

Loftstaðir - Estri í Flóahreppi

Deiliskipulag

11. febrúar 2015, endsk 17. apríl 2015

Skilmálar:

- Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest aðalskipulag Gaulverjabæjarhrepps 2005-2015, staðfest 16. september 2005 og breytingu á því staðfest 8. júlí 2009. Í aðalskipulagi er svæði þetta skilgreint sem landbúnaðarsvæði.
 - Svæðið er fyrir sunnan Villingaholtsveg (þjóðveg nr. 305) og er um 10 ha að stærð. Landið er á jörðinni Loftstaðir-Eystri. Vestan við svæðið er jörðin Loftstaðir og Loftstaðaá fyrir sunnan. Landið er flatlent, gömul tún og mói. Tvö hús eru á svæðinu, gamalt íbúðarhús og fjös, sem hvorugt er í notkun. Hlaðnir garðar og tóftir eru á svæðinu. Landið er í um 10 - 15 m h. y. s.
 - Aðkoma að svæðinu er frá Villingaholtsvegi (þjóðvegi nr. 305).
 - Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir sex 1.27 ha lóðum á svæðinu. Á þremur þeirra er gert ráð fyrir íbúðahúsum (lögbylum) þar sem einhvers konar atvinnustarfsemi yrði stunduð og á þremur er heimilt að reisa frístundahús. Ennfremur er gert ráð fyrir um 2 ha sameiginlegu svæði innan deiliskipulagssvæðisins.
- Á lóðunum er gert ráð fyrir eftirfarandi mannvirkjum:
- Á lóð nr. 1 (Fornibær) er heimilt að reisa allt að 180 m² frístundahús og allt að 200 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthúsi. Byggingareitur lóðarinnar er 50 m frá þjóðvegi, en reiknað er með að hús risi þar sem áður höfðu staðið hús.
 - Á lóð nr. 2 (Grilla) er gert ráð fyrir um 150 m² íbúðarhúsi (lögbyli) og allt að 400 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthúsi.
 - Á lóð nr. 3 (Skollhóll) er gert ráð fyrir um 180 m² frístundahúsi og allt að 200 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthúsi
 - Á lóð nr. 4 (Glæsibær) er gert ráð fyrir um 180 m² frístundahúsi og allt að 200 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthúsi.
 - Á lóð nr. 5 (Fornufjós) er gert ráð fyrir um 150 m² íbúðarhúsi (lögbyli) og allt að 500 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthúsi.
 - Á lóð nr. 6 (Vatnagarður) er gert ráð fyrir um 300 m² íbúðarhúsi og allt að 300 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthúsi.
- Lögd skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Byggingarefni er að frjálsum vali.
 - Á lóð nr. 1 (Fornibær), nr. 3 (Skollhóll) og nr. 4 (Glæsibær) þar sem gert er ráð frístundahúsum, má nýtingarhlutfall lóðana að hámarki vera 0,03.
 - Gólfkótar húsa skulu ákvarðast í samráði við Siglingastofnun.
 - Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meira en 6 m
 - Þakhalli húsa á svæðinu má vera 0° - 45°.
 - Neysluvatn er fengið úr vatnsveitu Eystri-Loftstaða.
 - Við gerð fráveitna á svæðinu skal fara eftir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og lögum nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Reiknað er með rotþró á hverri lóð fyrir sig því að þéttleiki á svæðinu er það lítill að ekki er gerð krafa um sameiginlega fráveitu skv. lögum nr. 9/2009. Ennfremur er óvíst að lóðirnar byggist upp á sama tíma. Rotþró skal staðsett innan bygginga reits. Huga ætti að hagkvæmni sameiginlegrar fráveitu ef nokkur hús verða byggð samtímis.
 - Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
 - Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu.
 - Ekki hefur verið gerð fornleifaskráning fyrir deiliskipulagssvæðið. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarminjar (nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili 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 áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun 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. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulags og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt af sveitarstjórn þann _____

