



LOFTSSTAÐIR Í FLÓAHREPPI

Deiliskipulag

30.03.2022



EFLA - UPPLÝSINGAR

Skjalalykill

7355-001-V01-GRG-LOFTSSTAÐIR

HÖFUNDUR

MMR

RÝNT

ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
1.1	Skipulagsgögn	1
2	FORSENDUR OG MARKMIÐ	2
2.1	Skipulagssvæðið	2
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	2
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026	2
2.2.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017 – 2029.	3
2.2.3	Skilmálar landbúnaðarlands	3
2.3	Minjar	3
2.4	Náttúruvá	4
2.5	Umhverfi	4
3	DEILISKIPULAG - SKILMÁLAR	5
3.1	Vegir og bílastæði	5
3.2	Veitur	5
3.3	Brunavarnir	5
3.4	Sorp	5
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
4.1	Hönnun og upprættir	6
4.2	Frágangur lóðar	6
4.3	Ofanvatn	6
5	MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	7
5.1	Umsagnaraðilar deiliskipulags	7
5.2	Skipulagsferli	7

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Hér er sett fram nýtt deiliskipulag fyrir land Loftsstæði-Vestri L165512 í Flóahreppi. Landið er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki II í aðalskipulagi. Skipulagssvæði afmarkast af Eystri – Loftsstöðum að austan og Villingaholtsvegi að norðan. Aðkoma að svæðinu verður af Suðurlandsvegi nr. 1, um Villingaholtsveg nr. 305. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu. Þjónustusvæði tekur yfir um 2 ha svæði en deiliskipulagið tekur til um 11 ha svæðis.

Deiliskipulaginu er ætlað að setja ramma utan um fyrirhugaða ferðaþjónustu á svæðinu.

Áformað er að byggð verði upp ferðaþjónusta á staðnum fyrir allt að 85 gesti. Heimilað verður að byggja þjónustuhús en gistihús og einnig er heimilt að reisa tjöld og innrétta til gistingar. Hámarksbyggingamagn nýrra bygginga verður allt að 980 m².

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. 30.03.2022.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dags. 30.03.2022.

2 FORSENDUR OG MARKMIÐ

2.1 Skipulagssvæðið

Jörðin Loftstaðir – Vestri L165512 er við Villingaholtsveg nr. 305. Landið hefur verið nýtt til landbúnaðar og er að hluta til ræktað land og er nær alveg flatt. Á jörðinni er íbúðarhús (MHL-03 100 m² byggt 1938), gripahús (MHL-04 49,8 m² byggt 1948), hlaða (MHL-05 73,5 m² byggt 1948) og geymsla (MHL-08 17,2 m² byggt 1948).



MYND 1 Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015 – 2026

Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvörðanir 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.

2.2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017 – 2029.

Skipulagssvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Flóahrepps. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið á landbúnaðarsvæði í flokki III. Breyting var gerð á aðalskipulag Flóahrepps og var verzlunar- og þjónustusvæði VP23 skilgreint fyrir Loftsstaði – Vestri. Í töflu 1 má sjá skilmála fyrir VP23.

TAFLA 1. Yfirlit yfir byggingareiti og skilmála fyrir mannvirki innan þeirra.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

NR.	HEITI	SKILMÁLAR	JÖRÐ
VP23	Loftsstaðir-Vestri	Heimilt er að vera með gistingu í heilsárstjöldum og/eða gestahúsum, allt að 75 m ² hvert hús ásamt allt að 120 m ² þjónustuhúsi. Gert er ráð fyrir allt að 85 gestum. Hámarksbyggingarmagn gesta- og þjónustuhúss er allt að 980 m ² . Gestahús verða léttar byggingar sem hægt verður að fjarlægja aftur án þess að teljanleg ummerki sjáist. Stærð svæðis er um 2 ha.	Loftsstaðir-Vestri

2.2.3 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 þjónðvegi 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.

2.3 Minjar

Aðalskráningu fornleifa er ekki lokið á Vestri-Loftsstöðum. Engar þekktar fornleifar eru á innan skipulagssvæðisins skv. aðalskráningu fornleifa sem unnin var á árunum 2013 – 2014.

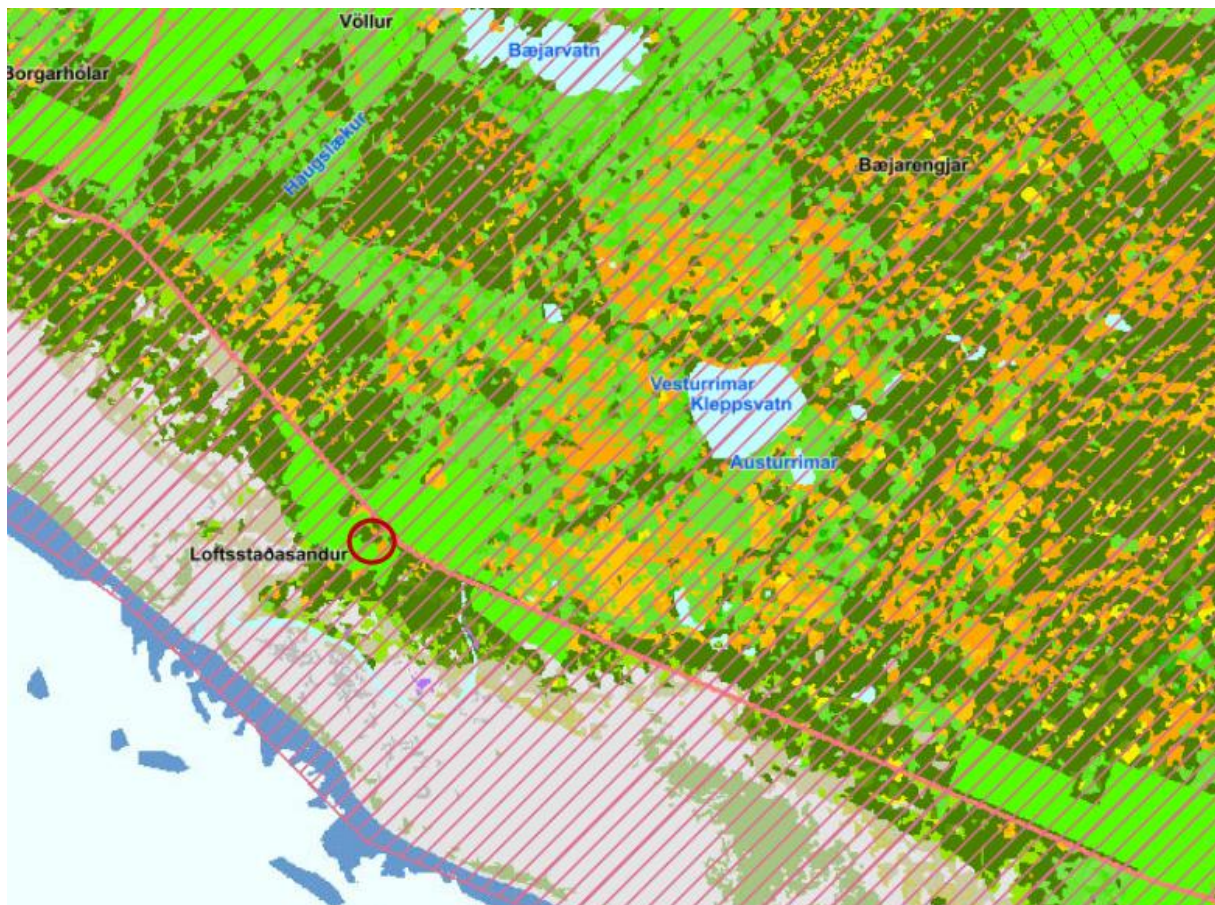
Ef áður óþekktar minjar finnast á framkvæmdatíma skal strax haft samband við Minjastofnun Íslands sbr. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.4 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.

2.5 Umhverfi

Samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (mynd 2) eru vistgerðir á svæðinu eru starungsmýrarvist, víðikjarrvist og runnamýrarvist á láglandi sem hafa mjög hátt verndargildi, língresis- og vingulsvist sem hefur hátt verndargildi, tún og akurlendi.



MYND 2 Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

Vistgerðarkortið er unnið í mælikvarða 1:25.000 og gefur því nokkuð skýra mynd af vistgerðum svæðisins en er aðeins til hliðsjónar þar sem deiliskipulag er í mun stærra mælikvarða.

Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá og þar er ekki að finna vistkerfi og jarðminjar sem njóta verndar. Svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis sem nær yfir allt suðurlandsundirlendið.

3 DEILSKIPULAG - SKILMÁLAR

Á jörðinni er íbúðarhús nýtt til fastrar búsetu á svæðinu, gripahús og geymsla. Þá er hlaða sem gerð hefur verið upp og er nýtt til aðstöðu fyrir gesti á svæðinu.

Afmarkaðir eru byggingarreitir fyrir smáhýsi og tjöld með aðkomu að lóðinni frá Villingaholtsvegi. Innan byggingarreita er heimilt að byggja smáhýsi og þjónustuhús. Heildarbyggingarmagn á byggingareitum B1 og B2 er allt að 980 m² og gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 85 gesti.

Byggingarreitur B1 – Heimilt er að byggja 7 gistihús 40-75 m² hvert að stærð. Mænisstefna er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi.

Byggingarreitur B2 – Heimilt er að byggja þjónustuhús allt að 120 m² að stærð. og 4 gistihús 40-75 m² hvert að stærð m². Mænisstefna er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi. Á byggingarreiti B2 er heimilt að reisa tjöld sem verða innréttuð, með gólfi og jafnvel verönd, sem haft er á sama stað um ótilgreindan tíma og leigt út til gistingar. Tjöldin sem um ræðir eru af tveimur stærðum, annars vegar 22 m² og geta hýst 2 einstaklinga og hins vegar 48 m² sem hýst getur 4 einstaklinga.

3.1 Vegir og bílastæði

Aðkoma að landinu er frá Villingaholtsvegi. Bílastæði eru afmörkuð til skýringar á uppdrætti.

3.2 Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum. Neysluvatn verður fengið frá vatnsveitu Flóahrepps. 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.

3.3 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.

3.4 Sorp

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

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 tilskilinnar 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 jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.

5.1 Umsagnaraðilar deiliskipulags

Deiliskipulagið verður sent eftirtöldum aðilum til umsagnar á auglýsingatíma tillögunnar:

- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Árnessýslu

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins og fagstofnana.

5.2 Skipulagsferli

Skipulagið verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst vorið 2022 og taki gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda í sumarið 2022