

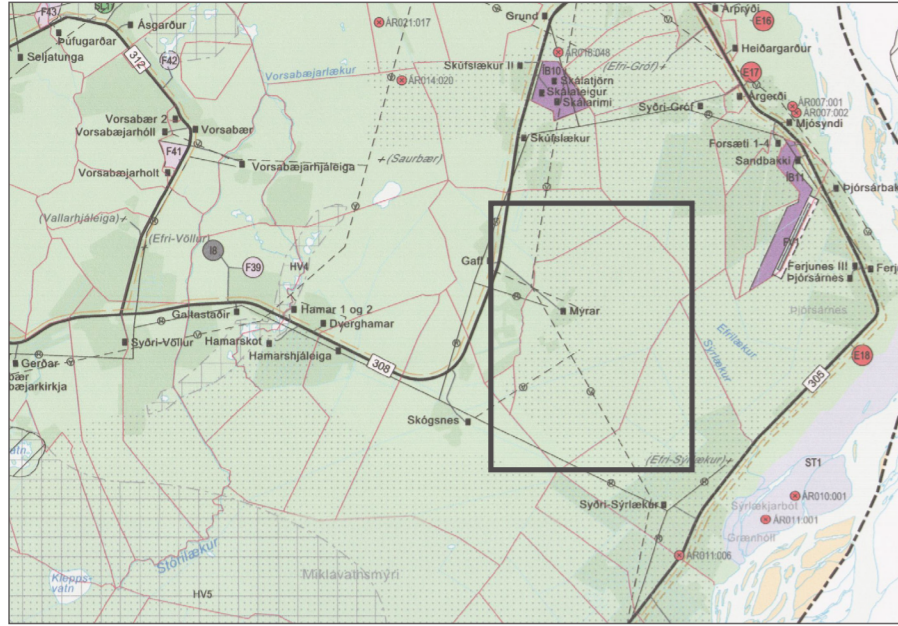


MÝRAR í Flóahreppi

Tillaga að deiliskipulagi

Gafl L:166342

Syðri-Gróf 2 L166373



Skipulagssvæðið sýnt á uppdrætti Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029, ekki í kvarða



Skýringaruppdráttur í mkv. 1: 50.000

Greinargerð

1 Forsendur

1.1 Skipulagsmál og staðhættir

Skipulagssvæðið nær yfir alla jörðina Mýrar L166366. Jörðin er að mestu mólendi og er 291,6 hektari að stærð. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki I-II í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 og hefur ekki áður verið deiliskipulag. Aðkoma að svæðinu er áfram um Mýrarveg og vegtengingum kemur ekki til með að fjölga. Deiliskipulag þetta tiltekur 8 nýjar landspildur (smábýli) ásamt því að tiltaka byggingarreiti innan lóðanna.

1.2 Samræmi við Aðalskipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem Landbúnaðarland í flokki I-II og samræmist deiliskipulag þetta stefnu Aðalskipulags. Markmið Aðalskipulags á landbúnaðarsvæðum eru meðal annars að gott landbúnaðarland skuli vera nýtt sem slíkt, að efla landbúnað sem atvinnugrein og að stuðla að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar. Í Aðalskipulagi er heimild fyrir uppbyggingu smábýla enda styrkir það uppbyggingu, landbúnað og nýtingu veitukerfa.

1.3 Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:7500
 - Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:50.000 sem sýnir samhengi við næsta nágrenni
 - Afstöðumynd (ekki í kvarða) sem er hluti af Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029
 - Greinargerð þessi
- Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir kortagrunni frá Loftmyndum, hnitakerfi ISNET93

Fylgiskjöl eru hnitsett landamerki Mýra og hnit fyrir nýjar lóðir.

2 Skipulags og byggingarskilmálar

2.1 Lóðir og lóðarstærðir

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 8 nýjum landspildum (smábýlum) en 9 landspildum í heildina. Nýjar spildur verða á bilinu 9,86 - 40,81 hektarar.

2.2 Húsastærðir og almennir skilmálar

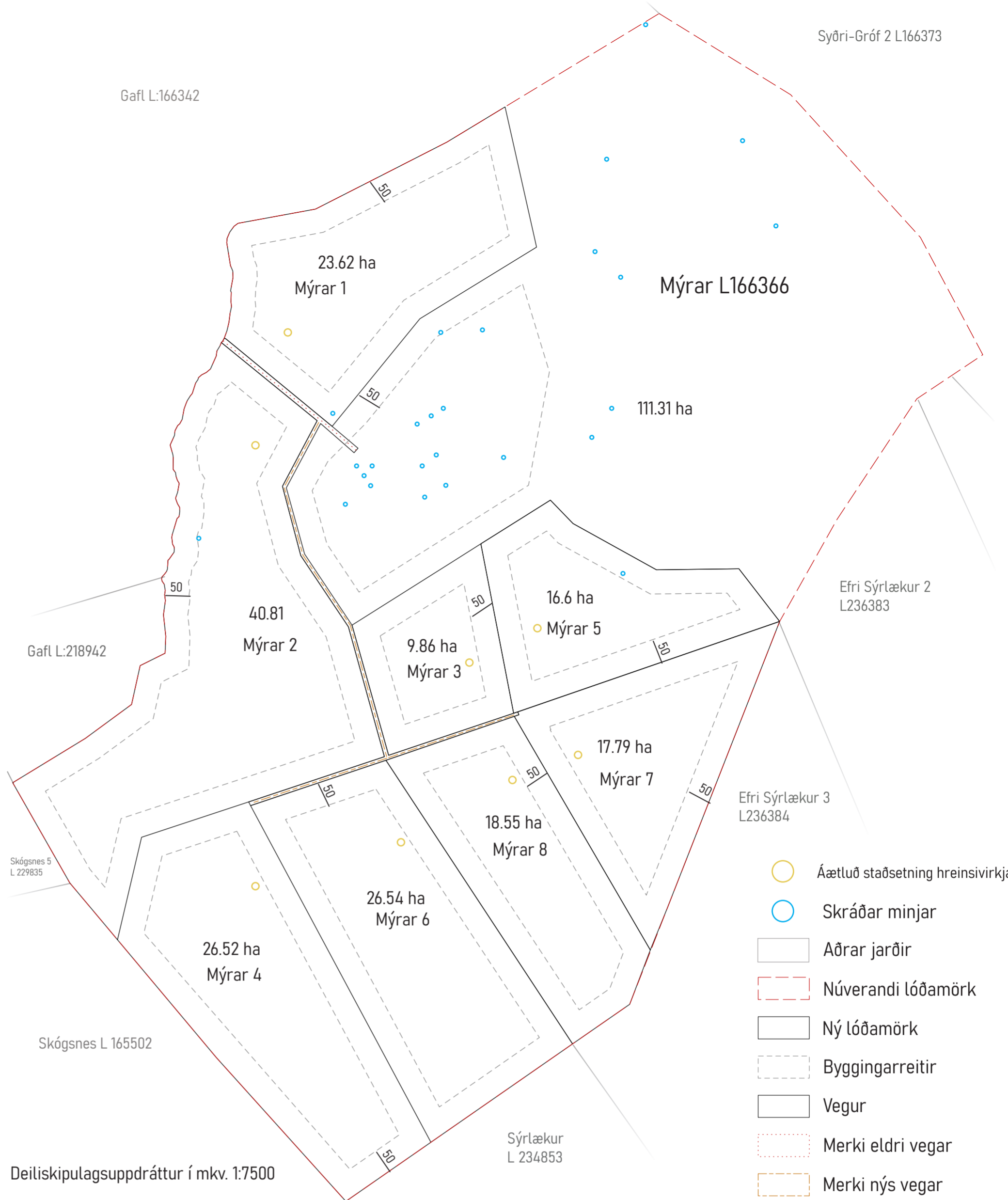
Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti. Hús skulu standa innan byggingarreits. Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja einbýlishús, allt að 300 fm að flatarmáli með eða án bílskurts sem má ymist vera stakstæður eða sambyggður húsinu, eitt gestahús allt að 60 fm, skemmu til landbúnaðar eða áhugabúskaps allt að 1000 fm auk gróðurhúss allt að 300 fm. Heimild er fyrir 1-2 hæðum á einbýlishúsum en hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð. Mænisstefna og húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli og hæðarblöð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Leitast skal við að samræma efnis, form og litaval nýrra bygginga auk þess að halda í dreifbýlisfirbragð byggðarinnar. Forðast skal ljósmengun með áberandi útlýsingu. Söfnun lausafjámuna innan lóða s.s. gáma og bílhræja er óheimil.

2.3 Vegir, aðkoma og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er um Mýrarveg (3226-01) áfram frá Hamarsvegi sem er tengivegur. Fyrir á svæðinu er vegur sem liggur að núverandi byggingum Mýra, en núverandi eigendur, Valsteinn Stefánsson og Auðbjörg Sigurðardóttir, munu leggja veg að nýjum landspildum. Bílastæði skulu vera innan lóða, að lágmarki 2.

2.4 Gisting og útleiga til ferðamanna

Innan svæðis er heimilt að vera með gistingu í flokki I og II skv reglugerð



Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:7500

nr. 1277/2016 (4.gr liður c) enda hafi starfsemin tilskilin leyfi og samþykki hafi fengist hjá öðrum lóðarhöfum svæðisins. Forsenda þess að rekstur sé stundaður á þessum landspildum er að föst búseta sé þar og að byggt hafi verið íbúðarhús.

2.5 Brunavarnir

Burðarhæfni vega innan svæðisins verði 30 tonn. Slökkvivatn skal vera aðgengilegt og staðsett í samráði við Brunavarnir Árnessýslu.

2.6 Raf, vatns – og fráveitur

Gert er ráð fyrir að jarðirnar tengist dreifikerfi Rarik og vatnsveitu Flóahrepps. Frárennsli skal veitt í rotþrær. Fjöldi rotþræra skal haldið í lágmarki og ef kostur er skal samnýta þær. Rotþrær skulu vera innan byggingarreita og gott aðgengi losunarbíla tryggd. Allur frágangur rotþræra verði í samræmi við byggingarreglugerð nr. 789/1999 um fráveitur og skólp.

2.7 Sorp

Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

2.8 Minjar

Nokkrar minjar eru á svæðinu en eru almennt ekki innan byggingarreita að undanskildum þeim byggingarreit þar sem þegar hefur verið byggt. Í ritinu Fornleifaskráning í Flóahreppi – Áfangaskýrsla II er ítarlega fjallað um minjarnar, hverja fyrir sig. Margar þeirra eru ekki sjáanlegar á yfirborði og aðrar orðnar svo grónar að rétt mótar fyrir þeim. Á nokkrum stöðum eru vel sjáanlegar þústir og tóftir og enn má sjá móta fyrir brunni, vörðum, lítilli gjá þar sem ull var þvegin og bæjarhólnum sem er við núverandi íbúðarhús og fleiri byggingar. Óheimilt er að byggja eða framkvæma nokkuð í 15 m radíus frá öllum fornminjum á svæðinu.

3 Umhverfisáhrif

3.1 Umhverfisáhrif framkvæmda

Byggingar sem tengjast smábýlum sem þessum munu eðlilega setja sinn svip á umhverfið. Stofnun nýrra lögbýla hefur í för með sér aukna landnýtingu og framkvæmdir en neikvæð umhverfisáhrif verða í lágmarki vegna nálægðar nýrra bygginga við innviði og lagnir. Byggingarreitir eru ekki nálægt vatnsvernd, náttúruauðlindum eða öðrum verndarsvæðum. Deiliskipulag þetta stuðlar að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu og hefur þannig jákvæð áhrif á samfélagið og tekjustofn þess.



Mýrar í Flóahreppi
Tillaga að deiliskipulagi

Samþykkt:



Mælikvarði: 1:7500
Blaðstærð: A2
Hnitakerfi: ISN93
Dagsetning: 24.04.23

Steinunn Baldursdóttir
Landslagsarkitekt B.Sc