

VATNSHOLT 2 í Flóahreppi

Hrútsholt

Deiliskipulag fyrir íbúðarhús, landbúnaðarbyli, útihús o. fl.

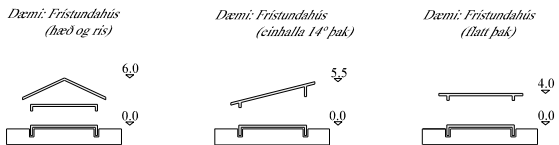
Mkv. 1 : 4.000 (A3)

20. júní 2018

Skilmálar:

- 1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag Flóahrepps 2006 - 2018, staðfest 19. febrúar 2011 m.s.br. Í aðalskipulagi er svæði þetta merkt Í4, þar sem m. a. gert er ráð fyrir 10 - 15 íbúðarlóðum. Skipulagssvæðið er sunnan Villingaholtssvegar og er 37,70 ha að stærð. Á vesturhluta svæðisins, sem er um 14 ha að stærð, er gert ráð fyrir íbúðabygð, en á eystri hluta svæðisins, sem er um 23,7 ha að stærð er gert ráð fyrir landbúnaðarbyli.
- 2.gr. Vestan til á landinu er hæð og frá henni hallar landið austurs. Landið er mói og tún, í um 35 m.h.y.s. Engin mannvirki eru á svæðinu.
- 3.gr. Aðkoma að íbúðabygðinni er frá Villingaholtssvegi (þjóðvegi nr. 305) og aðkoma að landbúnaðarbylinu er frá heimreiðinni að Vatnsholti 2 og eru þær sýndar á uppdrætti.
4. gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 15 íbúðarhúsalóðum að stærðinni 5.820 fm og 6.154 fm. Á þeim sem heimilt er að byggja allt að 350 fm íbúðarhús og allt að 100 fm útihús. Á byggingareit merktur 1, sem er 5.000 fm að stærð, er heimilt að byggja allt að 350 fm íbúðarhús, og allt að 100 fm geymslu/bílageymslu. Á byggingareit merktur 2, sem er 2.000 fm að stærð, er heimilt að reisa hesthús og geymslu/skemmu sem mega vera samtals 500 fm að stærð.
- 5.gr. Mænishæð allra húsa á svæðinu frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,5 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Þakhalli húsanna má vera á bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsum vali. Húsin skulu vera í jarðarlitum.

Skýringarmynd:



- 6.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.
- 7.gr. Húsnúmer eru sýnd á uppdrætti.
- 8.gr. Neysluvatn er fengið úr Flóaveitu. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljótist af.
- 9.gr. Skv. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1998 um fráveitur og skólp skal fráveita á svæðinu vera sameiginleg. Ef talin er þörf á að vikja frá meginreglu reglugerðarinnar um sameiginlega fráveitu, sbr. 3. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar, skal fylgja slíkri tillögu rökstuðningur sem byggir á upplýsingum um gæði, getu og skilgreiningu viðtaka, jarðvegsgerð, legu lands og umhverfisáðstæður að öðru leyti.
- 10.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 11.gr. Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um íbúðasvæðið. Óheimilt er að girða af hverja íbúðarhúsalóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með limgerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágranna. Einnig skal forðast skal að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk. Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5.lið e í gildandi byggingareglugerð. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bila, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingaefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- 12.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 13.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörum Árnessýslu.
- 14.gr. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarminjar (nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megir um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megir fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulags og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann.....

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
sími: 562-4140 netfang: ima@simnct.is

