



EYSTRÍ - LOFTSTAÐIR

í Flóahreppi

Lóðir 10 (L227155) og 12 (L227157)

Deiliskipulag fyrir íbúðarhús og útihús o.fl.

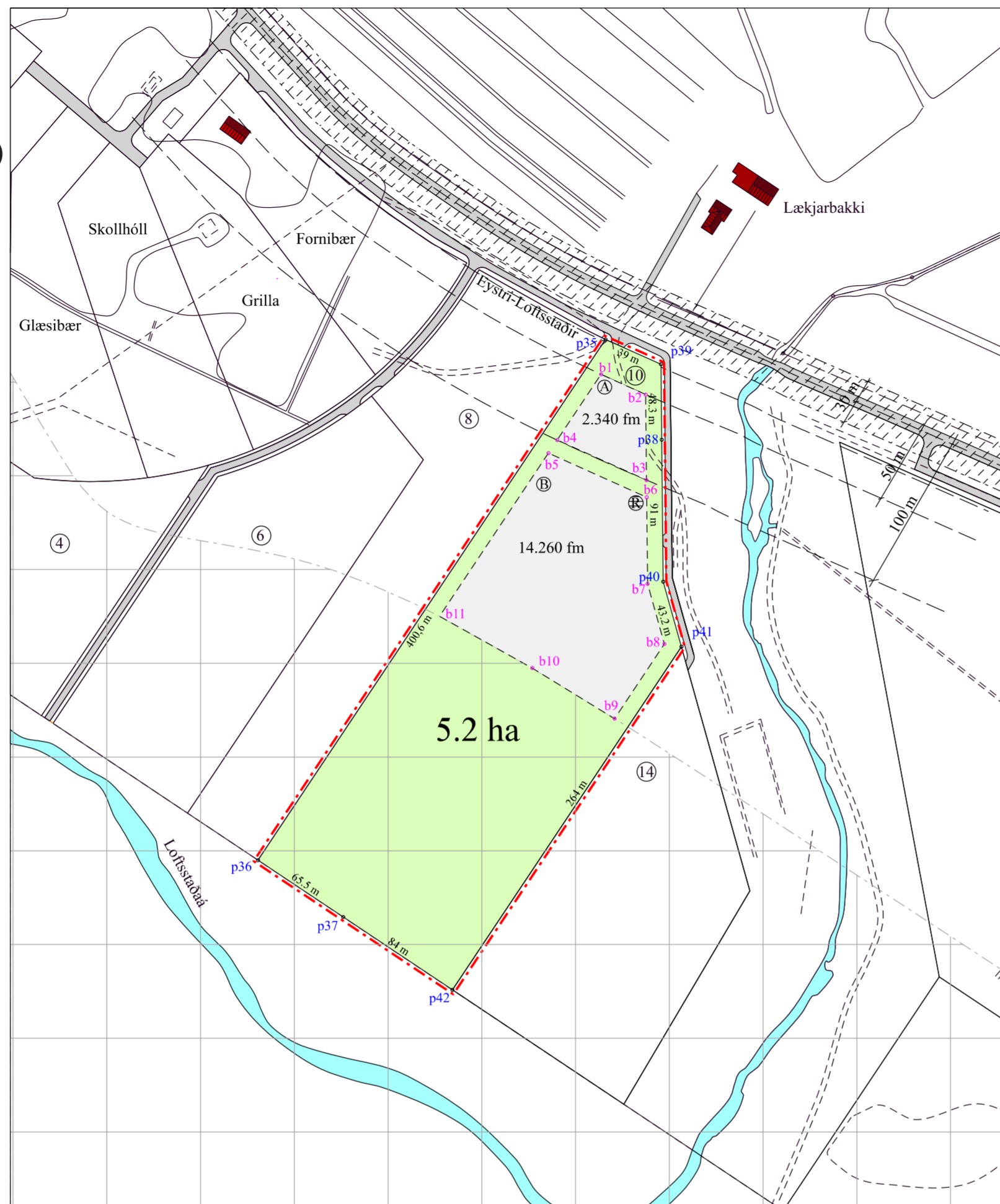
Mkv. 1 : 3.000 (A2)

2. ágúst 2023

Endursk. 13. sept. 2023

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Byggð hús
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Vegir
- Veghelgunarsvæði
- Hverfisvernd
- Rotþró



Hnit lóðar:

p35: X=406978.88 Y=368504.18
 p36: X=406756.49 Y=368170.93
 p37: X=406811.00 Y=368134.56
 p38: X=407014.86 Y=368440.05
 p39: X=407014.37 Y=368488.35
 p40: X=407015.79 Y=368349.19
 p41: X=407027.45 Y=368307.57
 p42: X=406880.87 Y=368087.94

Hnit byggingareita:

b1: X=406976.06 Y=368481.95
 b2: X=407004.57 Y=368469.22
 b3: X=407005.19 Y=368414.16
 b4: X=406948.00 Y=368439.90
 b5: X=406942.36 Y=368431.47
 b6: X=407005.24 Y=368403.18
 b7: X=407005.80 Y=368347.76
 b8: X=407016.58 Y=368309.30
 b9: X=406984.68 Y=368261.50
 b10: X=406931.99 Y=368293.91
 b11: X=406872.67 Y=368327.03

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 athugasemdafresti til _____ 20

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

SKILMÁLAR:

- 1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br., þar sem land þetta er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins. Í kafla 2.4.1. Landbúnaðarsvæði, bls. 10, í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017 - 2029, m.s.br. er fjallað um markmið og leiðir, sem hafa ber í huga við skipulag landbúnaðarsvæða í sveitarfélaginu. Þar sem fjallað er um leiðir í lið 5, kemur fram að heimiluð sé uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum. Ennfremur segir á bls. 15 í kaflanum - Önnur atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum: *Heimilt er að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættari nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari staðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í landbúnaðarnotum. Heimilt er að nýta byggingar á býlum með viðbótum og/eða breytingum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi sem tengist ferðaþjónustu, greidasölu, afurðasölu eða létan iðnað sem fellur vel að og stýður við landbúnaðarstarfsemi og búsetu á svæðinu. Heimilt er, á landi í ábúð og þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smíðju, verkstæði, gistiheimili, verslun, smáhúsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1.000 fm. Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimilaður á svæðum sem eru skilgreind sérstaklega fyrir atvinnustarfsemi í aðalskipulagi, s.s. afþreyingu, verslun- og þjónustu eða athafna- og iðnaðarsvæði.*
- 2.gr. Á deiliskipulagssvæðinu eru samkvæmt Mannvirkjastofnun HMS, skráðar tvær lóðir sem eru Eystrí-Lofstaðir 10 (L227155) og Eystrí-Lofstaðir 12 (L227157). Báðar lóðirnar eru 26.000 fm að stærð. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að þessar lóðir verði sameinaðar í eina og verði að lóðinni Eystrí-Lofstaðir 10 (L227155) og verði 52.000 fm að stærð. Landið er flatlét og að mestu sandur, en móa og melgresi er einnig þar að finna. Landið er í um 10 - 15 m h. y. s. Ekkert mannvirki er á lóðunum.
- 3.gr. Aðkoman er frá Villingaholtsvegi nr. 305 (sjá uppdrátt). Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir einni lóð og og á henni tveimur byggingareitum. Á þeim er heimilt að reisa eftirfarandi mannvirki:
 Á byggingareit **merktur A**, sem er 2.340 fm að stærð, er heimilt að reisa hesthús og geymslu/skemmu. Byggingamagn á reitnum má vera allt að 500 fm.
 Á byggingareit **merktur B**, sem er 14.260 fm að stærð, er heimilt að reisa íbúðarhús og 2 aukahús s.s. gestahús, gróðurhús, geymslu/skemmu. Byggingamagn á reitnum má vera allt að 600 fm.
- 5.gr. Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa á lóðinni, má ekki vera meiri en 8 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 60 gráður. Byggingarefni er að frjálsu vali. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar í aðalskipulagi.
- 6.gr. Vegna staðsetningar á lágsvæði og hættu á sjávarflóðum, skal hafa samráð við Siglingasvið Vegagerðarinnar, varðandi gólfkóta húsa á lóðunum.
- 7.gr. Neysluvatn er fengið úr Vatnsveitu Flóahrepps. 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.
- 8.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Ámessýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öruggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á groðureldar.is
- 9.gr. Gert er ráð fyrir einni rotþró á lóðinni sem þjóna muni öllum mannvirkjum á lóðinni. Gerð og staðsetning rotþróar og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingareglu nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004). Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 10.gr. Raflysinga á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 11.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 12.gr. Samkvæmt Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er land þetta flokkað sem landbúnaðarland, í flokk IV og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.4.1. Landbúnaðarland skv. greinargerð aðalskipulagsins. Á bls. 11 og 12 er hann eftirfarandi um fjöllun:
 Flokkur IV - annað land. *Ýmsar landgerðir þar sem ekki verður samfellda jarðrækt að ræða m.a. vegna þess að jarðvegur er grunur, hraun/grjót í eða við yfirborð og/eða halli lands er of mikill. Einnig eru þetta auarsvæði jökulvatna, sandsvæði og strandsvæði næst sjó sem og mjög blaut votlendissvæði (dælur) þar sem grunnvatnsstaða er talin það há að land er ekki þurrkunarhæft.*
 Land í flokki IV er oft samilega gróið og hentugt til beitar, sumarbeitar eða heilsársbeitar þegar um láglandissvæði er að ræða. Einnig er oft um að ræða svæði sem eru lítt gróin eða ógróin. Land í flokki IV er yfirleitt æskilegt til landgræðslu og skógræktar m.a. með það að markmiði að bæta landgæði til ræktunar / nýtingar.

Hverfisverndarsvæði, merkt HV9 Lofstaðasandur, nær inn á suðvesturhluta lóðanna. Svæðið nær frá sveitarfélagsmörku að vestan, að Lofstaðahól og austur að ósi Þjórsár. Er hér um að ræða verndun landslagshéildar, vistkerfa, fuglakvæðis og búsetumínja. Deiliskipulagslagstillaga þessi gerir ekki ráð fyrir neinum framkvæmdum á því svæði sem hverfisverndunin nær yfir og er öll röskun á þeim vistkerfum og jarðminjum sem þar eru ekki heimil.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynd og landslag. Dreigið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála deiliskipulags, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

13.gr. Ef vart verður við fornleifar við uppgroft á svæðinu skal skýra Minjavernð 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 friðlýstar sem þjóðmínjar 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 dóru voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vetvangskönnun 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. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands*“.

Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli
 Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.2 bls. 5 og 6 í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að öþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruvafars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Stefna:

- Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.
- o Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarmínjum.
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.



Hluti úr Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029