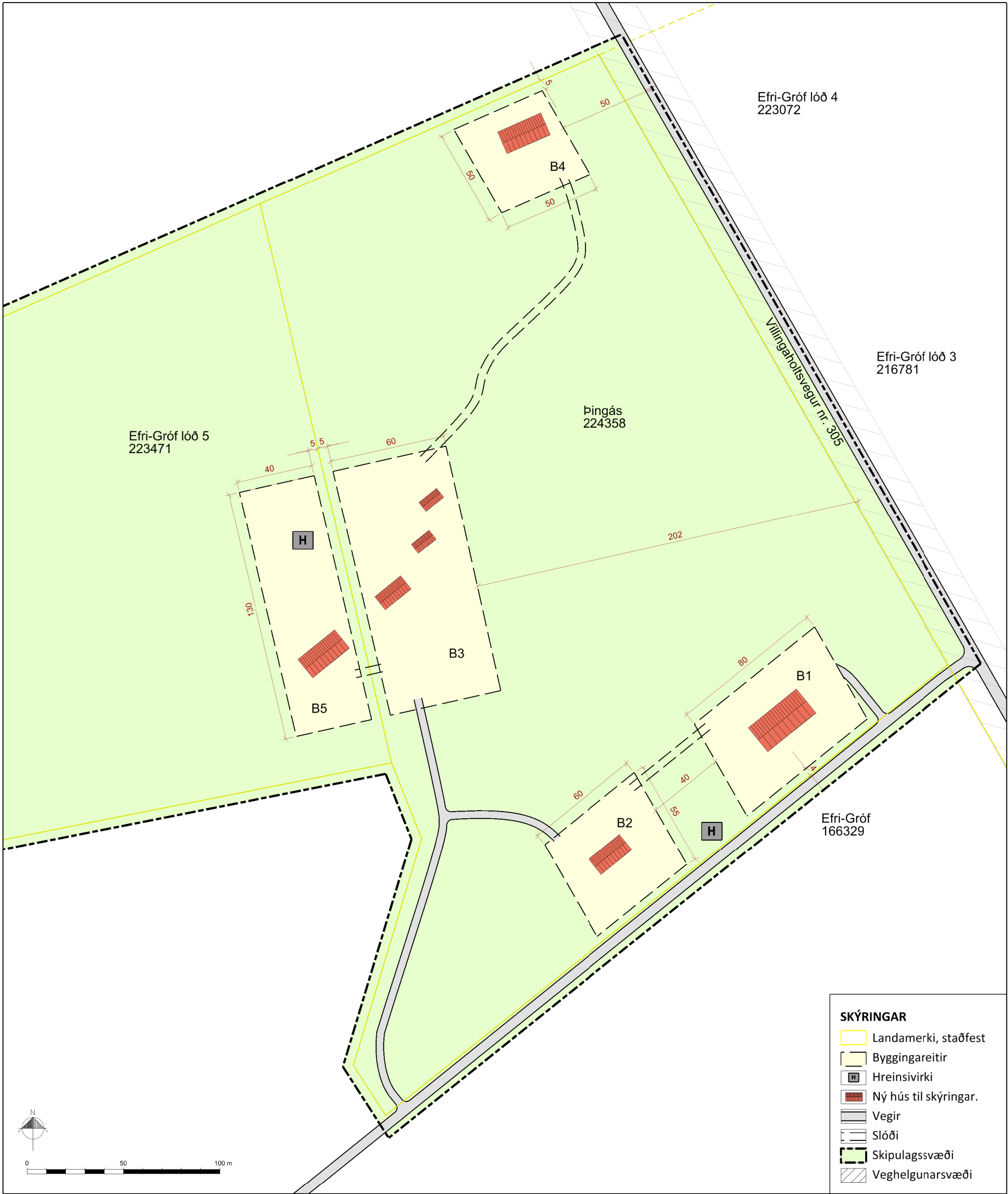
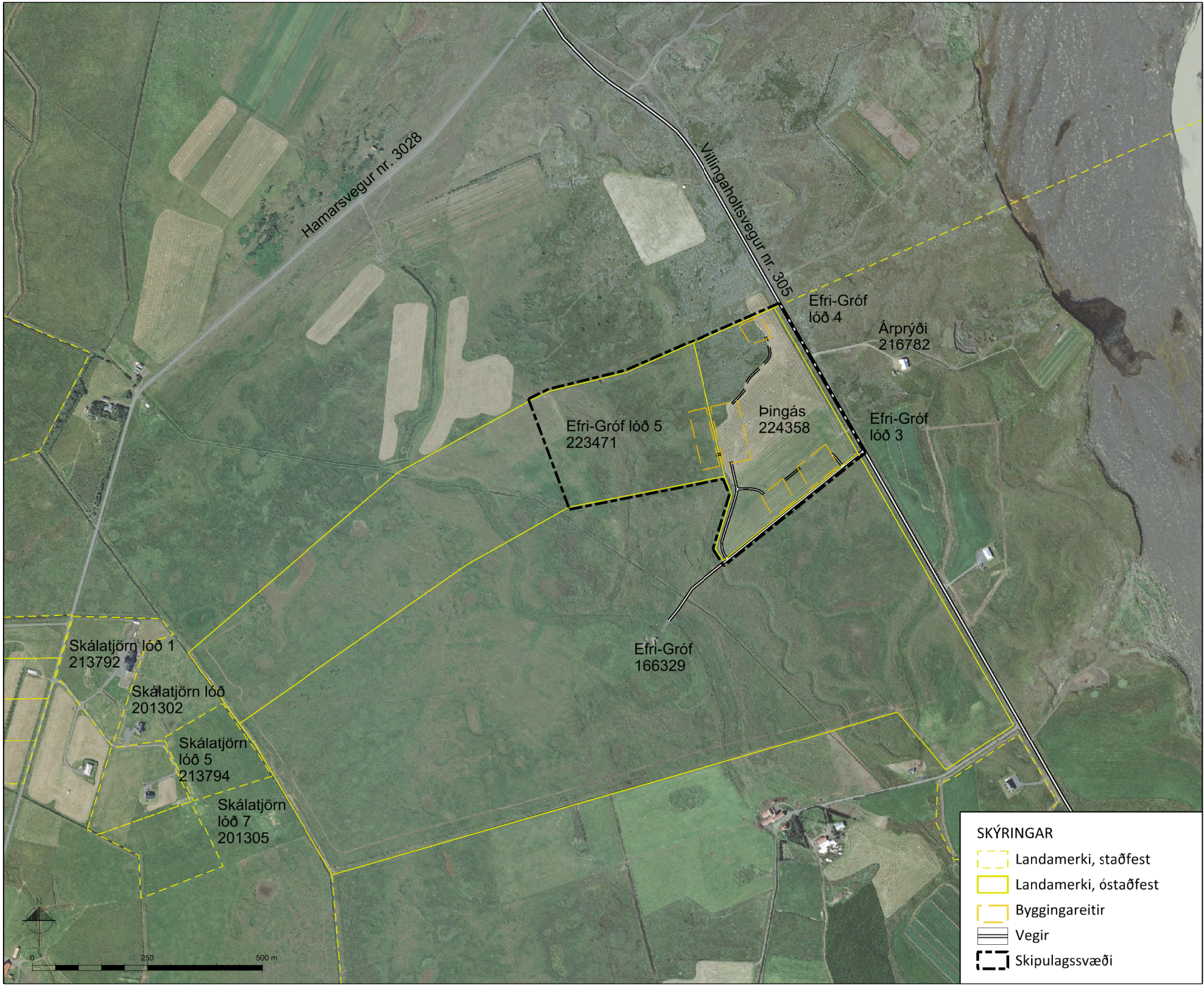
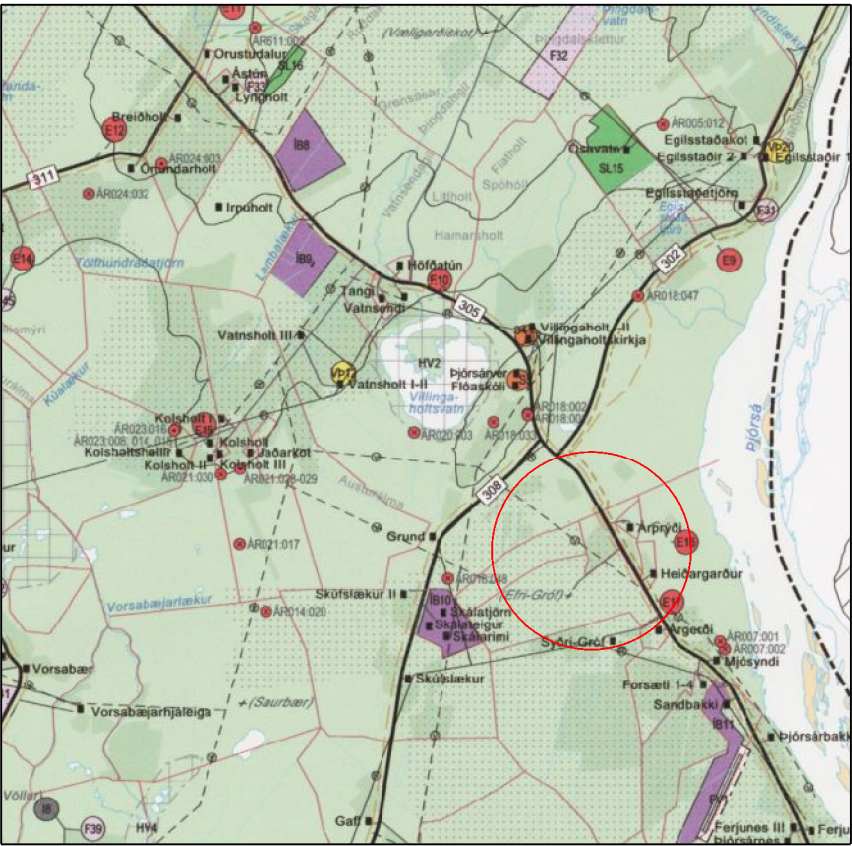




Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000



Skýringarupprættir í mkv. 1:10.000



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029.

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur til tveggja spildna úr landi Efri-Grófar í Flóahreppi, annars vegar Þingás, landnr. 224358 og hins vegar Efri-Grófar 5, landnr. 223471. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir byggingu íbúðarhúsa, reiðskemmu, vélaskemmu auk gestahúsa. Í gildandi Aðalskipulagi fyrir Flóahrepp 2017-2029 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og mun landið áfram nýtt til landbúnaðar.

Skipulagssvæðið
Jörðinni Efri-Gróf hefur verið skipt upp í nokkrar minni spildur og spildurnar sem um ræðir eru meðal þeirra. Svæðið hefur verið nýtt til landbúnaðar, er algroði, að hluta til ræktað land og er hallalítið. Samkvæmt niðurstöðum flokkunar landbúnaðarlands, sem unnin var samhlíða heildarendurskoðun aðalskipulags, lendir svæðið í flokki II og er því gott ræktunarland.

Kortagrunnar
Lofthmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Grunn gögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Afmörkun lóðarinnar þingás er skv. landskiptaskjali sem var unnið af Steinholtri ehf og staðfest 23. september 2016. Þingás er 10,42 ha að stærð. Efri-Gróf lóð 5 er 30 ha að stærð skv. Fasteignaskrá og er afmörkun hennar skv. staðfestu lóðablaði sem unnið var af EFLU og var staðfest af sveitarstjórn í nóvember 2014. Önnur landamerki eru óstaðfest og einungis sýnd til skýringar.

Skipulagsgögn
- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppráttur í mkv. 1:10.000.
- Afstöðumynd er hluti af Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029.
- Loftmynd: Copyright frá Loftmyndum ehf.

Fornminjar
Aðalskráning fornleifa hefur farið fram á jörðinni og engar fornleifar eru innan byggingarreita.

2. DEILISKIPULAG

Byggingar
Innan byggingareits B1 er heimilt að byggja allt að 500 m² reiðskemmu. Innan byggingareits B2 er heimilt að byggja allt að 200 m² íbúðarhús með bílskúr. Innan byggingareits B3 er heimilt að byggja allt að 200 m² íbúðarhús með bílskúr og tvö gestahús allt að 70 m². Innan byggingareits B4 er heimilt að byggja allt að 300 m² skemmu. Innan byggingareits B5 er heimilt að byggja allt að 300 m² vélaskemmu.

Mesta hæð á mæni íbúðarhúsa og gestahúsa getur verið allt að 5 m m.v. hæð gólfplötu. Mesta hæð á mæni reiðskemmu og vélaskemmu getur verið allt að 7 m mv. hæð gólfplötu. Leitast skal við að gæta samræmis í mænisstefnu bygginga. Efnisval bygginga skal vera vandað og samræmi milli bygginga. Veggir og þök verða í mildum litum. Þá verður vandað til frágangs umhverfis byggingar. Fordæst skal áberandi útilýsing.

Aðkoma og bílastæði
Aðkoma er af Villingahóltsvegi nr. 305, um heimreið að Efri-Gróf og þaðan eru afleggjarar að lóðum í samræmi við skiptaupprátt, dags. 25. apríl 2016. Vegir eru sýndir á upprætti.

Veitur
Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifikerfi RARIK og vatnsveitu Flóahrepps. Frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki eftir því sem hægt er. Frágangur skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar.

Sorp
Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélags hverju sinni.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

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

4. UMHVERFISÁHRIF

Landskipulagsstefna kveður á um að ákvarðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli byggist á flokkun landbúnaðarlands og landi sem hentar vel til ræktunar verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti. Skv. gildandi aðalskipulagi skulu góð landbúnaðarsvæði áfram verða nýtt til landbúnaðar. Fyrirhuguð uppbygging er á landi sem er að hluta til ræktað og hentar vel til ræktunar skv. flokkun landbúnaðarlands. Nær allt land jarðarinnar er gott ræktunarland skv. flokkunni og því má ætla að unnt sé að rækta víða á svæðinu í kring. Ekki er verið að taka land úr landbúnaðarnotum heldur stendur til að byggja upp aðstöðu sem nýst mun til landbúnaðar. Svæðið er nokkuð frá núverandi bæjartorfu en jörðin hefur verið í eyði um nokkurt skeið og byggingar þar orðnar lélegar sem og aðkomuvegur. Því er stefnt á uppbyggingu nær aðalvegi en núverandi aðkomuvegur er nýttur sem veggenging við Villingahóltsveg. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á ásynd svæða en þar sem þær verða í nálægð við önnur hús eru áhrifin metin óveruleg. Skipulagið stuðlar að íbúafjölgun og styrkir tekjustofna sveitarfélagsins og hefur því jákvæð samfélagsleg áhrif.

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 _____

EFRI-GRÓF		
Deiliskipulag		
Suðurlandsvegi 1-3 850 Hella. S. 487 7800 www.efla.is	Verk: 7388 / AK167	Dags: 04.02.2019
	Mkv: 1:2.000/10.000	Breytt:
Hannað: GG, AJ Teiknað: GLS, KDG	Blaðstærð: A2	
	Samþykkt:	