



# HÁALEITI Í LANDI HRÓARSHOLTS, FLÓAHREPPUR DEILISKIPULAG



DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR  
Mkv. 1:2500

## GREINARGERÐ.

### INNGANGUR

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir land Hróarsholts spilda F1 Lnr.197221 í Flóahreppi sem er 12,1 ha að stærð og verður nafninu á spildunni breytt í Háaleiti. Landið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi og afmarkast af Bergholti að vestan, Hróarsholti 1 og Hlíðarenda að norðan, Hróarsholti 2 að austan og Hróarsholti 2 spilda að sunnan. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu. Markmiðið með skipulaginu er að afmarka byggingareiti fyrir uppbyggingu íbúðarhúss, gestahúss, útihúss og nýja aðkomu að landinu.

### FORSENDUR OG MARKMID

Jörðin Hróarsholt spilda F1 er austan Villingaholtsvegur nr. 305. Skráð stærð landspildunnar er 12,1 ha. Aðkoma verður frá Villingarholtsvegi. Landið er ræktað land. Engar fornminjar eru skráðar á svæðinu. Finnist áður ókunnar fornminjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Náttúruvá á svæðinu er einna helst vegna jarðskjálfta. Upptök stórra skjálfta austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Vegna jarðskjálftahættu er nauðsynlegt að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökklum.

Skipulagssvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið á landbúnaðarsvæði í flokki II.

Í skilmálum aðalskipulags er landbúnaðarsvæði svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu. Heimilud er uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrkir það nýtingu núverandi veitukerfa. Heimilt er þar sem fóst búseta er að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengjast beint landbúnaðarframleiðslu. Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði. 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.

### DEILISKIPULAG - SKILMÁLAR

Afmarkaður er byggingarreitur fyrir íbúðarhús, gestahús og útihús með nýrri aðkomu að lóðinni frá Villingarholtsvegi. Hámarksbyggingarmagn á lóðinni er 1800 m<sup>2</sup>. Mænisstefna er frjálst en gæta skal að innbyrðis samræmi.

**Byggingarreitur B1** - Heimilt er að byggja íbúðarhús og gestahús, samanlagt að hámarki 800 m<sup>2</sup>.

**Byggingarreitur B2** - Heimilt er að byggja útihús að hámarki 1000 m<sup>2</sup>

Aðkoma að landinu er frá Villingaholtsvegi um nýjan afleggjara. Staðsetning nýrrar aðkomu er í samráði við Vegagerðina. Tryggt skal að búfé komist ekki út á þjóðveg.

### ALMENNIR SKILMÁLAR

Húsagerðir eru frjálstar að ödruleyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Hús skulu standa innan byggingarreits.

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 yfirborðavatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytilt smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

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.

Lóðin er innan starfssvæðis Brunarvarna Árnessýslu.

Sorp skal flokkað og skilað á viðeigandi gámasvæði.

### UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur á skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu að því leiti að staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Þó landið sé landbúnaðarland í flokki II þá er ekki fyrirhuguð landnýting sem takmarkar ræktunarmöguleika til akuryrkju eða breytta landnotkun. Áhrif af uppbyggingu eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem verið er að fjölga notendum veitukerfa sem fyrir eru og halda þarf rekstri í dreifðum byggðum. Bætt nýting núverandi kerfa styður einnig við umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðar.



ADALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017 - 2029, ekki í kvarða

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

skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_

og í sveitarstjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_

Skipulagið var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdarfesti til \_\_\_\_\_

f. h. Flóahrepps

Deiliskipulagið öðlaðist gildi í B-deild

Stjórntíðandi þann \_\_\_\_\_

### Skýringar:

- Mörk skipulags
- Útlínur lóða
- Byggingareitur
- Heiti byggingareitar
- Hnitapunktur
- Vegur
- Byggingar til skýringar
- Bílastæði
- Rotþró
- Veghelgunarsvæði vegagerðar

Hnit ?

Öll mál eru í millimetrum, nema annað sé tekið fram.

Nr. Breyting \_\_\_\_\_ Dags. \_\_\_\_\_ Samp. \_\_\_\_\_

VERKHEITI: Háaleiti í landi Hróarsholts 803 Flóahreppur TEIKNINÚMÉR: 400

VERKHLUTI: Deiliskipulag ÚTGÁFA: S1

Teiknað: Jódís Ásta Gísladóttir kt.250775-4239 Blaðstærð: A-2

Hönnuður: Bent Larsen Fróðason kt. 141177-3469 Samþykkt: \_\_\_\_\_ Dagsetning: 21.10.22

Yfirfarið af hönnunarstjóra: Bent Larsen Fróðason kt. 141177-3469 Samþykkt: \_\_\_\_\_ Frumútgáfa: 21.10.22

VERKNR: 22-107 MKV: 1:2500

**LARSEN**  
HÖNNUN OG RÁÐGJÖF  
Bent Larsen Fróðason  
Byggingafræðingur B.Sc  
Sími 844-7699  
tölvupóstur: bent@larsenhr.is