

DEILISKIPULAG FYRIR LANDBÚNAÐARLAND OG FRÍSTUNDBYGGÐ Í LANDI TILDRU



Deiliskipulagstillaga mkv. 1:2000

Greinargerð:

Áformað er að skipuleggja fjórar lóðir fyrir frístundabyggð og þrjár lóðir fyrir landbúnað á landinu. Landeignanúmer L235690, Staðgreinir 8722-4-00078010

Forsendur:

Afmörkun svæðis og aðstæður:

Deiliskipulagssvæðið tekur til jarðarinnar Tildru en landskiki sá er um ræði er 17,1 ha að stærð.

Engar byggingar eru á svæðinu en vegslóði liggur að svæðinu frá Gaulverjabæjarvegi.

Svæðið er í dag opið svæði þakið mosa og lynggróðri. Svæðið fellur undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja samkv. 61. gr. laga um náttúruvernd þar sem lóðin liggur á þjórsárhrauni sem er forsögulegt hraun í gögnum frá Náttúrufræðistofnun Íslands.

Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði eins og allt suðurlandsundirlendið.

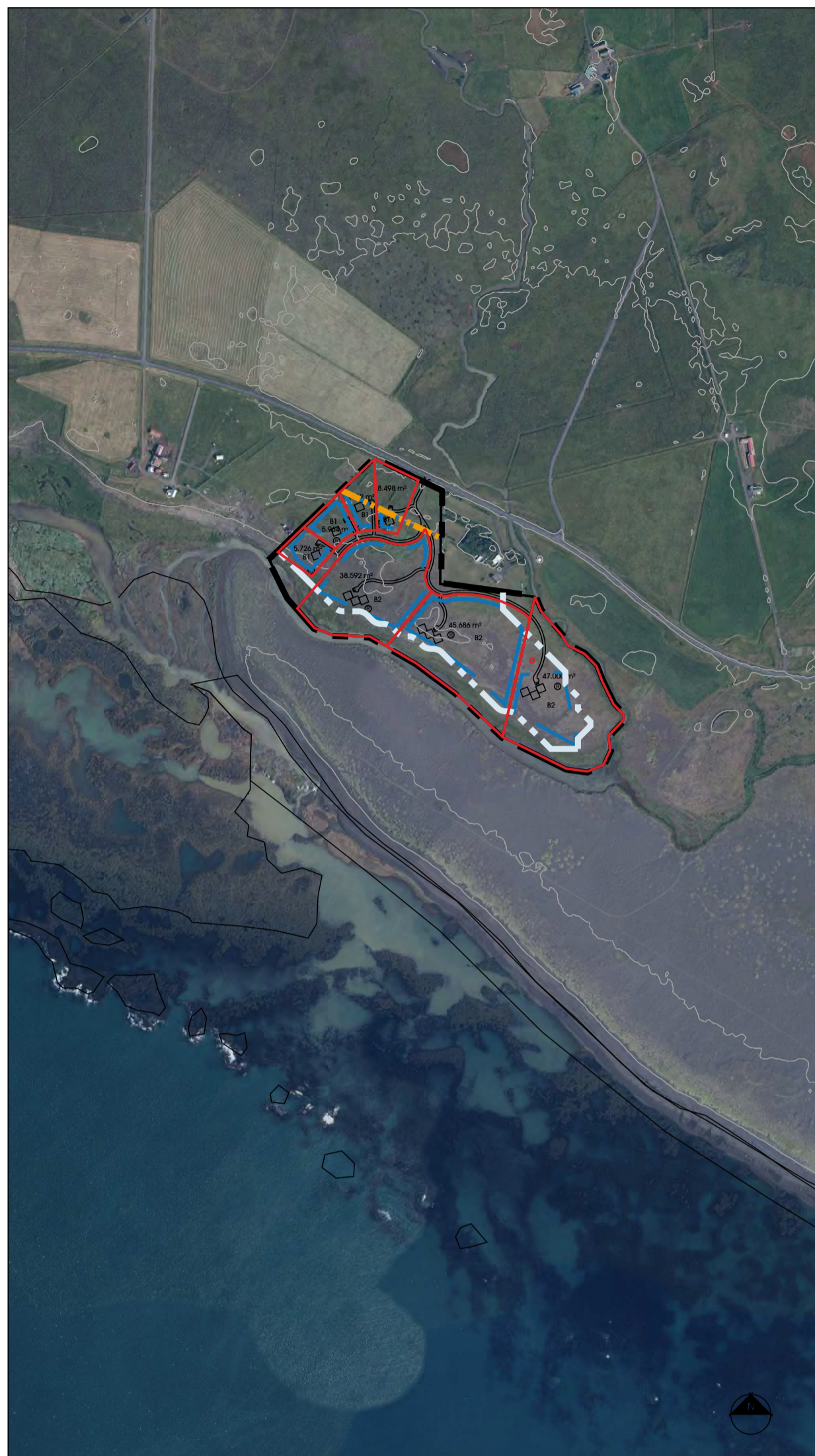
Í aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2027 er hluti landsins skilgreint sem frístundabyggð og hluti landsins skilgreindur sem landbúnaðarsvæði.

Fornleifar:

Minjar hafa verið skráðar á svæðinu og er vitað um 2 fornminjar á svæðinu. Vakin er athygli á 2. mgr. 24. Gr. Laga um menningarminjar nr. 80/2012, um ábyrð framkvæmdaðilla og landeignenda við fund á áður óþekktum fornleifum.

Innihald skipulags:

Ráðgert er að skipta landinu upp í sjö lóðir. Fjórar lóðir fyrir frístundabyggð og þrjár lóðir fyrir landbúnað. Gert ráð fyrir óbreyttri að komu að deiliskipulagssvæðinu frá Gaulverjabæjarvegi.



Skýringarmynd mkv. 1:5000

Skilmálar

3.1 Hönnun og uppdrættir

Hnitakerfi á uppdrætti er ÍSNET93.

3.2 Landnýting

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir óbreyttri landnotkun innan lóðar, þar sem hluti lóðar er skilgreint sem frístundabyggð en hluti lóðar er landbúnaðarland. Ekki er verið að ganga á gott ræktarland, því umrætt svæði er að meginhluta Hraungambavist, Sandmelavist og Víðikjarrvist. Einnig eru á svæðinu Flágmóavistavist, Lyngmóavist á láglandi, Viðmóavist, Mosamóavist, Blómgræsisvist, Lingresis- og vingulsvist og Melgambavist. Ekki má planta framandi og ásæknum plöntum á svæðinu. Forðast skal óþarfa rask og græða upp með staðargróðri sem er einkennandi fyrir svæðið með því að fræslegja rasksvæði að framkvæmd lokinni.

3.3 Lóðir fyrir frístundahús og landbúnað

Stærðir lóða eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti. Aðkoma að svæðinu er frá Gaulverjabæjarvegi um núverandi vegtengingu. Bilastæði eru afmörkuð til skýringar á uppdrætti.

3.4 Byggingarreitur

Byggingarreitur eru sýndir á uppdráttum. Þeir skulu staðsettir minnst 10 m frá lóðarmörkum og skulu byggingar vera staðsettar innan byggingarreita. Vanda skal frágang í kringum allar byggingar á svæðinu. Leggja skal áherslu á gott aðgengi og samræmi í heildará mynd skipulagssvæðisins.

3.5 Stærð og hæð húsa

Við hönnun á byggingum verður lögð áhersla á að láta þær falla inn í umhverfið. Nýtingarhlutfall er að hámarki 0,03 fyrir lóðir fyrir frístundabyggð. Á landbúnaðarlóðum er heimilt að byggja íbúðarhús auk útihúsa. Hús skulu vera einnar til tveggja hæða og mesta hæð frá botnplötu upp á mæni má vera 7,0 m. Heimilt er að byggja aukahús/gestahús allt að 40 m² að stærð og geymslu allt að 25 m². Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingamagni lóðar. Heimilt er að byggja allt að þrjú hús á hverri lóð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem þakluggar, reykháfar og lofttraestibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til. Öll hús á skipulagssvæðinu skulu falla vel að landi.

Byggingarreitur B1 - Heimilt er að byggja frístundahús ásamt gestahúsi/geymslu allt að 150 m².

Byggingarreitur B2 - Heimilt er að byggja íbúðarhús ásamt útihúsum og geymslu allt að 350 m².

3.6 Efnis og litaval

Ekki eru settar fram sérstakar kvaðir um efnisval húsa umfram það sem reglugerðir um byggingar og brunamál kveða á um. Hús skulu vera í litum er falla vel að umhverfinu, sbr. ákvæði gr. 6.1.1 gr. Byggingarreglugerðar nr. 112/2012

3.7 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera snyrtilegur, jarðvatn og ofanvatn verður leitt frá byggingum og öðru þéttu yfirborði innan lóðar í þar tilgerðan móttaka þaðan sem ofanvatnið getur síðan sigið áfram niður í jarðveginn.

3.8 Veitur

Gert er ráð fyrir að hús muni tengjast dreifikerfi Rarik, lagnir fylgi vegum og mælir settur í mælakassa utandyra. Húsegandi leggur til mælakassa sem uppfyllir kröfur um frágang og skal rafverktaki annast uppsetningu og tengingu á kostnað húseganda. Fjarskipti er um farsmakerfi.

Neysluvatn verður fengið frá vatnsveitu Flóahrepps. Við hönnun vatnsveitu verður gert ráð fyrir slökkvavatni miðað við fyrirhugað byggingarmagn á svæðinu.

3.9 Brunavarnir.

Deiliskipulagssvæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið að brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitkerfi anna ekki nægu slökkvavatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni.

Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennisslagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 799/1999, með síðari breytingum.

3.10 Sorp

Sorp skal flokkað og skilað á viðeigandi gámasvæði. Hægt er að nálgast reglur um flokkun heimilisúrgangs á heimasíðu sveitarfélagsins.

3.11 Minjar

Tvær fornminjar eru innan skipulagssvæðisins og eru þær sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Staðsetning minja er sýnd á uppdrætti.

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Helgunarsvæði
- 100 m fjarlægð frá vegi
- Helgunarsvæði
- 50 m fjarlægð frá árbakka.
- Lóðastærð
- Strandlína
- Fornminjar
- Ⓜ Rotþró



Hluti af gildandi Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í _____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Deiliskipulag fyrir landbúnaðarland og frístundabyggð í landi Tildru

Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Flóahreppur
Áfangi:	Deiliskipulag
Mælikvæði:	1:2000/1:5000
Verknumur:	23-062
Dagsetning:	27.10.2023
Útgáfa:	A
Tekning:	

Skipulagshöfundur:

ARKÍS
arkitektar

Vesturvör 7 200 Kópavogur S:511 2060 www.arkis.is arkis@arkis.is