

DEILISKIPULAG FYRIR LANGHOLT 1 LAND 2 A Í FLÓAHREPPI:

Forsendur:
Deiliskipulag þetta tekur til lóðarinnar Langholt 1 land 2 a, landnr. 218349, í Flóahreppi. Úr landi lóðarinnar er fyrirhugað að stofna 10 lódir. Hver lóð verður um 8.800 - 10.000 m² að stærð. Á hverri lóð verður byggt heilsárskýhus til útleigu. Lóðirnar fá heitið Kriuholt 1 - 11. Afmörkun Langholts 1 land 2 a er í samræmi við lóðablað, sem unnið var af Verkfræðistofu Suðurlands, fyrir lóðirnar Langholt 1 land 2, land 2 a, land 2 b og land 2 c (samb. 01.04.2009). Afmörkun lóðanna 10 sem skipt er úr landi Langholts 1 land 2 a og viðkomandi byggingareita eru samkvæmt hnitpunktum á upprætti.

Aðkoma og aðstæður:
Lóðin Langholt 1 land 2 a og þar með skipulagssvæðið er 11.0 ha að stærð. Þar af eru um 9.7 ha sem fara undir fyrirhugaðar lódir fyrir heilsárskýhus. Eftir standa um 1.3 ha af upprunalandinu sem fara undir opið svæði auk vegsvæðis. Engin mannvirki eru fyrir á svæðinu. Skipulagssvæðið er staðsett austan Langholtsvegur, á framræstu mýrlendi með mólendisrírum. Landinu hallar til vesturs.

Tvær jarðskjálftasprungur eru í næsta nágrenni og eru þær merktar inn á meðfylgjandi yfirlitsmynd (mælikv. 1:10000).
Við sérstakar aðstæður getur myndast ísfilfa í Hvítá á móts við Brúnastaði, sem veður því að vatn flæðir yfir skipulagssvæðið og nágrenni. Við slíkar aðstæður virkar Langholtsvegur heftandi á rennsli vatnsins þar sem hann liggur þvert á halla landsins. Að sögn staðkunnugra getur vatnshæðin náð 20 cm upp fyrir yfirborð Langholtsvegur. Hæð hans er um 24.25 m (skv. hæðakerfi Selfoss) vestur af skipulagssvæðinu. Þó landið innan skipulagssvæðisins hækkir til austurs, frá veginum, ber að taka mið af flóðhæðinni við hæðarsetningu bygginga og nýs aðkomuvegar. Á meðfylgjandi yfirlitsmynd frá Veðurstofu Íslands má sjá útbreiðslu flóðs á svæðinu árið 2001.

Aðkoma að lóðum innan skipulagssvæðisins verður frá Langholtsvegi nr. 318, sem er héraðsvegur, um nýjan veg sem lagður verður austur um land Hallanda, inn á skipulagssvæðið, og nýrta lóðanna Langholt 1 land 2 a og Langholt 1 land 2. Vegurinn mun einnig nýstast nágrennalóðunum Langholt 1 land 2, land 2 b og land 2 c, sem liggja norðan og austan skipulagssvæðisins. Verður þá mögulegt að halda áfram með þennan nýja veg komi til uppbyggingar á þeim lóðum síðar. Þetta er í samræmi við áður nefnt samþykkt lóðablað fyrir þessar fjórar lódir (samb. 01.04.2004). Tenging nýja aðkomuvegarinnar við Langholtsveg verður um 205 m frá næstu veggtingu, sem er í raun svokölluð túntenging. Fullt samráð verður haft við Vegagerðina og eigendur viðkomandi lóða varðandi hvernig aðkomu að svæðinu verður háttað. Vegur, sem lagður verður innan skipulagssvæðisins og tengja mun lóðirnar við aðkomuvegin, mun heita Kriuholt. Sem fyrr segir verða lóðirnar kenndar við Kriuholt með mismunandi númeri frá 1 til 11.

Stefna aðalskipulags:
Aðalskipulag fyrir Flóahrepp 2016 - 2028 er í vinnslu. Í gildandi aðalskipulagi er skilgreining á landnotkun svæðisins landbúnaðarsvæði. Samhlíða deiliskipulaginu er unnið að breytingu á aðalskipulagi, fyrir þetta tiltekna svæði, þar sem skilgreining á landnotkun verður verslun og þjónusta. Fyrirhuguð uppbygging á skipulagssvæðinu verður í samræmi við gildandi aðalskipulag fyrir svæðið.

Aðliggjandi skipulagssvæði:
Sunnan lóðarinnar Langholt 1 land 2 a er í gildi deiliskipulag þriggja lóða (samb. 2. júlí 2007). Um er að ræða þrjár stórar lódir fyrir íbúðarhús og hesthús.

Ekki er um fleiri skipulögð svæði að ræða í nágrenninu. Suðvestan skipulagssvæðisins er frístundabyggð með 6 samuhúsum. Sá byggingareitur skipulagssvæðisins sem næst stendur þeirri byggð er í 180 m fjarlægð.

Umsagnaraðilar:
Helstu umsagnaraðilar vegna deiliskipulagstillögunnar eru Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

TEIKNINÚMUR		BLADSTÆRD		HANNAD:	
5868-002		A2		TEIKNAD: MB	
				YFIRFARID: PB	
DAGS.		MÆLIKVARDI		ÚTGÁFA	
24.07.2017		1:2000			

HNITAKERFI: ISN93

Byggingaskilmálar:
Á lóðunum Kriuholti 1 - 5, 7, 9 og 11 verða byggð heilsárskýhus auk gestahúss. Hámarksbyggingamagn þeirra lóða verður 150 m². Á lóðum 6 og 8 verður byggt heilsárskýhus á hvorri lóð, hámarksbyggingarmagn 200 m². Öll hús innan skipulagssvæðisins verða ein hæð. Þakhalli bygginga má vera allt að 45°. Hámarks mænishæð er 5 m frá gólfplötu aðkomuhæðar. Hæð gólfplötu skal að lágmarki ná 1.0 m yfir flóðhæð á skipulagssvæðinu, sem er um 24.5 m samkvæmt hæðakerfi Selfoss. Byggingar á skipulagssvæðinu skulu byggðar samkvæmt byggingareglugerð og standast ákvæði hennar. Við ákvörðun um staðsetningu húsa innan byggingareits þarf að taka tillit til flóðhættu og staðsetningar jarðskjálftasprungna í nágrenninu. Byggingareitir eru næst lóðamörkun 10 m.

Umhverfisáhrif
Náttúrufrásleg áhrif deiliskipulagsins eru nokkur þar sem um ræðir áður óbyggt svæði. Til að milda enn fremur ástýnd að byggingum svæðisins og bæta úr því jarð- og gróðuraski sem framkvæmdirnar valda verður raskað svæði sett gróðri sem hæfir náttúru svæðisins og leitast við að skapa snyrtilegt umhverfi.

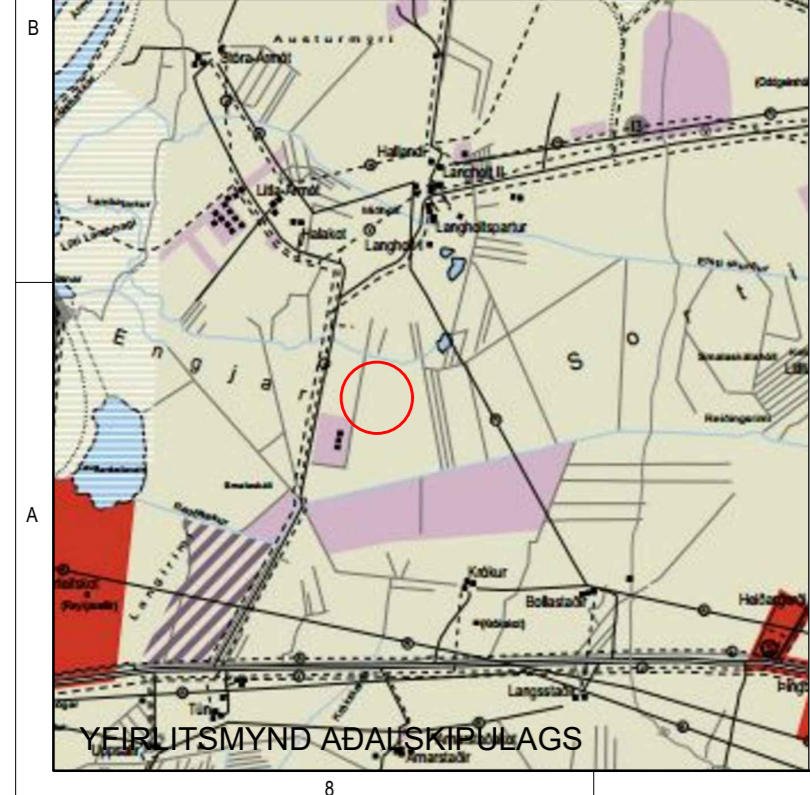
Hagræn og félagsleg áhrif deiliskipulagsins eru fremur jákvæð þar sem stuðlað er að uppbyggingu í sveitarfélaginu.

Veitur og þjónusta:
Byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á rafveitakerfi Rarik. Kalt vatn kemur frá Vatnsveitu Flóahrepps. Lagnaleiðir verða með aðkomuvegi. Sameiginlegt fráveituvirki verður staðsett nyrst á skipulagssvæðinu, á plani við Kriuholt. Þar verður einnig gámur fyrir sorp, sem fellur til innan svæðisins, í samráði við sveitarfélagið. Ganga skal frá fráveitu samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 og þannig að ekki sé hætt á óþægindum. Sorphirða er í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins. Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Arnessýslu á Selfossi, sem eru í um 5 km fjarlægð.

Kvæðir:
Kvæð er um umferðarrétt fyrir lódir á skipulagssvæðinu um land Hallanda þar sem aðkomuvegurinn mun liggja. Gagnkvæm kvæð er á öllum lóðum innan skipulagssvæðisins vegna aðgengis að lógunum.

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Útlínur viðkomandi lóða
- Útlínur aðliggjandi lóða/jarða
- Byggingareitur
- Vegur
- Nafn
- Heiti hnitpunkts
- Fráveituvirki
- Sorpgámur



Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps

þann _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ til _____

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

HNITASKRÁ					
Nafn	Austur	Norður	Nafn	Austur	Norður
B01	406805.0	385792.8	B31	406937.8	385572.0
B02	406859.5	385779.0	B32	407034.1	385632.5
B03	406855.1	385764.6	B33	407110.4	385699.9
B04	406874.5	385759.7	B34	407117.9	385612.9
B05	406865.6	385730.4	B35	407053.5	385609.2
B06	406792.9	385752.6	B36	406998.2	385651.6
B07	406784.2	385723.9	B37	407024.4	385737.4
B08	406856.8	385701.7	B38	407100.8	385718.1
B09	406839.8	385646.0	B39	407018.4	385645.3
B10	406767.2	385668.2	B40	406913.4	385715.8
B11	406758.4	385639.5	B41	406923.1	385747.5
B12	406831.1	385617.3	B42	406942.5	385742.6
B13	406814.4	385562.6	B43	406946.9	385756.9
B14	406741.7	385584.7	B44	406995.3	385744.7
B15	406732.9	385556.0	B45	406980.2	385695.4
B16	406815.2	385531.0	L01	406793.1	385821.6
B17	406803.0	385491.2	L02	407132.4	385735.9
B18	406718.6	385509.0	L03	407143.7	385604.3
B19	406842.3	385482.8	L04	407036.7	385598.2
B20	406866.6	385562.4	L05	406987.4	385436.8
B21	406920.3	385546.0	L06	406934.6	385448.0
B22	406897.4	385471.2	L07	406894.6	385498.8
B23	406917.1	385467.0	L08	406791.6	385816.8
B24	406939.8	385541.5	L09	406884.8	385793.3
B25	406996.0	385533.4	L10	406880.4	385778.9
B26	406972.2	385455.3	L11	406899.8	385774.0
B27	406884.9	385588.1	L12	406880.4	385710.2
B28	406898.3	385632.2	L13	406769.4	385744.1
B29	407000.9	385600.9	L14	406854.6	385625.8
B30	406899.8	385564.6	L15	406743.7	385659.7

ÚTG. DAGS. ÚTGÁFUERILL HANNADTEIKN.YFIRF.
22.11.2017 Deiliskipulagstillaga endurbætt m.t.t. aths. nágrenna MB PB

LANGHOLT 1 LAND 2 A,
FLÓAHREPPI
DEILISKIPULAG

SAMÞYKKT: Kennitala: