



## VATNSHOLT Í FLÓAHREPPI

Deiliskipulag landbúnaðarlands

29.07.2020



**SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ****SKJALALYKILL**

8548-001-GRG-001-V01

**SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI**

1/9

**VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA****VERKEFNISSTJÓRI EFLA**

Ásgeir Jónsson

**TITILL SKÝRSLU**

Vatnsholt í Flóahreppi

**VERKHEITI**

Deiliskipulag landbúnaðarsvæðis

**VERKKAUPI**

Erling Pétursson

**HÖFUNDUR**

Jóhanna Sigurjónsdóttir

**ÚTGÁFUSAGA**

<b>NR.</b>	<b>HÖFUNDUR</b>	<b>DAGS.</b>	<b>RÝNT</b>	<b>DAGS.</b>	<b>SAMÞYKKT</b>	<b>DAGS.</b>
01	Jóhanna Sigurjónsdóttir	29.07.20	Anne B. Hansen/ÁJ	22.07.20		



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_

f.h. Flóahrepps

  

---

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	6
2.3	Deiliskipulag	7
2.4	Minjar	7
3	UMHVERFISÁHRIF	7
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	7
4.1	Byggingar	7
4.2	Vegir og bílastæði	8
4.3	Veitur og sorp	8
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
5.1	Hönnun og upprættir	8
5.2	Mæliblöð	8
5.3	Frágangur bygginga / lóðar	9

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir land úr jörðinni Vatnsholt 1 í Flóahreppi (landnr. L166395) tekur til byggingar íbúðarhúsa, útihúss, skemmu og gestahúsa á tveim spildum. Markmið með skipulaginu er að styrkja búsetu og til minni háttar atvinnurekstrar og áhugabúskapar.

Jörðin Vatnsholt 1 er ekki með staðfesta stærð í Þjóðskrá Ísland en áætla má að hún sé um 85.42 ha. Lóð 1C á uppdrætti er 10.6 ha og 1D 2 ha. Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Heimilt er að byggja íbúðarhús og tengdar byggingar þó þau tengist ekki búrekstri. Aðkoma að lóðinni er af Kolsholtsvegi nr. 309.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð þessi með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2500.
- Skýringauppdráttur í mælikvarða 1:7500
- Hluti af Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 – 2029, í mælikvarða 1:50000.

## 2 FORSENDUR

Deiliskipulagið tekur til tveggja lóða úr Vatnsholti 1. Deiliskipulagið tekur til um 12.6 ha svæðis. Vatnsholt 1 er við Villingaholtsvatn í Flóanum. Um 17.4 km frá Selfossi.

Svæðið er algróið og er samkvæmt aðalskipulagi flokkað sem gott landbúnaðarland í flokki I - II gott ræktunarland. Svæðið sem þetta deiliskipulag er um er í töluverðum halla sem liggur niður að Villingaholtsvatni. Skipulagssvæðið flokkast ekki sem svæði undir sérstaka vernd náttúruvirkibæra samkvæmt flokki NÍ, sbr. Vefsja á heimasíðu stofnunarinnar, þar sem kortlögð er sérstök vernd náttúruvirkibæra.

### 2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

*„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. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 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. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruvirkibæra eða menningu“.*

Deiliskipulagið er í samræmi við landskipulagsstefnu að því leyti að það styrkir samfélagið. Þar sem umrædd uppbygging er staðbundin atvinnustarfsemi sem gengur ekki á né skerðir verðmæt svæði til náttúruverndar en er í jaðri svæðis sem flokkast sem gott landbúnaðarland. Uppbygging á atvinnustarfsemi innan svæðis er í formi minniháttar búrekstrar.

Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Landnotkun styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun.

## **2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029**

Í Aðalskipulagi Flóahrepps er Vatnsholt 1 skilgreint sem landbúnaðarland.

Í kafla 2.4.1 er meðal annars lögð áhersla á eftirfarandi markmið og leiðir:

- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum og nýsköpun ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.
- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.
- Byggingar skulu reistar í tengslum við núverandi mannvirki til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.
- Ný íbúðarhús skulu að jafnaði byggð í tengslum við byggð á núverandi bæjartorfu/býli.
- Heimiluð er uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.
- Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta
- Nýjar spildur séu í tengslum við og nýti þau veitu- og samgöngukerfi sem fyrir eru. Ekki verða heimiluð landskipti nema aðgengi að spildum frá þjóðvegi sé tryggt.

Deiliskipulagstillagan fellur vel að þessum markmiðum aðalskipulagsins.

## 2.3 Deiliskipulag

Ekki hefur verið unnið deiliskipulag fyrir Vatnsholt 1 en í gildi er deiliskipulag fyrir spildu úr jörðinni sem ekki hefur verið stofnuð né byggt á, dags. 07.03.2007.

## 2.4 Minjar

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins. Komi fram áður óþekktar fornminjar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, skal þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

# 3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir Vatnsholt fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum í aðalskipulagi og landskipulagsstefnu.

Í kafla 2.4.9 í aðalskipulagi segir: „Niðurstaða þess mats er eftirfarandi: Sveitarstjórn telur nauðsynlegt að koma til móts við óskir þeirra sem vilja setjast að í dreifbýli án þess að stunda hefðbundinn búskap. Því er heimilt að byggja á litlum landspildum í dreifbýli og þar er möguleiki á skógrækt eða búfjárhaldi í smáum stíl. Lögð er áhersla á að slík byggð sé í góðum tengslum við núverandi samgöngur og veitur og skerði sem minnst gott lanbúnaðarland (flokk I og II). „

Byggð verður upp minniháttar landbúnaðarstarfsemi og gestahús. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar á jörðunum í kring og nýtir sömu veitur. Það styður við hagkvæma þróun byggðar að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og styður við umhverfissjónarmið.

Áhrif af uppbyggingu er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið. Skipulagið hefur ekki áhrif á verndarsvæði.

# 4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

## 4.1 Byggingar

Á skipulagssvæðinu eru skilgreindir tveir byggingarreitir, B1 og B2.

Á byggingarreit B1 er heimilt að byggja allt að 250 m<sup>2</sup> íbúðarhús, 200 m<sup>2</sup> útihús og þrjú gestahús sem hvert um sig getur verið allt að 40 m<sup>2</sup> að stærð.

Á byggingarreit B2 er heimilt að byggja allt að 250 m<sup>2</sup> íbúðarhús og 350 m<sup>2</sup> skemmu.

Mænishæð getur verið allt að 6.0 m yfir gólfkóta jarðhæðar og 8.0 m fyrir útihús. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis innan svæðisins. Þakgerð er frjáls. Efnisval skal vera vandað. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóðar.

## 4.2 Vegir og bílastæði

Gert verður ráð fyrir nýrri aðkomu að spildunum frá Kolsholtsvegi (309), sem flokkaður er sem héraðsvegur. Kvöð verður á stærri spildunni, (merkt 1C á uppdrætti) vegna umferðarréttar fyrir minni spilduna (merkt 1D). Vegurinn er sýndur til skýringar á uppdrætti.

Bílastæði eru innan byggingareits og eru þau sýnd á uppdrætti til skýringar.

## 4.3 Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að öll hús tengist dreifikerfi rafveitu.

Helstu vatnsból og lindasvæði í Flóahreppi eru í Bitrulindum, Háubrekkulind, Samúelslind og í Rudda-krókslind. Vatnsveita er á vegum sveitarfélagsins í samvinnu við sveitarfélagið Árborg.

Lagnir fylgja vegum eftir því sem mögulegt er.

Fráveituvatni verður veitt um rotþró og siturleiðslu sbr. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Staðsetning skal vera þannig að aðgengi sé greitt til tæmingar.

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

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

# 5 ALMENNIR SKILMÁLAR

## 5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar 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.

Lýsing við og á byggingum skal vera lágstemmd, ljósi beint niður og miði að lýsa það svæði sem ætlað er að lýsa upp.

## 5.2 Mæliblöð

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



### **5.3 Frágangur bygginga / lóðar**

Ljúka skal lóðaframkvæmdum innan árs frá því að húsbyggingu er lokið. Allt rask skal lagfært og land jafnað og grætt upp.

Ekki skal láta lausamuni standa til langframa innan lóðar, s.s. gáma, afsettar bifreiðar, stöðuhýsi, eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.