



Deiliskipulag mkv 1 : 4.000 (A2)



Hnitaskrá:

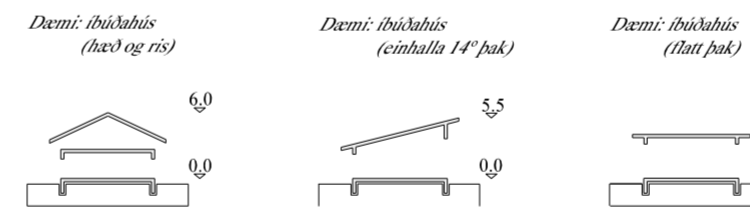
ib1: X=411891.38 Y=377773.61	ib18: X=411813.19 Y=377153.92
ib2: X=411954.57 Y=377702.66	ib19: X=411890.59 Y=377090.57
ib3: X=411902.27 Y=377620.02	ib20: X=411952.51 Y=377169.11
ib4: X=411827.05 Y=377664.29	ib21: X=411945.68 Y=377190.21
ib5: X=411768.26 Y=377564.39	ib22: X=411880.14 Y=377243.86
ib6: X=411838.81 Y=377519.74	ib23: X=411864.91 Y=377257.73
ib7: X=411828.94 Y=377504.14	ib24: X=411935.67 Y=377327.62
ib8: X=411800.40 Y=377431.17	ib25: X=412009.02 Y=377267.59
ib9: X=411700.62 Y=377449.45	ib26: X=411909.35 Y=377386.22
ib10: X=411680.82 Y=377415.80	ib27: X=411809.68 Y=377377.87
ib11: X=411683.79 Y=377345.16	ib28: X=411842.84 Y=377503.44
ib12: X=411799.37 Y=377362.87	ib29: X=411927.45 Y=377449.90
ib13: X=411816.62 Y=377306.27	ib30: X=411980.69 Y=377534.50
ib14: X=411719.23 Y=377239.86	ib31: X=411896.21 Y=377588.01
ib15: X=411726.36 Y=377224.98	ib32: X=411902.63 Y=377598.15
ib16: X=411824.20 Y=377291.67	ib33: X=411987.13 Y=377544.67
ib17: X=411875.11 Y=377232.46	ib34: X=412033.99 Y=377618.72
	ib35: X=411962.79 Y=377693.20

Hluti úr Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

SKILMÁLAR:

- Deiliskipulag þetta er í samræmi við aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029, staðfest 28. nóvember 2018. Í töflu á bls. 7 í greinargerð aðalskipulagsins er svæði þetta merkt, ÍB9 Vatnsholt 2 og að þar sé gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum og heimilt sé að byggja allt að 15 hús. Stærð svæðisins er um 23 ha og er óbyggt. Í aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029 í kafla 1.1 Stefna aðalskipulags, bls. 3, kemur fram að *Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélögunu. Það er að hús standi stakstæð fremur en í beinum röðum meðfram götu. Lóðir séu mis stórar og vegir að húsum mis langir.* Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.2 bls. 5 og 6 í aðalskipulagi sveitarfélagsins er eftirfarandi: *Samkvæmt þingsályktun um landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarþéttum, landslagi og staðhættum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþórtu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruháttar. Það er einnig víð í sveitarfélagsins að leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélögunu og að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.* Í kafla 2.3.1. í aðalskipulagi sveitarfélagsins bls. 6 og 7 íbúðarbyggð er eftirfarandi umfjöllun, markmið og leiðir: *Í grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er íbúðarbyggð skilgreind sem „Svæði fyrir íbúðarsvæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins“.* Markmið:
 - Ekki er gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðarbyggð.
 - Við deiliskipulag núverandi svæða verði miðað að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II og leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð.
 - Þau svæði sem engin uppbygging hefur átt sér stað við næstu endurskoðun aðalskipulags verða felld út.
 - Leiðir:
 - Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar.
 - Í deiliskipulagi íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.
 - Íbúðarhús geta verið á 1 - 2 hæðum. Heimilt er að byggja einbýlishús, raðhús og parhús.
 - Lóðastærðir skulu vera um 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
 - Heimastigting í flokki I er heimil í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrir liggur undirritað samþykki náganna og næg bilastæði eru til staðar.
- Vestan til á landinu er hæð og frá henni hallar landið austurs. Landið í um 35 m.h.y.s. og er mói og tún að hluta framræst. Engin mannvirki eru á svæðinu.
- Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 15 íbúðarhúsálóðum og er hver þeirra 10.000 fm að stærð. Á þeim er heimilt að byggja íbúðarhús og úthús, geymslu/bilageymslu. Nýtingarhlutfall lóða má vera allt að 0,05.
- Gert er ráð fyrir að aðkoma að íbúðarbyggðinni verði frá Villingaholtssvegi (305). Móta skal tengingar þannig að þær verði hornrétt á veg jafnháar a.m.k. 20 m næst þjóðvegi. Núverandi túntengin við Villingaholtssveg verður afnumin samhliða breytingum.
- Mænishæð frístundahúsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Þakhalli húsanna má vera á bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/eda svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsum vali.

Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um Orkusparnað og hitaeinangrun.

- Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi og vera í jarðlitum. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.
- Lóðanúmer eru sýnd á uppdrætti.
- Neysluvatn er fengið úr Flóaveitu. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljótist af.
- Skv. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1998 um fráveitur og skólp skal fráveita á svæðinu vera sameiginleg. Ef talin er þörf á að víkja frá meginreglu reglugerðarinnar um sameiginlega fráveitu, sbr. 3. mgr. 18. gr. reglugerðarinnar, skal fylgja slíkri tillögu rökstuðningur sem byggir á upplýsingum um gæði, getu og skilgreiningu viðtaka, jarðvegsgerð, legu lands og umhverfisaðstæður að öðru leyti.
- Rafflýsing á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- Gert er ráð fyrir einni heildargirðingu um íbúðarsvæðið. Óheimilt er að girða af hverja íbúðarhúsálóð fyrir sig. Heimilt er að afmarka lóðir með línagerðum. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni náganna. Einnig skal forðast að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk. Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lið e. í gildandi byggingareglugerð. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólbísi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastrí svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

- Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu.
- Samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps er land þetta sem landbúnaðarland, flokkað í flokk III, sem blandað ræktunarland og fellur því ekki undir verndun landbúnaðarlands sbr. lið 2 í kafla 2.3.1. Íbúðarbyggð, bls. 5 í greinargerð aðalskipulagsins. Svæðið er talsvert raskað af mannavöldum vegna framræslu o.fl. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Íbúðarbyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi.
- Fyrir liggur fornleifaskráning Fornleifastofnunar Íslands ses, Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi; Áfangaskýrsla III, sem kom út 2016. Í henni eru skráðar töftir, beitarhús, undir ÁR-020:009 innan deiliskipulags-svæðisins, og gamlar mögrafir á jaðri svæðisins skráðar ÁR-020:016. Í umsögn Minjastofnunar Íslands, dagsett 8. ágúst 2018, telur hún að færa þurfi staðsetningu og útlínur töftanna sem skráðar eru undir ÁR-020:009 inn á skipulagsuppdrátt og hafa þær nú verið færðar inn á deiliskipulagsuppdráttinn. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábyandi, framkvæmdaáili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks ská sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafresti til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20