



BERGHOLT- FLÓAHREPPI

Deiliskipulag - Tillaga

4.1.2022



EFLA - UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

9344-001-V01-GRG-Bergholt

HÖFUNDUR

MMR

RÝNT

SOS/ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR OG MARKMIÐ	6
2.1	Skipulagssvæðið	6
2.2	Umhverfi	6
2.3	Náttúruvá	7
2.4	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.5	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026	7
2.5.1	Aðalskipulag Flóahrepps 2017 – 2029.	7
2.5.2	Skilmálar landbúnaðarlands	7
3	DEILISKIPULAG – SKILMÁLAR	8
3.1	Byggingar	8
3.2	Vegir og bílastæði	8
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og upprættir	9
4.2	Frágangur lóðar	9
4.3	Ofanvatn	9
4.4	Veitur	9
4.5	Brunavarnir	9
4.6	Sorp	10
5	MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNARÆDILAR	11
5.1	Skipulagsferli	11

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitastjórn Flóahrepps þann _____

f.h. Flóahrepps

SKIPULAGSFERLI

Tillagan var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var staðfest með auglýsingu í

B-deild Stjórnartíðinda þann: _____

Skipulagsgögn

Greinargerð ásamt skipulagsuppdrætti.

1 INNGANGUR

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir land Hróarsholts spildu G L197225 í Flóahreppi sem er 5 ha að stærð og verður nafninu á spildunni breytt í Bergholt. Landið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi og afmarkast af Skyggni að vestan, Hróarsholti spildu F1, Hróarsholti 2 spildu og Bjartalandi að sunnan og austan. Ekki er skráð heiti eða landnr á land norðan spildu G. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu.

Markmið með deiliskipulaginu er að afmarka byggingareit fyrir uppbyggingu íbúðarhúss, útihúss og nýja aðkomu að landinu.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unninn á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá (2022).

Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000, dags. 4.1.2022.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dags. 4.1.2022.

2 FORSENDUR OG MARKMIÐ

2.1 Skipulagssvæðið

Jörðin Bergholt L197225 er vestan Villingaholtsvegur nr. 305 en land nær þó aðeins austur fyrir veg á kafla. Skipulagssvæðið vestan við veginn. Skráð stærð landspildunnar er 5 ha.

Aðkoma verður frá Villingaholtsvegi.



Mynd 1 Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

2.2 Umhverfi

Landið er flatlent og allvel gróið sérstaklega nær vegi en flagmóar sunnar. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á svæðinu tún og akurlendi en hafa ber í huga nákvæmni kortlagningar.

Engar fornminjar eru skráðar á svæðinu. Finnist áður ókunnar fornminjar ver að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.3 Náttúruvá

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Skjálftarnir verða sterkastir næst skjálftamiðju, en það dregur úr styrkleikanum eftir því sem vestar dregur. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökklum.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

2.5 Landsskipulagsstefna 2015 – 2026

Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til ræktunar verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti. Val á svæðum til skógræktar og stefna um þau taki mið af því að skógrækt falli vel að landi og að eftir því sem við á séu samþætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útivistar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland.

2.5.1 Aðalskipulag Flóahrepps 2017 – 2029.

Skipulagssvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Flóahrepps. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið á landbúnaðarsvæði í flokki III.

2.5.2 Skilmálar landbúnaðarlands

Í skilmálum aðalskipulags er landbúnaðarsvæði svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu. Heimilt er þar sem föst búseta er að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði. Heimilt er að reisa stök íbúðarhús sem tengjast ekki búrekstri. Stök hús skulu að jafnaði reist utan verndarsvæða og góðs landbúnaðarlands í flokki I og II. Staðsetja skal ný hús í námunda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best tengingar við þjóðvegi og önnur dreifikerfi sem eru fyrir hendi. Útihús og aðrar byggingar tengdar landbúnaði skulu reistar í tengslum við önnur hús á jörðinni, þó þannig að mengun, s.s. lykt hafi sem minnst áhrif á íbúa.

3 DEILISKIPULAG – SKILMÁLAR

Afmarkaður er byggingarreitur fyrir íbúðarhús og útihús með nýrri aðkomu að lóðinni frá Villingaholtsvegi.

3.1 Byggingar

Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, útihús/skemmu og tvö smáhýsi.

Byggingarreitur B1 – Heimilt er að byggja íbúðarhús að hámarki 250 m², útihús að hámarki 1000 m² og tvö smáhýsi 70 m² hvort. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,3. Hámarksbyggingarmagn á lóðinni er 1400 m². Mænisstefna er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi.

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að landinu er frá Villingaholtsvegi um nýjan afleggjara sem staðsettur er 180 m frá Lækjarvegi. Staðsetning nýrrar aðkomu er í samráði við Vegagerðina.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofnana. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði.

4.2 Frágangur lóðar

Við byggingu og framkvæmdir skal þess gætt að raska sem minnstu svæði, ef aðstæður leyfa má jafnvel geyma svarðlag við fráganglóðar að framkvæmdum loknum. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu og að engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama.

Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma eða afsettar bifreiðar standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður til að draga úr ljósmengun.

4.3 Ofanvatn

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

4.4 Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum. Neysluvatn verður fengið frá vatnsveitu Flóahrepps. Notast verður við varmadælu fyrir heitt vatn. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

4.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja skal aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni.

4.6 Sorp

Sorp skal flokkað og skilað á viðeigandi gámasvæði. Hægt er að nálgast reglur um flokkun heimilisúrgangs á heimasíðu sveitarfélagsins.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélags.

5.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar í janúar/febrúar 2022. Leitað verður umsagna helstu umsagnaraðila á auglýsingatíma s.s. Minjastofnunar, Vegagerðarinnar, Brunavörnum Árnessýslu og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.