



## HRAFNAKLETTAR - FLÓAHREPPUR

Deiliskipulag - greinargerð

28.08.2019





Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_

f.h. Flóahrepps

---

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

#### **DEILISKIPULAG - GREINARGERÐ**

<b>HÖFUNDUR</b>	<b>DAGS.</b>	<b>VERKNR.</b>
KDG / ÁJ	28.08.19	8004-001

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	5
2.3	Fornminjar	5
3	UMHVERFISÁHRIF	5
4	DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR	5
4.1	Byggingar	5
4.2	Vegir og bílastæði	6
4.3	Veitur	6
4.4	Sorp	6
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	6
5.1	Hönnun og upprættir	6
5.2	Mæliblöð	6
5.3	Regnvatn	6
5.4	Frágangur lóða og umgengni	7

## 1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Hrafnakletta (landnr. 166387) í Flóahreppi gerir ráð fyrir byggingu íbúðarhúsa og skemmu. Fyrir eru á svæðinu tvö sumarhús. Svæðið liggur að Austurálmú. Aðkoma að Hrafnaklettum er af Önundarholtsvegi (nr. 311) og um núverandi aðkomuveg að landinu.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

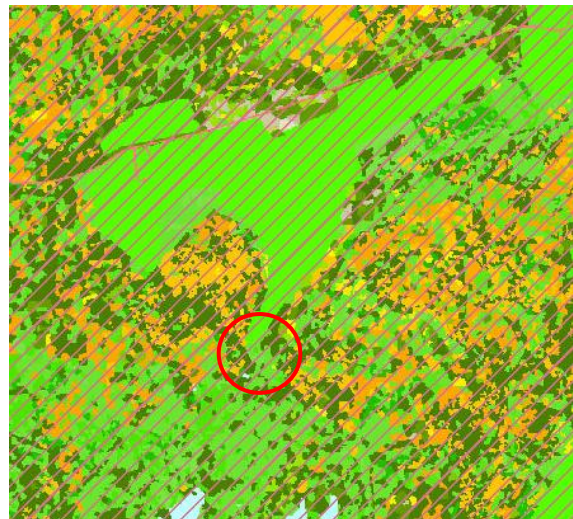
- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:8.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 í mkv. 1:50.000.

## 2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er 2 ha spilda sem skipt hefur verið úr jörðinni Súluholti. Lóðin er á gróin og gróðursett hafa verið tré á henni. Landið er nokkuð flatt.

Í vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar er um að ræða graslendi með snarrótarvist. Einnig má finna L9.6 Língresis- og vingulvist ásamt L10.10, víðikjarrvist en báðar njóta vistgerðir verndar Bernarsamnings og báðar eru allútbreiddar á láglandi sbr. rit NÍ um Vistgerðir á Íslandi 2016.

Tvö sumarhús eru fyrir á landinu.



Mynd 1. Vistgerðir, kort NÍ 2016 – grænt sýnir ræktað land og graslendi. Einnig dökkgrænt, víðikjarrvist.

### 2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við

*að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúru-  
ufari eða menningu“.*

## 2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er svæði skilgreint sem frístundasvæði (F44). Samhliða gerð deiliskipulags er unnin breyting á gildandi aðalskipulag og þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Þar kemur m.a. fram að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar. Byggingar skulu reistar í tengslum við núverandi mannvirki til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er. Heimiluð er uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.

Spildan liggur utan verndarsvæða og lands sem flokka má sem gott landbúnaðarland, (flokkar I og II).

## 2.3 Fornminjar

Aðalskráningu í Flóahreppi er nánast lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

## 4 DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

### 4.1 Byggingar

Innan byggingarreits B1 er heimilt að byggja allt að 150 m<sup>2</sup> íbúðarhús og allt að 300 m<sup>2</sup> skemmu.

Innan byggingarreits B2 er frístundahús, sem verður íbúðarhús. Heimilt að stækka núverandi hús í allt að 80 m<sup>2</sup>.

Mesta hæð á mæni íbúðarhúsa getur verið allt að 5,0 m m.v. gólfkóta. Mesta hæð á mæni skemmu getur verið allt að 7,0 m m.v. gólfkóta. Leitast skal við að gæta samræmis í mænisstefnu bygginga. Staðsetning bygginga er sýnd á uppdrætti, til skýringar.

Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða.

#### **4.2 Vegir og bílastæði**

Aðkoma er af Önundarholtsvegi (nr. 311) og um núverandi aðkomuveg að Hrafnakletti. Bílastæði verða innan byggingarreita.

#### **4.3 Veitur**

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu, ljósleiðara og vatnsveitu sveitarfélagsins. Lagnir verða með vegum, eftir því sem við verður komið. Frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirki eftir því sem við verður komið.

#### **4.4 Sorp**

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir a.m.k. þremur sorpílátum eða í samræmi við kröfur sv.félags. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## **5 ALMENNIR SKILMÁLAR**

### **5.1 Hönnun og uppdrættir**

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

### **5.2 Mæliblöð**

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

### **5.3 Regnvatn**

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

#### **5.4 Frágangur lóða og umgengni**

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum og til að draga úr ljósmengun.