



DEILISKIPULAG FYRIR LANDBÚNAÐARLAND OG  
FRÍSTUNDABYGGÐ Í LANDI TILDRU  
FLÓAHREPPI

Deiliskipulag – greinargerð

27.10.2023

ARKÍS  
arkitektar





Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum,

frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélagsins Flóahrepps \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



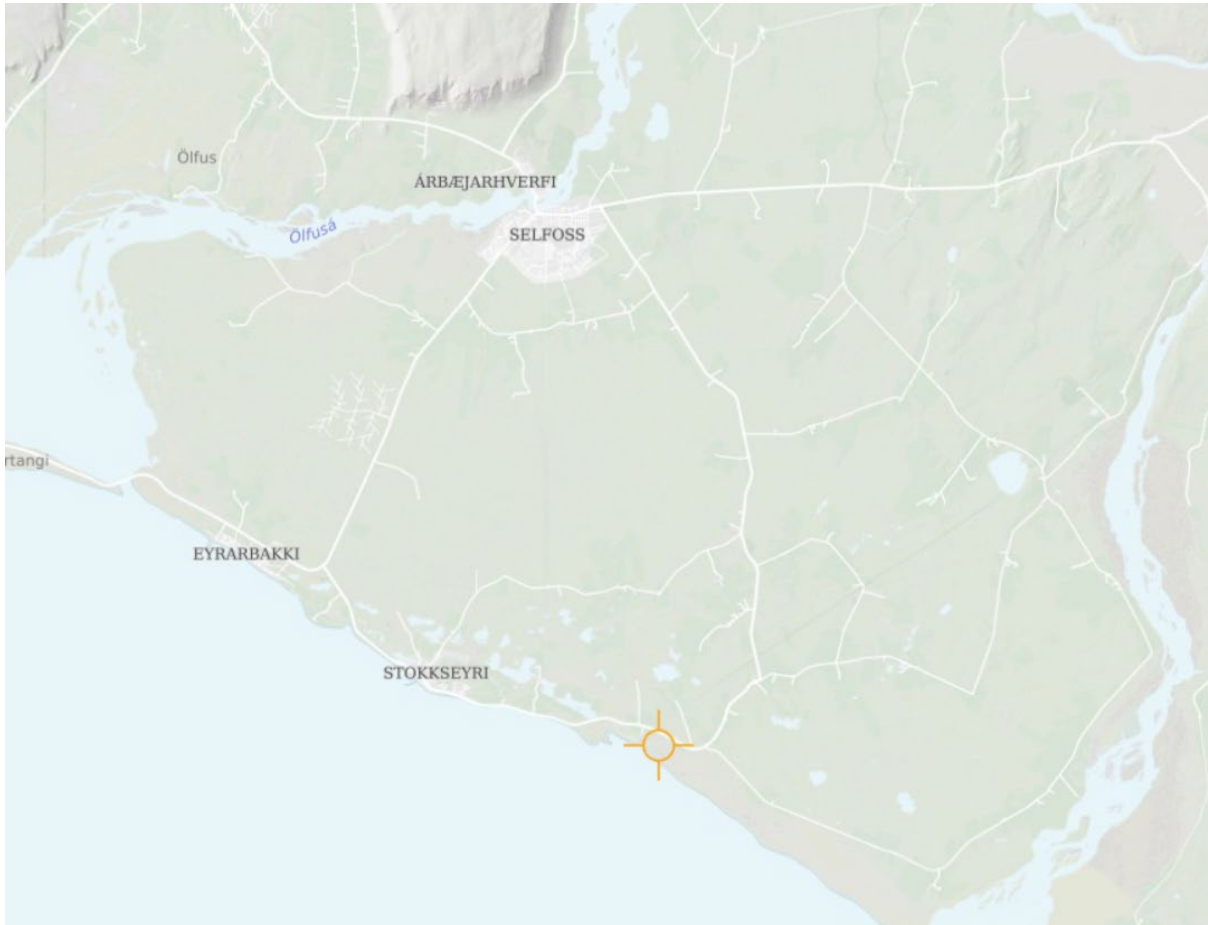
## Efnisyfirlit

.....	1
.....	1
1 Inngangur .....	4
1.1 Skipulagsgögn.....	4
2 Forsendur .....	5
2.1 Staðhættir .....	5
2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 .....	6
2.3 Deiliskipulag .....	6
2.4 Fornminjar.....	7
3 Skipulagsskilmálar .....	7
3.1 Hönnun og uppdrættir .....	7
3.2 Landnýting.....	7
3.3 Lóðir fyrir frístundahús og landbúnað .....	7
3.4 Byggingarreitir.....	7
3.5 Stærð og hæð húsa .....	7
3.6 Efnis og litaval .....	7
3.7 Frágangur lóða .....	8
3.8 Veitur.....	8
3.9 Brunavarnir. ....	8
3.10 Sorp .....	8
3.11 Minjar.....	8
4 KYNNING OG SAMRÁÐ.....	8



## 1 Inngangur

Hér er sett fram deiliskipulag sem nær til jarðarinnar Tildru (L235690) í Flóahreppi í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Lóðin er 17,1 ha. Fyrirhugað er að skipta jörðinni upp í sjö lóðir. Þrjár lóðir fyrir landbúnað og fjórar lóðir fyrir frístundahús. Aðkoma að svæðinu er frá Gaulverjabæjarvegi nr. 33.



Mynd 1 yfirlitsmynd staðsetning afmarkað með gulum hring ( mynd af vefsíða alta)

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000, dagsettur 27.10.2023.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dagsett 27.10.2023



## 2 Forsendur

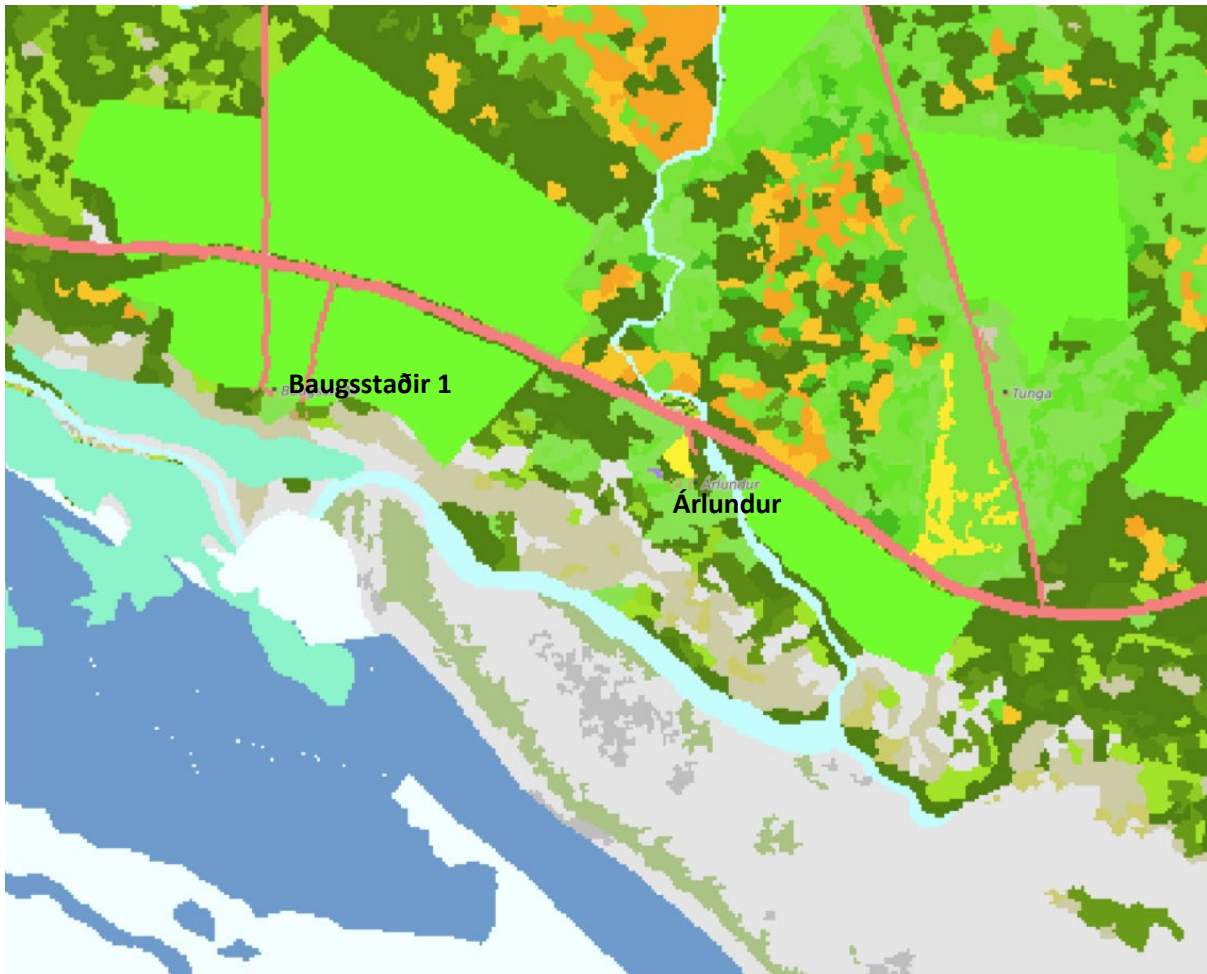
### 2.1 Staðhættir

Tildra er skráð 17,1 ha lóð (L235690). Lóðin er staðsett neðan Gauðaverjabæjarveggar milli jarðarinnar Baugsstaða 1 og Árlundar. Svæðið er flatlent, algróið land en er óræktað í dag. Landið er skilgreint sem landbúnaðarland og hluti sem frístundabyggð í aðalskipulagi Flóahrepps.



Mynd 2 Sérstök vernd náttúruyfyrirbæra ( kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands )

Svæðið fellur undir undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja skv. 61. gr. laga um náttúruvernd þar sem lóðin liggur á Þjórsárhrauni sem er forsögulegt hraun (sjá mynd 2). Eldhraunið er að öllu leyti hulið jarðvegi og gróðri á svæðinu og er ekki lengur hægt að greina á yfirborði hvort um hraun sé að ræða. Hraunið hefur því tapað þeim einkennum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndunar eða „hraunvistgerðar“ og nýtur því ekki sérstakrar verndar á þessu tiltekna svæði. Vistgerðir innan svæðisins eru Hraungambravist, Sandmelavist og Víðikjarrvist. Einnig eru á svæðinu Flágmóavistavist, Lyngmóavist á láglandi, Víðimóavist, Mosamóavist, Blómgresisvist, Lingresis- og vingulsvist og Melgambravist. Allar eru vistgerðirnar útbreiddar um land allt fyrir utan hálendið. Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði eins og allt suðurlandsundirlendið.



Mynd 3 vistgerðir (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands)

## 2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029 sem samþykkt var í lok árs 2018. Þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og hluti sem frístundabyggð.

## 2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu.



## 2.4 Fornminjar

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornminjar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.). Því eru allar þær fornleifar á könnunarsvæðinu sem og annars staðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögnum. Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein.

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

## 3 Skipulagsskilmálar

### 3.1 Hönnun og upprættir

Hnitakerfi á upprætti er ÍSNET93.

### 3.2 Landnýting

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir óbreyttri landnotkun innan lóðar. Ekki er verið að ganga á gott ræktarland, því umrætt svæði er að meginhluta Hraungambrauvist, Sandmelavist og Víðikjarrvist. Einnig eru á svæðinu Flagmóavistavist, Lyngmóavist á láglendi, Víðimóavist, Mosamóavist, Blómgresisvist, Lingresis- og vingulsvist og Melgambrauvist. 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 fræslægja rasksvæði að framkvæmd lokinni.

### 3.3 Lóðir fyrir frístundahús og landbúnað

Stærðir lóða eru tilgreindar á skipulagsupprætti. Aðkoma að svæðinu er frá Gaulverjabæjarvegi um núverandi vegtengingu.

Bílastæði eru afmörkuð til skýringar á upprætti.

### 3.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á uppráttum. 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 heildarásýnd 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 m<sup>2</sup> að stærð og geymslu allt að 25 m<sup>2</sup>. 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 loftræstibúnaður 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 m<sup>2</sup>.

Byggingarreitur B2 - Heimilt er að byggja íbúðarhús ásamt útihúsum og geymslu allt að 350 m<sup>2</sup>.

### 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. Húseigandi leggur til mælakassa sem uppfyllir kröfur um frágang og skal rafverktaki annast uppsetningu og tengingu á kostnað húseiganda. Fjarskipti er um farsímakerfi.

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

### 3.9 Brunavarnir.

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

Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna 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

Minjar hafa verið kortlagðar í samræmi við aðalskráningu fornleifa. Staðsetning minja er sýnd á uppdrætti.

## 4 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum m.a. frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst haustið 2023 og taki gildi snemma árs 2024.