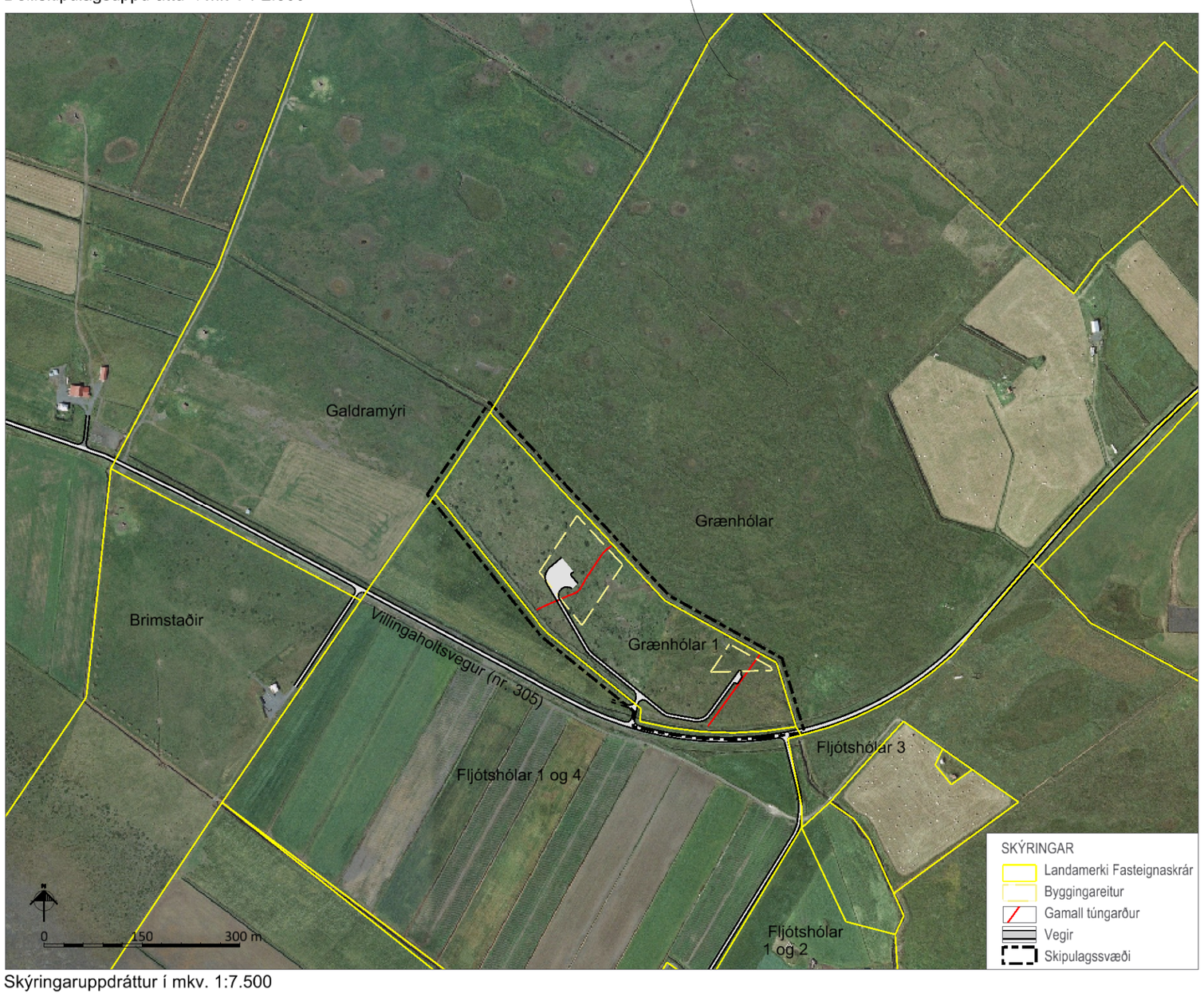
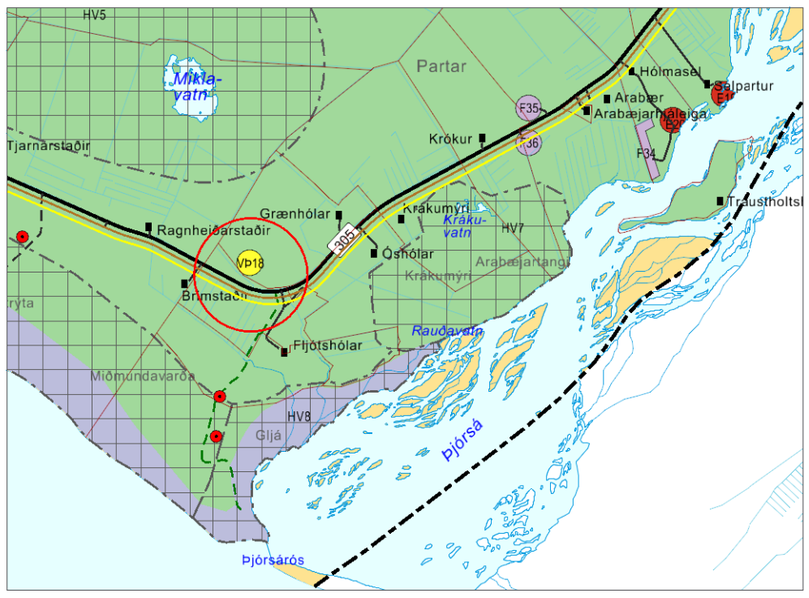
GRÆNHÓLAR 1 í Flóahreppi

Deiliskipulag fyrir íbúðarhús, skemmu og ferðaþjónustu

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.500



Skýringaruppdráttur í mkv. 1:7.500



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 í mkv. 1:50.000.

GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Deiliskipulagið tekur til Grænhóla lóðar 1, landnr. 218185, sem er syðst í Flóahreppi. Lóðin er um 98.000 m² (9,8 ha) að stærð skv. vefsíðu Fasteignaskrár. Afmörkun lóðarinnar er skv. staðfestum mörkum frá Fasteignaskrá. Aðkoma að lóðinni er af Villingaholtsvegi (nr. 305). Gert er ráð fyrir að nafni lóðarinnar verði breytt í Grænhólar 1 og jafnframt að stofnað verði lögbýli á lóðinni.

Skipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029, þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland og verslunar- og þjónustusvæði, VÞ18. Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir allt að 6 gestahúsum, hvert um sig allt að 30 m² og gisting fyrir allt að 30 gesti. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands í Flóahreppi, sem fór fram samhliða heildarendurskoðun aðalskipulagsins, er svæðið sem um ræðir í flokki II.

Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er byggður á loftmynd frá Loftmyndum ehf, IS50V gögnum frá Landmælingum og kortagrunnum sveitarfélagsins. Deiliskipulagsuppdráttur er unninn í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.500.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:7.500.
- Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 í mkv. 1:50.000.

2. FORSENDUR

Skipulagssvæðið er um 10 ha að stærð og tekur til Grænhóla 1, landnr. 218185. Það liggur að Fljótshólum I og IV að sunnan og suðvestan, að Galdramýri að norðvestan og að Grænhólum að norðan og austan. Skipulagssvæðið er flatt, algróið en óræktað og víðir hefur náð sér nokkuð á strik. Á svæðinu er geymsluskúr en það er að öðru leyti óbyggt.

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2. Skipulag í dreifbýli

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Skipulag stuðli að eflingu ferðþjónustu í dreifbýli en gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða hennar“.

Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands í Flóahreppi er umrætt svæði í flokki II. Í umfjöllun um landnotkun á landbúnaðarlandi í flokki I og II í aðalskipulagi Flóahrepps 2017 – 2029 kemur fram að ekki verði heimiluð landnýting sem takmarki möguleika til ræktunar varanlega.

Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029

Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 – 2029 er umrætt svæði á landbúnaðarlandi og hluti þess er verslunar- og þjónustusvæði, VÞ18. Samkvæmt aðalskipulaginu er heimilt að reisa stök íbúðarhús á landbúnaðarlandi, ótengd búrekstri. Slík hús skulu að jafnaði vera utan góðs landbúnaðarlands í flokki I og II og í námunda við aðra byggð til að nýta vegi og veitur sem best. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggt verði íbúðarhús og skemma á lóðinni. Byggingarnar verða á landbúnaðarlandi í flokki II.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á landinu eða á aðliggjandi lóðum. Skipulagið skarast því ekki við aðrar áætlanir.

Minjar

Aðalskráningu fornminja í Flóahreppi er lokið og samkvæmt niðurstöðum hennar eru ekki þekktar minjar innan skipulagssvæðisins. Fulltrúi Minjastofnunar hefur farið um svæðið og merkt inn tvo torfhlaðna veggi sem er leifar af girðingum. Þessar minjar eru innan skipulagssvæðisins og eru þær sýndar á skýringaruppdrætti.

3. UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsbreytingarinnar hafi neikvæð umhverfisáhrif í för með sér. Um er að ræða óbyggt land sem verið er að byggja upp til ábúðar og reksturs ferðaþjónustu í smáum stíl. Landið er algróið en óræktað og er í flokki II samkvæmt flokkun landbúnaðarlands. Samkvæmt stefnu Aðalskipulags Flóahrepps 2017 – 2029, er ekki heimiluð landnotkun, á landbúnaðarlandi í flokkum I og II, sem getur takmarkað nýtingu landsins til ræktunar varanlega. Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu og í deiliskipulagi verði gerð grein fyrir umfangi og eðli verslunar- og þjónustusvæða.

Skipulagið samræmist þessum markmiðum sveitarfélagsins að mestu leyti. Líklegt er að skipulagið leiði til fjölgunar íbúa og styrkingar tekjustofna sveitarfélagsins. Byggingar verða nálægt hverri annarri og reynt að lágmarka það svæði sem fer undir vegi. Byggingar og vegagerð hafa óhjákvæmileg áhrif á náttúru/landslag og ásýnd en staðbundin þó. Draga má úr þeim áhrifum m.a. með því að taka mið af umhverfinu við litaval og forðast áberandi útilýsingu. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem skipulagið stuðlar að styrkari byggð, m.a. með fjölgun íbúa. Þá er svæðið skammt frá annarri byggð á nálægum jörðum.

Helstu neikvæðu áhrifin snúa að skerðingu góðs landbúnaðarlands í flokki II. Samkvæmt niðurstöðum flokkunar landbúnaðarlands er um að ræða mjög stórt svæði sem lendir í flokki II og í næsta nágrenni er ekki um að ræða land í öðrum flokkum. Í aðalskipulagi Flóahrepps er bent á að meta þurfi í hverju tilviki fyrir sig hversu stór svæði skerðist og hvort um er að ræða varanlega skerðingu eða ekki. Bygging gestahúsa er ekki varanleg skerðing landbúnaðarlands þar sem húsin verða færanleg. Íbúðarhús og skemma auk aðkomuvega skerða landbúnaðarland varanlega en ekki er um að ræða stór svæði. Því er ekki talið að við framfylgd skipulagsins verði um að ræða verulega skerðingu góðs landbúnaðarlands.

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

Lóð

Grænhólar lóð 1 var stofnuð með landskiptaskjali sem unnið var af Verkfræðistofu Suðurlands og er dagsett 6. nóvember 2008. Gert er ráð fyrir að nafni lóðarinnar verði breytt í Grænhólar 1.

Aðkoma

Aðkoma er af Suðurlandsvegi um Villingaholtsveg (nr. 305). Gerður hefur verið aðkomuvegur að túni sem nýttur verður sem aðkoma að Grænhólum 1.

Byggingar

Innan byggingarreits B1 er heimilt að byggja allt að 200 m² íbúðarhús með bílskúr og allt að 400 m² skemmu. Mænishæð íbúðarhús allt að 6 m miðað við gólfhæð húss og mænishæð skemmu allt að 8 m.

Innan byggingarreits B2 er heimilt að byggja allt að 3 gestahús, hvert um sig allt að 30 m².

Mænisstefna og staðsetning nýrra bygginga innan byggingarreita er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi. Efnisval skal vera vandað og vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

Vegir og bílastæði

Lagður verður vegur að íbúðarhúsi og skemmu og að gestahúsum.

Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að byggingar tengist dreifikerfi RARIK og vatnsveitu Flóahrepps. Frárennsli verður leitt í hreinsivirki, frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirki eins og unnt er. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

5. ALMENNIR SKILMÁLAR

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húsþökum og hörðu yfirborði við íbúðarhús beint niður í jarð-veginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.500.

Greinargerð og umhverfisskýrsla.

Kortagrunnar:

Loftmynd frá Loftmyndum ehf.

IS50V frá LMÍ.

Lóðamörk frá FMR.

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

_____

F.h. sveitarstjórnar Flóahrepps

Deiliskipulagstillagan öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

GRÆNHÓLAR 1

Deiliskipulag

Verk: 7804 - 001	Dags: 08.11.2018
Mkv. 1:2.500 í A2	Breytt:
Unnið: GLS	Rýnt: GG
Samþykkt:	

EFLA