

Galdramýri í Flóahrepp

Tillaga að deiliskipulagi

GREINAGERÐ

Inngangur

Deiliskipulagið tekur til Galdramýri, landnr. 223808, sem er syðst í Flóahreppi.

Lóðin er um 107.900 m² (107,9 ha) að stærð. Aðkoma að lóðinni er af Villingaholtsvegi (nr. 305). Skipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029, þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland. Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir allt að 6 gestahúsum, hvert um sig allt að 30 m² og gisting fyrir allt að 30 gesti.

Skipulagsgögn

Skipulagsuppráttur er byggður á loftmyndum frá Loftmyndum ehf, IS50V gögnum frá Landmælingum og kortagrunnum sveitarfélagsins. Deiliskipulagsuppráttur er unninn í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000,
- Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:5000.

-Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029.

Forsendur

Skipulagssvæðið er um 108 ha að stærð og tekur til Galdramýri, landnr. 223808. Það liggur að Ragnheiðarstöðum að norðvestan, að Grænhólum að suðaustan og Brimstöðum að suðvestan.

Skipulagssvæðið er flatt, algróið en óræktað og víðir hefur náð sér nokkuð á strik.

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2. Skipulag í dreifbyli

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Gæta skal hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegan náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreiningu og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands Flóahreppi er umrætt svæði í flokki II. Í umfjöllun um landnotkun á landbúnaðarlandi í flokki I og II í aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 kemur fram að ekki verði heimiluð landnýting sem takmarki möguleika til ræktunar varanlega.

Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er umrætt svæði á landbúnaðarlandi. Samkvæmt aðalskipulaginu er heimilt að reisa stök íbúðarhús á landbúnaðarlandi, ótengt búrekstri. Slík hús skulu að jafnaði vera utan góðs landbúnaðarlands í flokki I og II og í námunda við aðra byggð til að nýta vegi og veitur sem best. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggð verði íbúðarhús, skemma og allt að 3 smáhýsi á lóðinni. Byggingar verða á landbúnaðarlandi í flokki II. Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á landinu. Skipulagið skarast því ekki við aðrar áætlanir.

Minjar

Aðalskráningu fornminja í Flóahreppi er lokið og samkvæmt niðurstöðu hennar er ekki þekktar minjar innan skipulagssvæðisins

Umhverfisskýrsla

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006.

Ekki er talið framfylgd deiliskipulagsbreytingarinnar hafi neikvæð umhverfisáhrif í för með sér. Um er að ræða óbyggð land sem verið er að byggja upp til ábúðar. Landið er algróið en óræktað og er í flokki II samkvæmt flokkun landbúnaðarlands. Skipulagið samræmist þessum markmiðum sveitarfélagsins að mestu leyti. Líklegt er að skipulagið leiði til fjölgunar íbúa og styrkingar tekjustofna sveitarfélagsins. Byggingar verða nálægt hverri annarri og reynt að lágmarka það svæði sem fer undir vegi. Byggingar og vegagerð hafa óhjákvæmileg áhrif á náttúru/landslag og ásynd en staðbundin þó. Draga má úr þeim áhrifum m.a. með því að taka mið af umhverfinu við litaval og forðast áberandi útlýsingu. Samfélagsleg áhrif verða jákvæð þar sem skipulagið stuðlar að styrkari byggð m.a með fjölgun íbúa. Þá er svæðið skammt frá annarri byggð á nálægum jörðum. Helstu neikvæðu áhrifin snúa að skerðingu góðs landbúnaðarlands í flokki II. Samkvæmt niðurstöðum flokkunar landbúnaðarlands er um að ræða mjög stórt svæði sem lendar í flokki II og í næsta nágreinni er ekki um að ræða land í öðrum flokkum. Í Aðalskipulagi Flóahrepps er bent á að meta þurfi í hverju tilviki fyrir sig hversu stór svæði skerðist og hvort um er að ræða varanlega skerðingu eða ekki. Bygging gestahúsa er ekki varanleg skerðing landbúnaðarlands þar sem húsinn verða færanleg. Íbúðarhús og skemma auk aðkomuvega skerða landbúnaðarland varanlega en ekki er um að ræða stór svæði. Því er ekki talið að við framfylgd skipulagsins verði um að ræða verulega skerðingu góðs landbúnaðarlands.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Lóð

Galdramýri var stofnuð með landskiptaskjali sem unnið var af Verkfræðistofu Eflu og er dagsett 6. nóvember 2008.

Aðkoma

Aðkoma er af Suðurlandsvegi um Villingaholtsveg (nr. 305). Gerður hefur verið aðkomuvegur að túni sem nýttur verður sem aðkoma að Galdramýri.

Byggingar

Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús með bílskur, allt að 300m² skemmu og allt að 3 gestahús, hvert um sig allt að 30m². Mænishæð íbúðarhús allt að 6 m miðað við gólfhæð húss, mænishæð skemmu allt að 8 m og mænishæð gestahúsa all að 4m. Mænisstefna og staðsetning nýrra bygginga innan byggingarreita er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi. Efnisval skal vera vandað og vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða.

Vegur og bílastæði

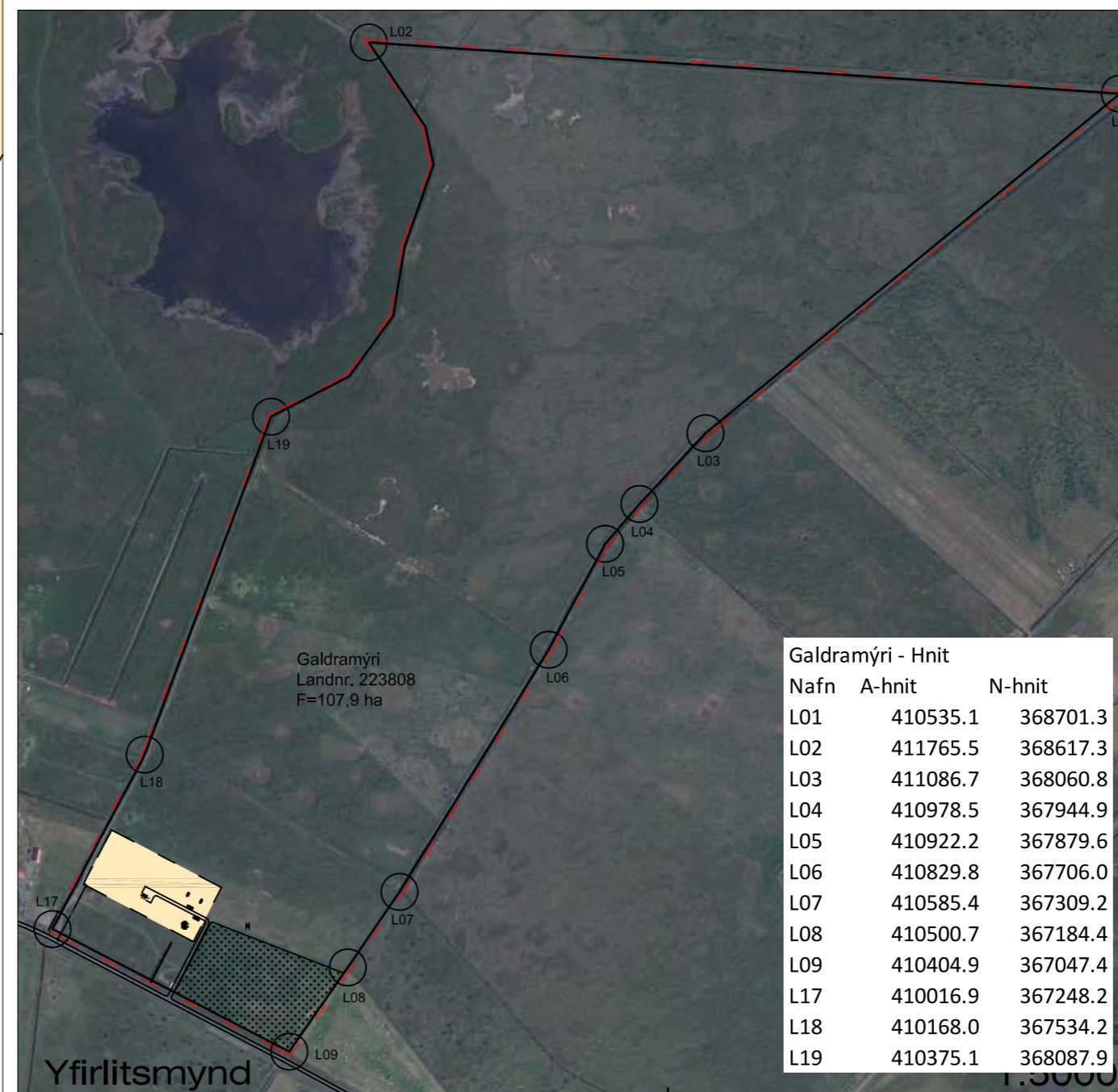
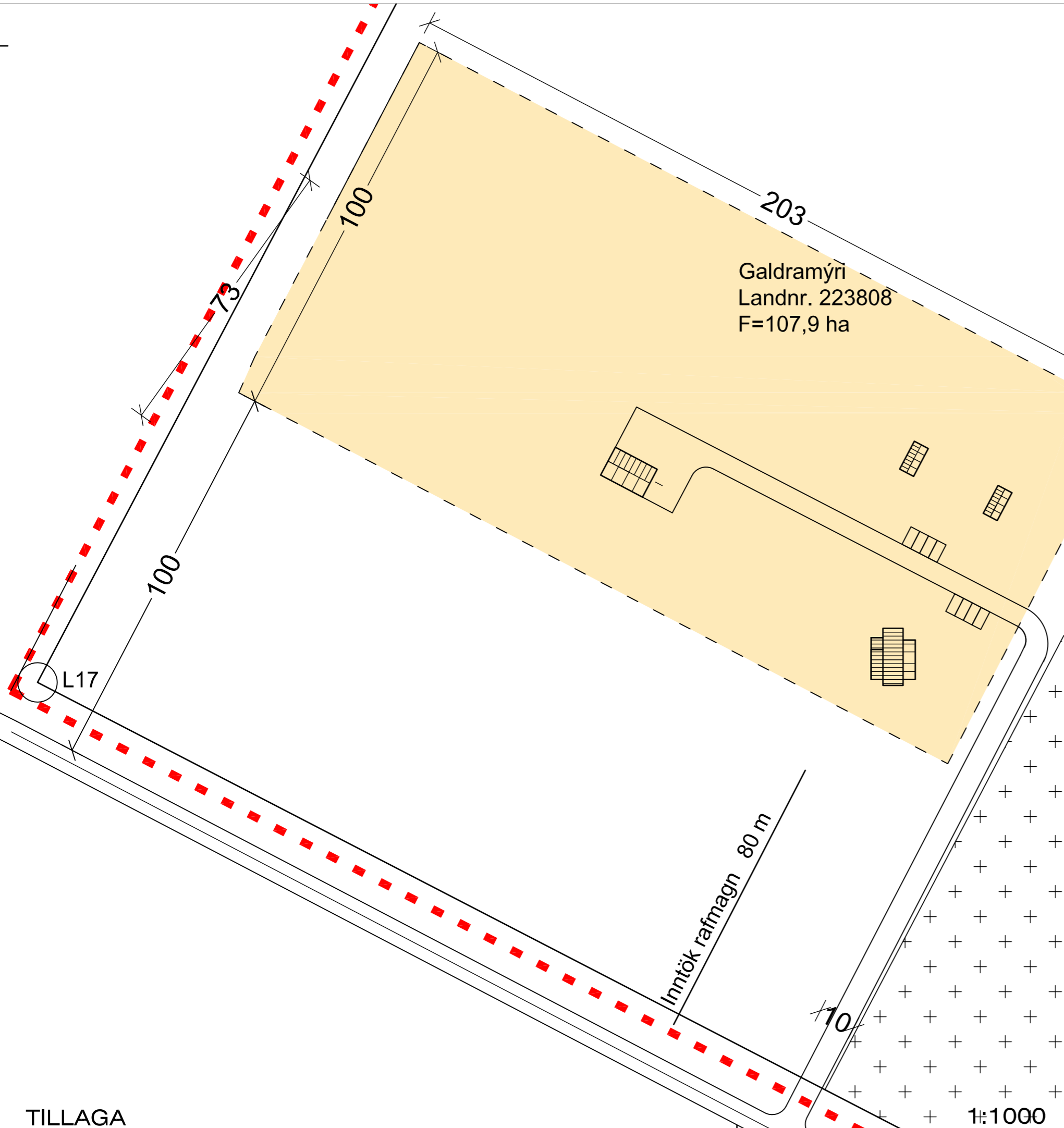
Lagður verður vegur að íbúðarhúsi, skemmu og að gestahúsum.

Veitur og sorp

Gert er ráð fyrir að byggingar tengist dreifikerfi RARIK og vatnsveitu Flóahrepps. Frárennsli verður leitt í hreinsivirki, frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirki eins og unnt er. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Meðferð sorps fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.



Aðalskipulag flóahrepps 2017-2029



- Skipulagsmörk / afmörkun svæðisins sem breytingin nær til
- Lóðarmörk
- - - - - Byggingarreitur
- Bílastæði
- ⊕ Ræktað land

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. Í LÖGUM NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í _____
 ÞANN: _____ 20 _____ OG Í _____
 ÞANN: _____ 20 _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20 _____.

Galdramýri - Hnit		
Nafn	A-hnit	N-hnit
L01	410535.1	368701.3
L02	411765.5	368617.3
L03	411086.7	368060.8
L04	410978.5	367944.9
L05	410922.2	367879.6
L06	410829.8	367706.0
L07	410585.4	367309.2
L08	410500.7	367184.4
L09	410404.9	367047.4
L17	410016.9	367248.2
L18	410168.0	367534.2
L19	410375.1	368087.9

Galdramýri
Reykjavík
Grunnmynd

Hannað / teiknað : ff Verknúmer : 2212
 Mælikvarði : 1/1000, 1/5000 Dagsetning Deiliskipulag

Teikn.nr. 001

Aðalhönnuður :
 Friðrik Friðriksson arkitekt Faí, Kt: 211256-4519

Studio F - arkitektar

Kelduhvammur 6, 220 Hafnarfjörður
 Kt: 430707-1670 S: 571 0202 / 864 9610 Netf: studiof @ islandia.is

TILLAGA