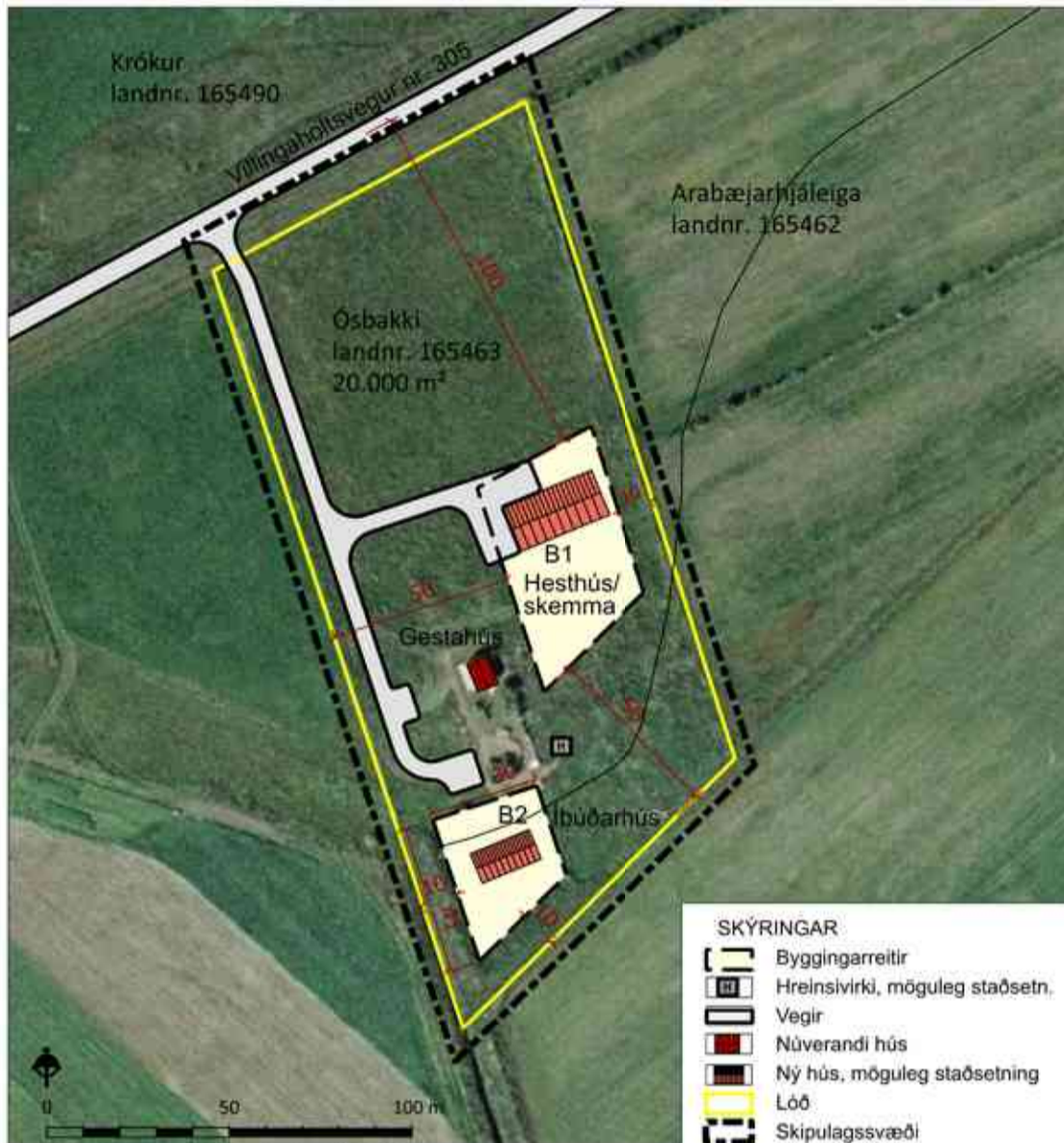




ÓSBAKKI í Flóahreppi

Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000



Skýringaruppdráttur í mkv. 1:10.000

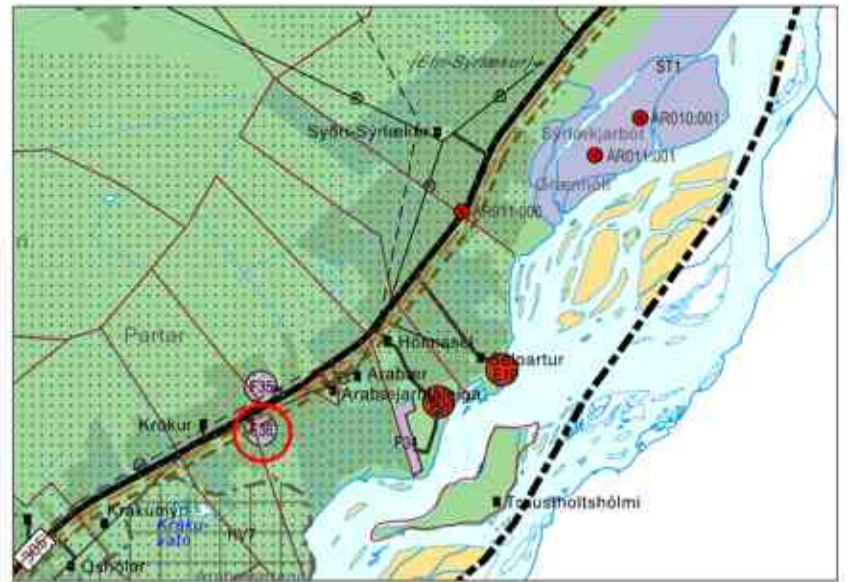
Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _____

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 _____



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 ATH skipta um uppdrátt

1. INNGANGUR

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið tekur til lóðarinnar Ósbaeki (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. Samhlöða gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029, þar sem landnotkun á svæðinu er breytt úr frístundasvæði F36 í landbúnaðarland.

Grunngögn

Lofmyndir eru frá Loftmyndum ehf. Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Önnur landamerki eru á vef Þjóðskrár (skra.is, jan. 2018). Hnitsetning: ISN93.

Skipulagsgögn

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

Fornminjar

Fornleifastofnun hefur unnið aðalskráningu forminja í sveitarfélaginu. Engar þekktar forminjar eru innan skipulagssvæðisins en finnst minjar við framkvæmdir skal haft samband við Minjastofnun Íslands sbr. lög um merkingarnáttur nr. 80/2012.

2. DEILISKIPULAG

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið tekur til rúmlega 2 ha landleysis. Ósbaeki, sem liggur sunnan við Villingaholtaveg (nr. 305). Landið er flátt en hefur lítillega til suðurs að Þjórsá. Samkvæmt vísgerðarflokkun Náttúruháðistofnunar 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 Villingaholtaveg (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 byggingareits B2 er heimilt að byggja allt að 150 m² íbúðarhús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.

Mænisstefna er frjálst en gæta skal innbyrðis samræmis milli bygginga. Efnisval skal vera vandað. Reynt verður að tella byggingar sem best að umhverfinu. Vanda skal frágang bygginga, bilastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingu.

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. einn g reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi í tæmingar. Möguleg staðsetning hreinsivirkis er sýnd á uppdrætti. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem vö verður komið, nema samkomulag sé um aðra legu. Sorphinda er samkvæmt reglum sveitarfélagsins hveju sinni.

3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mælibíð, 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 jarð 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 stult er í byggingar á næstu jörðum. Engar þekktar forminjar eru innan skipulagssvæðisins en finnst áður óþekktar minjar skal haft samráð við Minjastofnun um framkvæmdir.

ÓSBAKKI í Flóahreppi

Deiliskipulag



Verk: 8054-001 Dags: 29.01.2020

Mkv. 1:2.000 í A3 Breytt:

Unnið: GLS Rýnt: IS, VPH

Samþykkt: **TILLAGA**