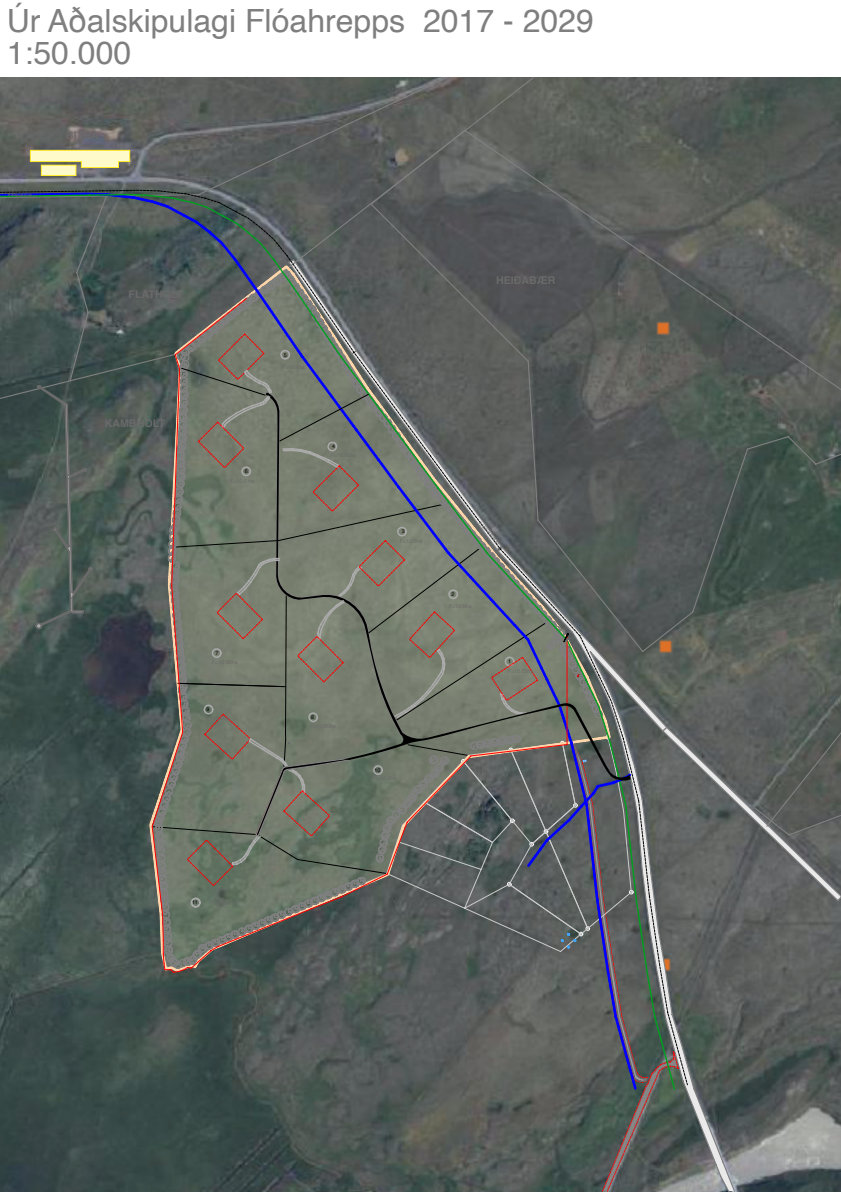
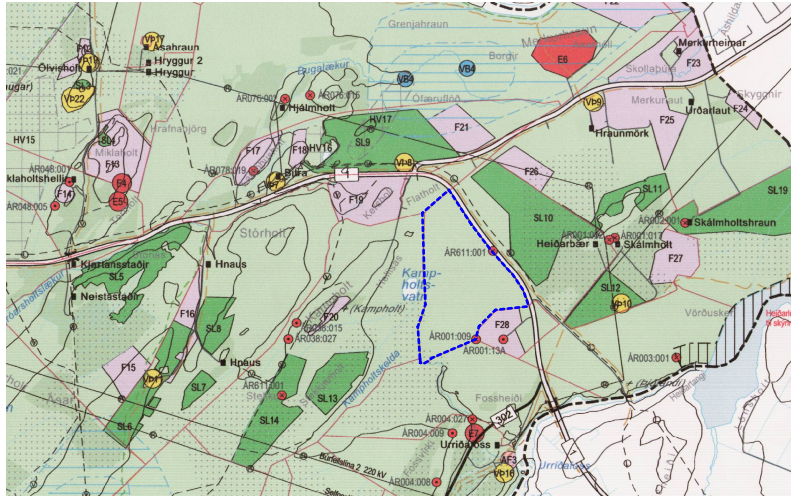


FLÓAHREPPUR - DEILISKIPULAG BÚGARÐABYGGÐAR Í LANDI STÓRHOLTS, SMÁHOLTS OG LITLAHOLTS



SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Landamörk
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Lóðastærð
- Mænisstefna
- Veghelgunarlína 30m
- Veghelgunarlína 100m
- Nýr vegur
- Pjóðvegur
- Gamlar leiðir
- Fornminjar
- Kvöð um lagnir og vegi
- Lóð

Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr 123/2010, var samþykkt í sveitastjórn Flóahreps þann _____

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Undirskrift _____

STÓRHOLT/LITLAHOLT/SMÁHOLT DEILISKIPULAG BÚGARÐABYGGÐAR

VERK:	ST_D_010	DAGS:	20.03.2019
MKV:	1:50.000, 1:20.000 1:5000	BREYTT	
BLADSTÆRÐ:	A2		

STÁSS ARKITEKTAR
FISKISLÖÐ 24101 REYKJAVÍK STASS.IS

GREINARGERÐ
Deiliskipulag þetta er í landi Heiðabæjar sem liggur um 15 km fjarlægð frá Selfossi. Heildarsvæðið er um 130 ha að stærð og er aðkoma að því frá Þjóðvegi 1.

VEGAGERÐ OG TENGINGAR
Í dag liggur enginn vegur inn á svæðið. Samkvæmt tillögunni verður til að byrja með notast við afleggjari við Dælarett af Þjóðvegi 1. Út frá þeim vegi verður síðan lagður vegur sem tengist inn á svæðið. Liggur þessi vegur austan megin 100 m veghelgunarlínu Þjóðvegur. Seinna þegar breytingar verða gerðar á Suðurlandsveg er gert ráð fyrir að safnvegur verði fyrir svæðið um Urriðafossafleggar og frá þeirri þjóðvegartengingu muni liggja héraðsvegur upp á svæðið.

MÖRK DEILISKIPULAGS
Svæðið afmarkast af landi Kambholts til vesturs, landi Flatholts til norðurs, Þjóðvegi til austurs og Fossheiði til suðurs. Landið er tiltölulega flatt graslendi með einstaka votlendisspolum sem þorna yfir sumarið. Jarðvegur er þunnur og stutt niður á hraun. Landið er að mestu gras/molendi og hefur lítið verið raskað.

LANDDSLAG OG JARÐFRÆÐI
Landið er tiltölulega flatt graslendi. Gróður á svæðinu er hefðbundinn lágróður og mólendi. Jarðvegur er þunnur og stutt niður á hraun. Hraunið á svæðinu er Þjorsárhraun og fellur hraunið undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast rökun þeirra náttúrifyribæra sem undir greinina fall. Á þessu svæði bera að huga sérstaklega að merkilegum hraunmyndunum sem bera að varðveita.

MENNINGAR OG FORNAMINJAR.
Samkvæmt Fornaleifaskráningu í Flóahreppi, Áfangaskýrslu II. Eftir höfundana Orra Vésteinsson og Rangheidi GLó Gylfadóttur sem gefin var út af Fornleifastofnun Ísland 2014, eru skráðir fimm fornminjar auk gamalla leiða á skipulagssvæðinu. Eru minjararnar og leiðirnar staðsettar út frá minjakorti Skálmhólts sem finna má í áðurnefndri skýrslunni. Minjarnar eru eftirtaldir: Tóftir bylisins Dælakots (AR-001.009) merkt 1:1, áletun/landamerki (AR-001.010) merkt 2:1, Rauðavað (AR-001.022) merkt 3:1 og mögrafir (AR-001.31 og 032) merkt 4:1 og 5:1. Leiðirnar 61105A merkt á skipulagsupprættir R1, 61105B merkt R2, 611001 merkt R3 611004B merkt R4.

NÁTTÚRUVÁ
Svæðið er á þekktu sprungu svæði og liggja tvær sprungur við jarðar svæðisins eins og sjá má í ítarlegri greinargerð Páls Einarssonar prófessor í jarðfræði, Mapping of Holocene surface ruptures in the South Iceland Seismic Zone. Þau skilyrði eru sett í deiliskipulagu þessu að jarðfræðingur skuli skoða svæðið þegar búið er að frumhanna, staðsetja byggingar og grafa fyrir undirstöðum. Þannig að hægt verði að hnika til mannvirkjum ef sprungur finnast við eða í grunnum mannvirkja. Af þessum sökum eru byggingarreitir hafðir ríflegir. Með því skapast rými til að lera mannvirki litllega til án þess að þurfa að breyta deiliskipulagi. Svæðið er rúmt og engin nærliggjandi mannvirki eru á svæðinu sem þarf að taka tillit til við staðsetningu þessara stakstæðu mannvirkja. Engin ofanflóðahætta er á svæðinu eða önnur náttúrvá sem taka þarf tilliti til.

LANDNOTKUN
Aður var hluti landsins skilgreindur sem vatnsverndarsvæði en er nú samkvæmt aðalskipulagi skilgreint sem landbúnaðarsvæði þar sem leyfilegt er að vera með blandaða landnotkun þ.e. íbúða- og landbúnaðarhúsa svæði ásamt opnum svæðum fyrir blandaða landbúnaðartengda notkun.

ÍBÚÐARSVÆÐI FYRIR FRISTUNDA LANDBÚNAÐ
Gert er ráð fyrir að löndunum sem nú eru Stórholt, Smáholt og Litlaholt verði skipt upp í 11 lóðir sem eru um 10,5 ha að stærð. Lóðirnar eru ætlaðar fyrir íbúða byggð þar sem möguleiki er á fristunda landbúnaði og tengdri starfsemi. Lagt er til að byggð á svæðinu sé byggð upp þannig að á hverri lóð sé gert ráð fyrir veglegu íbúðarhúsi ásamt hesthúsi eða húsnæði fyrir húsdýrahald, vélageymslu eða annað sem tengist landbúnaðarstarfsemi. Ætlaður uppbyggingartími verkefnisins um 5 ár.

BYGGINGAR OG BYGGINGARREITIR
Um deiliskipulagssvæðið liggur vegur Þjorsárbraut. Munu lóðirnar bera nafn eftir heiti vegarins og Þjorsárbraut. Hver lóð fær sitt númer. Innan hvers lóðar er skilgreindur byggingarreitur. Allar byggingar skulu standa innan skilgreinds byggingarreitur. A lóðum er leyfilegt að byggja 2-3 hús. Syndir eru byggingarreitir fyrir hverja lóð á skýringarupprætti. Húsin verða staðsett innan hans í samræði við byggingarfulltrúa Bláskógabyggðar. Leitast skal við að byggðin myndi eina samstæða heild og sé einsleit hvað varðar litaval og efnisval. Hver byggingarreitur hefur verið sérstaklega valinn með tilliti til náttúruvars, hæðarlegru og fjarlægðar frá lóðarmörkum. Innbyrðis afstaða húsa á lóð skal henta þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er og samræmist lögum og reglum þar að litandi. Öll hús skulu vera byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Byggingar skulu einnig, eftir fremsta megni, vera hannaðar með sjálfbærni að leiðarljósi. Svæðið er sett á fyrir heilsársbyggð og því er ekki heimilt að reisa þar fristundahús. Á hverri lóð skal standa 1 íbúðarhús, hæðarjöldi 2,5. Kjallari undir húsinu er leyfður. Gólfhæð fyrstu hæðar yfir landi skal ekki yfirstiga 1m. Meginstefna aðalmænis er sýnd á skýringarupprætti. Hámarks veggghæð er 8 m frá umlykjandi jarðvegi og hámarkshæð mænis er 12m. Íbúðarhús getur verið allt að 300m² með bískúr. Einnig er leyfilegt að byggja útihús/geymslu á einni hæð. Hámarksstærð útihúss er 400m². Hámarks veggghæð er 3,5m og mænishæð 6m. Gestahús á 1,5 hæð, hámarksstærð 100m². Meginstefna aðalmænis er sýnd á skýringarupprætti. Hámarks mænishæð 6m. Gert er ráð fyrir að tvíhalla þökum með þakhalli upp á 25-45°, með möguleika á einum til tveimur kvistum. Áhersla er lögð á að húsin innan íbúðarsvæðisins hafa heildstætt úti. Í lita og efnisval vera skal notast jarð- og grátóna. Útljós skulu ekki vera hærrí en 3 metrar en notast skal við ljósabúnað og lýsingu sem beinir ljósinu niður til jarðar.

BYGGINGARSKILMÁLAR
1.gr. Innan deiliskipulagsreitsins eru 11 lóðir. Á 11 lóðum má byggja eitt íbúðarhús, eitt gestahús og eitt útihús eða vélageymslu.
2.gr. Lóðamörk eru ákveðin í grunnstöðvaneti ÍSN93 og skal við samþykkt skipulagsins gefa út hnitaskrá fyrir allar lóðir og skrá þær í landskrá fasteigna.
3.gr. Frárennsl. Gert er ráð fyrir því að hver og ein lóð hafi sína rotró. Í rotró þessa verður leitt allt frárennslí hverrar lóðar. Frágangur verður í samræmi við kröfur heilbrigðis yfirvalda.
4.gr. Vatnsveita. Byggðin tengist vatnsveitu Flóahrepps og verða vatnslagnir staðsettar í vegköntum þar sem því verður við komið.
5.gr. Rafveita. Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifikerfi RARIK. Einnig verður reynt að koma við vistvænum orkulausnum þar sem við á. Lagnir fylgja vegum þar sem við verður komið.
6.gr. Sorphirða. Sorp verður sett í gáma við aðkomu inn á svæðið. Gerður verður þjónustusamningur við viðeigandi gámapjónustufyrirtæki um sorphirðu.
7.gr. Aðkoma og bílastæði. Aðkoma að löðunum verður frá Þjóðvegi 1 um Dælarettar afleggjara síðar um Urriðafoss safnveg. Þaðan verður lagður vegur sem tvístrast í tvær megin greinar. Að löðum, x1, x2, x3, x4, x5 x6, x7, x8 annars vegar og löðum, x9, x10 og x11 hins vegar. Bílastæði verða staðsett innan hversrar lóðar að lágmarki 4 á hverri lóð.
8.gr. Gönguleiðir og reiðleiðir. Gert er ráð fyrir göðum gönguleiða tenginum um svæðið. Reiðleiðir verða einnig lagðar til hliðar við vegi inni á svæðið og sum staðar við lóðamörk.
9.gr. Girðingar. Byggðin er afgirt í heild sinni. Einnig eru girðingar eftir öllum löðamörkum.
10.gr. Starfsemi. A löðunum er heimiluð ýmis atvinnustarfsemi tengd landbúnaði án þess að um sé að ræða hefðbundinn búskap með framleiðslurétti. Frekar er um að ræða nokkurs konar fristundabúskap með takmörkuðum fjölda húsdýra. Skógrækt er ekki heimil á jörðunum en þó er skjólmyndun í tengslum við byggð og stakstæð rjóður heimil.