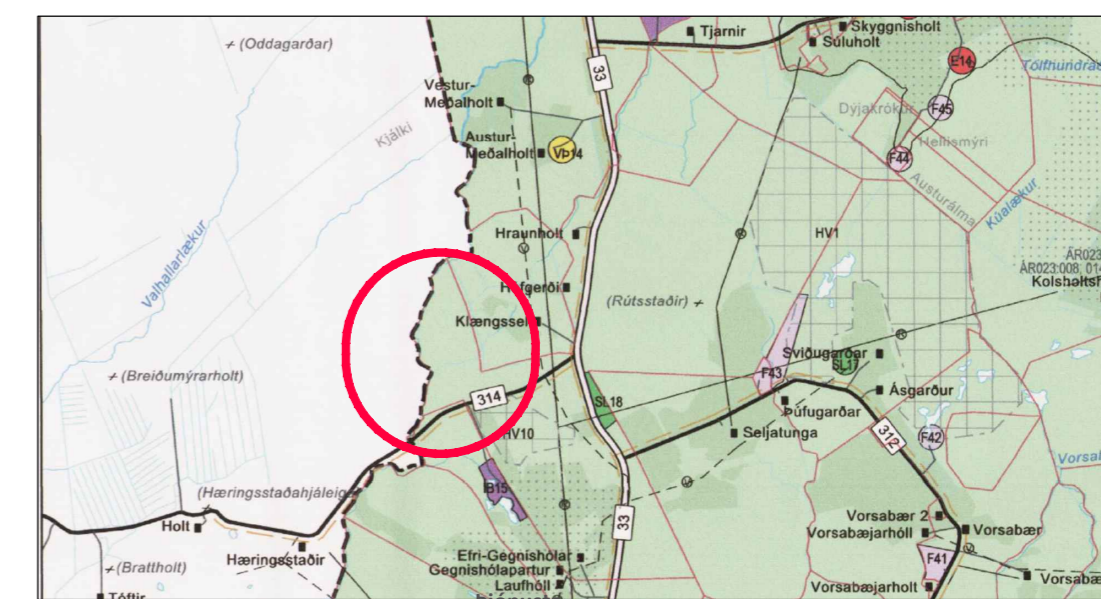


Yfirlitsmynd 1:5000



Deiliskipulagsuppráttur 1:2000



Gildandi Aðalskipulagsuppráttur Flóahrepps 2017-2029
Þjónusta slokkvillós er frá Brunavörnum Arnessýslu, en fjarlægð frá Selfossi er um 11km.

Greinargerð

1. Inngangur

Um er að ræða deiliskipulag á um 42,8 ha landspildu, Stórhólmi, Inr. 211525. Gert er ráð fyrir að á landinu verði stofnað lögþýli þar sem megin starfsemin byggist á hestamennsku. Í deiliskipulagstillögunni eru markaðir tveir byggingareitir, annars vegar undir hesthús og reiðskemmur og tengda starfsemi og hins vegar fyrir íbúðarhúsnæði. Byggingareitirnir eru hafðir rúmir svo hægt sé að velja hentuga staðsetningu fyrir mannvirkni m.t.t. nánari landslagseinkenna á staðnum. Lagður verður vegur frá nýrri innkeyrslu inn á svæðið.

Fyrirliggjandi stefna aðalskipulags

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er deiliskipulagsvæðið sem hér um ræðir á landi sem skilgreint er fyrir landbúnað. Ekki er um aðra skilgreiningu eða takmörkun að ræða í aðalskipulagi fyrir viðkomandi svæði.

Skipulagsvæðið

Heildarstærð Stórhólma er 42,8ha. Landið deilir landamörkum með Klængsseli land (216011) til austurs, Hæringstöðum (165551) til vesturs og Akurholti (205691) til suðurs.

Stórhólmi er skráð í dag sem „annað land“ þj á Þjóðskrá Íslands. Landgæðin eru ræktuð tún og beitiland. Enginn mannvirki eru á landinu.

2. Lýsing deiliskipulags

Skilmálar fyrir deiliskipulagsvæðið.

Skipulagðir verða tveir byggingareitir á svæðinu, einn fyrir hesthús og reiðskemmu og einn fyrir íbúðarhús. Afgangs land mun svo verða undir ræktar- og beitiland.

Umferð og aðkoma

Holtsvegur (314) er tengibraut og er megin vegur að skipulagsvæðinu. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir nýrri aðkomu inn á skipulagsvæðið frá Holtsvegi (314). Bilastæði verða innan byggingareita. Núverandi og nýir vegir eru sýndir á skipulagsupprætti. Samráð skal vera við Vegagerðina með uppbyggingu nýrrar aðkomu og tengingar.

Veitur

Neyslvatns er aflað frá Vatnsveitu Flóahrepps. Lögnum fyrir neyslu vatn skal komið fyrir í og við vegi eins og hægt er.

Byggingar á skipulagsvæðinu munu tengjast inn á rafveitakerfi Rarik og raflögnum skal komið fyrir meðfram vegum að svo miklu leyti sem hægt er. Sameiginleg rotþró verður fyrir reiti B1 og B2, og verður staðsett þannig að auðvelt verði fyrir þjónustuaðila að athafnast. Staðsetningar verða unnar í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr 798/1999.

Fornleifar

Engar þekktar fornminjar eru á skipulagsvæðinu. Merktur er inn Torfhóll 105:010, en er hann utan áætlaðs byggingarsvæðis, ekki hafa fundist minjar í honum. Ef vart verður við fornleifar við framkvæmd á svæðinu skal upplýsa Minjastofun Íslands um fundinn svo fljótt sem unnt er. Samanber. 2.mgr. 24.gr laga um menninarminjar (NR.80/2012).

Gámur fyrir sopp sem fellur til innan svæðisins skal vera staðsettur við innkeyrslu inn á svæðið og í samráði við sveitarstjórn en sorphirða verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins.

Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar eru Minjastofnun ásamt Vegagerðinni, Skipulagsstofnun og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

3. Byggingaskilmálar

Innan byggingareits B1 er heimilt að reisa hesthús, reiðskemmu og skemmu samkvæmt áfstöðumynd sem lögð skal vera fram við byggingaflultrúa vegna framkvæmda. Samanlögð stærð þessara mannvirkja má vera allt að 2500m². Mesta hæð á mæni mannvirkja getur verið allt að 8 metra miðað við gólfplötu.

Innan byggingareits B2 er heimilt að reisa íbúðarhús á 1-2 hæðum allt að 300m². Mesta hæð á mæni íbúðarhúss skal vera allt að 7 metra miðað við gólfplötu.

Þakform og byggingarefni er frjálst, en mikilvægt er að húsinn falli sem best að umhverfi sínu og hafi sama yfirbragð og megin form. Mænistefna er frjáls og tekur mið af aðstæðum á byggingastað.

Þakhalli húsa skal vera 0°-45°.

Ákvarða skal nánari staðsetningu húsa í samráði við byggingaflultrúa. Byggingarreitir eru næst lóðamörkum 40m.

Að öðru leiti skulu byggingar á skipulagsvæðinu byggðar samkvæmt byggingareglugerð og standast ákvæði hennar.

4.umhverfisáhrif

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásjúnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. Umhverfisstofun bendir á að samkvæmst vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands, eru innan skipulagsvæðisins m.a. vistgerðirnar runnamýrarvist, língresis- og vingulsvist sem eru með mjög hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Telur Umhverfisstofnun mikilvægt að neikvæðum umhverfisáhrifum verði haldið í lágmarki og öllu raski verði haldið í lágmarki. Tillaga deiliskipulags hefur því að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi. Í tillögunni er ekki gert ráð fyrir neinum framkvæmdum að Stórhólma sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda nr. 106/2000.

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

Hnitaskrá

Heiti	X	Y
L01	405758.77	374829.09
L02	405608.58	374792.84
L03	405546.66	374769.52
L04	405435.55	374727.66
L05	405400.93	374710.33
L06	405184.85	374514.92
L07	405155.96	374495.81
L08	405285.66	374800.96
L09	405346.05	375027.86
L10	405478.53	375874.35
L11	405481.58	375870.89
L12	405596.23	375672.45
L13	405725.84	375195.80

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagsvæðis
- Mörk landspildu
- Byggingareitur
- Útlínur aðliggjandi lóða/jarða
- Skurður

- Vegur
- 01 Númer hnitpunkts
- (R) Rotþró
- (F) Torfhóll (fornleifar)

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/ 2010 var samþykkt í sveitarstjórn sveitarfélagsins Flóahrepps

Pann _____

Fh. sveitarstjórnar sveitarfélagsins Flóahrepps

Deiliskipulagið var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulagið öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

Pann _____

Stórhólmi, Flóahrepp

- Tillaga að deiliskipulagi nýrrar bújarðar

Mkv. 1:5000 (A2)

Kortagrunnur:

Hnitakerfi ISN 93

Dags. 19. jan. 2021

Undirskrift löggilts skipulagshönnuðar:

Landhönnun síf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt F.L.A.
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is