



FLÓAHREPPUR



Engjar - frístundabyggð

Deiliskipulagstillaga

Greinagerð

Dags: 02.07.2020





Engjar - frístundabyggð

Deiliskipulagstillaga

Greinagerð

VERKNÚMÉR:	20134 Engjar, Frístundabyggð F2 Flóahreppi	DAGS.:	2020-07-02
VERKÞÁTTUR:	20134001 Engjar - deiliskipulag	NR.:	158034
UNNIÐ FYRIR:		YFIRFARIÐ:	EBK
VERKEFNISSTJÓRI:			
HÖFUNDUR:	EmS		
DREIFING:			

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í

sveitastjórn Flóahrepps:

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__.



Efnisyfirlit

Samþykktir	i
Efnisyfirlit	ii
Yfirlit yfir myndir	ii
1 Inngangur	1
1.1 Almennt	1
1.2 Markmið	1
1.3 Málsmeðferð og kynning	1
1.4 Skipulagsgögn	1
1.5 Staða skipulags	1
2 Forsendur	2
2.1 Skipulagssvæðið	2
2.2 Staðhættir	2
2.3 Umhverfisáhrif	5
2.4 Fornminjar	5
2.5 Náttúruvá	6
3 Deiliskipulagið	6
3.1 Almennt	6
3.2 Skipting lóða	6
3.3 Vegir og bílastæði	7
3.4 Náttúruvá	7
3.5 Kvaðir	7
3.6 Veitur og þjónusta	7
3.7 Menningarminjar	7
4 Byggingaskilmálar	8
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	8
4.2 Byggingareitir og nýtingarhlutfall	8
5 Heimildir	8

Yfirlit yfir myndir

Mynd 1	Aðkomuvegur og S-A hluti skipulagssvæðis	3
Mynd 2	N-A hluti skipulagssvæðis	3
Mynd 3	N hluti skipulagssvæðis	4
Mynd 4	N-V hluti skipulagssvæðis	4
Mynd 5	V hluti skipulagssvæðis	4
Mynd 6	S hluti skipulagssvæðis	5
Mynd 7	Leifar af áveitugarði Flóaáveitu	6



1 Inngangur

1.1 Almennt

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir frístundabyggð F2 í Flóahreppi.

Lóðirnar fá heitið Engjar 1-11.

Um er að ræða afgirta landspildu syðst á Engjastykki við Langholtsveg sem áður tilheyrði jörðinni Hallanda. Landspildunni var skipt í sex jafnar lóðir á milli eigenda jarðarinnar með skiptayfirlýsingu og gjafaafsali dagsett 30. júlí 1980, samþykkt og stimplað af jarðanefnd Árnassýslu 20. okt. 1980. Lóðirnar sex eru enn í einkaeign.

Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð F2 í gildandi aðalskipulagi.

1.2 Markmið

Tilgangur deiliskipulagsins er að:

- marka lóðirnar, byggingareiti og leyfilegt byggingamagn,
- stuðla að uppbyggingu svæðisins.

1.3 Málsmeðferð og kynning

Landeigendur ákváðu á fundi sínum haustið 2019 að hefja deiliskipulagsvinnu. Ástæðurnar voru bæði til að fá nákvæmari staðfest lóðarmörk og vegna möguleika á uppbyggingu á svæðinu.

Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar vegna deiliskipulagstillögunnar eru Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

1.4 Skipulagsgögn

Deiliskipulag þetta samanstendur af eftirfarandi gögnum:

- Uppdrætti í mkv. 1:1000. Engjar – frístundabyggð. Deiliskipulagstillaga. Blaðstærð A2. Dags. 02.07.2020.
- Greinargerð. Engjar - frístundabyggð. Deiliskipulagstillaga Dags. 02.07.2020.

1.5 Staða skipulags

Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er skilgreint sem frístundabyggð í Aðalskipulagi Flóahrepps 2007-2029, svæði F2. Fjallað eru um frístundabyggð í kafla 2.3.2 í greinagerð aðalskipulagsins. Eftirfarandi eru markmið aðalskipulagsins sem eiga við hér:

- *Frístundabyggð skal vera sem mest á samfelldum svæðum innan hveðrar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.*
- *Hafa skal sameiginlegar veitur þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.*
- *Forðast skal að láta tré mynda skugga á lóðum nágretta eða byrgi útsýni þeirra.*

Eftirfarandi eru leiðir varðandi frístundabyggð skv. greinagerð aðalskipulagsins og eiga við hér:

- *Lóðir skulu jafnan vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,03. Í ákveðnum undantekningartilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.*



- Heimilt er að leigja út frístundahús í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- Heimagisting í flokki I er heimil í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrri liggur undirritað samþykki nágranna og næg bílastæði eru innan lóðar.
- Frístundabyggð skal vera í samræmi við deiliskipulag. Hús geta verið á 1-2 hæðum.
- Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 25 m². Þessar byggingar teljast með í heildar byggingamagni lóðar. Heimilt er að byggja þrjú hús á hverri lóð.
- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.

Í greinargerðinni segir einnig:

- Í eldri frístundabyggð skal vera samræmi í stærð og nýtingahlutfalli núverandi og nýrra lóða þá skulu ný hús samræmast þeim sem fyrir eru, s.s. hvað varðar stærð, útlit og mænishæð. Í þeim tilfellum geta lóðir verið minni en almennt gerist og nýtingarhlutfall allt að 0,05.

Deiliskipulag

Ekki er í gildi skipulag á þessu svæði.

Sunnan og vestan lóðarinnar Hallandi - Engjar, er í gildi deiliskipulag þriggja lóða, Stekkholt-land 1, 2 og 3 (samþ. 2. júlí 2007). Um er að ræða þrjár stórar lóðir fyrir íbúðarhús og hesthús.

Norðaustan lóðarinnar Hallandi - Engjar, er í gildi deiliskipulag lóðarinnar Langholt 1 land 2 a, sem var samþykkt 13. desember 2017. Um er að ræða tíu lóðir fyrir heilsárshús til útleigu.

Ekki er um fleiri skipulögð svæði að ræða í nágrenninu.

2 Forsendur

2.1 Skipulagssvæðið

Um er að ræða afgirta landspildu syðst á Engjastykki við austan Langholtsvegur sem áður tilheyrði jörðinni Hallanda.

2.2 Staðhættir

Svæðið, sem er á framræstu mýrlendi með mólendisrimum, skiptist í austur og vestur hluta. Á austari hlutanum hafa verið byggð 3 mjög lítil frístundahús, há tré, runnar og sléttar grasflatir eru umhverfis þessi hús. Vestari hlutinn er óbyggt, óræktað land.



Mynd 1 Aðkomuvegur og S-A hluti skipulagssvæðis



Mynd 2 N-A hluti skipulagssvæðis



Mynd 3 N hluti skipulagssvæðis



Mynd 4 N-V hluti skipulagssvæðis



Mynd 5 V hluti skipulagssvæðis



Mynd 6 S hluti skipulagssvæðis

2.3 Umhverfisáhrif

Náttúrufarsleg áhrif deiliskipulagsins eru lítil á austari hluta svæðisins, þar sem um ræðir óbreytta notkun svæðisins, þ.e. frístundabyggð. Á vestari hluta svæðisins eru áhrifin nokkur þar sem um ræðir áður óbyggt svæði. Við mögulega uppbyggingu verður ásýnd að byggingum svæðisins milduð og bætt úr því jarð- og gróðurraski sem framkvæmdirnar valda með gróðursetningu sem hæfir náttúru svæðisins og leitast verður við að skapa snyrtilegt umhverfi.

Hagræn og félagsleg áhrif deiliskipulagsins eru fremur jákvæð þar sem stuðlað er að uppbyggingu í sveitarfélaginu.

2.4 Fornminjar

Leifar af litlum áveitugarði er innan skipulagssvæðisins, sem eru minjar um Flóaáveituna.

Flóaáveitan er sett undir hverfisvernd samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps 2007-2029. Eftirfarandi er úr greinagerð aðalskipulagsins um Flóaáveituna og fellur undir hverfisvernd númer HV18:

- *Flóaáveitan. Inntaksmannvirki, skurðir, flóðagarðar og brýr. Óheimilt er að raska eða breyta mannvirkjum áveitunnar. Hins vegar skal mannvirkjum haldið vel við, t.d. með því að hreinsa upp úr skurðum eftir því sem þarf. Einnig skal séð til þess að áveitan virki í samræmi við tilgang hennar. Unnið er að kortlagningu áveitunnar og hún því ekki sýnd á uppdrætti.*

Samkvæmt aðalskipulaginu er Flóaáveitan skráð sem *Fornminjar sem njóta hverfisverndar* nr. ÁR611:015

Í aðalskipulaginu eru ekki aðrar fornminjar skráðar á svæðinu.



Mynd 7 Leifar af áveitugarði Flóaáveitu

2.5 Náttúruvá

Við sérstakar aðstæður hefur myndast ísstífla í Hvítá á mótis við Brúnastaði, sem veldur því að vatn getur flætt yfir skipulagssvæðið og nágrenni. Við slíkar aðstæður virkar Langholtsvegur heftandi á rennsli vatnsins þar sem hann liggur þvert á halla landsins.

Samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps 2007-2029, gildir eftirfarandi um byggingar á svæðum sem Veðurstofa Íslands metur sem hættusvæði vegna flóða:

- *Huga þarf vel að undirlagi bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðahæð.*
- *Ekki er heimilt að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.*

3 Deiliskipulagið

3.1 Almennt

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 11 lóðum fyrir frístundahús.

Deiliskipulagsuppráttur sýnir lóðamörk, stærð lóða, byggingarreiti, bílastæði, og aðkomuveg.

3.2 Skipting lóða

Lóðunum var 1980 skipt í 6 jafna renninga sem náðu frá austri til vesturs en var skipt frá norðri til suðurs. Með gerð deiliskipulagsins er gerð nákvæmari og jöfn skipting á lóðunum og notast við eftirfarandi aðferð.

Heildarflatarmál skipulagssvæðisins, sem markast af lóðapunktum L01 til L04, er 6,2 ha

Tekið er tillit til vegarins við skiptingu lóða, flatarmál hans er 1720,50 m². Jafnt flatarmál 6 lóða er því 10013,85 m², eða um 1 ha.

Miðlína vegar skiptir syðstu 5 lóðunum frá 1980 í tvo hluta, austur og vestur hluta. Þannig skiptast eftirtaldar lóðir í tvær lóðir í stað einnar:

- Lóð með landnúmer 166311 verða lóðir nr. 7 og 8 á uppdrætti
- Lóð með landnúmer 166312 verða lóðir nr. 3 og 4 á uppdrætti
- 166313 verða lóðir nr. 5 og 6 á uppdrætti



- 166314 verða lóðir nr. 9 og 10 á uppdrætti
- 166315 verða lóðir nr. 1 og 2 á uppdrætti

Lóð með Landnúmer 166310 helst óbreytt sem ein lóð áfram, nr. 11 á uppdrætti.

Þannig verða til eftirfarandi lóðapör skilgreind: Nr.1 og 2, nr. 3 og 4, nr. 5 og 6, nr. 7 og 8, nr. 9 og 10. Samanlagt flatarmál lóðapars er 10013,85 m², án aðkomuvegar. Nyrsta lóðin, nr. 11 skiptist ekki í tvo hluta en stærð hennar er jöfn einu lóðapari.

Vestari lóðamörkum, milli L02 og L03, er skipt í 6 jafna hluta. Beinir lóðaskiptalínur eru frá austari mörkunum að vegi, þannig að núverandi gróður skipti lóðamörkum. Beinir línur skipta lóðamörkum frá vegi að vesturmörkum, milli L04 og L05, þannig að stærð lóðapara sé jöfn, samkvæmt ofangreindu. Á uppdrætti eru lóðapörin mis stór vegna þess að aðkomuvegur er skilgreindur innan lóða.

3.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðum innan skipulagssvæðisins er frá Oddgeirshólavegi nr. 318 (áður Langholtsvegur), sem er héraðsvegur, um veg sem liggur inn á skipulagssvæðið.

Innan svæðisins er aðkomuvegur sem nær að öllum lóðum og miðast við 5 m breiðan renning frá lóðapunkti L1 að mörkum lóðar nr. 11.

Gert er ráð fyrir 2 til 4 bílastæðum á hverri lóð.

3.4 Náttúruvá

Taka ber mið af mögulegri flóðhæð í Hvítá við hæðarsetningu nýrra bygginga. Hæð gólfplötu skal að lágmarki ná 1,0 m yfir mestu þekktu flóðhæð á skipulagssvæðinu, sem er um 24,5 m samkvæmt hæðakerfi Selfoss. Lágmarksgólfkóti bygginga er því 25,5 m.

3.5 Kvaðir

Gagnkvæm kvöð er á öllum lóðum innan skipulagssvæðisins vegna aðgengis að lögnum og umferðarrétt um aðkomuveg.

3.6 Veitur og þjónusta

Byggingar á skipulagssvæðinu tengjast inn á rafveitukerfi RARIK. Lega rafveitu á uppdrætti er samkvæmt gögnum af kortavefsja Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita.

Kalt vatn kemur frá Vatnsveitu Flóahrepps. Innmælingar á legu vatnsveitunnar liggja ekki fyrir og því er lögnin ekki sýnd á uppdrætti. Vatnsveita (Ø25) liggur meðfram aðkomuvegi. Vatnsveita (Ø50) liggur frá Langholtsvegi, milli lóða nr. 7 og 9 að lóð nr. 10.

Fráveita er leidd í rotþró á hverri lóð, fyrirkomulag í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

Gámur fyrir sorp sem fellur til innan svæðisins er við frístundabyggð F3 við Halakot, í samráði við sveitarfélagið.

Tökustaður fyrir slökkvivatn er frá vatnsveitu við Langholtsveg. Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnassýslu á Selfossi, sem eru í um 5 km fjarlægð.

3.7 Menningarminjar

Þar sem áveitugarðar Flóaáveitu liggja á byggingareit, ber að sýna fyllstu aðgát við framkvæmdir svo rask á þeim verði í lágmarki.

Ef fornminjar finnast við framkvæmd á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Stofnunin skal þá láta framkvæma vettvangskonunnun umsvifalaust svo skera megri úr um eðli og umfang fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.



Skv. 21. gr. sömu laga má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja fornminjar úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

4 Byggingaskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingaryfirvöld í Flóahreppi, skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Allar byggingar innan skipulagssvæðisins skulu vera ein hæð eða ein hæð með svefnlofti í risi. Húsagerðir eru frjálssar. Samræma skal þó útlit, þakform, lita- og efnisval innan lóðar.

Hámarksbyggingamagn á stakri byggingu er 130 m². Heimilt er að reisa minni byggingar, s.s. gestahús innan byggingareita með stærri byggingu, í samræmi við hámarks nýtingarhlutfall samkvæmt kafla 4.2.

Þakhalli bygginga er allt að 45°. Hámarks mænishæð frá gólfplötu aðkomuhæðar er eftirfarandi:

- 5 m fyrir byggingu á einni hæð.
- 5,5 m fyrir byggingu með svefnlofti sem er stærra en 50% af grunnfleti.
- 6,5 m og 5 m ef byggt er með með mismunandi þakhæð, með hærri mæninn yfir svefnloftshluta. Lengd hærri mænis er mest 50% af lengd mæna.

4.2 Byggingareitir og nýtingarhlutfall

Byggingar skulu vera innan byggingarreits. Byggingareitir nýrra bygginga eru minnst 10 m frá lóðamörkum. Nýbyggingar eru ekki heimilar á þeim hlutum byggingarreita sem eru nær lóðarmörkum, sbr. afmörkun á uppdrætti. Við ákvörðun um staðsetningu húsa innan byggingarreits skal taka tillit til flóðahættu og minja Flóaáveitu, sbr. kafla 2.4 og 3.7.

Nýtingarhlutfall er allt að 0,03 samkvæmt aðalskipulagi. Lóðapör, samkvæmt skilgreiningu í kafla 3.2, deila nýtingarhlutfalli og er því sameiginlegt hámarksbyggingamagn á lóðapari 300 m².

5 Heimildir

Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Langholt 1 Land 2A, Flóahreppi – Deiliskipulag Krúholt 1 – 11, 20. feb. 2019

Stekkholt, Hraungerðishrepp, Deiliskipulagstillaga útg. B1, 7. maí 2007