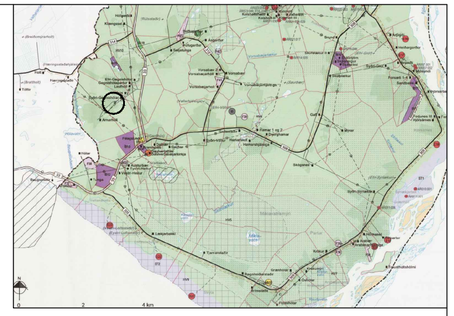
DEILISKIPULAG SYÐRI GEGNISHÓLAR

FLÓAHREPPUR



HLUTI AÐALSKIPULAGS FLÓAHREPPS 2017 - 2029

Skýringar

- Afmörkun deiliskipulagbreytinga
- Lóðarmörk
- Byggingareitur/byggingarlína
- Byggingarreitur
- Götur
- Vegur
- Tóftir
- Núverandi byggingar
- rotþró leiðbeinandi staðsetning
- 15 metra helgunarsvæði

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði

1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123 /2010 og var samþykkt

sveitarstjórn Flóahrepps þann_____

skipulags- og byggingarnefnd þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdarfresti til og með _____ 20____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í b-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20_____

GREINARGERÐ.

INNGANGUR:

Deiliskipulag þetta nær yfir 0.5 he svæði á jörðinni Syðri - Gegnishólum. Landeignarnúmer L165499, Deilskipulagið er í samræmi við gildandi Aðalskipulag. Byggt verður í tengslum við rekstur jarðarinnar.

FORSENDUR:

Syðri Gegnishólar eru staðsettir suð vestan megin í Flóahreppi, Aðkoma er frá Gaulverjarbæjarvegi (nr 33) um Arnarhólsveg (nr 3115). Lóðirnar eru stofnaðar úr jörðinni Syðri Gegnishólum L165499.
Skipulagsvæðið er flatlendi og gróið, Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands flokkast stærstur hluti svæðisins sem L14.2 tún og akurlendi. Allt suðlandsundirlendið er á mikilvægu fuglasvæði og er á grónu nútíma hrauni.

Aðalskipulag Flóahreppi 2017-2029.

Deiliskipulagssvæðið er á skilgreindu landbúnaðarsvæði. Í markmiðum um landbúnaðarsvæði segir m.a. Flokkun landbúnaðarlands verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands. Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum. Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarra byggðar. Ný íbúðarhús skulu að jafnaði vera byggð í tengslum við núverandi bæjartorfu/býli. Byggingar skulu reistar í tengslum við núverandi mannvirki til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er. Samkvæmt flokkun landbúnarðarlands er svæðið í flokki III, blönduðu ræktarlandi sem getur hentað vel til túnræktar og gott til beitar eða skógræktar.

FORNLEIFAR.

Engar þekktar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins, en á milli lóðanna er tóft, sem var líklega hjáleiga frá Syðri Gegnishólum. Tóftirnar eru í 15 metra fjarlægð frá mörkum byggingarreita. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv 24. gr laga um menningarminjar nr 80/2012

LÝSING DEILISKIPULAGS:

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveim lóðum, báðar með einum byggingarreit. Heimilt verður að byggja eitt 300m2 íbúðarhús og bílskúr, stakstæðan eða sambyggt. 6 metra mænishæð verður á íbúðarhúsunum, miðað við gólfkóda. Æskilegt að notast við umhverfisvæn byggingarefni.

VEITUR:

Húsin munu tengjast dreifikerfi RARIK. Gert er ráð fyrir neysluvatni frá Vatnsveitu Flóahrepps. Frárennsli verður veitt í rotþró innan lóðar, frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr 798/ 1999 m.s. br. Tryggja skal gott aðgengi að rotþró til tæmingar. Þá má benda á að leiða ofanvatn af þökum húsa og hörðu yfirborði í jarðveginn t.d. með grjótpúkki undir jarðvegsyfirborði. Þá má draga úr ljósmengun með að beina ljósum niður, að þeim svæðum sem lýsa skal upp.

ÞJÓNUSTA.

Slökkvilið Árnessýslu á Selfossi er í um 13 km fjarlægð.
Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunnar og geysmlu sorps.
Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

LÝSING DEILISKIPULAGS:

Ekki fellur deiliskipulagið undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr: 111/ 2011, en gert er grein fyrir áhrifum skipulagins á umhverfið í samræmi við skipulagslög. Áhrif af lágreistum byggingum eru staðbundin en helstu þættir sem verða fyrir áhrifum eru ásýnd, gróður- og dýralíf og samfélag.
Mannvirki verða alla jafna sýnileg í landslaginu en skipulagssvæðið er í nágrenni við aðrar byggingar á Syðri Gegnishólum og í góðu og eðlilegu samræmi við það byggðamynstur sem fyrir er. Ekki er að finna viðkvæm vistkerfi á svæðinu. Svæðið er í túnjaðri og því raskað. Ekki er talið að áhrif á fugla og dýr verði verulegt.
Með uppbyggingu á svæðinu og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu.
Fyrirhuguð staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við vegi og veitukerfi. Áhrif af uppbyggingunni talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

Hildur Bjarnadóttir, arkitekt
20.03.62-6409
Hofteigur 20, sími 899 0415
netfang. hildurb@mmedia.is

Syðri- Gegnishólar, deiliskipulag

aðaluppdráttur-skráningartafla

blaðstærð A2. dags. 03.09.22