

# LOFTSTAÐIR - EYSTRI í Gaulverjabæ í Flóahreppi

Íbúðarhús, frístundahús o.fl. í landi Loftstaða - Eystri í Gaulverjabæ í Flóahreppi,  
September 2014

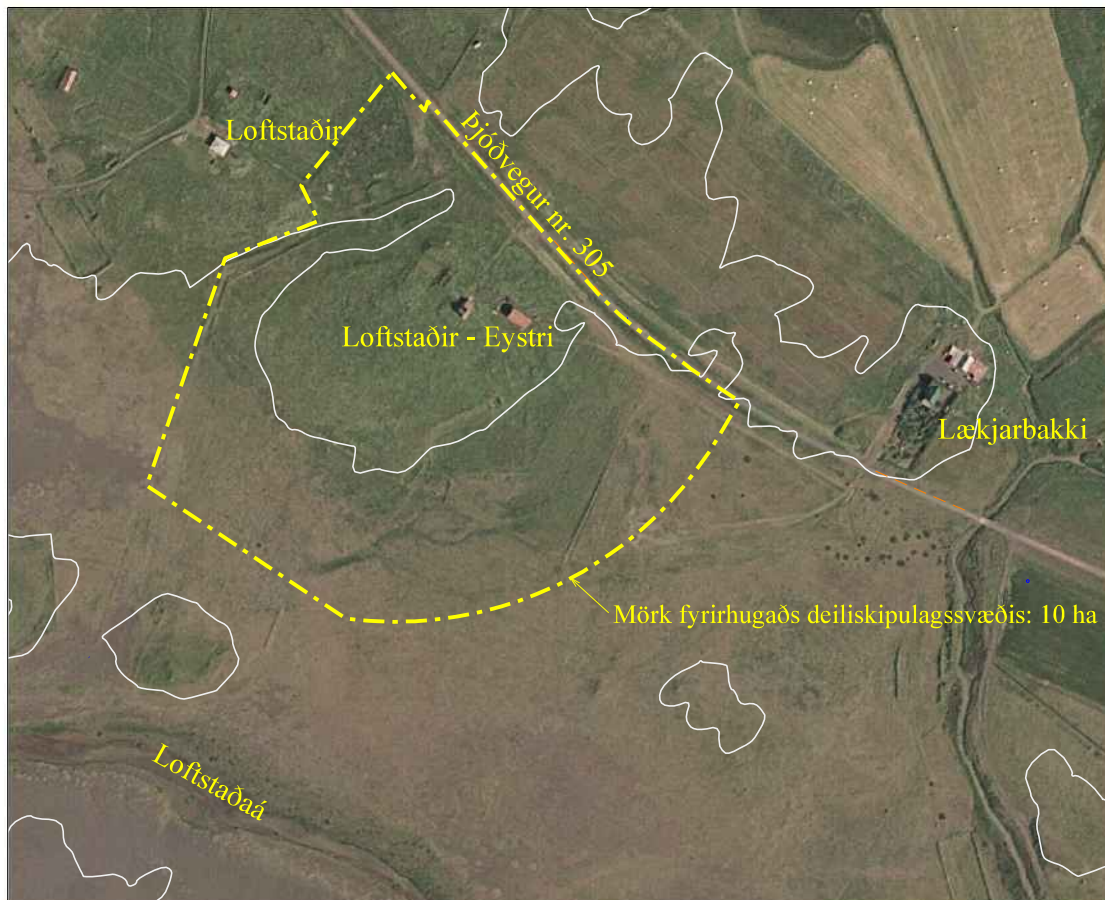
Lýsing fyrir deiliskipulag fyrirhugaðs landbúnaðarsvæðis í samræmi við 40. gr.  
skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing skiptist í

1. Stærð og afmörkun svæðis
2. Lýsing staðhátta og byggðar
3. Forsendur
4. Aðalskipulag
5. Stefnumörkun
6. Ferli verkefnisins



Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.  
Laugarveg 13 101 Reykjavík  
Sími: 562-4140 Netfang: [ima@simnet.is](mailto:ima@simnet.is)



Loftmynd af svæðinu (Loftmyndir ehf)

### 1. Stærð og afmörkun svæðis

Svæðið er fyrir sunnan Villingaholtsveg (þjóðveg nr. 305) og er um 10 ha að stærð. Landið er á jörðinni Lofstaðir - Eystri. Vestan við svæðið er jörðin Lofstaðir og Lofstaðaá fyrir sunnan. Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði landbúnaðarlóðir (lögbyli) og frístundalóðir. Ennfremur er gert ráð fyrir lítilsháttar ferðapjónustu á svæðinu.

### 2. Lýsing staðhátta og byggðar

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. Forsendur

Allar byggingar sem fyrirhugað er að reisa er ætluð fyrir nánustu fjölskyldu ábúanda. Er um að ræða fjölskyldumeðlimi sem annars vegar hafa hug á að setjast að á svæðinu og stofna lögbyli og hinsvegar fjölskyldumeðlimi sem vilja reisa frístundahús.



Staðfest aðalskipulag m.s.br., staðfest 20. nóvember 2001

mkv. 1:50.000

#### 4. Aðalskipulag

Deiliskipulagið verður unnið 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.

#### 5. Stefnumörkun

Eftirfarandi atríði úr aðalskipulagi (fyrrum) Gaulverjabæjarhrepps 2005-2015 verða höfð að leiðarljósi við vinnu deiliskipulags fyrir svæðið.

*Texti úr aðalskipulagi:*

Kaflí 5: Landbúnaðarsvæði

Stefna og ákvæði bls. 31 og 32

6) Takmörkuð veitinga- og gistiþjónusta og minjagripaverslun er leyfileg á landbúnaðarsvæðum, ef um aukabúgrein er að ræða. Ef um umfangsmikla uppbyggingu ferðaþjónusta er að ræða á bújörðum verður að skilgreina svæðið sem verslunar- og þjónustusvæði. Tilgreina þarf í deiliskipulagi umfang fyrirhugaðrar ferðaþjónustu og eðli starfseminnar.

8) (skv. breytingu staðfest 8. júlí 2009). Heimilt er að byggja 3 íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum lögbýla sem eru 70 ha eða stærri og 2 íbúðarhús á lögbýlum sem eru 50-70, án þess að breyta aðalskipulagi. Leitast skal við að staðsetja ný hús í nálægð við bæjarhlöð jarðanna og nýta sömu afleggjara frá þjóðvegi.

Kaflí 6: Svæði fyrir frístundabyggð  
Stefna og ákvæði bls. 34 og 35

- 1) Sveitarstjórn lítur jákvæðum augum á uppbyggingu sumarhúsaþverfa en gæta verður þess að sumarhúsaþbyggðin fari vel í umhverfinu og ekki verði gengið á svæði með verndargildi.
- 2) Að sumarhúsaþbyggð rísi sem mest á samfelldum svæðum innan hveirrar jarðar, þar sem við deiliskipulagningu verði leitast við að samnýta aðkeyrslu frá þjóðvegi, bílastæði, lagnir, roþþrær, leiksvæði, göngustíga og útivistarsvæði. Gera þarf sérstaka grein fyrir sorþhirðu í deiliskipulagi sumarhúsaþvæða og ennfremur vatnsöflun og fráveitu. Mikilvægt er að þess sé gætt í deiliskipulagi hvers svæðis að góð göngu- tengsl séu við nærliggjandi útivistarsvæði.
- 4) Að jafnaði skal gert ráð fyrir að um 0,5 ha lands, sem skilgreint er sem sumarhúsaþvæði í aðalskipulaginu, verði tekið frá í deiliskipulagi sem opið svæðið til almennrar útivistar í þágu sumarhúsaþbyggðar á viðkomandi svæði.
- 6) (*skv. breytingu staðfest 8. júlí 2009*). Heimilt er að byggja allt að 3 sumarhús á landbúnaðarsvæðum lögbýla, sem eru stærri en 70 ha og 2 sumarhús á lögbýlum sem eru 50-70 ha, á þess að skilgreina þurfi svæðið sem frístundabyggð í aðalskipulagi.
- 7) (*skv. breytingu staðfest 8. júlí 2009*). Á nýjum svæðum skulu lóðir jafnan vera á stærðarbilinu 0,5 - 2 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03
- 9) Við gerð deiliskipulags á svæðum sunnan Villingaholtsvegar skal taka mið af hugsanlegri hættu vegna sjávarflóða (sjá 15. kafla). Leita skal umsagnar Siglingastofnunar um tillögur að deiliskipulagi frístundabyggðar á svæðinu.

6. Skipulagsferli og tímaáætlun:

1. Lýsing á fyrirhuguðu deiliskipulagi kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn.  
Áætlaður tími: september 2014
2. Lýsing að deiliskipulagsbreytingu kynnt íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum.  
Áætlaður tími: september 2014
3. Deiliskipulagstillaga tekin til afgreiðslu skipulagsnefndar sveitarstjórn.  
Áætlaður tími: október 2014
4. Tillagan auglýst formlega til kynningar í héraðsblaði, blaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðu skipulagsfulltrúa og sveitarfélags. Frestur til athugasemda er í sex vikur frá birtingu auglýsingar.  
Áætlaður tími: október/nóvember 2014
5. Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar athugasemdir. Ef einhverjar eru og þeim svarað. Sveitarstjórn samþykkir eða samþykkir ekki tillöguna í ljósi innsendra umsagna og athugasemda.  
Áætlaður tími: desember/janúar 2014
6. Ef sveitarstjórn samþykkir tillöguna sendir hún hana til Skipulagsstofnunar til athugunar ásamt umsögnum og athugasemdum til endanlegrar afgreiðslu.  
Áætlaður tími: janúar 2014
7. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.  
Áætlaður tími: janúar/febrúar 2014

Umsagnaraðilar: Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Minjavernd ríkisins

Siglingastofnun

Vegagerðin