



Skorradalshreppur

**Fitjar-Smalagerði og
Fitjar-Smalagerði 1
Skorradalshreppi**

Lýsing deiliskipulagsáætlunar

28. júlí 2018

Efnisyfirlit

Greinargerð.....	2
Stefna aðalskipulags.....	3
Fyrirhugað deiliskipulag.....	3
Veitur.....	4
Þjónusta.....	4
Fornminjar.....	4
Umsagnaraðilar.....	4
Skipulagsferlið.....	5

Greinargerð

Hér er um að ræða lýsingu deiliskipulagsáætlunar fyrir landskikana Fitjar-Smalagerði og Fitjar-Smalagerði 1, samkvæmt 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Aðdragandi deiliskipulags.

Fyrirhugað er að byggja tvö íbúðarhús á landskikanum. Annars vegar áformar landeigandi að byggja „aukahús á bújörð“ og hins vegar áformar óskildur aðili að byggja íbúðarhús. Báðar byggingar samræmast kafla 5.2 í ASK Skorradalshrepps. Fyrir liggur umsögn Vegagerðarinnar og Minjastofnunar Íslands.

Markmið deiliskipulags.

Markmið tillögunnar er að skilgreina tvær lóðir á skikanum.

Fyrirliggjandi skipulagsáætlun.

Aðalskipulag Skorradalshrepps 2010-2022 er í gildi. Á svæðinu er skilgreind landnotkun landbúnaður.

Helstu forsendur deiliskipulags-áætlunarinnar eru að samræma áformuð landnot fyrirbyggjandi aðalskipulagi. Samkvæmt aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu „ræktað land“ til landbúnaðar og var það hluti af tünnum Fitjajarðarinnar sem nú er fyrst og fremst skógræktarjörð og ekki í öðrum landbúnaðarnotum. Í aðalskipulagi er mælt til þess að ræktuðum svæðum sem henta til matvælaframleiðslu verði ekki raskað. Þrátt fyrir byggingaráform á svæðinu getur það áfram þjónað til matvælaframleiðslu, s.s. kartöflu- og grænmetisræktunar.

Áformuð deiliskipulagsáætlun þessi tekur til landskika úr landi Fitja (landnr. 133958) í Skorradalshreppi til uppbyggingar á tveimur íbúðarhúsum til heilsársbúsetu, ásamt vélageymslum. Landskikinn er 1 hektari að stærð og er staðsettur norðan við Skorradalsveg (F508), suðaustur af Fitjum og Fitjakirkju. Aðkoma að svæðinu er af Skorradalsvegi nr. 508.

Aðliggjandi að vestan, norðan og austan er landbúnaðarsvæði. Að sunnan aðliggjandi, fyrir neðan Skorradalsveg, er opið svæði til sérstakra nota.

Landið er ræktað landbúnaðarland, sandur, leir og möl ofan á basalhrauni.

Landið stendur í aflíðandi hlíð. Landskika verður skipt til helminga vegna fyrirhugaðra bygginga tveggja íbúðarhúsa ásamt vélageymslum. Byggingareitur í Fitjum-Smalagerði

verður ofarlega í hlíðinni fjær Fitjum. Byggingareitur Fitja-Smalagerðis 1 verður nokkru neðar í hlíðinni nær Fitjum.



Mynd 1 Yfirlitsmynd af staðsetningu skipulagssvæðisins.

Stefna aðalskipulags

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins (ASK 2010-2022) er landið sem landskikinn tilheyrir skilgreint sem ræktað land.

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsáætlunarinnar eru:

*Staðsetning lóðamarka og lóðastærð og aðkoma frá Skorradalsvegi.

*Byggingarreitir fyrir íbúðarhús á hvorri lóð, ásamt vélageymslum.

*neysluvatnslagnir

*fráveitulagnir

Staðsetning húsanna er megin viðfangsefnið en auk þess verður sett ákvæði er varðar jarðrask sbr. umsögn Minjastofnunar. Þá verða sett ákvæði er varða fráveitu, vatnsmál og útlit húsa, auk frágangs umhverfis þau.

Deiliskipulagsáætlunin fellur að kafla 2.1 í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 = styður við samfélag og búsetu, þ.e. byggð í fram-Skorradal. Þá fellur staðsetning og hönnun mannvirkja á svæðinu að kf 2.2.1 um hagkvæmni staðarvals.

Hér má horfa til: Menningarstefnu í mannvirkjagerð (2014) bls. 25 um „sambýli manns og náttúru“ og Velferð til framtíðar, stefnumörkun til 2020.

Skorradalshreppur áformar gerð verndarsvæðistillögu fyrir fram-Skorradal skv. lögum 87/2015 og fellur áformuð deiliskipulags-tillaga undir það svæði. Ekki liggur fyrir hver verða ytri mörk tillögunnar (þ.e. yfir hvaða landsvæði hún nær) eða hvaða skilmálar kunni að verða settir um vernd og uppbyggingu innan verndarsvæðisins.

Aðferð við umhverfismat.

Þar sem um er að ræða byggingu húsa eru það áhrif þeirra sem meta þarf. Við matið eru leiðbeiningar Skipulagsstofnunar hafðar til hliðsjónar. Við matið verður horft til eftirfarandi umhverfisþátta með eftirfarandi umhverfisviðmið til grundvallar:

* vatn - neysluvatn og vatnsvernd

-lög um hollustuhætti og mengunarvarnir ásamt reglugerðum

* vistkerfi - gróðurfar

-lög um náttúruvernd

*Landslag og sjónrænir þættir

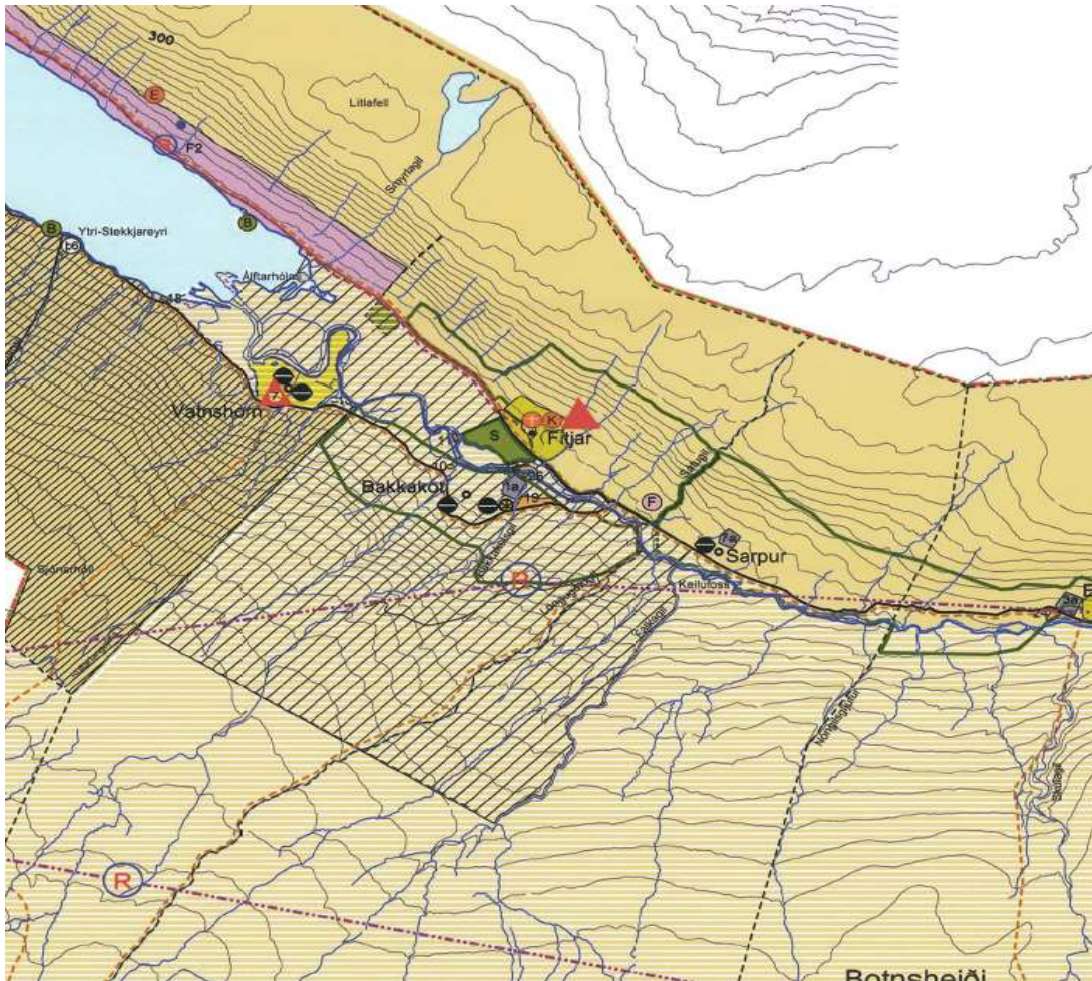
- Náttúruminjaskrá

- Velferð til framtíðar...

* Menningarminjar

_lög um minjavernd

Ekki verða bornir saman valkostir þar sem áform um uppbyggingu eru ekki víðtæk, nema þá núllkost, þ.e. óbreytt landnot.



Mynd 2 Úr aðalskipulagi svæðisins.

Fyrirhugað deiliskipulag

Innan marka deiliskipulagsins er stefnt að því að heimilt verði að byggja upp íbúðarhúsin Fitjar - Smalagerði og Fitjar - Smalagerði 1 ásamt vélageymslum.

Stefnt er að því að heimilt verði að byggja upp allt að 400 m² á hvoru landi. Afmarkaðir byggingareitir verða stækkaðir frá áður útgefnum lóðablöðum Fitja-Smalagerðis dags. 27.04.17 og Fitja-Smalagerðis 1 28.08.17. Afmarkaðir eru byggingareitir og er staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu sýnd til skýringa en er ekki bindandi.

Byggingareitur er 1075 m² að stærð hjá Fitjum-Smalagerði. Hjá Fitjum-Smalagerði 1 er byggingareitur 1080 m². Eru þeir afmarkaðir með hnitum á uppdrætti. Stefnt er að því að heimilt verði að byggja 200 m² íbúðarhúsnæði og 200 m² í öðrum byggingum á hvorri lóð.

Mænishæð bygginga skal ekki yfirstíga 7.5m frá óhreyfðu landi, mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls. Mænishæð fellur vel að landnotkun í næsta nágrenni, þar sem hávaxinn skógur er á tvo vegu, hærri en húsin. Lóðir skulu vera afgirtar.

Veitur: Byggingarnar tengjast lind sem á upptök sín ofar í hlíðinni í landi Fitja. Leyfi hefur verið aflað hjá landeigendum Fitja til að tengjast inn á lindina. Tenging við rafmagn er við veitukerfi RARIK/Landsnets. Frárennsli skal leitt í rotþró og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999.

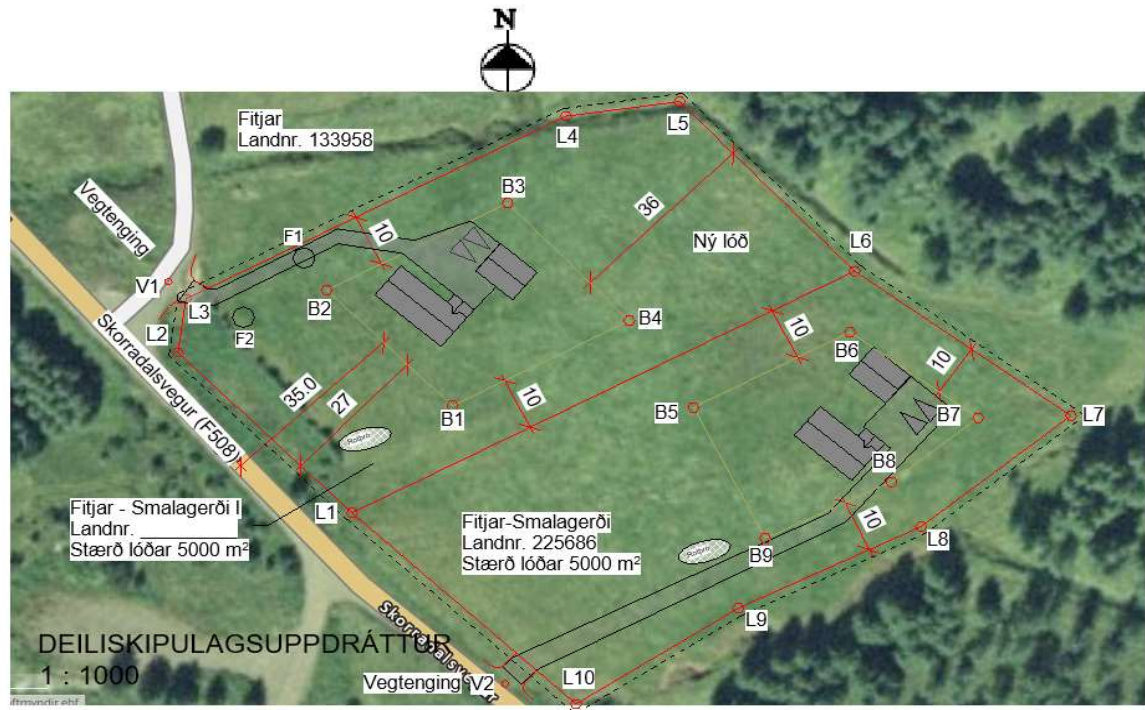
Þjónusta: Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Borgarbyggðar. Tæming rotþróa, snjómokstur, skólaakstur og sorphirða er á vegum sveitarfélagsins.

Fornminjar: Tvær minjar eru skráðar í Smalagerði, annars vegar örnefnið Smalagerði og hins vegar eru heimildir um kvíatóft sem líklega er horfin.

Umsögn minjavarðar Vesturlands liggur fyrir. Ekki er heimilt að hrófla við minjum sem kunna að koma í ljós við framkvæmdir nema í samráði við minjavörð Vesturlands.

MÍ201801-0055/6.09/M.A.S

Umsagnaraðilar: Vegagerðin / Minjastofnun Íslands / Heilbrigðiseftirlit Vesturlands.



Mynd 3 Uppdráttur deiliskipulags.

Skipulagsferlið

Í ágúst verður lýsingin send Skipulagsstofnun og kynnt almenningi, í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í september verður deiliskipulagsáætlunin, í samræmi við 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, unnin á grundvelli lýsingar m.t.t. ábendinga sem borist hafa, lögð fyrir hreppsnefnd og auglýst.

Í október verður endanleg deiliskipulagstillaga unnin og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

Tímaáætlun þessi er birt til viðmiðunar og kann að breytast á meðan á skipulagsferlinu stendur.

28. júlí 2018

Lilja Ómarsdóttir