

Loftsstaðir - Eystri í Flóahreppi

Deiliskipulag

11. feb '15, endsk: 17. ap '15, 1. okt '16 og 16. feb og 28. ap. og 15. ág. '17

Skilmálar:

- 1.gr. Deiliskipulagið er í samræmi við staðfest aðalskipulag Gaulverjabærjarrepps 2005-2015, staðfest 16. september 2005 og breytingu á því staðfest 8. júlí 2009. Í aðalskipulagi er svæði þetta skilgreint sem landbúnaðarsvæði.
- 2.gr. Svæðið er sýr sunnan Villingaholtsveg (þjóðveg nr. 305) og er um 10 ha að stærð. Landið er á jörðinni Loftsstaðir-Eystri. Vestan við svæðið er jörðin Loftsstaðir og Loftsstaðaá 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).
- 3.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð sýr sex 1.27 ha lóðum á svæðinu. Á þremur þeirra er gert ráð sýr íbúðahúsum (lögbýlum) þar sem einhvers konar atvinnustarfsemi yrði stunduð og á þremur er heimilt að reisa frístundahús. Ennfremur er gert ráð sýr um 2 ha sameiginlegu svæði innan deiliskipulagssvæðisins.
- 4.gr. Á lóðunum er gert ráð sýr sex 1.27 ha lóðum á svæðinu. Á þremur þeirra er gert ráð sýr íbúðahúsum (lögbýlum) þar sem einhvers konar atvinnustarfsemi yrði stunduð og á þremur er heimilt að reisa frístundahús. Ennfremur er gert ráð sýr um 2 ha sameiginlegu svæði innan deiliskipulagssvæðisins.

Á lóðunum er gert ráð sýr eftirsandi mannvirkjum:

- Á lóð nr. 1 (Formibær) er heimilt að reisa allt að 180 m² frístundahús og allt að 200 m² úthús s.s. geymslu/skemmu, hesthusi. Byggingareitur lóðarinnar er 50 m frá þjóðvegi, en reiknað er með að hús risi þar sem aður höfðu staðið hús.
- Á lóð nr. 2 (Grilla) er gert ráð sýr um 150 m² íbúðarhúsi (lögbýli) og allt að 400 m² úthúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthusi.
- Á lóð nr. 3 (Skollhóll) er gert ráð sýr um 180 m² frístundahúsi og allt að 200 m² úthúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthusi.
- Á lóð nr. 4 (Glæsibær) er gert ráð sýr um 180 m² frístundahúsi og allt að 200 m² úthúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthusi.
- Á lóð nr. 5 (Fornusjós) er gert ráð sýr um 150 m² íbúðarhúsi (lögbýli) og allt að 500 m² úthúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthusi.
- Á lóð nr. 6 (Vatnagarður) er gert ráð sýr um 300 m² íbúðarhúsi og allt að 300 m² úthúsi s.s. geymslu/skemmu, hesthusi.
- 5.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Byggingarefni er að fíjálsu vali.
- 6.gr. Á lóð nr. 1 (Formibær), nr. 3 (Skollhóll) og nr. 4 (Glæsibær) þar sem gert er ráð frístundahúsum, má nýtingarhlutfall lóðana að hámarki vera 0,03.
- 7.gr. Í samræmi við kröfur sem koma fram í greinargerð aðalskipulags um byggingar á lágvæði, vegna hættu á sjávarflóðum, skal gólfkóti vera minnst 4.65 m og hærri en lóðin umhverfis sem nemur allt að 0.5 m. Vegna staðsetningar á lágvæði skal hafa samráð við Siglingasvið Vegagerðarinnar.
- 8.gr. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meira en 7 m
- 9.gr. Pakhalli húsa á svæðinu má vera 0° - 60°.
- 10.gr. Neysluvatn er fengið úr Flóaveitu.

- 11.gr. Við gerð fráveitna á svæðinu skal fara eftir reglugerð um fráveit og skólp nr. 798/1999 og lögum nr. 9/2009 um uppybyggingu og rekstur fráveitna. Reiknað er með rotþró á hverri lóð sýr sig því að þéttleiki á svæðinu er það litill að ekki er gerð krafra um sameiginlega fráveitu skv. lögum nr. 9/2009. Ennfremur er óvist að lóðirnar byggist upp á sama tíma. Rotþró skal staðsett innan byggingareits. Huga að að hagkvæmni sameiginlegrar fráveitu ef nokkur hús verða byggð samtímis.

- 12.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

- 13.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnæssýslu.

- 14.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning 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. eftirsandi:

„Vegna þéttleika tófta innan gamla heimatúnsins þarf að ýta sumarhúsum eins langt frá bæjarhólum og umnt er. Utan túngarðsins eru landið marflatt og blautt og því ekki fýsilegt að byggja þar. Af þeim sökum hesur minjavörður heimilað byggingar innan túngarðsins að því gefnu að ekki verði byggt ofan í tóftir. Byggja skal sem næst garðinum. Vandinn er så að minjar geta leynt undir sverði þótt þær séu ekki sjáanlegar á yfirborði. Eftir því sem byggt er fjarð bæjarhól og nær túngarðinum minnka líkur á minjum undir sverði. Á þeim forsendum verður atburðarásin að vera sú að hver og einn byggingarreitur skal ákváðaður í samráði við minjavörð sem gæti gert kröfu um að tekinn verði fornleifafræðilegur prufuskurður eða þá að fornleifafræðingur standi yfir grófu á meðan tekið er yfir grunni“.

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

Í 21.gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlystar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja 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 framkvæma vettvangskönnun umsvisfalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skilt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Öheimilt 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 12/4 2017

