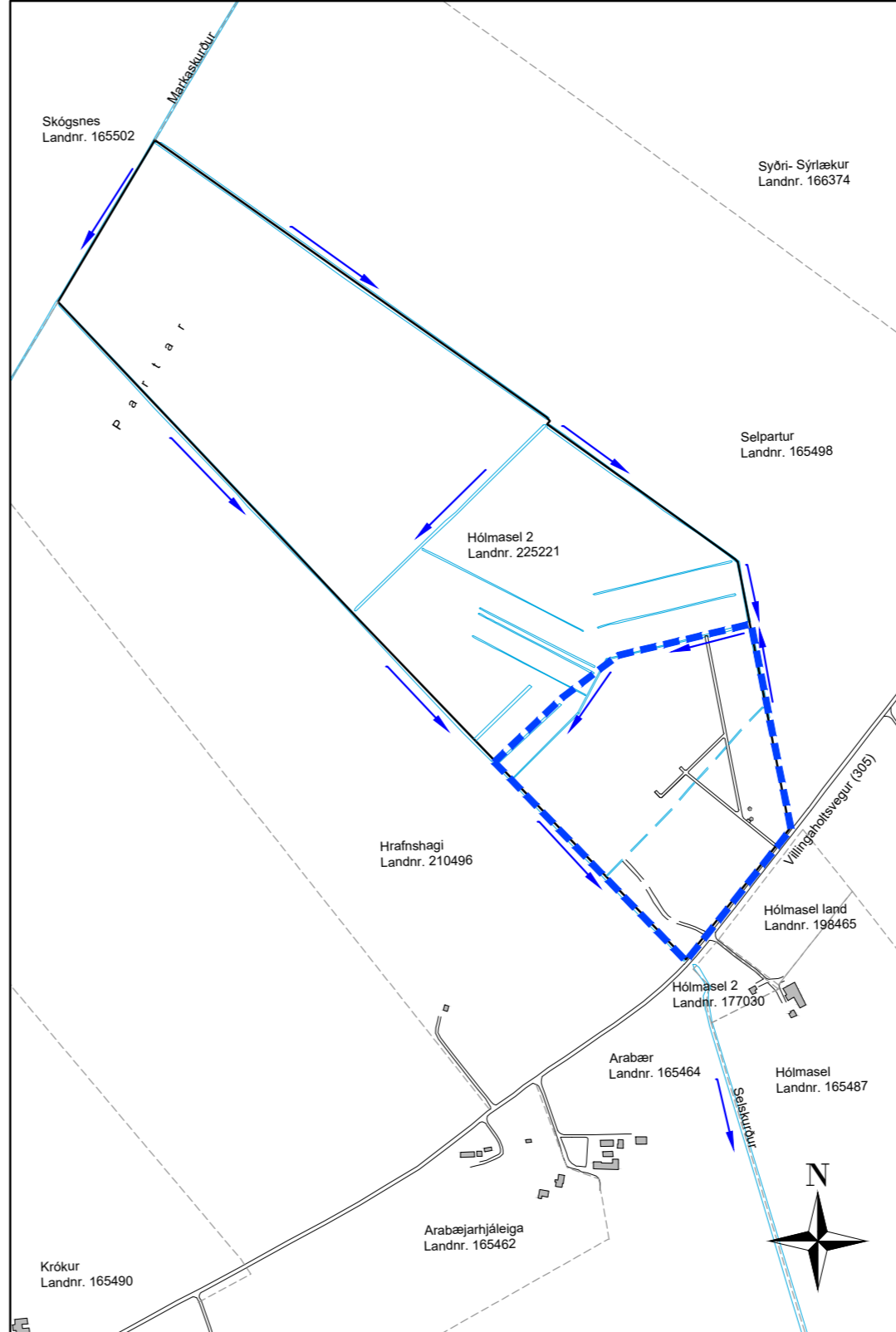


Aðalskipulag Gaulverjabæjarhrepps 2003 -2015 (Teikning er ekki í kvarða)



Yfirlitsmynd, mkv. 1:10000

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR
Um er að ræða deiliskipulag á um 14,4 ha spildu í Hólmaseyli 2 Landnr. 225221, en heildarstærð lóðarinnar er 58,1 ha. Markmið tillögunnar er að stofna lögbýli þar sem megin starfsemin byggist á hestamennsku. Hugmyndin er að skipta deiliskipulagssvæðinu í sex lóðir undir hesthús og reidskemmu og íbúðarhúsnæði tengda starfseminni. Byggingareitirnir eru hafðir rúmir svo að hægt sé að velja hentuga staðsetningu fyrir mannvirkin. Lagður verður nýr vegur frá nýrri innkeyrslu inn á svæðið.

Fyrirliggjandi stefna aðalskipulags.
Aðalskipulag Flóahrepps er í endurskoðunarferli og gert ráð fyrir að nýtt aðalskipulag fyrir sveitarfélagið verði staðfest árið 2018. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi, aðalskipulag fyrrum Gaulverjabæjarhrepps 2003 - 2015, er deiliskipulagssvæðið sem hér um ræðir á landi sem skilgreint er fyrir landbúnað. Ekki er um aðra skilgreiningu eða takmörkun að ræða í aðalskipulagi fyrir viðkomandi svæði.

Skipulagssvæðið.
Heildar stærð Hólmaseyli 2 er um 58,1 ha. Lóðin deilir lóðarmörkum með Skógsnesi (165502) til norðvesturs og Hrafnshaga (210496) í suðvestur. Einnig deilir lóðin lóðarmörkum að Selparti (165498) í suðaustur. Við Villingaholtsveg (305) eru landamörk 6 m frá miðlinu vegarinnar. Deiliskipulagssvæðið er um 14,4 ha og er staðsett á suðurhluta lóðarinnar og liggur að lóðarmörkum í suðri og fylgir lóðarmörkum 330-430 metra í norður.

Að sögn staðkunnugra getur myndast flóðahætta í vorleysingum. Þessi flóð eru ekki árlegur viðburður en síðasta flóð var vorið 2016. Landeigendur hafa nú þegar hafist handa á viðhaldi á skurðakerfi skipulagssvæðisins til að halda hættunni á flóðum í lágmarki. Hólmaseyl 2 er skráð í dag sem „annað land“ hjá Þjóðskrá Íslands. Landgæðin eru ræktuð tún og beitiland. Engin mannvirki er á lóðinni.

2. LÝSING DEILISKIPULAGS
Skilmálar fyrir deiliskipulagssvæði.
Stofnaðar verða fimm lóðir á skipulagssvæðinu út úr Hólmaseyli 2. Stofnuð verður um 2,9 ha lóð undir hesthús og reidskemmu og mun hún heita Árheimar 3. Einnig verða stofnaðar fjórar um 0,5 ha lóðir undir íbúðarhús og gestahús og munu þær heita Árheimar 1,2,4 og 6.

Umferð og aðkoma.
Villingaholtsvegur (305) er tengibraut og er meginvegur að skipulagssvæðinu. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir nýrri aðkomu inn á skipulagssvæðið frá Villingaholtsvegi (305) og verður eldri túntenging aflögð. Kvöð er um sameiginlegan aðkomuveg inn á lóðirnar frá Villingaholtsvegi. Bilastæði eru innan lóða. Núverandi og nýjrir vegir eru sýndir á skipulagsupprætti. Samráð skal vera við Vegagerðina með uppbyggingu nýrrar aðkomu og tengingar.

Veitur.
Neysluvatns er aflað frá Vatnsveitu Flóahrepps. Lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eins og hægt er. Byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á rafveitukerfi Rarik og rafloðnum skal komið fyrir meðfram vegum að svo miklu leyti sem hægt er. Sameiginlegt fráveituvirki verður fyrir allar lóðir innan skipulagssvæðisins. Varðandi útfærslu og frágang fráveituvirkja á skipulagssvæðinu skal unnið í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

Staðsetning á fráveituvirki verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Gagnkvæm kvöð verður á lóðum innan svæðisins vegna fráveitulagnaíðna.

Þverskurður, sem liggur á miðu skipulagssvæðinu, verður aflagður. Öðrum skurðum á skipulagssvæðinu verður haldið við til að viðhalda skurðakerfi svæðisins. Á yfirlitsmynd er rennslistefna vatns í skurðakerfi svæðisins sýnd.

Fornleifar.
Engar þekktar fornminjar eru á skipulagssvæðinu. Ef vart verður við fornleifar við framkvæmdir á svæðinu skal upplýsa Minjastofnun Íslands um fundinn svo fljótt sem unnt er samanber 2.mgr. 24.gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012).

Þjónusta.
Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Arnessýslu, en fjarlægð frá Brunavörnum Arnessýslu á Selfossi er 26 km. Gámur fyrir sorp sem fellur til innan svæðisins skal vera staðsett við innkeyrslu inn á svæðið og í samráði við sveitarstjórn. Sorphirða er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins.

Umsagnaraðilar.
Minjastofnun ásamt Vegagerðinni, Skipulagsstofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands fá deiliskipulagsgögnin til umsagnar.

3. BYGGINGARSKILMÁLAR
Innan byggingareits á Árheimum 1 er heimilt að reisa íbúðarhús á 1-2 hæðum allt að 300 m² og 50 m² gestahús. Mesta hæð á mæni íbúðarhúss og gestahúsa skal vera allt að 6 metra miðað við gólfplötu. Innan byggingareits á Árheimum 3 er heimilt að reisa hesthús og reidskemmu sem skal vera á einni hæð, en samantöld stærð þessara mannvirkja skal vera allt að 2500 m². Mesta hæð á mæni mannvirkja getur verið allt að 7 metra miðað við gólfplötu. Innan byggingareits á Árheimum 2,4 og 6 er heimilt að reisa starfsmanna-/gestahús. Húsin skulu vera á einni hæð, allt að 150 m². Innan hvers byggingareits verður leyflegt að reisa 50 m² gestahús. Mesta hæð á mæni húsnanna skal vera allt að 6 metra miðað við gólfplötu. Vegna flóðahættu skal hæð gólfplötu vera að lágmarki 1.0 m hærrí en landhæð umhverfis. Þakform og byggingarefni er frjálst, en mikilvægt er að hús falli sem best að umhverfi sínu og hafi sama yfirbragð og megin form. Mænistefna er frjáls og tekur mið af aðstæðum á byggingastað. Þakhalli húsa skal vera 15° - 45°. Lögð er áhersla á að útsýni sé mest í suðaustur og skjól með skjólvegg eða gróðri frá norðri. Koma má fyrir tréfalli og heitum potti innan byggingareits íbúðarhúss og starfsmannahúsa. Skjólvegir geta verið við húsin. Byggingareitir eru sýndir fyrir hverja lóð og eru hnittsettir og verða hús staðsett innan þeirra í samráði við byggingarfulltrúa. Byggingareitir eru næst lóðarmörkum 10 m. Að öðru leiti skulu byggingar á skipulagssvæðinu byggðar samkvæmt byggingareglugerð og standast ákvæði hennar.

4. UMHVERFISÁHRIF
Tillaga deiliskipulags hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi. Í tillögunni er ekki gert ráð fyrir neinum framkvæmdum að Hólmaseyli 2 sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda nr. 106/2000.

Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:2000

ÚTG.	DAGS.	ÚTGÁFUFERILL	HANNAÐ TEIKN. YFIRF.
10.01.2018.	Nýr þverskurður feldur út á upprætti og í greinargerð		AB PB/MB
24.01.2018.	Örvum sem sýna rennslistefnu vatns í skurðum er bætt á yfirlitsmynd og greinargerð endurskoðuð samhliða		AB PB/MB

- Skýringar:**
- Skipulagsmörk
 - Mörk viðkomandi lóða
 - Byggingareitir
 - Vegir
 - Aflagður vegur
 - Rennslistefna vatns í skurðum
 - Sorpsvæði
 - Hreinsivirki
 - Byggingar
 - Lóðarmörk
 - Skurðir
 - Aflagður þverskurður

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Flóahrepps þann _____

Fyrir hönd Flóahrepps.

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFLA
VERKFRÆÐISTOFA

TEIKNINÚMÉR	BLAÐSTÆRD	HANNAÐ:	AB	---
5868-004-001	A2	TEIKNAD:	AB	
		YFIRFARID:	PB/MB	
DAGS.	MÆLIKVARÐI	ÚTGÁFA		
26.01.2018	1:2000 / 1:10000	A		

SAMPYKKT: Kennitala:

HÓLMASEL 2, FLÓAHREPPI
ÁRHEIMAR 1-4 og 6
DEILISKIPULAGSTILLAGA