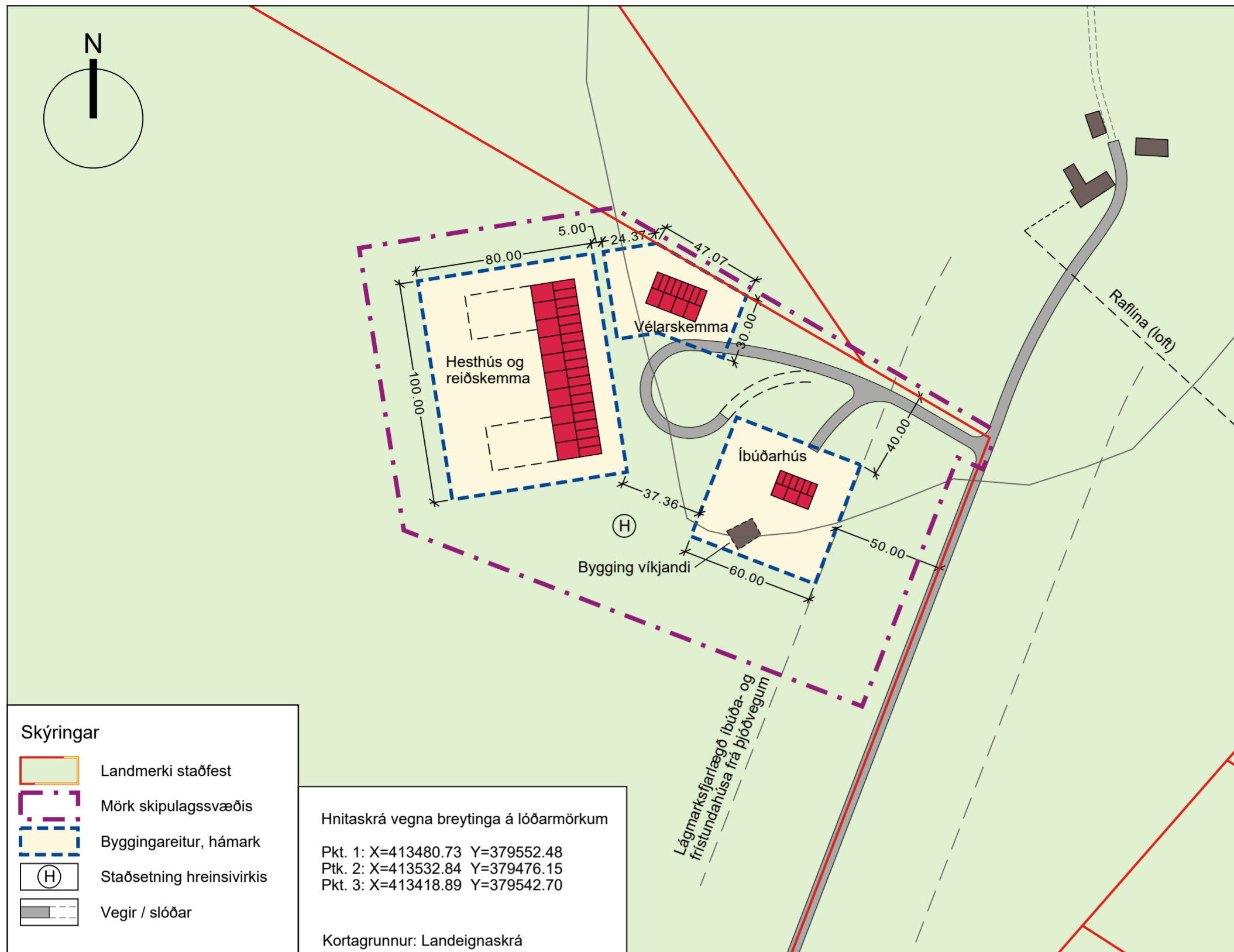




VÆLUGERÐISKOT / ÞINGDALUR í Flóahrepp

Tillaga að deiliskipulagi



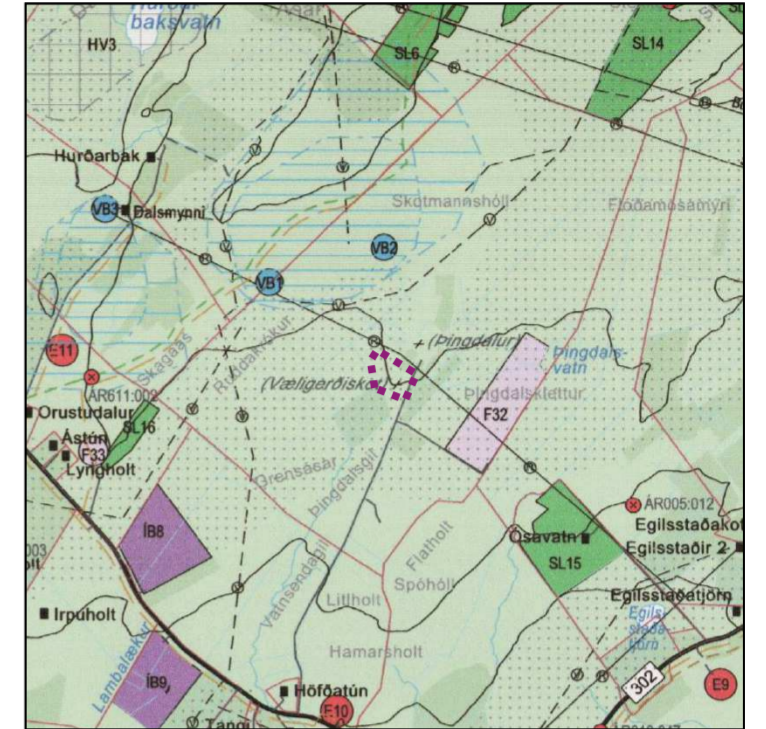
Deiliskipulag í mkv. 1:2000
staðsetningar bygginga til viðmiðunar



Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann _____ 2021.

Deiliskipulag þetta var auglýst frá _____ til _____

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021



Skipulagssvæðið sýnt á upprætti aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029. Mkv. 1:50.000

Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða skipulag sem nær til tveggja landsplidna, Vælugerðiskots, landnr. 166404 og Þingdalur, landnr. 209949 í Flóahrepp, hvoru tveggja upprunalega úr landi Þingdals. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir byggingu íbúðarhúss, gestahúss, reiðskemmu og vélarskemmu. Í gildandi Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og mun landið áfram verða nýtt til landbúnaðar.

Aðstæður

Skipulagssvæðið er að mestu leyti gróði land og að hluta til ræktað tún en að öðru leyti þýft hagaland. Á svæðinu sem byggingum er valin staður liggur land nokkuð hærra og í hlíðarhalla og þar er því rýrara ræktarland en í kring. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands, sem unnin var samhliða gerð Aðalskipulags, er svæðið á mörkum svæðis í flokki I og II og teist því gott ræktarland. Þó er umræddur landhyggur undanskilinn í þessu sambandi.

Landamerki og kortagrunnur er sóttur í Landeignaskrá og eru upplýsingar um heiti, landnúmer og landstærðir sóttar þangað.

Fyrir liggur aðalskráning fornleifa í Flóahreppi, unnin af Fornleifastofnun Íslands. Í áfangaskýrslu IV, fyrra bindi frá árinu 2018, er fjallað um Vælugerði og dekkar sú skráning sjáanlegar og skráðar minjar á skipulagssvæðinu og umhverfi þess. Vælugerðiskot er sagt stofnað 1884 en fór svo í eyði 1945. Í umfjöllun um bæjarstæðið stendur að „*ekki sé mikilla mannvistaleifa að vænta enda búseta ekki löng svo vitað sé*“ (bls. 53). Í ljósi þess er talið ásættanlegt að byggja nýtt íbúðarhús í grennd við gamla bæjarstæðið án frekari fornleifarannsóknna.

Skipulag

Deiliskipulagtillagan byggir á heimildum í gildandi Aðalskipulagi Flóahrepps um landbúnaðarsvæði, grein 2.4.1 Landbúnaðarsvæði, þar sem „*heimilið er uppbygging á landsplidum (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*“ (bls. 11). Heimilið er bygging eftirtalinna bygginga:

- Allt að 1600m² reiðskemmu, mænishæð < 7m.
- Allt að 450m² vélarskemmu, mænishæð < 7m.
- Allt að 250m² einbýlishúss með bílskúr, mænishæð < 5m.
- Allt að 70m² gestahús, mænishæð < 5m.

Leitast skal við að samræma form, efnis- og litaval húsa á svæðinu. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblóð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Gert er ráð fyrir veltgöngu á veg sem liggur frá Villingaholtsgvegi (305) upp að Þingdal.

Gert er ráð fyrir að ný hús tengist dreifkerfi RARIK og Vatnsveitu Flóahrepps. Rafína liggur að bænum Þingdal. Frárrennslí frá byggingum skal leitt í sameiginlegt lífrænt hreinsivirki. Tryggt aðgengi skal vera að roþró á svæðinu til tæmingar og viðhalds. Að öðru leyti skal fyrirkomulag roþróa, lagna og annarra veitukerfa vera í samræmi við reglugerð og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Brunavarnir Árnæssýslu þjónusta svæðið með slökkviliði. Ef veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal úr bætt með niðurgrofnum safntanki, í samráði við eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnæssýslu.

Umhverfisáhrif

Íbúðarhús og aðrar mögulegar byggingar tengdar smábýli munu eðlilega setja sinn svip á umhverfið. Býlið hefur verið í eyði í langan tíma en með stofnun nýs lögbýlis má segja að landið muni ganga í endurnýjun lífdaga sem landbúnaðarland. Nýbyggingar munu rísa á gömlu bæjarforfunni, nærri núverandi vegi og lögnum, og verðu röskun lands því vera í lágmarki. Skipulagið stuðlar þannig að endurreisn lögbýlis á landbúnaðarlandi og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu, og hefur þannig jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir jafnframt tekjustofn sveitarfélagsins.

Flóahreppur	Verknr. 2021-07
VÆLUGERÐISKOT	mkv. 1:2000
Tillaga að deiliskipulagi	blaðstærð A2
Samþykkt:	hnitakerfi ISN 93
	dags. 6. maí 2021



Landhönnun sif
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is