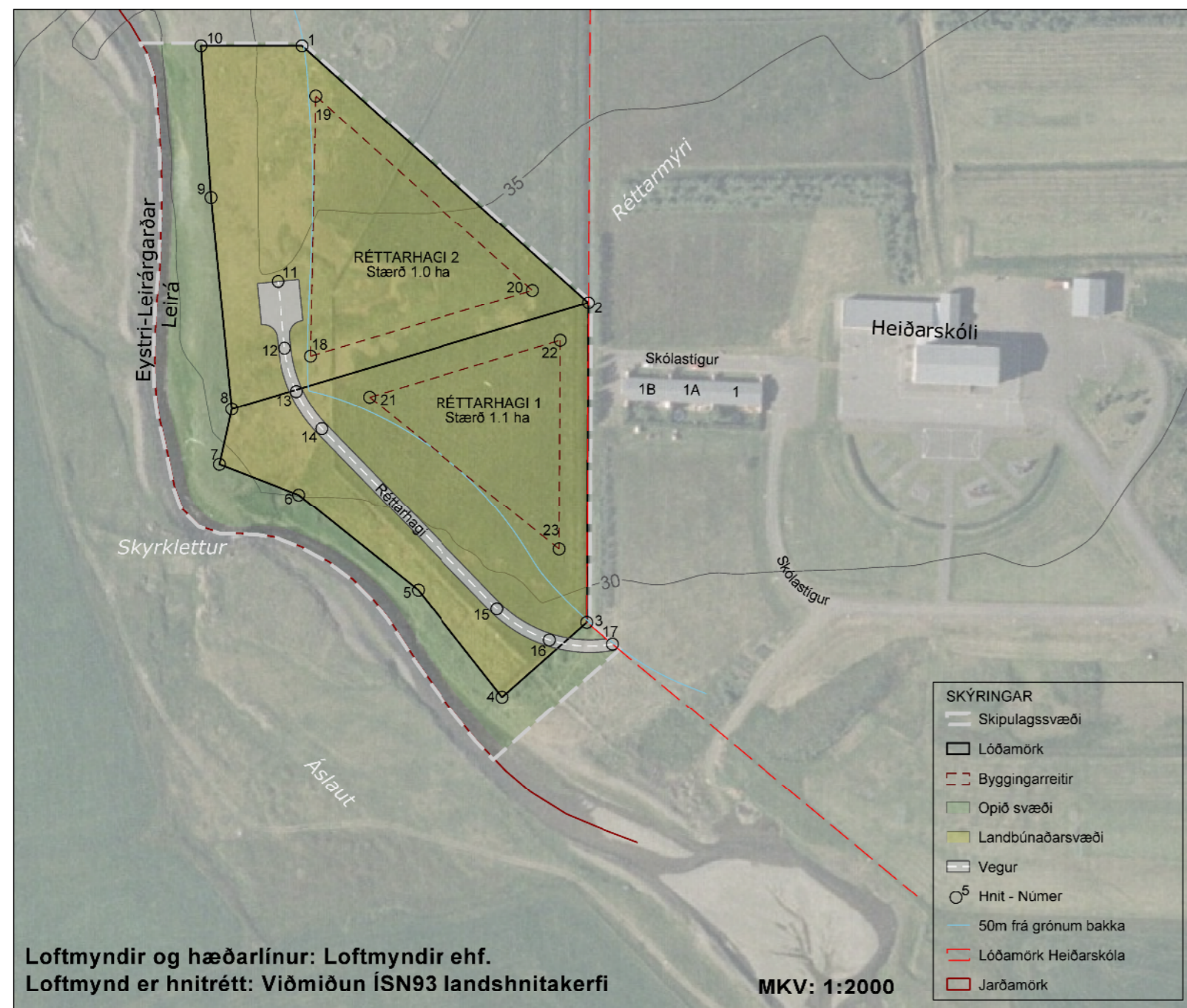


DEILISKIPULAG - SMÁBÝLABYGGÐ Í RÉTTARHAGA Í LANDI LEIRÁR



1.5 Vistgerðir

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* er skipulagssvæðið flokkuð sem „Tún og akurlendi“, eða nánar tiltekið sem „landbúnaðarland þar sem ræktaðar eru fjölarar (túngrös) og einærar (korn, kartöflur, grænmeti) nytjaplöntur“ (NÍ, 2018).

1.6 Vernd

Engin friðlýst svæði (NÍ, 2021b) eða náttúruminjar eru á skipulagssvæðinu (NÍ, 2021a). Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *Sérstök vernd náttúruyfribæra* er lítið raskað votlendi sem er stærra en 2 ha ekki innan skipulagssvæðisins (NÍ, 2019).

1.7 Veðurfar og náttúruvá

Hæðarmismunur frá árbakka að byggingareit er um 1-5m. Á skipulagssvæðinu er fjarlægð byggingarreits frá árbakka 50 m þar sem hún er minnst. Samkvæmt upplýsingum frá Veðurstofu Íslands er hætta af völdum jarðskjálfta lítil á skipulagssvæðinu. Algengustu vindáttir eru austlægar, úr norðnorðaustri til austsuðausturs. Hætta á ofanlöðum er talin lítil á svæðinu, en fjarlægð að fjallsfæti Snóksfjalls er um 2 km.

2 SKIPLAGSSKILMÁLAR

2.1 Samgöngur

Aðkoma að lóðum verður um nýjan veg sem nefnist Réttarhagi sem tengist Skólástíg, sem tengist Heiðarskólaveg til suðurs og þaðan inn á Leirársveitarveg (504). Vegurinn skal vera a.m.k. 4,5 metra breiður og þola 20 tónna öxlþunga allt árið um kring vegna brunavarna. Einnig skal vera snúningsplan við enda botnlanga. Gert er ráð fyrir 1 metra veghelgun meðfram Réttarhaga undir lagri. Bilastæði skulu vera innan lóðar og skal útfærsla þeirra vera sýnd á byggingarleyfistekningu.

Gróður2.2

Gróður og frágangur lóða skal vera í samræmi við það sem kveðið er á um í 7.2.2. grein Byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

2.3 Opið svæði til útivistar

Opið svæði til útivistar er skilgreint meðfram ána Leirá.

2.4 Veitur og sorp

Neysluvatn er á vegum Hvalfjarðarsveitar.

Hitaveita er á vegum Hvalfjarðarsveitar. Hitaveita er nefnd Heiðarveita, tengd við stofnlögn Veitna við Beikstaði að bæjum í Leirársveit.

Rafmagn er fengið frá dreifikeri RARIK.

Fráveita skal lögð í fráveitukerfi, lóðarhafar geta sameinast um fráveitukerfi, séu öll skilyrði uppfyllt. Fráveitukerfi skal vera innan byggingarreits. Siturlögn eða sandsíu má staðsetja utan byggingarreits, en þó 50 metrar frá árbakka, ef samþykki byggingarfultrúa og hlutaðeigandi lóðarhafa liggja fyrir (sbr. 17. gr samþykktar nr.583/2008 um fráveitur í Hvalfjarðarsveit). Óheimilt er að losa hættuleg efni og/eða hættulegan úrgang á svæðinu. Gerð og staðsetning fráveitukerfis er háð samþykki heilbrigðisfulltrúa Vesturlands. Gangi skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í samþykkt nr. 583/2008 um fráveitur í Hvalfjarðarsveit og samþykkt um rötþró við heimili í Hvalfjarðarsveit 2011 og í leiðbeiningar UST um rötþrær og siturlagnir (2004).
Sorp skal vera í lokaðri sorpgeymslu í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að í henni geti rúmast a.m.k. 3 sorplát.
Brunavarnir, vatn til slökkvistarfs, ef til þess kemur, er aðgengilegt í Leirá.

3 BYGGINGARSKILMÁLAR

Leirá: Í 1. mgr. 33. gr. laga um lax- og silungsvæði nr. 61/2006 segir: „Sérhver framkvæmd í eða við veiðivatn, allt að 100 metrum frá bakka, sem áhrif getur haft á fiskigengd þess, afkomu fiskstofna, aðstæður til veiði eða lifríki vatnsins að öðru leyti, er háð leyfi Fiskistofu.“ Þegar sótt er um byggingar- og framkvæmdarleyfi þarf að liggja fyrir leyfi Fiskistofu fyrir framkvæmdum.
Byggingarreitur: Á hvort lóð er skilgreindur byggingarreitur. Á byggingarreit er heimilt að byggja eitt íbúðarhús ásamt innbyggðri eða stakstæðri bílagrymslu og eitt aukahús undir frístundabúskap.
Gæta skal samræmis í hönnun og gerð húsnæðis hvað varðar útlit og frágang. Þar á meðal mænismstefnu, þakhalla, þakfrágang, áferð og litavali á einstöckum byggingarhlutum. Miða skal að því að mannvirki falli sem best að umhverfi.
Byggingarmagn er að hámarki 500 m² á hvort lóð.
Íbúðarhús skulu vera einnar hæðar.
Aukahús skulu vera lágreist. Heimilt er að reisa gróðurhús, hesthús eða sambærilegt húsnæði undir frístundabúskap.
Mænishæð skal vera að hámarki 5,5 m mælt frá gólfplötu að efsta punkti þaks.
Útlýsing skal vera þannig úr garði gerð að hún valdi ekki öðrum íbúum ónáð og ljósmengun á svæðinu skv. 7.2.4. gr Byggingarreglugerðar nr.112/2012 m.á.b.
Girðingar er heimilt að reisa umhverfis smábýlabýggðina, en óheimilt er að girða niður í Leirá eða hindra fær veiðimanna meðfram ána með girðingum.

4 ÁHRIF Á UMHVERFI OG SAMFÉLAG

Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stíllt í hóf eins og kostur er og ef landsár verða skal lóðarhafi græða jafnróðum upp. Rask á svæðinu skal haldid í lágmarki á framkvæmdartíma, við lagningu vega, lagna og fráveitumannvirkja. Ein aðferð til að lágmarka neikvæð áhrif á umhverfið getur verið að geyma svartölg úr húsrúnum og vegstæði og leggja það svo aftur yfir í vegfláa, umhverfis byggingar og önnur mannvirki við lok framkvæmda. Hægt er að finna leiðbeiningar um frágang raskaðra svæða inn á www.namur.is.

Áhrif á umhverfi verður lítið og staðbundið þar sem um er að ræða einungis tvær lóðir. Tekið er tillit til áhrinnar við staðsetningu byggingarreitna í samræmi við skipulagsreglugerð, þ.e. að þeir verða staðsettir 50 m frá grónum árbakka. Samkvæmt ábendingu frá Hafnarsóknastofnun (2022) þá er urriðaveiði á þessum kafla árinna, en lítil þekking er annars stóðu lifríkis Leirá. Hafnarsóknastofnunin gengur út frá því að áhrif á umhverfi árinna verði lítið en bendir á að ekki má stunda starfsemi á lóðinni sem gæti haft áhrif á lifríki þess. Ekki er talið að fyrrihugaðar framkvæmdir falli undir lög um umhverfismat áætlanar nr. 111/2021.

Samfélagsleg og hagræn áhrif verða jákvæð, þar sem uppbygging mun leiða af sér að fólk geti haft varanlega búsetu í sveitarfélaginu og getur stundað lítilsháttar landbúnað. Af umhverfissjónarmiðum, t.d. til að stytta flutningsleiðir, er einnig æskilegt að stuðla að framleiðslu landbúnaðarvara á Íslandi, þótt það sé fyrrihugað í litlu mæli á umræddum lóðum.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar samþykkti á fundi sínum þann 14. desember 2021 lýsingu á deiliskipulagstillögu smábýlabýggðar í Réttarhaga í Landi Leirá, kynning lýsingar var birt á heimasíðu sveitarfélagsins og einnig auglýst. Skipulagslýsing var til sýnis á skrifstofu Hvalfjarðarsveitar og einnig á heimasíðu sveitarfélagsins frá 15. desember 2021 til 14. janúar 2022. Þar að auki var kynning á skrifstofu Hvalfjarðarsveitar 7. janúar 2022. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Veðurstofu Íslands, Umhverfisstofnun, Samgöngustofu, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Veiðifélaginu Leirá og Hafnarsóknastofnun. Brugðist hefur verið við umsögnum við gerð deiliskipulagstillögu. Skilafrestur ábendinga var til og með 14. febrúar 2022. Engin ábending barst.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillaga smábýlabýggðar í Réttarhaga í Landi Leirá verði kynnt íbúum í apríl 2022 og samþykkt í sveitarstjórn til auglýsingar í apríl 2022. Deiliskipulagstillaga skal kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt. Umsagnaraðilar eru nágrennar, veiðifélagið Leirá, Slökkvilið Hvalfjarðarsveitar, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands, Vegagerðin og Fiskistofa. Að auglýsingartíma lönnum er tillagan tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar og reikna má með að það verði í júní 2022. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafnarsóknastofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B- deild Stjórnartíðinda sbr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagigildi. Reikna má með að það verði í júlí 2022.

6 LÖG OG REGLUGERÐIR

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (1223/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunavarir (7/1998), lög um menningarmínjar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).

HEIMILDIR

Birna Lárusdóttir og Oddgeir Hansson (2003). Fornleifaskráning í Leirá- og Melasveit. (FS199-00032). Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands.
Hafnarsóknastofnun (2022). Umsógn frá 24.02.2022. Efni: Óskað er eftir umsögn Hafnarsóknastofnunar vegna lýsingar á deiliskipulagstillögu í Landi Leirá í Hvalfjarðarsveit vegna deiliskipulagstillögu tveggja landspíldna, Réttarhaga I og II, sem eru norðan við Leirársveitarveg sem er innan landbúnaðarsvæðis B4, skv. gildandi Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008- 2020. Hafnarforður: Hafnarsóknastofnun.
Landlinur (2010). Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2008- 2020. Borgarnes: Landlinur ehf.
Landmælingar Íslands (LMI) (2018). Landgerðir Corine 2018. <https://kortasja.lmi.is/mapview/?application=kortasja>
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2018). Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi. <https://vistgerdakort.ni.is/>
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2019). Sérstök vernd náttúruyfribæra. <https://serstokvernd.ni.is/>
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2021a). Náttúruvinnjaskrá. <https://natturuvinnjaskra.ni.is/>
Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2021b). Vöktun náttúruverndarsvæða. <https://natturuvinnjaskra.ni.is/>



HNITASKRÁ - ÍSN93

Lóðamörk

Hnit	X=austur	Y=norður
1	362173.90	438338.80
2	362276.40	438246.80
3	362275.80	438132.50
4	362245.80	438105.90
5	362215.40	438144.10
6	362172.70	438178.20
7	362144.30	438189.20
8	362148.70	438208.90
9	362141.30	438284.80
10	362137.70	438338.80

Miðlina vegar

Hnit	X=austur	Y=norður
11	362165.28	438254.52
12	362167.61	438230.55
13	362171.85	438215.10
14	362180.95	438201.89
15	362243.74	438137.42
16	362262.46	438126.28
17	362285.12	438124.78

Byggingarreitur

Hnit	X=austur	Y=norður
18	362176.92	438227.71
19	362178.79	438230.97
20	362256.42	438251.30
21	362198.00	438213.10
22	362266.33	438233.38
23	362265.94	438158.74

Hnit fengin af upprettí loftmynd, með 50 cm greinhæfni

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Staðhættir

Deiliskipulagið er innan landbúnaðarsvæðis fyrir smábýlabýggð B4, í Landi Leirá, skv. samþykktu Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008-2020. Skipulagssvæðið er norðan við Leirársveitarveg og í grennd við Heiðarskóla og Heiðarborg, sem er grunnskóli og félagsheimili/lípráttahús. Skipulagssvæðið er um það bil 2,73 ha á stærð. Innan svæðisins eru skilgreindar tvær landbúnaðarlóðir, Réttarhagi 1 og 2, sem eru 1,1 og 1,0 ha að stærð. Lóðirnar eru leigulóðir, í Landi Leirá (landnúmer 133774). Landið hallar til vesturs og suðvesturs í átt að ánni. Í vestri afmarkast skipulagssvæðið af miðri ánni Leirá, á móti austri af lóð gamla Heiðarskóla og á móti suðri og norðri af landbúnaðarlandi. Skipulagssvæðið er skilgreint sem „Tún og bithagar“ og „Graslendi“ samkvæmt CORINE 2018 (LMI, 2018).

Aðkoma að lóðum verður um nýjan veg sem nefnist Réttarhagi sem tengist Skólástíg, sem tengist Heiðarskólavegi og þaðan inn á Leirársveitarveg (504). Það liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir Heiðarskóla, sem þarf að breyta vegna lagningu aðkomuvegar að nýju lóðunum. Um er að ræða 78 m langan nýjan aðkomuveg frá Skólástíg að skipulagssvæðinu, en 192 m langan veg til viðbótar þarf að leggja innan skipulagssvæðis. Vegurinn verður einnig nýttur fyrir veiðimenn, leigusala og fólk á hans vegum til að komast að ánni. Þinglýsa þarf kvæði á lóðirnar til að tryggja aðkomu veiðimanna að Leirá, og einnig aðkomu að lóð Réttarhaga 2. Vegurinn verður héraðsvegur í umsjá Vegagerðarinnar að undanskildum síðustu 50 metrum að húshorni.

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Landnámandi vill gefa lóðarhöfnum kost á að byggja sér íbúðarhús inn á landbúnaðarsvæði og þannig fylgja línun sem lagðar eru í Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008-2020. Landnýting verður eins hagkvæm og kostur er, sem lýsir sér í því að einungis þurfi að leggja um 263 m langan aðkomuveg frá Skólástíg. Á sama tíma er markmið að samnýta aðkomuvegin fyrir veiðimenn, leigusala og fólk á hans vegum til að komast að Leirá.

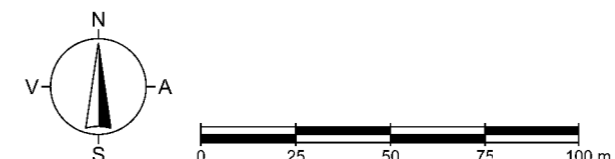
1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

Ekkert gildandi deiliskipulag er fyrir svæðið. Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2008-2020 var staðfest af umhverfisráðherra 2010. Í aðalskipulagi er skilgreint um 11,5 ha svæði sem smábýlabýggð (B4) í Landi Leirá. Í stefnu aðalskipulags er kveðið á um að lóðir innan smábýlabýggðar verði ekki minni en 0,9 ha og þéttleiki á hverju samfelldu svæði 1,1 íbúð á hverri hektara lands. Innan hverrar lóðar er heimilt að byggja eitt íbúðarhús með bílskúr og þar til viðbótar eina byggingu fyrir þann frístundabúskap sem er stundaður. Það er krafa um að bygging séu lágreistar og heildar byggingarmagn lóðar fari ekki yfir 500 m². Að öðru leyti gilda sömu reglur fyrir smábýlabýggð og landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Samkvæmt aðalskipulagi eru engin svæði sem falla undir varnari innan skipulagssvæðis.

Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag.
Við eystri mörk skipulagssvæðis liggur fyrir samþykkt deiliskipulag sem heitir „Heiðarskóli og Heiðarborg“. Deiliskipulagið var samþykkt í sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann 29.9.2009. Samhliða auglýsingu þessa deiliskipulags verður lögð fram breyting deiliskipulags Heiðarskóla og Heiðarborgar sem felur í sér nýjan aðkomuveg fyrir þetta skipulagssvæði.

1.4 Forminjar

Samkvæmt Fornleifaskráningu í Leirá- og Melasveit (Birna Lárusdóttir og Oddgeir Hansson 2003, bls. 147) eru engar þekktar fornleifar á skipulagssvæðinu. Það er þó minnt á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd á natar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljót sem auðið er hvort verki megi fram haldna og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að haldna framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“



Mælikvarði	Dagsetning	Verkhelli	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2000 (A2)	28.03.2022	d1323-Leirá	d1323-Leirá.dgn	SÓAMTS /VP

SMÁBÝLABYGGÐ Í RÉTTARHAGA Í LANDI LEIRÁR Í HVALFJARÐARSVEIT DEILISKIPULAG 

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254 landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is Sigurbjörg Ósk Áskeldóttir