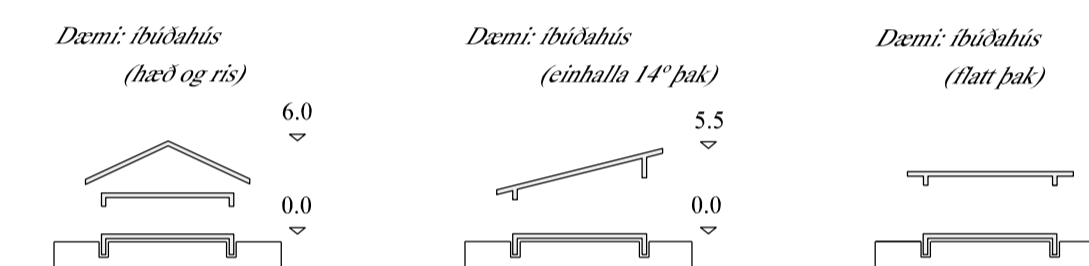




SKILMÁLAR:

- 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 aðalskipulagsbreytingu, dagsett 27.09.2021, þar sem stendur til að breyta hluta lands Arnarstaðakots úr landbúnaðarsvæði í íbúðarbyggð. Í kafla 3 Breyting á aðalskipulagi 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 hvarrar lóðar verður heimilt að reisa íbúðarhús með bílskúr og eitt útihús sem getur haft mismunandi hlutverk s.s. fyrir búfé, gróður, heilsutengda þjónustu, ferðahjónustu eða handverk af ýmsu tagi. Eingöngu er gert ráð fyrir snyrtilegri, vistvænni athafnastarfermi innan lóða með áherslu á að sem minnst rask verði á umhverfi svæðisins. Allt dýrahald er leyflegt en þá þannig að eigendur tryggji að ekki skapist ónæði fyrir nágranna. Gert er ráð fyrir að næst þjóðvegi 1 að norðanverðu skipulagssvæðinu verði lóðir fyrir verslunar- og þjónustutengda starfermi innan íbúðarbyggðar þar sem áhersla verði lögð á að selja vörur sem framleiddar eru innan svæðisins“.
- Deiliskipulagssvæðið sem hér er ræðir er um 25 ha svæði úr norðurhluta lands Arnarstaðakots (L166219) í Flóahreppi. Svæðið er flatt, algróði í um 25 m.h.y.s. Engin mannvirki eru á svæðinu.
- 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 fahná í a.m.k. 20 m næst þjóðvegi.
- 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/bílagemymslu og eitt útihús, sem (sbr. aðalskipulag) getur haft mismunandi hlutverk s.s. fyrir búfé, gróður, heilsutengda þjónustu, ferðahjónustu. Allt dýrahald er leyflegt innan skipulagsins en skal vera afgirt innan lóðar/spildu eða í taumi utan lóðar/spildu, ketir undan-skildir taumi. Hestahald hentar vel innan skipulagssvæðisins góðar reiðleioir eru innan og utan skipulagssvæðisins. Næst þjóðvegi 1 að norðanverðu skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir um 7.500 fm lóð fyrir verslunar- og þjónustutengda starfermi 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.
- Gæmsluhúsa 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/eda svefnlofti þar sem aðstaður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsum vali. Skýringarmynd:

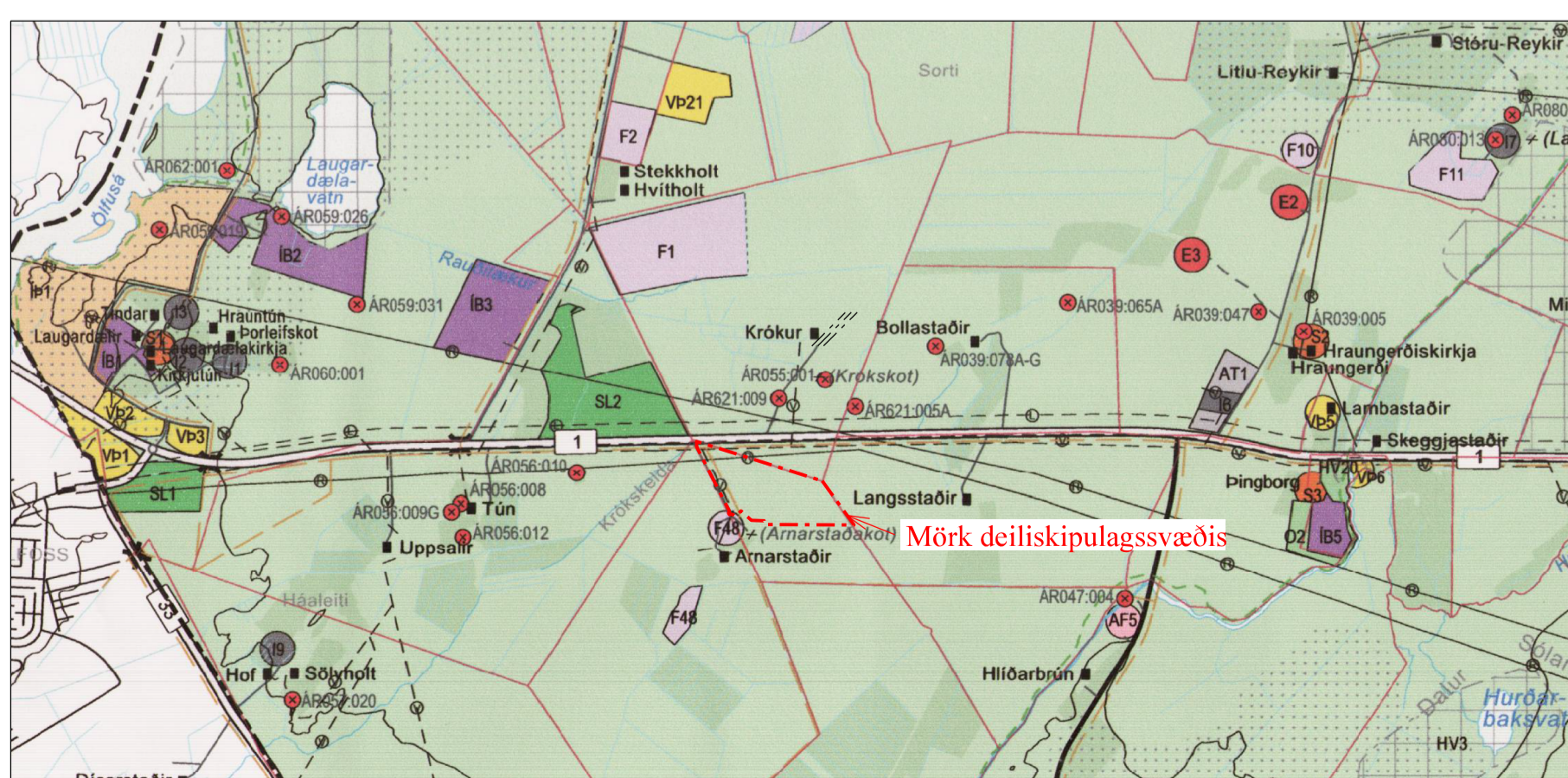


- Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt að aðlaga hús að landi með staðlaðri gólfplötu. Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaainangrun.
- Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hönnun að byggingar og innviðir þeirra hafi sem minnst umhverfisáhrif á líffíma sínum, séu heilsusamlegir fyrir notendur og að viðhaldsþörf verði sem minnst. Vistvæn hönnun leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunni yfir vistfæri 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.
- Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi og vera í jarðlötum. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.
- Lóðanúmer eru sýnd á uppdrætti.
- 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.
- Gert ráð fyrir rotrþó 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 mismengi 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 rotrþór og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að gengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- Raflýsing á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 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 byggingarreiðs 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 byggingareglu. Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingaefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættu staf af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- Brunavarnir eru frá Brunavörðum 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 samræði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á gróðureldar.is
- 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 það þjóðveginn hraun sem er forsgulegt hraun er þó algengt um þess. Gæði landbúnaðarláns, 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 ástund 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 miðað við náttúrulega liti umhverfinu. Byggingarform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

- 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 uppröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru frílýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaðili 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.

Þær breytingar voru gerðar á auglýstri tillögu, að komið er til móts við umsögn Landsnets, dagsett 25.05.2022, þannig að helgunarsvæði háspennulínu, ásamt skýringum voru færð inn á uppdrátt.

Deiliskipulag



Hnitaskrá:

p1:	X=406950.01 Y=383465.82	p42:	X=107218.69 Y=383081.12
p2:	X=407170.04 Y=383396.67	p43:	X=107310.55 Y=383175.66
p3:	X=407112.82 Y=383395.34	p44:	X=107310.07 Y=383080.66
p4:	X=406975.25 Y=383392.13	p45:	X=107401.45 Y=383080.20
p5:	X=406950.66 Y=383440.28	p46:	X=107492.83 Y=383079.74
p6:	X=407008.97 Y=383326.11	p47:	X=107406.28 Y=383168.74
p7:	X=407047.56 Y=383345.83	p48:	X=107473.88 Y=383174.84
p8:	X=407112.57 Y=383345.50	p49:	X=107401.93 Y=383175.20
p9:	X=407042.68 Y=383260.10	p50:	X=107406.28 Y=383168.74
p10:	X=407222.31 Y=383295.11	p51:	X=107587.15 Y=383067.26
p11:	X=407225.32 Y=383295.09	p52:	X=107560.41 Y=383067.40
p12:	X=407225.74 Y=383379.16	p53:	X=107521.61 Y=383079.59
p13:	X=407225.32 Y=383295.11	p54:	X=107495.83 Y=383079.74
p14:	X=407225.74 Y=383379.16	p55:	X=107587.66 Y=383168.26
p15:	X=407425.52 Y=383316.37	p56:	X=107679.08 Y=383167.80
p16:	X=407425.59 Y=383294.08	p57:	X=107742.67 Y=383167.48
p17:	X=407695.94 Y=383231.37	p58:	X=107818.47 Y=383061.59
p18:	X=407737.71 Y=383175.50	p59:	X=107774.75 Y=383061.81
p19:	X=407559.32 Y=383174.40	p60:	X=107774.75 Y=383061.81
p20:	X=407565.36 Y=383275.05	p61:	X=107678.53 Y=383066.79
p21:	X=407559.76 Y=383261.60	p62:	X=107742.67 Y=383167.48
p22:	X=107513.65 Y=383174.63	p63:	X=107752.79 Y=382971.42
p23:	X=107474.85 Y=383186.83	p64:	X=107753.21 Y=383058.58
p24:	X=107449.72 Y=383186.96	p65:	X=107742.67 Y=383167.48
p25:	X=107450.20 Y=383281.96	p66:	X=107774.75 Y=383061.81
p26:	X=107495.72 Y=383281.73	p67:	X=107820.64 Y=383058.58
p27:	X=107346.75 Y=383187.48	p68:	X=107753.21 Y=383058.58
p28:	X=107347.23 Y=383282.48	p69:	X=107656.78 Y=383054.91
p29:	X=107344.23 Y=383282.49	p70:	X=107656.36 Y=382971.91
p30:	X=107343.75 Y=383187.49	p71:	X=107560.35 Y=383055.40
p31:	X=107241.26 Y=383283.01	p72:	X=107559.93 Y=382972.40
p32:	X=107240.78 Y=383188.01	p73:	X=107559.93 Y=382972.41
p33:	X=107115.17 Y=383283.65	p74:	X=107453.55 Y=382972.94
p34:	X=107048.14 Y=383249.41	p75:	X=107454.03 Y=383067.93
p35:	X=107091.35 Y=383164.81	p76:	X=107519.74 Y=383067.60
p36:	X=107137.80 Y=383188.53	p77:	X=107557.55 Y=383055.78
p37:	X=107138.28 Y=383283.53	p78:	X=107350.04 Y=382996.15
p38:	X=107096.81 Y=383154.12	p79:	X=107319.94 Y=382973.45
p39:	X=107140.66 Y=383176.52	p80:	X=107267.46 Y=382999.58
p40:	X=107219.17 Y=383176.12	p81:	X=107203.75 Y=383060.02
p41:	X=107151.57 Y=383046.89	p82:	X=107221.55 Y=383069.11
		p83:	X=107350.40 Y=383066.46

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Íbúðarhúsalóðir
- Byggingareitir
- Opíð svæði
- Stofnvegur
- Veghelgunarsvæði
- Aðrir vegir
- Göngu-/reiðstígar
- Rotþró
- Helgunarsvæði raflínu

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 athugasemdafesti til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20

Ath. Byggingabann, óheimilt að reisa mannvirki og skógrækt takmörkun háð á helgunarsvæði háspennulínu