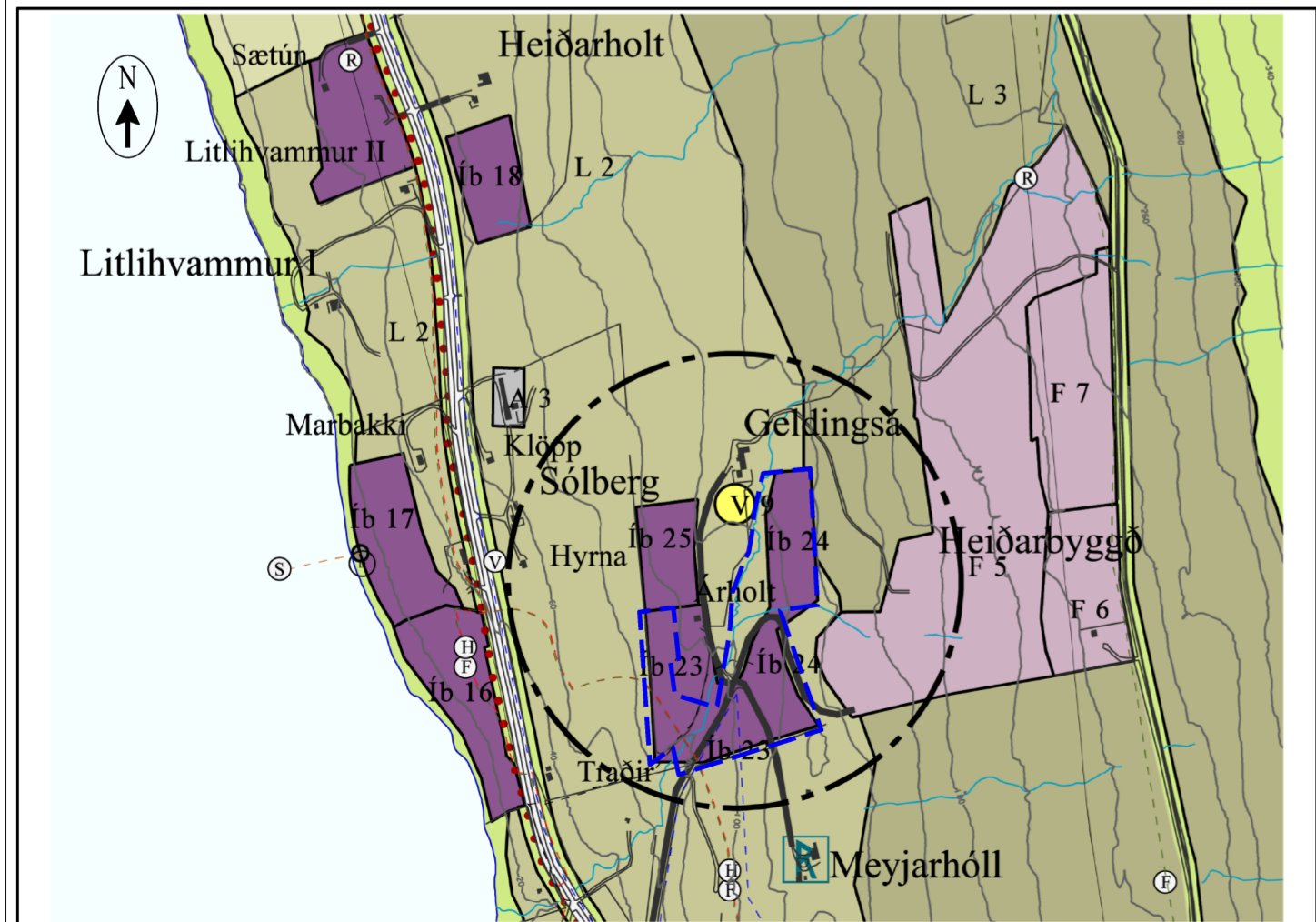
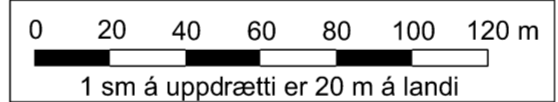


Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000



Úrklippa úr aðalskipulagi 2008-2020, breytingu dags. 17.02.2021

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 2 m hæðarlínur
- 10 m hæðarlínur
- R Rotþróarsvæði
- Áætl. aðkoma að húsum
- Vegtenging
- Núverandi lóðir á svæðinu
- Nýjar íbúðalóðir
- Byggingarreitur

Breyting eftir fyrri auglýsingu

Vegtenging af Árholtsvégi að lóð nr. 1 er færð um 20m til vesturs að ósk Vegagerðarinnar vegna útsýnis til vesturs við aðkomu inn á hann. Byggingarreitur og aðkoma að lóð nr. 2 eru feld út af uppdrætti þar sem ekki er byggingarréttur á þeirri lóð miðað við gildandi aðalskipulag. Þá er texti litillega lagfærður í kaflanum um jarðrask.

Greinargerð

Forsendur

Samkvæmt breytingu á aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhr. 2008-2020 varðandi landnotkun í landi jarðarinnar Geldingsár dags. 17. febr. 2021 voru afmarkaðir þrjú landnotunarreitir fyrir íbúðarhús sem áður var merkt sem L2 í aðalskipulagi, þ.e. Íb 23, Íb 24 og Íb 25. Eigandi jarðarinnar hefur nú áform um að láta gera deiliskipulag fyrir íbúðarhús á reitum Íb 23 og Íb 24.

Skipulagsleg staða og staðhættir

Svæðin liggja sitt hvoru megin við Geldingsárveg (8507) sem er heimreið að Geldingsá og aðkoma að Meyjarhóli, að landamerkjum Meyjarhóls að sunnan og að landamerkjum Sólbergs að vestan. Austan svæðanna er fristundasvæðið Heiðarbyggð þar sem búið er að skipuleggja lóðir fyrir fjölda fristundahúsa, en vestasti hluti þess næst íbúðarsvæðunum hefur ekki verið deiliskipulagður ennþá. Landið er að mestu holt og mór þar sem nokkur sjálfræðsla af birki hefur átt sér stað ásamt smá túnlettum. Á árinu 2020 voru afmarkaðar fimm íbúðarhúsalóðir sem fengu nafnið Geldingsárhlið innan þessara reita og gerð ný vegtenging af heimreiðinni að Geldingsá í gegnum reit ÍB 24 að fristundasvæðinu Heiðarbyggð og tengjast lóðir á Íb 24 þessum vegi. Landinu hallar á móti vestri og suðvestri og er hæðarmunur innan svæðanna um 60 m.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og munu þær ekki hafa neikvæð áhrif á umhverfið, því húsin munu falla vel inn í landslag svæðisins. Þar sem landhalli er nokkur á þessu svæði má gera ráð fyrir einhverri landmótun við húsin, en reynt verður að láta þau falla sem best að landslagi lóðanna.

Forminjar

Innan skipulagssvæðisins eru ekki vitað um skráðar forminjar (Sædis Gunnarsdóttir. Fornleifar í Svalbarðsstrandarhr. Fornleifastofnun Íslands 2005). Komi minjar í ljós við framkvæmdir er skilt að gera Minjastofnun Íslands viðvart.

Aðkoma

Aðkoma verður af Geldingsárvegi nr. 8507, sem tengist Grenivíkurvegi þjóðvegi nr. 83.

Deiliskipulag

Um byggingar á lóðunum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s., skipulagslög, mannvirkjalög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarinnar, eftir því, sem við á. Gera skal ráð fyrir minnst tveimur bílastæðum á hverri lóð.

Byggingar

Á hverri lóð verður heimilt að reisa eitt einbýlishús og má gera ráð fyrir að þar sem landhalli er mestur að húsin verði ein til tvær hæðir ásamt kjallara. Stærð einbýlishúsa að meðtalinni bílgeymslu má vera allt að 700 m² og hæð að meðtöldum kjallara að 12 m. Að auki má byggja gestahús/áhaldahús allt að 100 m² að stærð og aðstöðuhús að hámarki 15 m². Pakform og stefna húsa er frjálst og staðsetning innan byggingarreits. Sérákvæði gildir fyrir lóð nr. 3, en þar verður heimilt að reis tvö íbúðarhús og skal bil milli þeirra vera að lágmarki 25 m, en þá einnig að heildarfjöldi íbúðarhúsa samkvæmt aðalskipulagi aukist ekki á svæðinu. Samkvæmt samkomulagi við eigendur jarðarinnar Sólbergs má reisa mannvirki á lóð nr. 1, sem væru aðeins í 10m fjarlægð frá landamerkjum, en fjarlægðin samkvæmt aðalskipulagi eru 30m. Þar sem vatnslagnir Norðurorku liggja í gegnum byggingarreiti á öllum lóðunum og hitaveitulögn einnig í gegnum lóð nr. 1, þá greiðir lóðarhafi/landeigandi þann kostnað sem tilfellur á tilfærslu þeirra, ef þörf verður á því vegna staðsetningu húsa.

Veitur

Svæðið mun tengjast hita- og vatnsveitukerfi Norðurorku og dreifikerfi Rarik hvað varðar rafmagn. Fráveita fyrir lóðir nr. 2-5 mun tengjast rotþró sem staðsett verður neðan aðkomuvegar að lóðum nr. 4-5, en sér rotþró verður fyrir lóð nr. 1, innan lóðarinnar. Frágangur sem tengist fráveitu skal unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra og í samræmi við reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999.

Jarðrask

Núverandi heimreið að Meyjarhóli sem liggur milli lóða nr. 2 og 3 hefur verið aflögð að hálfu Vegagerðarinnar og verður sett hlið á hana, en hún verður áfram nýtt sem aðkoma að íbúðarhúsi á Meyjarhóli 2, fristundahúsi norður af því og vegna búrekstrar á jörðinni. Jarðraski og landmótun á lóðum nr. 3 verði því hagað þannig, að það valdi sem minnstum neikvæðum áhrifum á þessa aðkomuleið, en ný aðkoma herfur einnig verið gerð í gegnum land Hallands að jörðinni.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br. var auglýst frá..... 2022 með

athugasemdafresti til 2022

var samþykkt í sveitarstjórn þann..... 2022

Sveitarstjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann.....2022

Geldingsárhlið Svalbarðsstrandarhr. íbúðarlóðir

teikn: Deiliskipulagstillaga	mkv: 1:2000 í A2	teiknað af: ghg
	21.09.21	14.01.22
verknr: 21-101	dags: 05.08.21	br: 27.11.21 br: 03.05.22
		teikn-nr: