FLÓAHREPPUR

Arnarstaðakot L166219

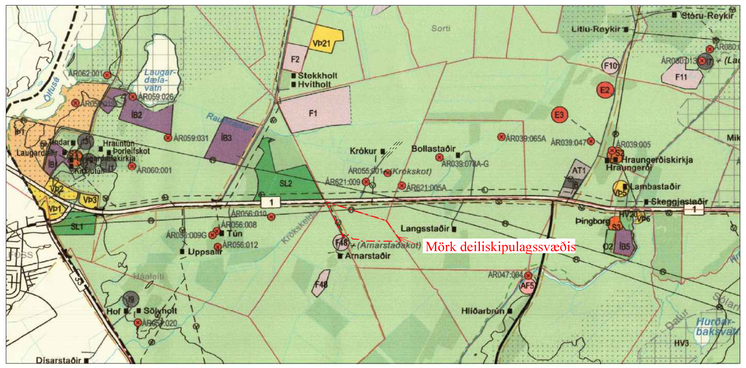
Drög - 01

Deiliskipulag íbúðabyggðar

14. janúar 2022

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulag



Hluti úr Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Hnitaskrá:

p1:	X=406950.01 Y=383465.82	p42:	X=407218.69 Y=383081.12
p2:	X=407170.04 Y=383396.67	p43:	X=407310.55 Y=383175.66
p3:	X=407112.82 Y=383395.34	p44:	X=407310.07 Y=383080.66
p4:	X=406975.25 Y=383392.13	p45:	X=407401.45 Y=383080.20
p5:	X=406950.66 Y=383440.28	p46:	X=407492.83 Y=383079.74
p6:	X=407008.97 Y=383326.11	p47:	X=407493.28 Y=383168.74
p7:	X=407047.56 Y=383345.83	p48:	X=407473.88 Y=383174.84
p8:	X=407112.57 Y=383345.50	p49:	X=407401.93 Y=383175.20
p9:	X=407042.68 Y=383260.10	p50:	X=407496.28 Y=383168.72
p10:	X=407112.31 Y=383295.66	p51:	X=407587.15 Y=383067.26
p11:	X=407222.74 Y=383380.10	p52:	X=407560.41 Y=383067.40
p12:	X=407222.31 Y=383295.11	p53:	X=407521.61 Y=383079.59
p13:	X=407225.32 Y=383295.09	p54:	X=407495.83 Y=383079.74
p14:	X=407225.74 Y=383379.16	p55:	X=407587.66 Y=383168.26
p15:	X=407425.52 Y=383316.37	p56:	X=407679.04 Y=383167.80
p16:	X=407425.59 Y=383294.08	p57:	X=407742.67 Y=383167.48
p17:	X=407695.94 Y=383231.37	p58:	X=407818.47 Y=383061.59
p18:	X=407737.71 Y=383172.50	p59:	X=407774.75 Y=383061.81
p19:	X=407559.32 Y=383174.40	p60:	X=407774.77 Y=383066.31
p20:	X=407563.36 Y=383273.05	p61:	X=407678.53 Y=383066.79
p21:	X=407559.76 Y=383261.60	p62:	X=407884.03 Y=382970.76
p22:	X=407513.65 Y=383174.63	p63:	X=407752.79 Y=382971.42
p23:	X=407474.85 Y=383186.83	p64:	X=407753.16 Y=383044.42
p24:	X=407449.72 Y=383186.96	p65:	X=407774.66 Y=383044.31
p25:	X=407450.20 Y=383281.96	p66:	X=407774.73 Y=383058.81
p26:	X=407495.72 Y=383281.73	p67:	X=407820.64 Y=383058.58
p27:	X=407346.75 Y=383187.48	p68:	X=407753.21 Y=383054.42
p28:	X=407347.23 Y=383282.48	p69:	X=407656.78 Y=383054.91
p29:	X=407344.23 Y=383282.49	p70:	X=407656.36 Y=382971.91
p30:	X=407343.75 Y=383187.49	p71:	X=407560.35 Y=383055.40
p31:	X=407241.26 Y=383283.01	p72:	X=407559.93 Y=382972.40
p32:	X=407240.78 Y=383188.01	p73:	X=407556.93 Y=382972.41
p33:	X=407115.17 Y=383283.65	p74:	X=407453.55 Y=382972.94
p34:	X=407048.14 Y=383249.41	p75:	X=407454.03 Y=383067.93
p35:	X=407091.35 Y=383164.81	p76:	X=407519.74 Y=383067.60
p36:	X=407137.80 Y=383188.53	p77:	X=407557.35 Y=383055.78
p37:	X=407138.28 Y=383283.53	p78:	X=407350.04 Y=382996.15
p38:	X=407096.81 Y=383154.12	p79:	X=407351.94 Y=382973.45
p39:	X=407140.66 Y=383176.52	p80:	X=407767.46 Y=382999.58
p40:	X=407219.17 Y=383176.12	p81:	X=407203.75 Y=383060.02
p41:	X=407151.57 Y=383046.89	p82:	X=407221.55 Y=383069.11
		p83:	X=407350.40 Y=383068.46

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Íbúðahúsalóðir
- Byggingareitir
- Opið svæði
- Stofnvegur
- Veghelgunarsvæði
- Aðrir vegir
- Göngu-/reiðstígar
- Rotþró

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

SKILMÁLAR:

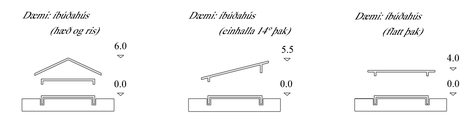
1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br., þar sem land þetta verður skilgreint sem íbúðarsvæði. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins.
Fyrir liggur skipulags- og matlýsing fyrir aðaskipulagsbreytingu, dagsett 27.09.2021, þar sem sendur til að breyta hluta lands Arnarstaðakots úr landbúnaðarsvæði í íbúðarbyggð. Í kafla 3 Breyting á aðaskipulagi er eftirfarandi umfjöllun um svæðið:
„Í landi Arnarstaðakots verður skilgreint 25-30 ha íbúðarsvæði þar sem verða lóðir fyrir búgarðabyggð. Hver lóð verður um 1 ha og innan hverrar lóðar verður heimilt að reisa íbúðarhús með bílskúr og eitt útihús sem getur haft mismunandi hlutverk s.s. fyrir búfé, gróður, heilsutengda þjónustu, ferðaþjónustu eða handverk af ýmsu tagi. Eingöngu er gert ráð fyrir snyrtilegri, vistvænni athafnastarfsemi innan lóða með áherslu á að sem minnst rask verði á umhverfi svæðisins. Allt dýrahald er leyfilegt en þá þannig að eigendur tryggi að ekki skapist ónæði fyrir nágranna. Gert er ráð fyrir að næst þjóðvegi 1 að norðanverðu skipulagssvæðinu verði lóðir fyrir verslunar- og þjónustutengda starfsemi innan íbúðarbyggðar þar sem áhersla verði lögð á að selja vörur sem framleiddar eru innan svæðisins".

2.gr. Deiliskipulagssvæðið sem hér um ræðir er um 25 ha svæði úr norðurhluta lands Arnarstaðakots (L166219) í Flóahreppi. Svæðið er flatt, algróið í um 25 m.h.y.s. Engin mannvirki eru á svæðinu.

3.gr. Landið er staðsett um 4 km austan við Selfoss. Aðkomu að svæðinu er frá Suðurlandsvegi (þjóðvegi 1). Móta skal tengingu við þjóðveg, þannig að hún verði hornrétt á veg jafnhá í a.m.k. 20 m næst þjóðvegi.

4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 23 íbúðarhúsalóðum að stærðinni frá 6.124 fm til 11.920 fm. Á þeim er heimilt að byggja íbúðarhús með geymslu/bílageymslu og eitt útihús, sem (sbr. aðalskipulag) getur haft mismunandi hlutverk s.s. fyrir búfé, gróður, heilsutengda þjónustu, ferðaþjónustu. Allt dýrahald er leyfilegt innan skipulagsins en skal vera afgirt innan lóðar/spildu eða í taumi utan lóðar/spildu, kettir undanskildir taumi. Hestahald hentar vel innan skipulagssvæðisins góðar reiðleiðir eru innan og utan skipulagssvæðisins. Næst þjóðvegi 1 að norðanverðu skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir um 7.500 fm lóð fyrir verslunar- og þjónustutengda starfsemi innan íbúðarbyggðar, þar sem áhersla verði lögð á að selja vörur sem framleiddar eru innan svæðisins. Nýtingarhlutfall lóða má vera allt að 0,05. Íbúðarhús á svæðinu skulu vera 100 fm að lágmarki.

5.gr. Mænishæð húsa 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/eða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsu vali.
Skýringamynd:



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.

6. gr. Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hönnun að byggingar og innviðir þeirra hafi sem minnst umhverfisáhrif á líftíma sínum, séu heilsusamlegir fyrir notendur og að viðhaldsþörf verði sem minnst. Vistvæn hönnun leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunni yfir vistferli hennar, allt frá vali á byggingarefnum, rekstri byggingarinnar til förgunar byggingarhluta eða allrar byggingarinnar. Vistvæn hönnun leiðir af sér betri innivist og hefur jákvæð áhrif á vellíðan notenda byggingarinnar. Ímynd gagnvart notendum byggingarinnar og hagsmunaaðilum verður betri.

7.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi og vera í jarðlitum. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.

8.gr. Lóðanúmer eru sýnd á uppdrætti.

9.gr. Neysluvatn er fengið úr Flóaveitu. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljótist af.

10.gr. Gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða nýjar lóðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

11.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

12.gr. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágranna. 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, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

13.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

14.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodureldar.is

15.gr. Á svæðinu eru engar skráðar náttúruminjar, en innan Arnarstaðakots er um 6 ha votlendi sem nýtur sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Svæðið er við jaðar Þjórsárhrauns sem er forsögulegt hraun er þó alveg utan þess. Gæði landbúnaðarlands, m.t.t. ræktunar var flokkað í sveitarfélaginu 2016. Arnarstaðakot telst ekki sem gott ræktunarland í flokki I og II. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd 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 liti í umhverfinu. Byggingaráform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

16.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning Fornleifastofnunar Íslands ses, Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi; Áfangaskýrsla I, sem kom út 2010. Í henni eru ekki skráðar neinar fornleifar á svæðinu. 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, ábúandi, framkvæmdaaðili 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 skal sá 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.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is