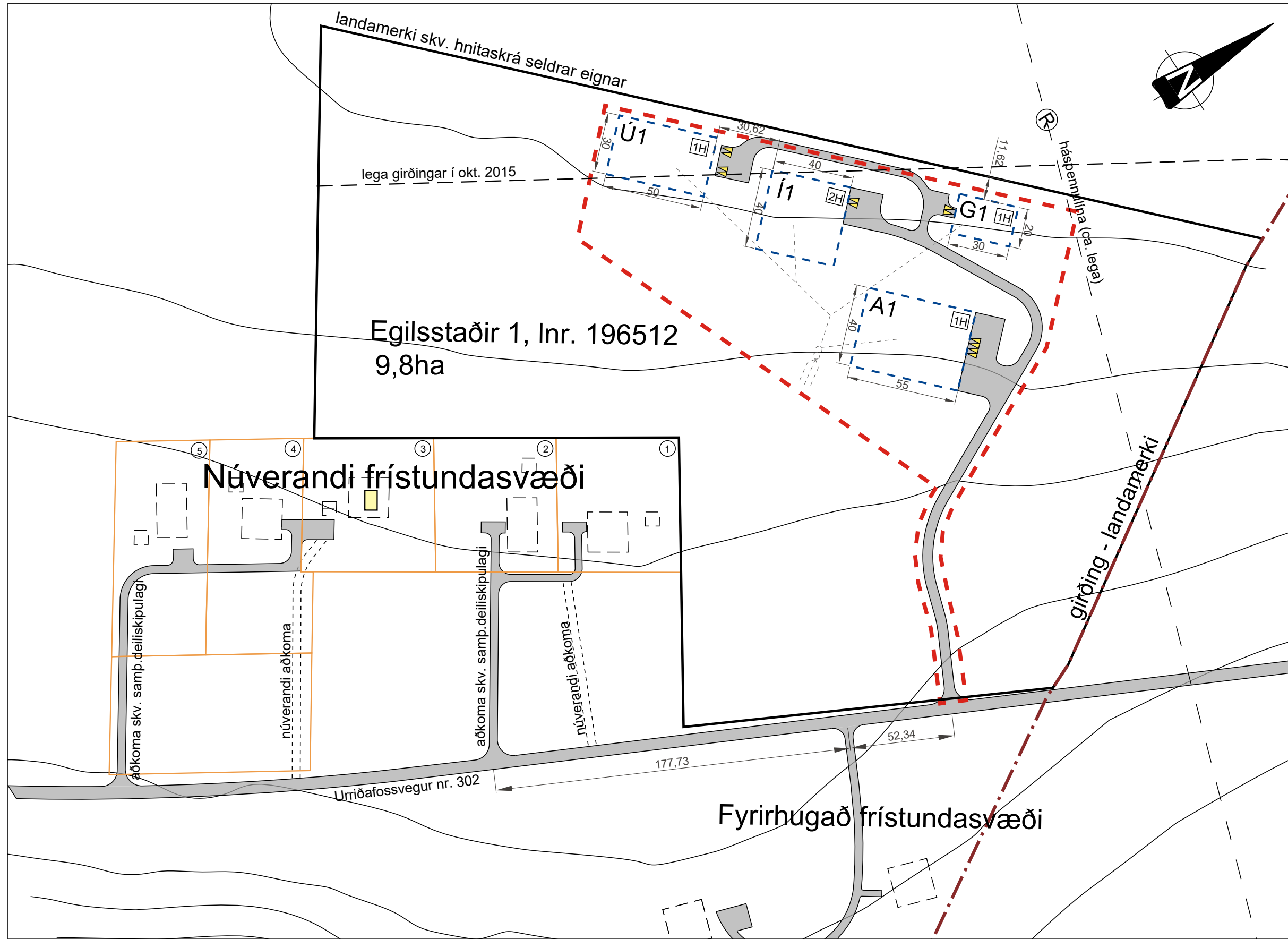
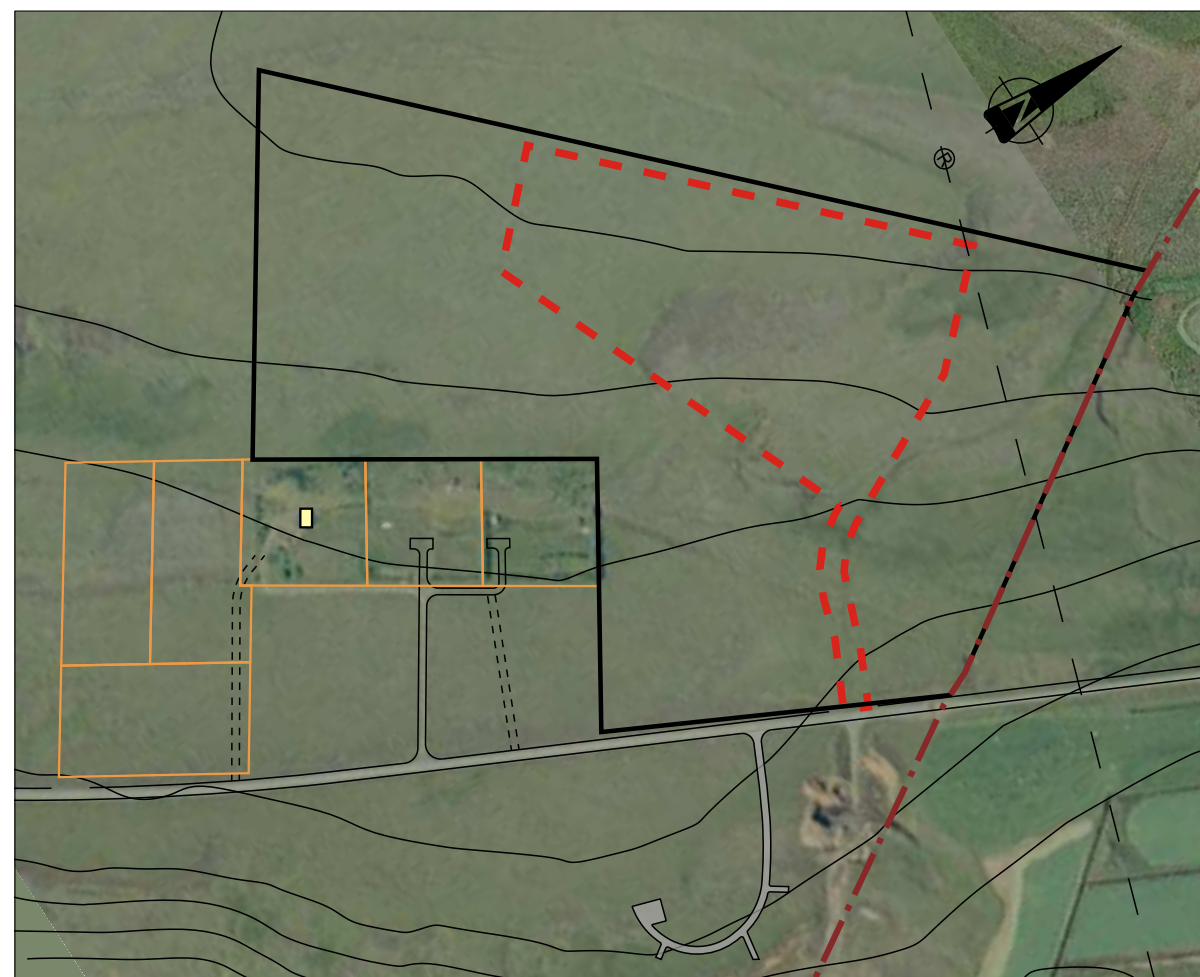




# FLÓAHREPPUR - DEILISKIPULAG LÖGBÝLIS Í LANDI EGILSTAÐA 1



Deiliskipulagsuppráttur í mkv.1:2000



Yfirlitsmynd ekki í kvarða



Skýringarmynd mkv. 1:2000

## Greinargerð:

Deiliskipulag þetta nær til um 2,8ha af um 9,8ha spildu úr landi Egilsstaða 1 í Flóahreppi og er með landnúmer 196512. Um er að ræða deiliskipulag lögbýlis, fyrir íbúðarhús, gestahús, útihús og atvinnuhúsnæði. Engin mannvirki eru fyrir, innan deiliskipulagsmarka.

### 1.1 Stefna aðalskipulags og landnotkun:

Reitur sá er deiliskipulagið nær til er skilgreindur sem frístundabyggð í aðalskipulagi Villingaholtshrepps (núv. Flóahrepps) 2006-2018. Sveitastjórn hefur samþykkt að gera breytingu á gildandi aðalskipulagi og breyta landnotkun spildunnar í landbúnaðarland sem er í samræmi við umsókn eigenda um lögbýli. Aðalskipulagsbreytingin er nú í kynningu.

### 1.2 Aðstæður á skipulagssvæði:

Mörk spildunnar eru samkvæmt deiliskipulagi þessu sem og stofnskjal sem þinglýst var 20. okt. 2003 nr. A6103/2003 og þeim hnitum sem þar koma fram. Samkvæmt lauslegri mælingu er núverandi girðing um spilduna ekki rétt og er æskilegt að landið verði girt rétt áður en deiliskipulagstillaga þessi hiýtur endanlegt samþykki svo allir málsaðilar hafi réttan skilning á stærð spildunnar.

Heildarstærð spildunnar er 9,8ha og landnúmer 196512 skv. Fasteignaskrá. Á aðliggjandi spildum er landnotkun annars vegar frístundasvæði og hins vegar landbúnaðarsvæði. Landið er að mestu gróið mólendi og á stöku stað vottar fyrir rofi, sérstaklega austast og nyrst í landinu.

### 1.3 Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar:

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir einu íbúðarhúsi með áföstum eða stakstæðum bílskúr, einu gestahúsi, einu útihúsi og einu atvinnuhúsnæði. Sameiginleg aðkoma verður að öllum þessum húsum frá Urriðafossvogi nr. 302. Við hönnun húsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á þakhalla, efnis- og litavali.

### 1.4 Aðkomuvegur:

Aðkoma að landspildunni er frá Urriðafossvogi 302, sem liggur með bökkum Þjórsár að vestanverðu. Óskað var óformlegrar umsagnar Vegagerðarinnar á vinnslustigi tilögunnar um að heimila nýtingu á núverandi vegslóða inná landið. Í umsögn Vegagerðarinnar var aðkomunni hafnað á þeim forsendum að fjarlægðamörk í næsta afleggjara samræmdust ekki reglum um vegflokki.

Í gildandi ask. Flóahrepps 2006-2018 er Urriðafossvegur 302 skráður sem tengivegur og byggist afstaða Vegagerðarinnar trúlega út frá því. Nú er unnið að endurskoðun aðalskipulags Flóahrepps og er Urriðafossvegur færður í vegflokki sem héraðsvegur skv. ákvæði 8. gr., lið c, í Vegalögum nr. 80/2007. Urriðafossvegur 302 verður þá orðin í samræmi við Vegaskrá 2015 sem Vegagerðin gefur út en þar er Urriðafossvegur skráður 7,58km að lengd, í vegflokki C7 og sem héraðsvegur. Samkvæmt Veghönnunareglum Vegagerðarinnar (útg. 01.08.2010) á bls. 2.11 (kafla 2.1.10) um vegtegundina C7, segir að fjarlægð milli vegamóta héraðsvega, þar sem ökuhraði sé minni en 70 km/klst., megi vera 50m eða meiri.

Í ljósi þessa þarf í skipulagsferlinu að óska eftir endurskoðaðri umsögn Vegagerðarinnar þar sem fjarlægð í milli tenginga í þessu tilviki eru rúmir 52m og skilgreining Urriðafossvegar breytist í endurskoðuðu aðalskipulagi í héraðsveg og verður því í samræmi við Vegaskrá.

### 1.5 Fornleifar:

Aðalskráning fornleifa er búin að vera í vinnslu frá árinu 2008 í Flóahreppi (sjá áfangaskýrslu II 2014). Ekki er vitað um fornleifar innan spildunnar en hafa ber í huga að samkvæmt 24. gr. laga um fornminjar nr. 80/2012 segir eftirfarandi;

„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.“

## Skipulags- og byggingarkilmálar:

1. **Íbúðarhús:** Á byggingarreit I1 er heimilt að reisa íbúðarhús og bílskúr, allt að 350m<sup>2</sup> á einni eða tveimur hæðum. Bílskúr getur hvort heldur verið stakur eða sambyggður íbúðarhúsi. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu má vera allt að 8,5m.

2. **Gestahús:** Á byggingarreit G1 má reisa gestahús allt að 100m<sup>2</sup>. Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu skal ekki vera meiri en 5,5m.

3. **Útihús:** Á byggingarreit A1 er heimilt að reisa fjölnota skemmu fyrir atvinnuhúsnæði allt að 700m<sup>2</sup> að stærð. Á byggingarreit Ú1 er heimilt að reisa fjölnota útihús allt að 600m<sup>2</sup> að stærð. Byggingar skulu rúmast innan byggingareits en reiturinn er hafður vel rúmur svo hægt verði að hagræða húsi á sem heppilegastan stað út frá grundun þeirra. Mesta mænishæð beggja húsanna, mæld frá botnplötu, skal ekki fara yfir 6m.

Mænistefna húsa og þakform er gefin frjál. Öll hús skulu vera á steiptum sökkjum og gólfplata steipt. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingareglugerð.

4. **Bilastæði:** Við íbúðarhús og gestahús skulu vera að lágmarki 2 bilastæði og allt að 4 við útihús og skemmu. Staðsetning bilastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

5. **Frárennli - lagnir og veitur:** Lagnir frárennslislagna og rotþróar er á ábyrgð landeigenda. Frárennli skal leitt í sameiginlega rotþró fyrir öll hús. Frá þrónni skal leggja siturlögn og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun og í samræði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Staðsetning rotþróar á uppdrætti er leiðbeinandi. Rafmagns- og vatnslögnum skal komið fyrir með vegi eins og hægt er og í samræði við viðkomandi veitur. Kalt vatn er fengið úr vatnsveitu Flóahrepps.

6. **Þjónusta:** Spildan er innan þjónustusvæðis slökkviliðs Brunavarna Árnessýslu. Sorphirða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í

sveitastjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var

auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_



Úr aðalskipulagi fyrrum Villingaholtshrepps í Flóahreppi 2006-2018, ekki í kvarða

## SKÝRINGAR :

	Mörk spildu
	Mörk deiliskipulags
	Byggingarreitir, hámark
	Mörk frístundalóða
	Bifreiðastæði/lágmarks fjöldi stæða
	Hús - núverandi
	Hús ný - til skýringar
	Frárennli / rotþró / skýring
	Vegur - núverandi
	Vegur - nýr
	Núv. girðing á landamerkjum. Röng lega m.v. kaupsamning og gögn seljanda landsins??
	Rafmagnsliða á tréstaorum

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttu loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS:

FLÓAHREPPUR  
DEILISKIPULAG

TILLAGA

HEITI TEIKNINGAR:

Egilsstaðir 1 Inr. 196512

VERKNR: 215-020 MKV: 1:2000 á A2 TEIKNING NR:

TEIKNAD AF: gg HANNAÐ AF: GG/OH DAGS. TEIKN: 4. feb. 2016

YFIRL. / UNDIRSKRIFT: TEIKN. BREYTT: