var auglýst frá _______2019 með athugasemdarfresti til _______2019.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda þann _______ 2019.

f.h. Eyja - og Miklaholtshrepps ________________________

Dags.	Breytingar	Nr.	Nafn

meter teiknistofa ehf
Þverholti 3, 270 Mosfellsbæ

Gsm: 7790004, Gsm: 8940059
meter@meter.is, www.meter.is

MIÐHRAUN 2, EYJA OG MIKLAHOLTSHREPPI

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

TÖLVUSKRÁ	HANNAÐ	TEIKNAÐ	YFIRFARIÐ	ÚTGÁFA
727-311-MIÐHRAUN 2	FO	FO	FO	01
SAMÞYKKT: Friðrik Ólafsson 2303592459 (signature: FOlafsson)	TEIKNING NR. 727-01		MKV. 1:3000@A2	BLAÐ NR. D-01
	DAGS. 15.03.2019		VERK NR. 727	