



FOSSMÝRI, FLÓAHREPPUR DEILISKIPULAG



DEILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR
Mkv. 1:5000

GREINARGERÐ.

INNGANGUR

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir landið Fossmýri Lnr.224005 í Flóahreppi sem er 50,0 ha að stærð. Landið er skilgreint sem landbúnaðarland II í aðalskipulagi Flóahrepps. Jörðin Langholt 1 umlykur landið Fossmýri á allar hlíðar nema að vestanverðu þar sem landið mætir mörkum Hallanda 2 Lnr.198598 og lóðarinnar Hallanda land, Lnr.196163.

Ekki er til deiliskipulag af svæðinu.

Markmiðið með skipulaginu er að afmarka 5 landspildur (smábýli) og skapa aðlaðandi og búsetuvæna byggð með dreifbýlisfirbrigði sem fellur vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins með áherslu á friðsæld, rými og náttúru.

FORSENDUR OG MARKMID

Landið Fossmýri er staðsett nyrst á jörðinni Langholt 1. Skráð stærð landsins er 50,0 ha. Aðkoma að landinu er frá Langholtsvegi nr.318 um Hallandaveg nr.3156 og veiðislóða sem liggur norður að frístundarhúsum í landi Langholts 1. Kvöð er um umferðarrétt fyrir lóðina um aðkomuveg.

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 og flóða. Norðvestan við landið er hár hryggur, norðan og austan í honum eru nokkrir sumarbústaðir og veiðihús í landi Langholts I. Hryggur þessi er í þemakorti aðalskipulags sýndur sem svæði með jarðsprunguþyrpingu. Í þessu samhengi þarf að hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir sökkjum. Uppbygging er einnig á flóðasvæði. Taka skal mið af því við val á staðsetningu húsa og hæð botnplötu.

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 búfænað, matvæla- og fúðurframleiðslu. Heimilið 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 vermdarsvæða 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 þjóðveg 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.

INNHALD SKIPULAGS

Í skipulaginu er 5 lóðir að stærð 9-10 ha. Hver lóð hefur sitt eigið lóðarnúmer. Byggingareitir eru rúmir og miðast almennt við 20m fjarlægð frá lóðarmörkum nema þar sem aðstæður eru sérstakar eins og meðfram Hvítá. Veghelgunarsvæði aðkomuvegar er 50m frá miðlínu vegar. Miðað er við 5m breiða götubreidd en 9m vegstæði í skipulaginu. Aðkoma að hverri lóð er sýnd á uppdrætti. Nákvæm staðsetning er ekki bindandi, einungis að aðkoma sé frá þeirri hlíð lóðar sem sýnd er.

VEITUR, LAGNIR OG ÞJÓNUSTA

Allar lagnir og veitukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Þeim skal komið fyrir í götum og stígum eftir því sem hægt er.

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK. Ef ekki er samið um annað eru lagnir lagðar að lóðarmörkum. Neysluvatn verður fengið frá vatnsveitu Flóahrepps. Notast verður við varmadælu fyrir heitt vatn. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslislagna skal gerð 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.

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hördu yfirborði við hús beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðavatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

Lóðin er innan starfssvæðis Brunarvarna Árnessýslu.

Sorp skal flokkað og skilað á viðeigandi gámasvæði.

BYGGINGARSKILMÁLAR

Aðkoma að landinu er frá Langholtsvegi nr.318 um Hallandaveg nr.3156 og veiðislóða sem liggur norður að frístundarhúsum í landi Langholts 1, leitað verður samráð við Vegagerðina um endanlega staðsetningu afleggjara.

Í skipulaginu er gefin upp hámarks byggingareitur sem jafnframt sýnir lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum. Heildarfjöldi bygginga á byggingarreit má mest vera 3 stakstæð hús þ.a. íbúðarhús og gestahús, samanlagt að hámarki 600m² og geymsla/útihús allt að 1500m². Hús skulu standa innan byggingarreits. Leitast verður eftir að húsinn falli vel að umhverfi sínu og falli að hæðarlegu landsins sem kostur er hverju sinni. Hús skulu vera byggð úr viðurkenndum byggingarefnum og skulu standa á steypnum sökkjum og gólfplötu þar sem talið er að jarðsprungur geti legið á svæðinu. Hús skulu vera á einni hæð. Þakform er frjálst. Mesta mænishæð frá gólfplötu má vera 8m. Mænisstefna er frjálst en gæta skal að innbyrðis samræmi og taka skal mið af útsýni og aðstæðum á hverri lóð. Litur húsa skal vera af toga dökkra jarðlita eins og svartur/grár, brúnn, grænn eða millitónar þessara lita. Viðarferð er einnig leyfð.

Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag þetta, lóðarlöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem um byggingar kunna að gilda.

Við hvert íbúðarhús og gestahús er gert ráð fyrir 2 bílastæðum, staðsetning á uppdrætti er ekki bindandi.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar á aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

FRÁGANGUR LÓÐAR

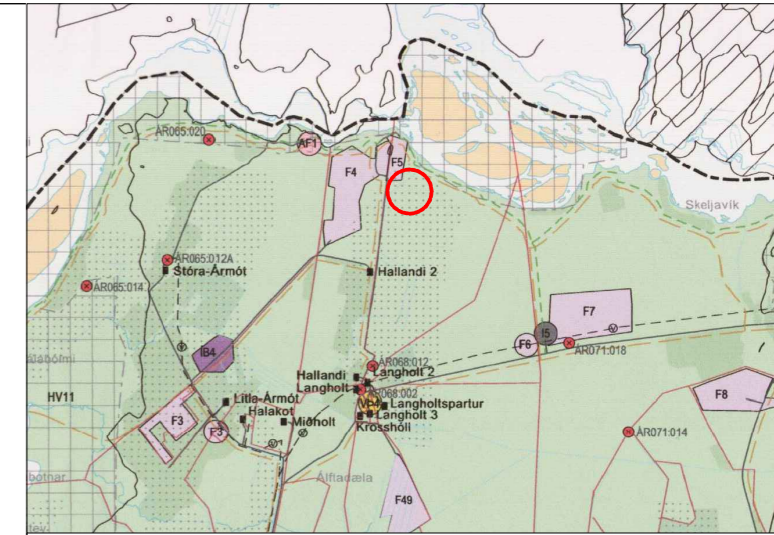
Við hönnun og framkvæmdir á lóðum skal leitast við að framkvæmdir falli vel að náttúrulegu landslagi og gróðurfari. Einnig skal við allar lóðarframkvæmdir taka fullt tillit til útsýnis frá húsum / lóðum í kring. Skjólveggir allt að 180cm háa má reisa í tengslum við dvalarsvæði á lóð en með öllu er óheimilt að girða af lóðir. Ekki er heldur heimilt að gróðursetja afgerandi hekk (limgerði) eða hávaxnar trjétegundir á lóðarmörkum. Við gróðursetningu á landi og lóðum skal leitast við að nota tegundir úr íslensku flórunni en forðast skal að gróðursetja grenitegundir.

GÖTUR OG STÍGAR

Landeigandi / seljandi lóða ber ábyrgð á lagningu akvega, kaldavatns- og raflanga. Götur og stígar skulu falla svo vel að landi sem kostur er. Yfirborð vega skal að jafnaði ekki liggja meira en 60cm ofan við aðliggjandi landi. Í götum skal vera lag með finlegu yfirborðsefni, mulningi eða sambærilegu.

UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu að því leiti að staðsetning skipulagsins er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur og myndar samfelld svæði með frístundabyggð sem fyrir er austan við Fossmýri, í landi Hallanda I og norðvestan megin við Fossmýri eru frístundarhúsum í landi Langholts 1. 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

Stjórnartíðanda þann _____

Skýringar:

- Mörk skipulags
- Útlínur lóða
- - - Byggingareitur
- ① Lóðanúmer
- == Vegur
- · - · - · Gönguleið
- ⊘ Rotþró

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

Nr.	Breyting	Dags.	Samþ.
-----	----------	-------	-------

VERKHEITI:	Fossmýri 803 Flóahreppur	TEIKNINÚMÉR:	400
------------	-----------------------------	--------------	-----

VERKHLUTI:	Deiliskipulag	ÚTGÁFA:	S1
------------	---------------	---------	----

Teiknað:	Jódis Ásta Gísladóttir kt.250775-4239	Bláðstærð:	A-2
----------	---------------------------------------	------------	-----

Hönnuður:	Bent Larsen Fróðason kt. 141177-3469	Samþykkt:		Dagsetning:	09.02.23
-----------	--------------------------------------	-----------	--	-------------	----------

Yfirfarir af hönnunarskjóla:	Bent Larsen Fróðason kt. 141177-3469	Samþykkt:		Frumútgáfa:	09.02.23
------------------------------	--------------------------------------	-----------	--	-------------	----------

VERKNR:	22-112	VERKNR:	22-112
---------	--------	---------	--------

LARSEN HÖNNUN OG RÁÐGJÖF	Bent Larsen Fróðason Byggingafræðingur B.Sc Sími 844-7699 tölvupóstur: bent@larsenhr.is	MKV:	1:5000
------------------------------------	--	------	--------