



## LANGHOLT 2 Í FLÓAHREPPI

Greinargerð deiliskipulags

25.04.2018





## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Guðrún Lára Sveinsd. / Gísli Gíslason (GG)/ Axel Benediktsson	02.02.18 16.04.18	Ingibjörg Sveinsd. (IS) GG IS	02.02.18 16.04.18 25.04.18		

---

---

---

---

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagssvæðið	5
1.2	Kortagrunnar	5
1.3	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	6
2.1	Aðalskipulag	6
2.2	Landskipulagsstefna	6
2.3	Fornminjar	6
3	DEILISKIPULAG	7
3.1	Lóðir	7
3.2	Umferð og aðkoma	7
3.3	Byggingar	7
3.4	Veitur	7
3.5	Sorp	8
3.6	Ofanvatn	8
4	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og uppdrættir	9
4.2	Mæliblöð	9
5	UMHVERFISÁHRIF	10
5.1	Umhverfisþættir	10
5.2	Helstu umhverfisviðmið	10



# 1 INNGANGUR

## 1.1 Skipulagssvæðið

Um er að ræða deiliskipulag sem tekur yfir um 4 ha landspildu úr landi Langholts 2 (landnr. 166249). Á svæðinu verða 2 lóðir sem verða nýttar til landbúnaðar. Á hvorri lóð rísi íbúðarhús með bílskúr auk hesthúss/skemmu. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu af Oddgeirshólavegi inn á lóðirnar. Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er deiliskipulagið í samræmi við það.

## 1.2 Kortagrunnar

Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Loftmyndir eru frá Loftmyndum ehf.

## 1.3 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000 sem sýnir hugmynd um staðsetningu byggingarreita.
- II. Yfirlitsmynd í mælikvarða 1:7000 sem sýnir allt landið, nýjan aðkomuveg og afstöðu til Oddgeirshólavegar.
- III. Afstöðumynd í mælikvarða 1:50000 sem er hluti af Aðalskipulagsuppdrætti Flóahrepps 2017 – 2029, sem er í auglýsingarferli.



## 2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið tilheyrir jörðinni Langholti 2 í Flóahreppi og er nokkuð austan við núverandi bæjartorfu á jörðinni. Landið hefur verið nýtt til beitar, er gróið en gróðurhulan er fremur rýr og grjót er að finna á stöku stað. Landið er lítt raskað og nær alveg flatt.

### 2.1 Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029, sem er í auglýsingu, er lögð áhersla á eftirfarandi meginmarkmið:

- Stuðla að hagkvæmri þróun landbúnaðar samhliða því að vernda gott landbúnaðarland til matvælaframleiðslu. Landnýting verði í samræmi við landgæði og ástand lands.
- Marka stefnu um byggingar og atvinnusköpun á landbúnaðarsvæðum og bæta möguleika landeigenda til fjölbreyttrar landnýtingar.
- Leitast skal við að halda í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu.

Í aðalskipulaginu er heimilt að byggja stök íbúðarhús á landspildum sem ekki tengjast búrekstri, m.a. til að auka möguleika á áhugabúskap. Ný hús skulu reist í nágrenni núverandi byggðar til að nýta sem best það þjónustukerfi sem fyrir er.

Skipulagssvæðið samræmist því vel þessum markmiðum og stefnu í aðalskipulaginu.

### 2.2 Landskipulagsstefna

Í landskipulagsstefnu 2015-2026 er kveðið á um að flokkun landbúnaðarlands skuli leggja til grundvallar skipulagsákvörðunum. Samfara heildarendurskoðun aðalskipulagsins hefur verið unnið að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu. Deiliskipulagssvæðið er í flokki IV skv. þeirri flokkun og því er ekki um að ræða úrvals ræktunarland. Svæðið er gróið en gróður er fremur rýr og jarðvegur er grýttur á köflum. Deiliskipulagssvæðið er ekki á úrvals ræktunarlandi og er staðsett við veg.

### 2.3 Fornminjar

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



## 3 DEILISKIPULAG

### 3.1 Lóðir

Stofnaðar verða tvær lóðir úr Langholti 2, land A sem er 20.389 m<sup>2</sup> og land B sem er 20.300 m<sup>2</sup>.

Á hvorri lóð er leyfilegt að byggja íbúðarhús, bílskúr og hesthús/skemmu.

### 3.2 Umferð og aðkoma

Meginvegur að skipulagssvæðinu er um Oddgeirshólaveg sem er héraðsvegur. Kvöð er um sameiginlega aðkomu um nýjan veg sem liggur á lóðarmörkum beggja lóða. Bílastæði eru innan lóða.

### 3.3 Byggingar

Innan byggingarreita er heimilt að reisa íbúðarhús á 1-2 hæðum allt að 300 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> bílskúr og 400 m<sup>2</sup> hesthús/skemmu. Hús verða innan byggingarreita í samráði við byggingarfulltrúa. Byggingarreitir eru næst lóðarmörkum 20 m. Þá eru byggingareitir í 58 m fjarlægð frá Oddgeirshólavegi sem er héraðsvegur.

Mesta leyfilega mænishæð er 7 m miðað við gólfplötu. Þakform og byggingarefni er frjálst, en mikilvægt er að húsin falli sem best að umhverfi sínu og hafi sama yfirbragð og megin form.

Lögð er áhersla á að útsýni sé sem mest til suðausturs og skjólmyndun með skjólvegg eða gróðri frá norðri. Koma má fyrir tréþalli og heitum potti innan byggingarreita íbúðarhúsa.

### 3.4 Veitur

Neysluvatn er aflað frá Vatnsveitu Flóahrepps. Lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir við vegi eins og hægt er.

Byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á veitukerfi Rarik og raflögnum skal komið fyrir meðfram vegum að svo miklu leyti sem hægt er.

Tvö hreinsivirki verða á skipulagssvæðinu, eitt fyrir hverja lóð. Útfærslu og frágang fráveitu skal vinna í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Staðsetning hreinsivirkis verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.





### 3.5 Sorp

Þriggja tunnu sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### 3.6 Ofanvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn, þar sem aðstæður leyfa. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyti smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.





## 4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

### 4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Staðsetning bygginga verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

### 4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.



## 5 UMHVERFISÁHRIF

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Samkvæmt þeim skulu þeir umhverfisþættir metnir sem líklegir eru til að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

### 5.1 Umhverfisþættir

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfisþættir sem líklegt er talið að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Metið er hvort og þá hvaða áhrif valkostir í stefnu deiliskipulagsins hafa á neðangreinda þætti:

- Náttúra; dýralíf og gróður, vistfræði.
- Samfélag; efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, byggð, landnotkun.
- Samgöngur; vegir og brýr, reið- og gönguleiðir, reiðhjólaleiðir.
- Heilsa og öryggi; mengun, náttúruvá, grunnvatn, umferðaröryggi.
- Vernd; náttúruminjar og verndarsvæði.

### 5.2 Helstu umhverfisviðmið

Umhverfisviðmið eru þeir mælikvarðar sem stefna deiliskipulagsins er borin saman við til að geta tekið afstöðu til þess hvort viðkomandi stefna sé talin hafa jákvæð eða neikvæð áhrif, veruleg eða óveruleg.

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
<b>Náttúra;</b> dýralíf, gróður, vistkerfi, jarðmyndanir.	Hver eru áhrif stefnunnar á gróður, vistkerfi og dýralíf?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
<b>Landbúnaðarland;</b> flokkun landbúnaðarlands, landnýting.	Hver eru áhrif stefnunar á flokkun landbúnaðarlands?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026.
<b>Landslag og ásýnd;</b> byggðamynstur, yfirbragð svæðis, náttúrulegt landslag.	Hver eru áhrif stefnunnar á landslag? Hver eru áhrif stefnunnar á ásýnd?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Byggð falli að landslagi og náttúru og gangi ekki á verðmæt svæði að óþörfu.
<b>Samfélag;</b> íbúapróun, þjónusta, efnahagur, atvinna,	Hver eru áhrif stefnunnar á atvinnulíf?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026.



Útivist, ferðamennska, landnotkun.	Bætir stefnan þjónustu við íbúa og gesti? Styrkir stefnan byggð, fjölgar íbúum og bætir lífsgæði þeirra? Hver eru áhrif stefnunnar á tekjustofna sveitarfélagsins?	Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þörf.
------------------------------------	--	---

Í stefnu sveitarstjórnar er talið mikilvægt að landbúnaður verði áfram stundaður í sveitarfélaginu. Á þeim svæðum, sem skilgreind eru sem slík, er lögð áhersla á að landbúnaður verði áfram með hefðbundnum hætti. Einnig segir að standa skuli vörð um gott landbúnaðarland svo áfram megi nýta það til landbúnaðar.

Í landskipulagsstefnu 2015-2026 er kveðið á um að flokkun landbúnaðarlands skuli leggja til grundvallar skipulagsákvörðunum. Gerð hefur verið flokkun á landbúnaðarlandi í sveitarfélaginu. Deiliskipulagssvæðið er í flokki IV skv. þeirri flokkun og því er um að ræða annað land. Svæðið er gróið þar sem það er graslendi og mólendi en gróður er fremur rýr og jarðvegur er grýttur á köflum.

Framkvæmdin mun hafa áhrif á umhverfið og breyta ásýnd þess þar sem nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd. Áhrif á lífríki/náttúru og landslag/ásýnd verða staðbundin og engin verndarsvæði eru innan skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir að nýbyggingar verði í útjaðri lóðanna til að land spillist sem minnst. Rask á góðu landbúnaðarlandi er því metin **óveruleg**.

Lóðirnar munu samnýta vengtengingar og innkeyrslur til að forðast frekara rask á umhverfinu. Auk þess verður stærð byggingarreita hófleg og áhrifin því metin **óveruleg**.

Tillagan hefur **jákvæð** áhrif á samfélagið þar sem mögulega er hægt að stunda fjölbreyttan landbúnað sem verður til þess að fjölbreytni verður í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og fjölbreyttari búsetukostum. Uppbygging svæðisins kemur til með að hafa **jákvæð** áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins sem hefur **jákvæð** efnahagsleg áhrif á samfélagið. Stefnan hefur því **jákvæð** áhrif á samfélagið.

Niðurstaða mats á framkvæmdum er talin vera **óveruleg**. Áhrif á ásýnd svæðis eru nokkur þar sem engar aðrar byggingar eru á svæðinu. Stefnan er talin hafa **jákvæð** samfélagsleg áhrif þar sem hún stuðlar að íbúafjölgun og uppbyggingu landbúnaðar.



Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemda-  
fresti til \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr.  
skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt  
af sveitarstjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_

f.h. Flóahrepps

  
  

---

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild  
Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_