

Arnarstaðakot - Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur 1:750

Greinargerð

1. Inngangur

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið nær til parts úr jörð Arnarstaðakots í Flóahreppi. Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir núverandi byggingum svæðisins auk íbúðarhúss, aðstöðuhúss og reiðhallar. Skilgreindir eru byggingarreitur innan skipulagssvæðisins og tilgreindar eru byggingarheimildir innan þeirra. Skipulagssvæðið er um 2 ha. Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir aðalskipulags er varðar uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum.

- 1.1. Skipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er byggður á loftmynd frá Loftmyndum ehf, IS50 grunngögnum frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulag er unnið í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:750, úrklippa úr aðalskipulagi Flóahrepps í mkv.1:50.000 ásamt greinargerð þessari.

2. Forsendur

Innan skipulagssvæðisins er nú þegar hesthús, aðstöðuhús og íbúðarhús. Með skipulagningu svæðisins er ætlunin að skilgreina byggingarheimildir fyrir nýju íbúðarhúsi austast á skipulagssvæðinu á reit B1, reiðhöll á reit B4 og aðstöðuhúsi á reit B3. Að auki eru skilgreindar frekari heimildir fyrir uppbyggingu innan reita B2 og B3.

Heimilt er að stofna lóðir á grunvelli skilgreindra byggingarreita. Nákvæm lega þeirra skal skilgreind ítarlegar á lóðarblaði.

3. Deiliskipulag

3.1. Byggingarreitur B1

Innan reitsins er gert ráð fyrir byggingarheimild fyrir íbúðarhúsi allt að 250 m². Hámarks mænishæð frá gólfkóta húss verði 6,5 metrar, mænisstefna er frjáls. Vísað er sérstaklega til skilmála í lið 3.7 komi til framkvæmda á reitnum.

3.2. Byggingarreitur B2

Innan reitsins er gert ráð fyrir byggingarheimild fyrir íbúðarhúsi allt að 100 m². Hámarks mænishæð frá gólfkóta húss verði 6,5 metrar, mænisstefna er frjáls. Vísað er sérstaklega til skilmála í lið 3.7 komi til framkvæmda innan reits.

3.3. Byggingarreitur B3

Innan reitsins er nú þegar hesthús, matshluti 01 og aðstöðuhús matshluti 02. Til viðbótar við núverandi hús er gert er ráð fyrir byggingarheimild fyrir einu útihúsi til viðbótar innan reitsins allt að 150 m². Hámarks mænishæð frá gólfkóta húss verði 6,5 metrar,

mænisstefna er frjáls.

3.4. Byggingarreitur B4

Innan reitsins er gert ráð fyrir byggingarheimild fyrir reiðhöll allt að 1200 m². Hámarks mænishæð frá gólfkóta húss verði allt að 8,2 metrar, mænisstefna er frjáls. Innan reiðhallar verði heimild fyrir starfsmannaíbúð auk annarar aðstöðu sem reiðhöllum fylgja s.s. kaffistofu, hnakkageymslu og salernisaðstöðu.

3.5. Almennir byggingarskilmálar

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag innan lóða og byggingarreita í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga innan svæðis. Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingareiti húsa. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

3.6. Veitur og sorp

Svæðið er tengt vatnsveitu svæðisins. Fráveita er leidd í rotþrær og er staðsetning þeirra sýnd á upprætti til skýringar. Við hverja rotþró skal gera ráð fyrir siturlögn og siturbeði.

4. Umhverfiskrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætлана nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr.90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka bætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum. Bornir eru saman tveir valkostir. Annarsvegar umhverfisáhrif við gildistöku nýs skipulags og hinsvegar m.v. óbreytt ástand án deiliskipulags. Helstu umhverfisþættir sem metnir eru á jarðmyndanir og gróður, dýralíf, ásynd og landslag, samfélag, samgöngur, minjar og verndarsvæði og öryggi.

Samanburður

Samanburður umhverfisáhrifa er tekinn saman í töflu 1 þar sem áhrif eru metin á skalanum neikvæð til jákvæð.

Stefnan getur haft áhrif umfram óbreytt ástand hvað varðar jarðmyndanir og gróður þar sem gert er ráð fyrir því að svæði sem er óraskað í dag fari undir byggingar að hluta til. Svæðið er að öðru leiti raskað vegna núverandi starfsemi og/eða landbúnaðar. Áhrif stefnunnar á jarðmyndanir og gróður eru því taldar **neikvæðar/óverulegar**.

Ekki er talið að stefnan hafi áhrif á dýralíf nema að **óverulegu eða engu** marki umfram núverandi notkun svæðisins.

Stefnan hefur **óveruleg** áhrif á ásynd og landslag þótt svo að byggingarmagn aukist þar sem fyrir er nokkur byggð á svæðinu auk þess sem uppbygging á landbúnaðarbyggingum á svæðinu er í takt við sambærilega uppbyggingu innan Flóahrepps.

Stefnan hefur **jákvæð** áhrif á samfélag því hún styrkir tekjustofna sveitarfélagsins og getur stuðlað að atvinnusköpun.

Stefnan hefur **óveruleg** áhrif á samgöngur þar sem vegtengingar að stofn- eða tengivegum breytast ekki.

Fornminjum innan svæðisins er hugsanleg hættu búið vegna framkvæmda innan þess. Það sem þær hafa verið skráðar og merktar er þó ekki talið að stefnan hafi áhrif á fornminjar innan svæðisins sé farið að skilmálum í lið 3.7. Áhrif stefnunnar á fornminjar er því talin **neikvæð/óveruleg**.

Staðsetning rotþróa er í samræmi við lýsingu undir liðnum veitur og sorp. Frágangi rotþróa skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunnar og skal affall af þeim fara um siturbeði. Innan skipulagssvæðið eru rotþrær sem anna notkun skipulagsins. Áhrif stefnunnar á öryggi m.t.t megnunarhættu vegna frárennslis er metin **engin** sé rétt staðið að frágangi á hreinsivirki. **Heildar áhrif stefnunnar eru því talin óveruleg umfram núverandi notkun verði farið að öllum skilmálum deiliskipulagsins.**

	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSYND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Nýtt skipulag	- / <>	0 / <>	<>	+	0	- / <>	0
Án skipulags	0	0	0	-	0	0	0

Tafla 1

3.7. Minjar

Samkvæmt aðalskráningu fornleifa fyrir Flóahrepp, áfangaskýrslu 1 sem unnin var af Fornleifastofnun Íslands ses. gefin út 2010 eru nokkrar skráðar fornminjar innan skipulagssvæðis.

Skráðar minjar eru eftirfarandi innan marka skipulagsins:

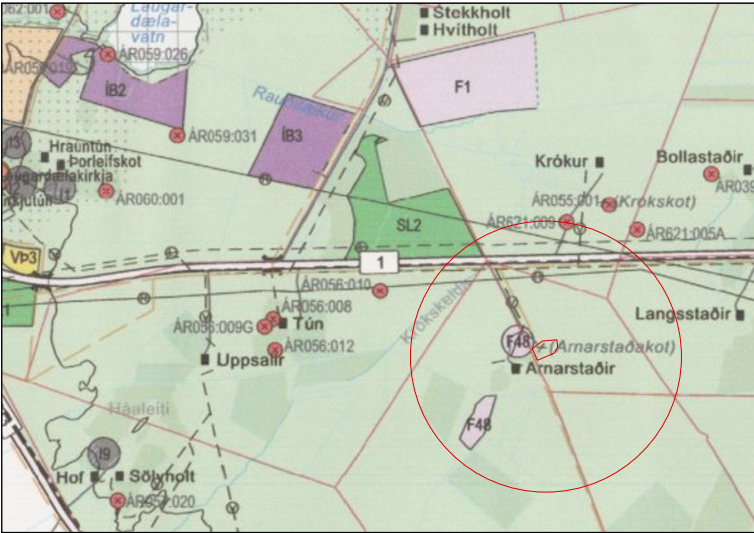
- ÁR-053:001 Arnarstaðakot bæjarhöll bústaður - Tóftir
- ÁR-053:002 Heimild um Kálgarð - Engin ummerki um kálgarð
- ÁR-053:003 Heimild um útihús - Engin ummerki um útihús
- ÁR-053:004 Heimild um útihús - Engin ummerki um útihús

Fornleifum má ekki raska undir neinum kringumstæðum, sbr.3.mgr.3.gr.laga um menningarminjar nt 80/2012 nema með leyfi Minjastofnunnar Íslands. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd innan skipulagssvæðis skal sá sem stendur fyrir þeim stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonnum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjarstofnunnar.

3.8 Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er um veg Arnarstaða (3126) frá Þjóðvegi 1.

Flóahreppur



Hluti aðalskipulags Flóahrepps - 1:50.000

Skýringar

- Aðliggjandi jarðir
- Byggingareitir
- Skipulagssvæði
- Ný hús, til skýringar
- Núverandi hús
- Stærð byggingarreita
- Vegir og bílastæða
- Hreinsivirki
- Skráðar minjar
- Tóftir

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _____

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

41.gr.skipulagslaga nr.123/2010, með síðari breytingum

var samþykkt í sveitarstjórn sveitarfélagsins Flóahrepps

þann _____

Fh.sveitarstjórnar sveitarfélagsins Flóahrepps

Deiliskipulagstillaga öðlast gildi með auglýsingu í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____/_____/2020

Deiliskipulag Arnarstaðakot 003			
Verk	Blaðstærð	Unnið:	Rýnt:
6803-003	A2	VPH	ABH
Mælikvarði	Dags.	Dags.breyt.	
1:1000	11.1.2020	06.2.2020	
Samþykkt:			