



# STÓRU-REYKIR, FLÓAHREPPUR

## Deiliskipulag.



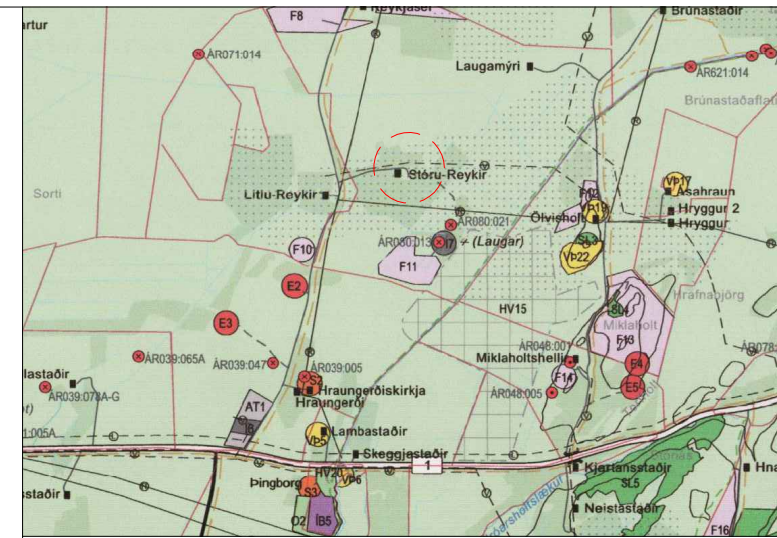
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR  
Mkv. 1:2000

### GREINARGERÐ.

- Inngangur**  
Um er að ræða deiliskipulag fyrir lögbylið Stóru-Reykir Lnr.166275 í Flóahreppi. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði I - II í aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Ekki er til deiliskipulag af svæðinu.
- Skipulagsgögn**  
Skipulagsuppráttur er unnin á grundvelli landeignaskrár Þjóðskrár Íslands og loftmynd. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000, úrklippa úr aðalskipulagi Flóahrepps og samt greinargerð þessari.
- Tengsl við aðrar áætlanir**  
Deiliskipulagið er í samræmi við heimildir aðalskipulags Flóahrepps er varðar uppbyggingu á landbúnaðarlandi þar sem eftirfarandi almennu skilmálar eru lagðir fram.
  - Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði.
  - Byggingar skulu reistar í tengslum við núverandi mannvirki til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.
  - Ný íbúðarhús skulu að jafnaði byggð í tengslum við byggð á núverandi bæjartorfum / býli.
  - Nýjar byggingar verða að jafnaði ekki reistar á verndarsvæðum eða landbúnaðarlandi í flokki I og II nema þá í nágrenni núverandi mannvirkja og veitukerfa.

- Forsendur**  
Markmiðið með skipulaginu er að skilgreina nýja lóð fyrir íbúðarhús ásamt því að afmarka lóð og byggingareit undir núverandi íbúðarhús og skilgreina lóð undir eldra íbúðarhús Lnr.187520. Einnig eru skilgreindir tveir byggingareitir fyrir frekari uppbyggingu útihúsa.
- Nú þegar eru risin nokkur hús á jörðinni. Tvö íbúðarhús, fjós, hlaða, fjárhús, hesthús og vélageymsla. Aðkoma að lóðinni er frá Stóru-Reykjavegi um Oddgeirshólaveg.**
- Deiliskipulag**  
Í skipulaginu er skilgreind ný íbúðarhúsaloð 5025m<sup>2</sup> að stærð með staðfang Stóru-Reykir III. Heimilt er að byggja íbúðarhús á einni hæð allt að 300 m<sup>2</sup> á lóðinni. Hámarks mænishæð húss skal ekki vera meiri en 6 m frá gólfplötu og þakhalli á bilinu 0-45°. Þakform og mænisstefna er frjálst.
- Afmörkuð er lóð og byggingareitur fyrir núverandi íbúðarhús með staðfang Stóru-Reykir I. Heimilt er að byggingu sólskála allt að 50 m<sup>2</sup> innan byggingareits.**
- Afmarkaðir eru tveir byggingareitir fyrir frekari uppbyggingu útihúsa á jörðinni, byggingareitir er í tengslum við núverandi útihús. Heimilt er að byggja allt að 1200 m<sup>2</sup> hús á hvorum reit. Hámarks mænishæð húsa skal ekki vera meiri en 8 m frá gólfplötu og þakhalli á bilinu 0-45°.**
- Hús skulu standa innan byggingareits og staðsett í samráði við byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Flóahrepps. Hús skulu vera byggð úr viðurkenndum byggingarefnum og standa á steypnum sökkulum og gólfplötu. Að öðru leyti skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag þetta, lóðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staða sem um byggingar kunna að gilda.**

- Samhliða deiliskipulag fyrir nýja íbúðarhúsaloð verður skilgreind 2900m<sup>2</sup> lóð undir núverandi eldra íbúðarhús á svæðinu sem er með Lnr.187520 og staðfang Stóru-Reykir. Og 5648 m<sup>2</sup> lóð undir núverandi íbúðarhús sem fær staðfangi Stóru-Reykir I. Jörðin heldur Lnr.166275 og staðfangi Stóru-Reykir II.**
- Minjar**  
Engar fornminjar eru skráðar á svæðinu. Finnst áður ókunnar fornminjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.
- Veitur**  
Allar lagnir og veitukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Gert er ráð fyrir að húsið tengist dreifikerfi RARIK. Neysluvatn verður fengið frá vatnsveitu Flóahrepps. Heitt vatn er fengið frá hitaveitur Hraungerðishrepps. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal gerð í samráði við Heilbrigðisefitilrit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798 / 1999, með síðari breytingum.
- Ben er á þann kost að veita vatni af húsbökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðavatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.**
- Brunarvarnir**  
Svæðið er innan starfssvæðis Brunarvarna Árnæssýslu.



AÐALSKIPULAG 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 athugasemdarfresti til \_\_\_\_\_

f. h. Flóahrepps

Deiliskipulagið ólaðist gildi í B-deild

Stjórnartíðanda þann \_\_\_\_\_

### Skýringar:

- Mörk skipulags
- Útlínur lóða
- Byggingareitur
- Núverandi byggingar
- ↔ Mænisstefna
- ▲ Bílastæði
- R Rotþró

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

Nr.	Breyting	Dags.	Samþ.
VERKHEITI:	Stóru-Reykir, 803 Selfoss		TEKNI-NÚMÉR:
			001
VERKHLUTI:	Deiliskipulag		ÚTGÁFA:
			S1
Teiknað:	Jódis Ásta Gísladóttir	Bláðstærð:	A2
Hönnuður:	Bent Larsen kt. 141177-3469	Samþykkt:	Dagsetning:
			19.12.23
Yfirfarð af hönnunarstjóra:	Bent Larsen kt. 141177-3469	Samþykkt:	Frumútgáfa:
			19.12.23
<b>LARSEN</b> HÖNNUN OG RÁÐGJÖF	Bent Larsen Fróðason Byggingarfræðingur B.Sc Sími 844-7699 tölvupóstur: bent@larsenhr.is	VERKNR:	23-087
		MKV:	1:2000