



GREINARGERD

Hér er um að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðarhúsaloðina Hnaus lóð, L178933. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er lóðin á landbúnaðarsvæði. Aðalskipulag Flóahrepps tók gildi 13. desember 2018. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á aðalskipulaginu en breyting sem viðkemur deiliskipulaginu tók gildi 22. september 2023. Þá var fristundabyggð breytt í landbúnaðarsvæði.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Aðkoma að lóðinni er frá Hnausvegi og lóðin er um 1 km sunnan við þjóðveg 1. Lóðin er 2 ha að stærð. Kominn er aðkomuvegur inn á lóðina og liggur hann syðst á lóðinni. Austan við lóðina er skógræktarsvæði, merkt SL8 í aðalskipulagi. Sunnan við lóðina er hótel og íbúðarsvæði með þremur íbúðarhúsaloðum.

AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029

Um landbúnaðarland segir í gildandi aðalskipulagi:

„Heimiluð er uppygging á landspíldum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu númerandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.“

MINJAR

Engar skráðar fornminjar eru á lóðinni samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Ef fornminjar finnast við framkvæmdir á svæðinu skal stöðva hana án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

Svæðið nýtur ekki hverfisverndar og er ekki innan svæðis á náttúrumjaskrá eða B-hluta hennar.

SKILMÁLAR

Byggingarreitir: Einn byggingarreitur er skilgreindur á skipulagssvæðinu. Innan byggingarreits er heimilt að byggja

- íbúðarhús, hámarksbyggingarmagn 120 m²,
- tvö gestahús, hámarksbyggingarmagn 80 m²
- útihús/gróðurhús, hámarksbyggingarmagn 500 m².

Veitur: Frá byggingum skal leidd í viðurkennað rotþró í samræmi við kröfur reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

Neysluvatn verður fengið frá vatnsveit Flóahrepps. Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum.

Ofanvatn: Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jardveginn. Afrennsli af þökum verður þá leitt út á gras eða í regnvatnslautir innan lóðar með þakvörnum og rofvörn.



Dæmi um rofvarnir við þakniðarföll¹

Lýsing: Lýsing á lóðinni skal vera látlas og gæta skal þess að hún valdi ekki sjónrænum óþægindum eða ljós mengun á svæðinu eða aðliggjandi svæðum. Lampabúnaður skal skerma ljósgjafa til að valda ekki glýju eða ljós mengun.

Sorp: Sorp skal flokkað og skilað á viðeigandi gámasvæði í samræmi við reglur sveitarfélagsins.

Frágangur lóðar: Mannvirki skulu felld vel að landinu og vanda skal frágang. Leitast skal við að vernda trjá- og runnagrður sem er á lóðinni næst vegi. Heimilt er að auka trjágrður á lóðinni en gæta skal þess að valda ekki óþarfa skuggamyndun á aðliggjandi landi.

Aðkoma inn á lóðina er frá Hnausvegi. Gera skal ráð fyrir þremur bilastæðum innan lóða.

Ganga skal frá lóðarmörkum í samræði við nágranna aðliggjandi lóða.

UMHVERFISÁHRIF

Lóðin er á óræktuðu landi innan landbúnaðarlands en talsverð skógrækt er á svæðinu. Í næsta nágrenni eru íbúðir, úthús, fristundahús og hótel auk helstu innviða s.s. heimreið, vatnsveita og heimtaug rafmagns. Engar menningar- eða náttúrumjörðar eru þekktar á svæðinu.

Umhverfisáhrif af uppyggingu lóðarinna eru því óverleg umfram það sem þegar er orðið.

1:1000 0 10 20 30 40 50 100m

Deiliskipulagið er unnið út frá fasteignaskrá og loftmyndum frá Loftmyndum frá 2021.

