

Gildandi deiliskipulag fyrir breytingu, mkv. 1:1000

Greinargerð:
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi frístundabyggðar við Krækishóla í Flóahreppi, L166421. Spildan er 9,96ha að stærð og gildandi deiliskipulag nær til 1. áfanga, eða austasta hluta spildunnar, um 3,6ha þar sem eru 5 lóðir. Í breytingunni felst að deiliskipulagsreitirinn nær nú til allrar spildunnar, 1. og 2. áfanga og lóðum fjólgar. Við bætast 8 lóðir, svo alls verða frístundalóðir á spildunni 13 talsins.

Fyrirliggjandi stefna aðalskipulags:
Í gildi er aðalskipulag Flóahrepps 2017-2028. Spildan öll er skilgreind sem frístundabyggð í aðalskipulaginu, reitur merktur F25 - Mörk og Krækishólar. Almennt um frístundahúsalóðir gildir að þær skulu vera á bilinu 05.-1ha að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,03.

Aðstæður á skipulagssvæði
Heildarstærð Krækishóla, landnr. 166421 er 9,96ha og jarðamörk skv. hnissettu landskiptablaði dags. 7/8 2014 sem Böðvar Guðmundsson vann. Land er að mestu gróinn mói með grasblóm inni á milli. Land er í um 48m h.y.s. en hallar lítillega til suðurs og austurs. Engar byggingar eru á spildunni. Umhverfis Krækishóla er að mestu skilgreind frístundabyggð einnig landbúnaðarland austan við, á spildunni Urðarlaut. Aðkoma að deiliskipulagsreitnum er frá núverandi vegi sem liggur að Skálmholtshrauni. Búið er að leggja veg að þremur lóðum úr 1. áfanga og mun sá vegur verða framliengdur til norðurs að öllum lóðum. 100 m byggingarbann er frá miðlinu þjóðvegarskv. gr. 5.3.2.5. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.br. og taka byggingarreitir mið af því.

Fornleifar
Farið hefur fram aðalskráning fornleifa á vegum Fornleifastofnunar, sjá áfangaskýrslu II 2014. Deiliskipulagið verður sent minjaverði Suðurlands til umsagnar. Skv. bréfi frá honum dags. 21.07.2015 er að finna lóft innan skipulags 1. áfanga og hefur staðsetning hennar verið færð inná uppdrátt og er hún utan byggingarreits. Óheimilt er að spilla lóftinni. Vakir er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr.80/2012, en þar segir:
Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunn umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skyld að ákveða svo fjótt sem auðið er hvort verki megi fram hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að haldra framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Helstu áherslur deiliskipulagsbreytingarinnar
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir alls 13 lóðum eða 8 lóðum til viðbótar við þær 5 sem þegar eru skipulagðar og búið er að stofna í fasteignaskrá. Byggingarreitir eru hafðir rúmir svo hægt sé að velja staðsetningu húsa útrá hagstæðri legu í landslaginu.

Vegur að frístundalóðum er lagður þannig að hann falli vel að landinu. Vegstæði milli lóða er um 14 m breitt og rúmar veg, lagnir og snjóruðning. Möguleiki er á uppsetningu spennistöðva og hreinsivirkja á opnu svæði utan frístundalóða. Nýrst á spildunni, næst þjóðvegi er opið svæði, þar sem einnig má gera ráð fyrir gönguleið. Gönguleið og lagnabelti liggur milli lóða og tengir saman vegstæði og lagnabelti meðfram þjóðvegi. Möguleiki er á því að framleggja veg að aðliggjandi þremur frístundalóðum vestan við deiliskipulagsreit, í samræmi við deiliskipulag sem samþykkt var í sveitarstjórn þann 4. júní 2008 og fjallar um 3 lóðir.

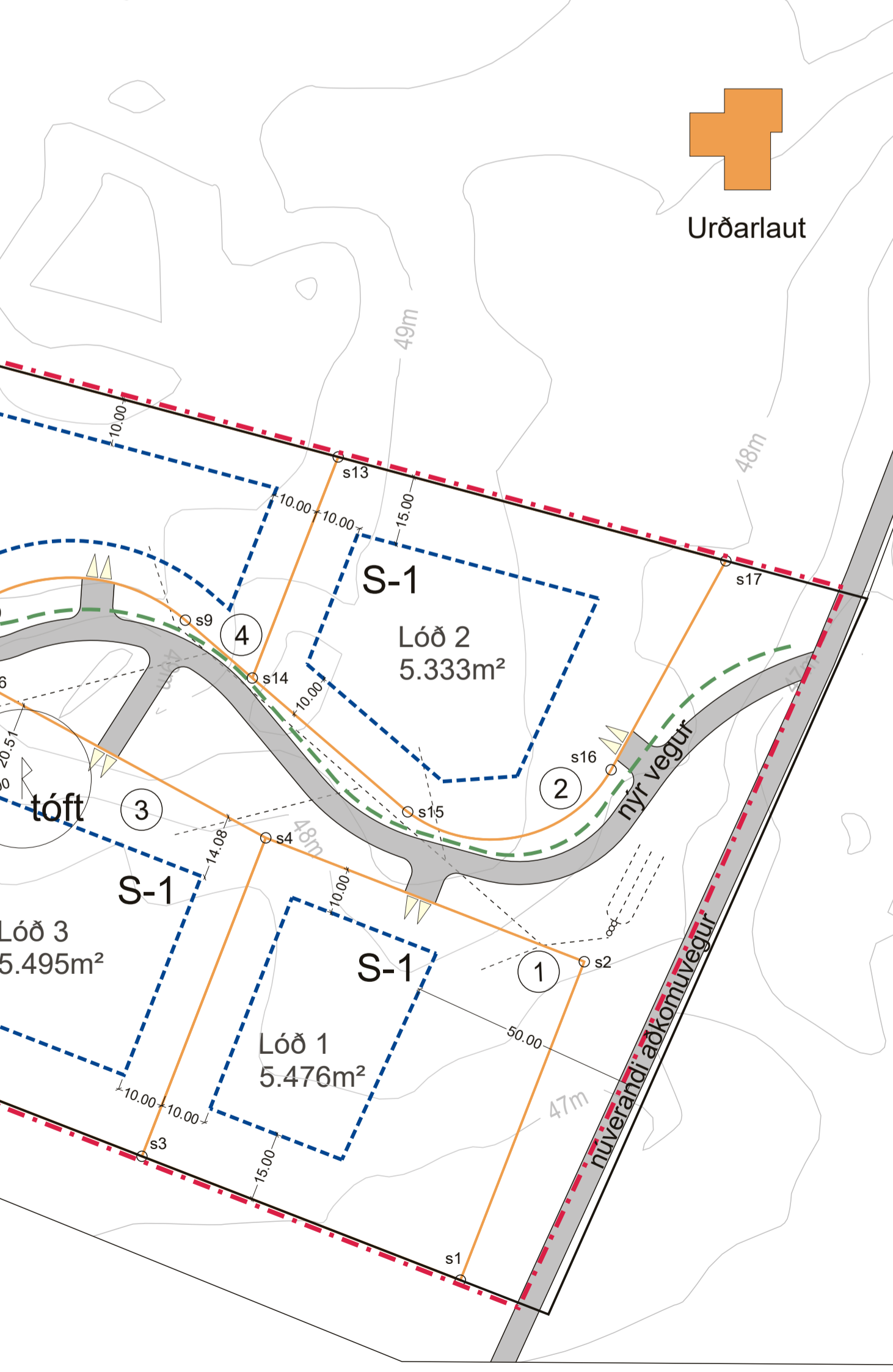
Lóðir innan áfanga 1 haldast nánast óbreyttar. Lóð 2 er færð til samræmis við úttefði lóðarblað og byggingarreitir á lóð 4 er rýmkaður vegna lögunar lóðar. Skilmálar breytast ekki efnislega, en orðalag breytist undir lóð 1, 3 og 4, sjá hér til hlíðar. Skilmálar eftir breytingu eru birtir í heild sinni.

Skilmálar, liður 1, 3 og 4 fyrir breytingu:
1 Lóðir
Innan deiliskipulagsreits er heimilt að reisa 5 frístundahús á lóðum nr. 1-5. Lóðamörk skulu ákvörðuð í ISN93 og eru lóðarstærðir á bilinu 5.250m² til 5.545m².

3 Aðkoma og bilastæði
Leggja skal aðkomuveg frá austri til vesturs fyrir miðju deiliskipulagsreitsins og er gert ráð fyrir að hægt sé að framleggja þann veg vestur fyrir deiliskipulagsreitinn. Frá aðkomuveginum skal leggja heimreið að hverri lóð og skal gera ráð fyrir minnst tveimur bilastæðum innan hverrar lóðar.

4 Fráveita, lagnir og veitur
Fránensli skal leitt í rotþró og frá þrónni skal leggja siturlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun og í samræmi við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Haldna skal fjólda rotþróa í lágmarki og samnýta eins og kostur er. Staðsetning rotþróa á uppdreitt er leiðbeinandi en rotþró skal þó staðsetja að lágmarki 10 frá byggingum. Tryggja skal gott aðgengi losnarbita að rotþrónni.

Raf-, síma-, fjarskipta- og neysl vatnslögnum skal komið fyrir meðfram vegi eins og unnt er og í samræmi við viðkomandi veitur. Kalt vatn er fengið úr vatnsveitu Flóahrepps.



Tillaga að breytingu, mkv. 1:1000

Skilmálar eftir breytingu:
1. **Lóðir**
Lóðir eru ætlaðar undir sumarhús. Lóðamörk skulu ákvörðuð í ISN93.

2. **Byggingareitir og húsagerð**
Byggingareitir eru að jafnaði 10m innan við lóðamörk og er óheimilt að staðsetja byggingar eða önnur mannvirki utan þeirra. Á hverri lóð er heimilt að reisa 1 sumarhús á tveimur hæðum og 1 gestahús á 1 hæð, samanlagt allt að 160m², þar af gestahús að hámarki 40m². Hámarkshæð sumarhúsa í mæni er 6m mælt frá gólfplötu. Hámarkshæð gestahúsa í mæni er 4m. Gólfhæð húsa skal vera 50-60cm yfir landi. Mænistefna er frjáls og skal bakhalli vera á bilinu 0-45°.

3. **Aðkoma og bilastæði**
Leggja skal aðkomuveg frá austri til vesturs fyrir miðju deiliskipulagsreitsins. Frá aðkomuveginum skal leggja heimreið að hverri lóð og skal gera ráð fyrir minnst tveimur bilastæðum innan hverrar lóðar. Allir lóðarhagar innan deiliskipulagsins hafa rétt á aðgengi um veg landeigenda innan svæðisins gegn hlutfallslegri þátttöku af kostnaði vegna vegagerðar. Viðhald vegna innan deiliskipulags skal vera sameiginlegt meðal lóðarhafa sem aðgang hafa að veginum.

4. **Fráveita, lagnir og veitur**
Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999. Fránensli skal leitt í rotþró eða sameiginleg hreinsivirki, allt eftir uppbyggingarhæða. Haldna skal fjólda rotþróa í lágmarki og samnýta eins og kostur er. Staðsetning sameiginlegra hreinsivirkja á uppdreitt er leiðbeinandi. Rotþrær innan lóða skal staðsetja að lágmarki 10 frá byggingum. Tryggja skal gott aðgengi losnarbita að hreinsivirkjum og rotþrónni.

Raf-, síma-, fjarskipta- og neysl vatnslögnum skal komið fyrir meðfram vegi eins og unnt er og í samræmi við viðkomandi veitur. Kalt vatn er fengið úr vatnsveitu Flóahrepps.

5. **Frágangur á lóðum og lóðamörkum**
Heimilt er að girða af deiliskipulagsreitinn í heild sinni en ekki er gert ráð fyrir girðingu á milli lóða, nema með samþykki landeigenda. Heimilt er að planta trjágrótri í samræmi við byggingarreglugerð og skulu lóðarhagar hafa samráð sín á milli varðandi gróður á sameiginlegum lóðamörkum.

6. **Þjónusta**
Þjónusta stökkvillis er frá Brunavörnum Ámessyслу. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins hverju sinni.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1.mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.
frá _____ til _____
var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps
þann _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Skýringar:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk frístundahúsa
- S-1 Byggingareitur frístundahúss
- Núverandi bygging
- Hreinsivirki - leiðbeinandi staðsetning
- Núverandi vegur
- Nýr vegur
- Mörk lands
- 0.000m² Flatarmál lóðar
- Ný hús - skýring
- Bilastæði, leiðbeinandi staðsetning
- Tóft

Hnit á lóðamörkum

Pkt.	X-hnit	Y-hnit	s23	419394.89	385137.00
s1	419682.94	384894.41	s24	419459.16	385154.77
s2	419709.76	384963.38	s25	419438.39	385229.95
s3	419613.97	384921.23	s26	419375.55	385212.58
s4	419640.79	384990.20	s27	419367.00	385246.00
s5	419548.73	384946.61	s28	419281.00	385253.00
s6	419578.81	385023.96	s29	419259.35	385334.56
s7	419471.37	384976.69	s30	419356.94	385335.38
s8	419517.53	385036.11	s31	419380.61	385249.76
s9	419623.37	385037.34	s32	419397.60	385234.24
s10	419575.69	385038.95	s33	419441.14	385246.27
s11	419519.80	385049.93	s34	419416.37	385335.88
s12	419562.00	385098.00	s35	419423.62	385335.95
s13	419566.47	385072.69	s36	419496.07	385336.56
s14	419637.88	385024.81	s37	419515.36	385266.78
s15	419671.54	384995.83	s38	419447.88	385248.13
s16	419715.58	385004.95	s39	419451.88	385233.68
s17	419740.43	385050.19	s40	419519.35	385252.32
s18	419432.00	384992.00	s41	419540.13	385177.14
s19	419459.69	384981.23	s42	419472.66	385158.49
s20	419506.99	385042.10	s43	419493.43	385083.31
s21	419479.94	385079.58	s44	419560.91	385101.67
s22	419414.23	385061.42			



Hluti úr Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 - ekki í kvarða

FLÓAHREPPUR
KRÆKISHÓLAR FRÍSTUNDBYGGÐ

HEITI TEKNIÐAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING
UPPDRATTUR OG GREINARGERÐ - TILLAGA

VERKNR:	215-003	MKV:	1:1000 Í A2	TEKNIÐ NR.:	01
TEKNAÐ AF:	sg	HANNAÐ AF:	sg	DAGS. TEKNI:	10. mars 2021
YFIRLESTUR / UNDRSKRIFT:		TEKNI. MÆTT:		DAGS. TEKNI:	6. maí 2021



Yfirlitsmynd mkv. 1:5000

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprétti loftmynd frá Loftmyndum ehf.