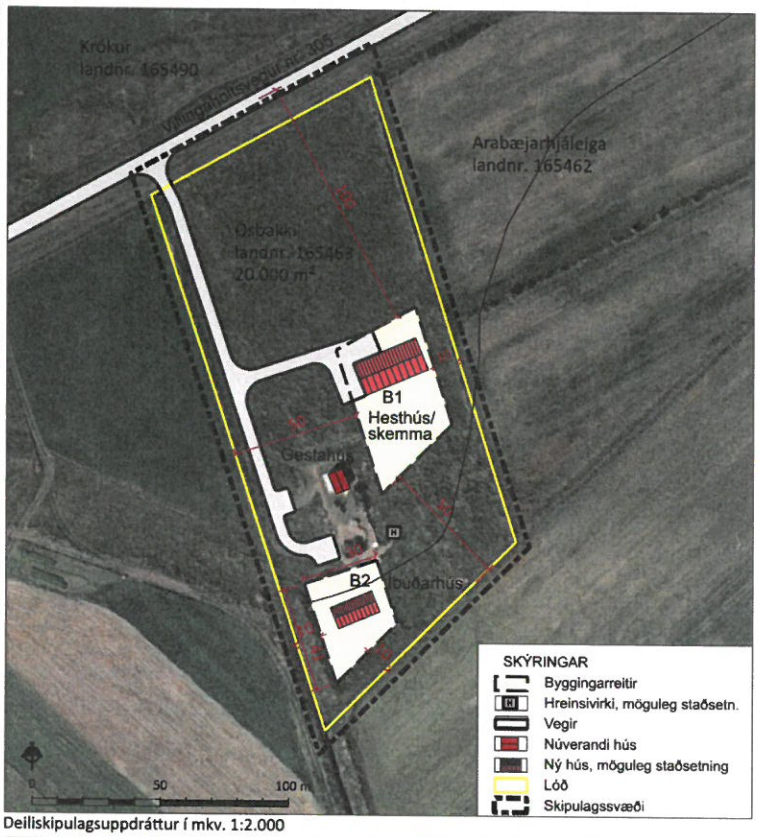
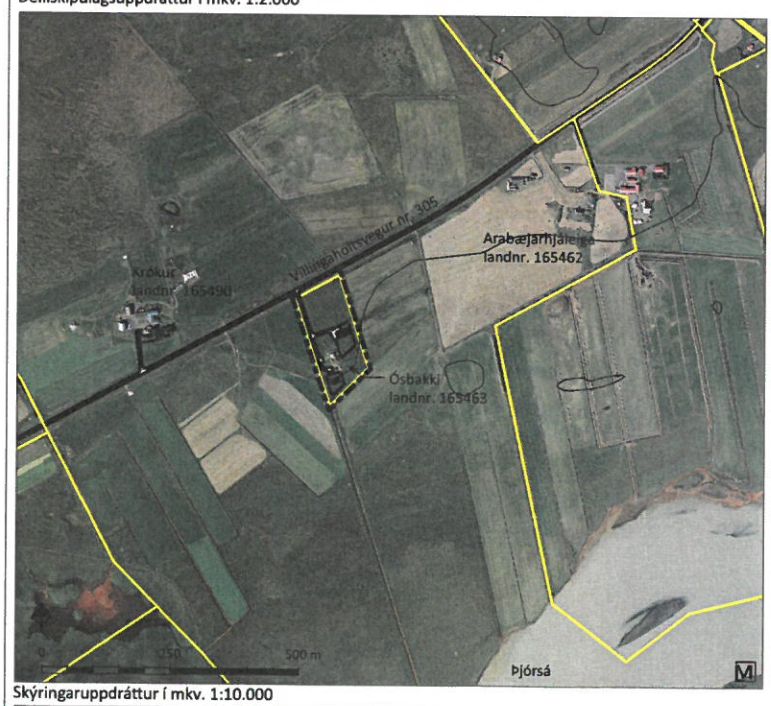
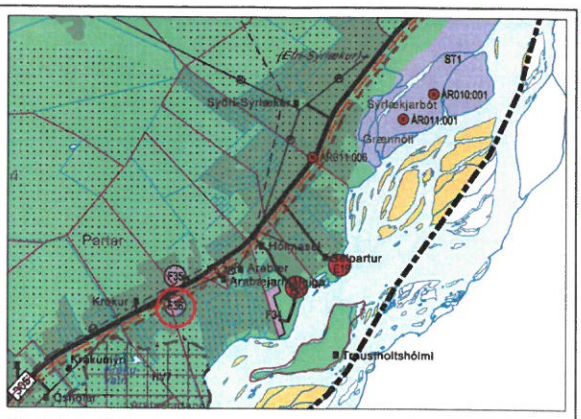
ÓSBAKKI í Flóahreppi
Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000



Skýringaruppdráttur í mkv. 1:10.000



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 ATH skipta um uppdrátt

1. INNGANGUR

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið tekur til lóðarinnar Ósbakka (landnr. 165463) í Flóahreppi, sem hefur verið skipt úr landi Arabæjarhjáleigu. Í deiliskipulaginu eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir íbúðarhús og hesthús/skemmu og gerð grein fyrir aðkomu. Samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029, þar sem landnotkun á svæðinu er breytt úr frístundasvæði F36 í landbúnaðarland.

Grunngögn

Loftmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Önnur landamerki eru af vef Þjóðskrár (skra.is. jan. 2019). Hnitsetning: ISN93.

Skipulagsgögn

i. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir lóð, aðkomuveg, byggingarreiti og hugsanlega staðsetningu nýrra húsa.
ii. Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:10.000 sem sýnir aðliggjandi jarðir.
iii. Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029.

Fornminjar

Fornleifastofnun hefur unnið aðalskráningu fornminja í sveitarfélaginu. Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins en finnist minjar við framkvæmdir skal haft samband við Minjastofnun Íslands sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.

2. DEILISKIPULAG

Skipulagssvæði

Skipulagssvæðið tekur til rúmlega 2 ha landspildu, Ósbakka, sem liggur sunnan við Villingaholtsveg (nr. 305). Landið er flatt en hallar lítillega til suðurs að Þjórsá. Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi. Landbúnaðarland hefur verið flokkað í Flóahreppi og skv. niðurstöðum þeirrar flokkunar er svæðið í flokki I og II og því er um gott ræktunarland að ræða.

Aðkoma

Aðkoma er af Suðurlandsvegi austan við Selfoss, um Villingaholtsveg (nr. 305), sem er tengivegur.

Byggingarskilmálar

Innan byggingareits B1 er heimilt að byggja allt að 350 m² hesthús/skemmu. Mænishæð getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta
Innan byggingarreits B2 er heimilt að byggja allt að 150 m² íbúðarhús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.

Mænisstefna er frjáls en gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga. Efnisval skal vera vandað. Reynt verður að fella byggingar sem best að umhverfinu. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu.

Veitur

Svæðið er tengt vatnsveitu Flóahrepps.
Frárennsli verður leitt í hreinsivirki sem samnýtt verður eftir því sem hagkvæmt er og skal frágangur vera vandaður, sbr. einnig reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Möguleg staðsetning hreinsivirkis er sýnd á uppdrætti.
Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið, nema samkomulag sé um aðra legu. Sorphirða er samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Hönnun og uppdrættir

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

4. UMHVERFISÁHRIF

Uppbygging á svæðinu er talin hafa óveruleg áhrif á samfélag þó líklegt sé að íbúum muni fjölga. Áhrif á land eru helst þau að gott ræktunarland er tekið undir mannvirki og vegagerð. Í aðalskipulagi Flóahrepps segir að flokkun landbúnaðarlands verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands. Áhrif á land eru þó talin vera óveruleg þar sem nýjar byggingar eru í nálægð við núverandi byggingu og vegir verða í jaðri lóðarinnar til að skerða ræktunarland sem minnst. Ásýnd svæðisins breytist með tilkomu nýrra bygginga en áhrif eru óveruleg þar sem haldið er í það byggðamynstur sem fyrir er og stutt er í byggingar á næstu jörðum. Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins en finnist áður óþekktar minjar skal haft samráð við Minjastofnun um framkvæmdir.

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá_____ til _____

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

_____
F.h. sveitarstjórnar Flóahrepps

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda _____

ÓSBAKKI í Flóahreppi

Deiliskipulag

EFLA	Verk: 8054-001	Dags: 29.01.2020
	Mkv. 1:2.000 í A3	Breytt:
	Unnið: GLS	Rýnt: IS, VÞH
	Samþykkt: TILLAGA	