

Loftsstaðir - Eystri í Flóahreppi

Deiliskipulag

11. feb '15, endsk: 17. apríl '15, 1. okt '16 og 16. feb og 28. apríl 2017

Skilmálar:

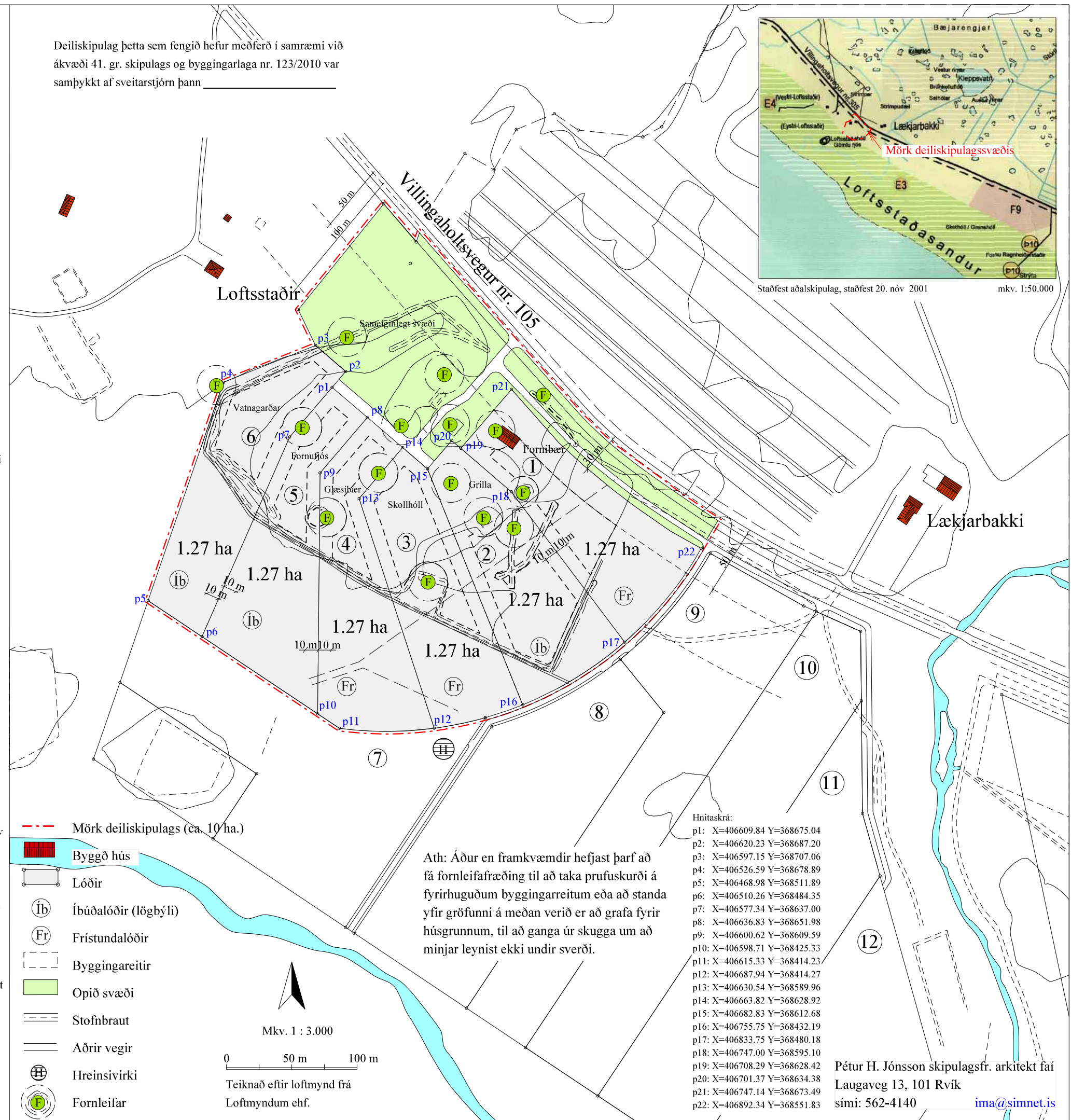
- Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest aðalskipulag Gaulverjabæjarhrepps 2005-2015, staðfest 16. september 2005 og breytingu á því staðfest 8. júlí 2009. Í aðalskipulagi er svæði þetta skilgreint sem landbúnaðarsvæði.
 - Svæðið er fyrir sunnan Villingaholtsveg (þjóðveg nr. 305) og er um 10 ha að 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 fjós, 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 (lögbýlum) 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 útihús s.s. geymslu/skemmu, hesthús. Byggingareitur lóðarinnar er 50 m frá þjóðvegi, en reiknað er með að hús rísi þar sem áður höfðu staðið hús.
- Á lóð nr. 2 (Grilla) er gert ráð fyrir um 150 m² íbúðarhúsi (lögbýli) og allt að 400 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthús.
- Á lóð nr. 3 (Skollhóll) er gert ráð fyrir um 180 m² frístundahúsi og allt að 200 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthús.
- Á lóð nr. 4 (Glæsibær) er gert ráð fyrir um 180 m² frístundahúsi og allt að 200 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthús.
- Á lóð nr. 5 (Fornufjós) er gert ráð fyrir um 150 m² íbúðarhúsi (lögbýli) og allt að 500 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthús.
- Á lóð nr. 6 (Vatnagarður) er gert ráð fyrir um 300 m² íbúðarhúsi og allt að 300 m² útihúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthús.
- 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 7 m
 - Pakhalli húsa á svæðinu má vera 0° - 60°.
 - Neysluvatn er fengið úr Flóaveitu.
 - 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 á hagkvæmni sameiginlegrar fráveitu ef nokkur hús verða byggð samtímis.
 - Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
 - Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnassýslu.
 - Fyrir liggur fornleifafræðing vegna deiliskipulags í landi í Loftstaða - Eystri í Flóahreppi gerða af Ragnheiði Gló Gylfadóttur hjá Fornleifastofnun Íslands sem hluti af heildarskráningu fornleifa innan sveitarfélagsins. Auk þess liggur fyrir umsögn Minjastofnunar Íslands, dagsett 17. janúar 2017. Þar segir m. a. eftirfarandi:

„ Vegna þéttleika tófta innan gamla heimatúnsins þarf að yta sumarhúsum eins langt frá bæjarhólnum og unnt er. Utan túngarðsins eru landið marflatt og blautt og því ekki fjísilegt að byggja þar. Af þeim sökum hefur minjávörður heimilað byggingar innan túngarðsins að því gefnu að ekki verði byggt ofan í tóftir. Byggingar skal sem næst garðinum. Vandinn er sá að minjar geta leynst undir sverði þótt þær séu ekki sjáanlegar á yfirborði. Eftir því sem byggt er fjær bæjarhól og nær túngarðinum minnka líkur á minjum undir sverði. Á þeim forsendum verður atburðarásin að vera sú að hver og einn byggingareitur skal ákvarðaður í samráði við minjávörð sem gæti gert kröflu um að tekinn verði fornleifafræðilegur prufuskurður eða þá að fornleifafræðingur standi yfir gröfu á meðan tekið er fyrir grunni“.

Áður en framkvæmdir hefjast þarf að fá fornleifafræðing til að taka prufuskurði á fyrirhuguðum byggingareitum eða að standa yfir gröfunni á meðan verið er að grafa fyrir húsgrunnum, til að ganga úr skugga um að minjar leynist ekki undir sverði.

Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðmínjar 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 fletja 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 framkvæmna 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 _____



Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí Laugaveg 13, 101 Rvík sími: 562-4140 ima@simnet.is