



SKÝRINGAR

- Skipulagssvæði
- Lóðamörk
- Byggingareitir
- Vegir
- Veghelgunarlínur
- Bílastæði
- Hreinsivirki (rotþró)
- Fyrirhugaðar byggingar

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann _____

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

TILLAGA

DEILISKIPLAGSUPPRÁTTUR
Mkv. 1:2000 á A1

GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til landskíka úr lendum Vorsabæjar 1 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Stærð skipulagssvæðisins er um 18 hektarar. Svæðið liggur vestan við bæjartorfu Vorsabæjar og afmarkast að norðanverðu af Fjallsvegi. Aðliggjandi eru skikar úr lendum Vorsabæjar 1 og 2. Aðkoma er af Fjallsvegi.

Á skikanum eru afmarkaðar fjórar smábýlalóðir þar sem heimilt verður að stofna lógbýli, byggja upp bæjartorfu og stunda hvern þann búskap sem heimilt er á landbúnaðarlandi samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Landið er flatlent og á köflum blautt eins og víða háttar til á Skeiðum, þó ekki sé um samfellt votlendi að ræða. Hæð yfir sjávarmáli er um 50 metrar. Norðan við svæðið ris Vörufellið upp úr flatindinu í um 380 metra hæð. Ekki er að finna á svæðinu náttúrufríbærir sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013. Þjórásárhaunið mikla liggur undir yfirborði jarvegs og sést ekki til þess á yfirborði. Svæðið má heita vel gróið og hefur verið nýtt til beitars búfánaðar. Sem landbúnaðarland lendir það í flokki 3 og 4 samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins. Byggingareitum eru valdir staðir þar sem land stendur hæst.

SAMRÆMI VID LANDSKIPLAGSSTEFNU 2015-2026:
Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifibýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Þar segir jafn fram: *Skipulag sveitarfélags miði að því að stýrja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags ... Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annari staðbundinni atvinnustarfsemi ...* Deiliskipulag þetta fellur vel að landsskipulagsstefnu þar sem fyrirhuguð nýting lands er til uppbyggingar á minni háttar búrekstri sem styrkir staðbundna atvinnu í samfélaginu án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar eða gott ræktunarland.

SAMRÆMI VID ADALSKIPLAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029:
Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er landið skilgreint sem landbúnaðarland. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru landbúnaðarsvæði skilgreind sem: *Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstri, með áherslu á búfænað, matvæla- og fôðurframleiðslu.* Í greinargerð aðalskipulags kemur fram: *Heimilué er uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, harni ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spili göðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum. Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur á landbúnaðarsvæðum þar sem er fóst búseta.* Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að stefnu aðalskipulagsins þar sem um er að ræða uppbyggingu á landspildum (smábýlum) til minniháttar búreksturs auk annars minni háttar atvinnureksturs utan góðs ræktunarlands.

UMHVERFISSKÝRSLA:
Deiliskipulag þetta fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021 líkt og aðrar skipulagsáætlanir. Ekki er um að ræða tilkynningarkylda framkvæmd samkvæmt 1. viðauka laganna, sbr. lið a. grein 2 um gildissvið laganna. Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem um uppbyggingu staðbundinnar atvinnu og búsetu er að ræða og möguleiki samfara því á fjölgun íbúa sveitarfélagsins. Uppbyggingin er utan góðs ræktunarlands og utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Byggingareitum er valinn staður þar sem land stendur hæst og með því er reynt að forðast neikvæð áhrif á vistgerðir og fuglalíf sem finna má á votasta hluta svæðisins. Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirkja eru óumflýjanleg en snyrtimennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif.

VEITUR:
Svæðið tengist fjarskiptakerfi sveitarfélagsins. Stofnlagnir kerfisins liggja með Fjallsvegi. Stofnlagnir vatnsveitu liggja um svæðið vestanvert. Stofnlagnir hitaveitu þvera svæðið austanvert. Óskað verður eftir tengingu við viðkomandi veitustofnanir. Við staðsetningu húsa innan byggingareita og allt jarðrask innan svæðisins skal sýna aðgát vegna legu stofnlagna og hafa skal samráð við veitustofnanir. Við lagningu neysluvatnslnagna verður fylgt reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 og reglugerð um neysluvatn 536/2001. Lagnir innan svæðisins skulu almennt fylgja aðkomuvegi eins og kostur er. Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rarík/Landsnet. Frárennslí skal leitt í rotþræð og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um minni fráveitur. Við staðsetningu rotþræa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott. Æskilegt er að lóðarhafar sameinist um fráveitulausnir.

AÐKOMA:
Aðkoma að svæðinu er af Fjallsvegi (3280) sem er héraðsvegur samkvæmt vegaskrá Vegagerðarinnar. Veghelgunarsvæði, fimmtán og fimmtíu metra frá miðlinu vegar eru merkt á upprátt. Frá nýjum aðkomuvegi eru um 360 metrar til austurs að aðkomu að tveimur fristundalóðum norðan Fjallsvegar. Til vesturs eru um 200 metrar að vegamótum Fjallsvegar og Útverkavegar. Aðkomuvegur svæðisins skal byggður upp til þess að bera að lágmarki 30 tonn.

ÞJÓNUSTA:
Þjónusta slökkviliðs og eldvamaeftirlits er frá Brunavörum Árnessýslu. Næsta slökkvistöðvar eru staðsettar í Árnesi (18 km) og á Fljóðum (22 km). Brunahanar eru staðsettir í þéttbýlinu í Braturholti í um fjögurra kílómetra fjarlægð.

Tæming rotþræa, snjómokstur, skólaakstur og sorphirða er á vegum sveitarfélagsins samkvæmt reglum hverju sinni.

NÁTTÚRUVÁ:
Skipulagssvæðið er á flóðasvæði Hvítár. Eftir flóðin sem urðu í desember árið 2006 voru flóðamörk mæld upp og kortlögð og má finna upplýsingar þar að lútandi í skýrslu Orkustofnunar *Flóð á Skeiðum* sem gefin var út í júní 2007. Flóðamörk við bæjartorfu Vorsabæjar mældust í um 52.6 metra hæð yfir sjávarmáli. Hæðarsetningar húsa hér taki miða af því. Byggingareitum er fundinn staður þar sem land ris hæst. Flóðakort sem birt er hér er fengið úr skýrslu Orkustofnunar.

Skipulagssvæðið er á virku jarðskjálftasvæði (Suðurlandsrotabeltið). Síðasti jarðskjálfti sem reið yfir og olli skemmdum á mannvirkjum var árið 2008. Forðast skal að byggja hús yfir sprungum sem talið er að geti hnikað við sambærilega atburði.

FORNMINJAR:
Ekki liggur fyrir skráning fornleifa á svæðinu. Engar minjar eru sjáanlegar á yfirborði. Ekki er heimilt að hrófa við minjum sem kunna að koma í ljós við framkvæmdir innan svæðisins nema í samráði við minjavörð Suðurlands samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

LÓDIR			
Auðkenni	Staðfang	Stærð (m ²)	ha
G2	Grænhóll 2	40565.4	4.06
G4	Grænhóll 4	40564.3	4.06
G6	Grænhóll 6	40609.6	4.06
G8	Grænhóll 8	40560.1	4.06

SKILMÁLAR

Innan hvernar lóðar er heimilt að byggja upp lógbýli. Heimilt er að byggja upp bæjartorfu þar sem fyrst og fremst skal gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni auk minni háttar atvinnustarfsemi og ferðaþjónustu. Byggingareitir eru afmarkaðir í fimmtíu metra fjarlægð frá Fjallsvegi og er staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu sýnd til skýringa en er ekki bindandi.

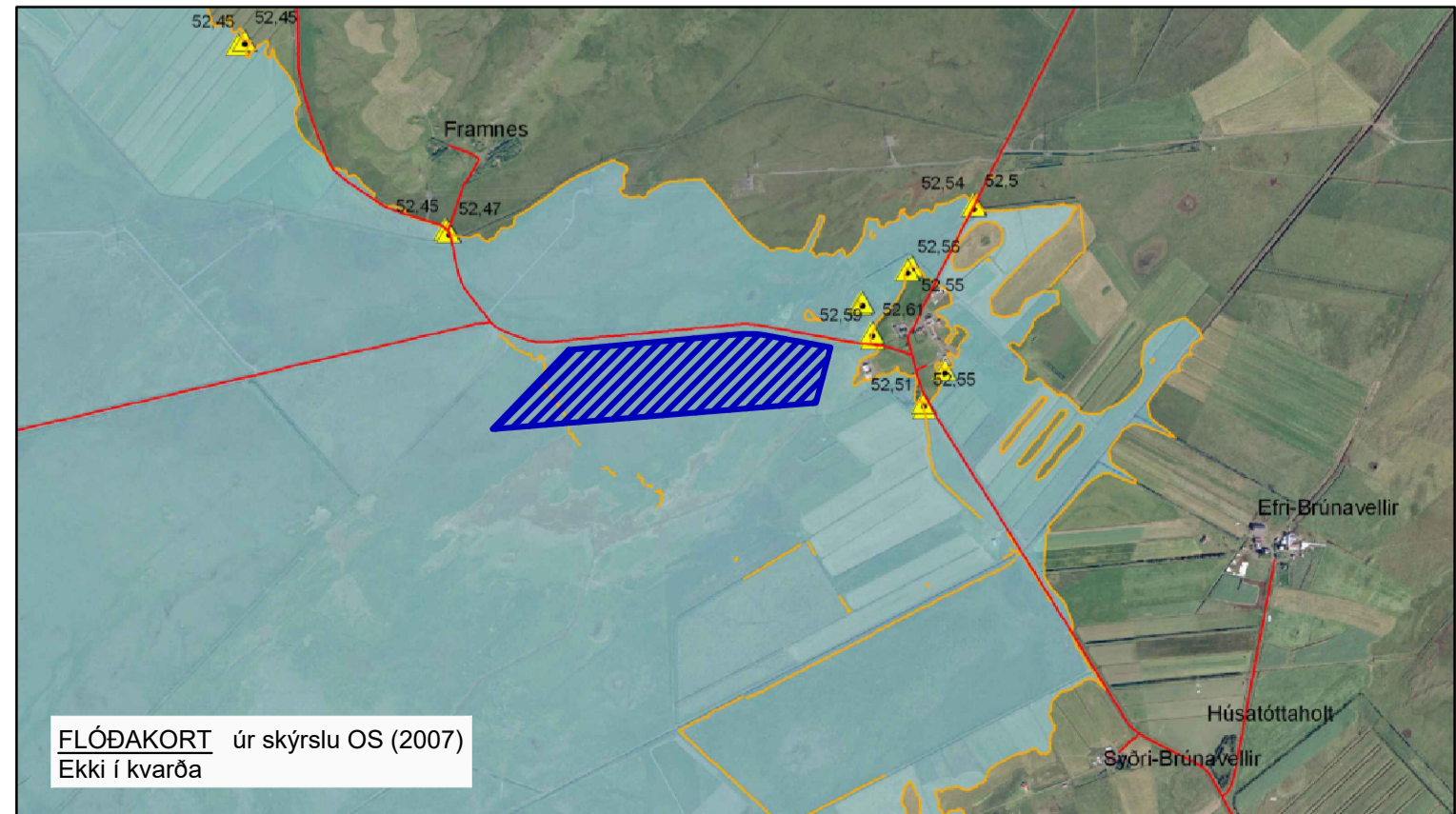
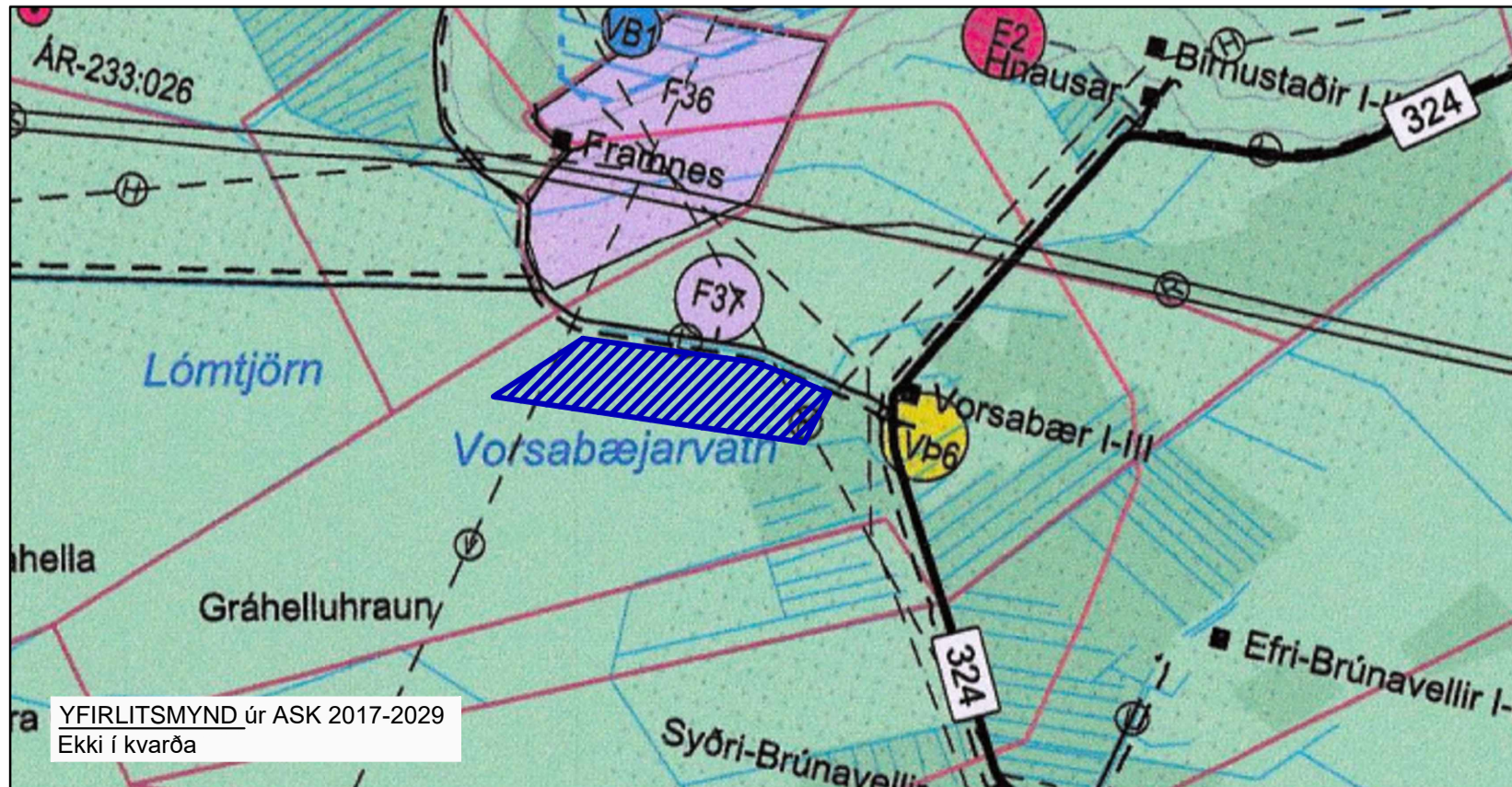
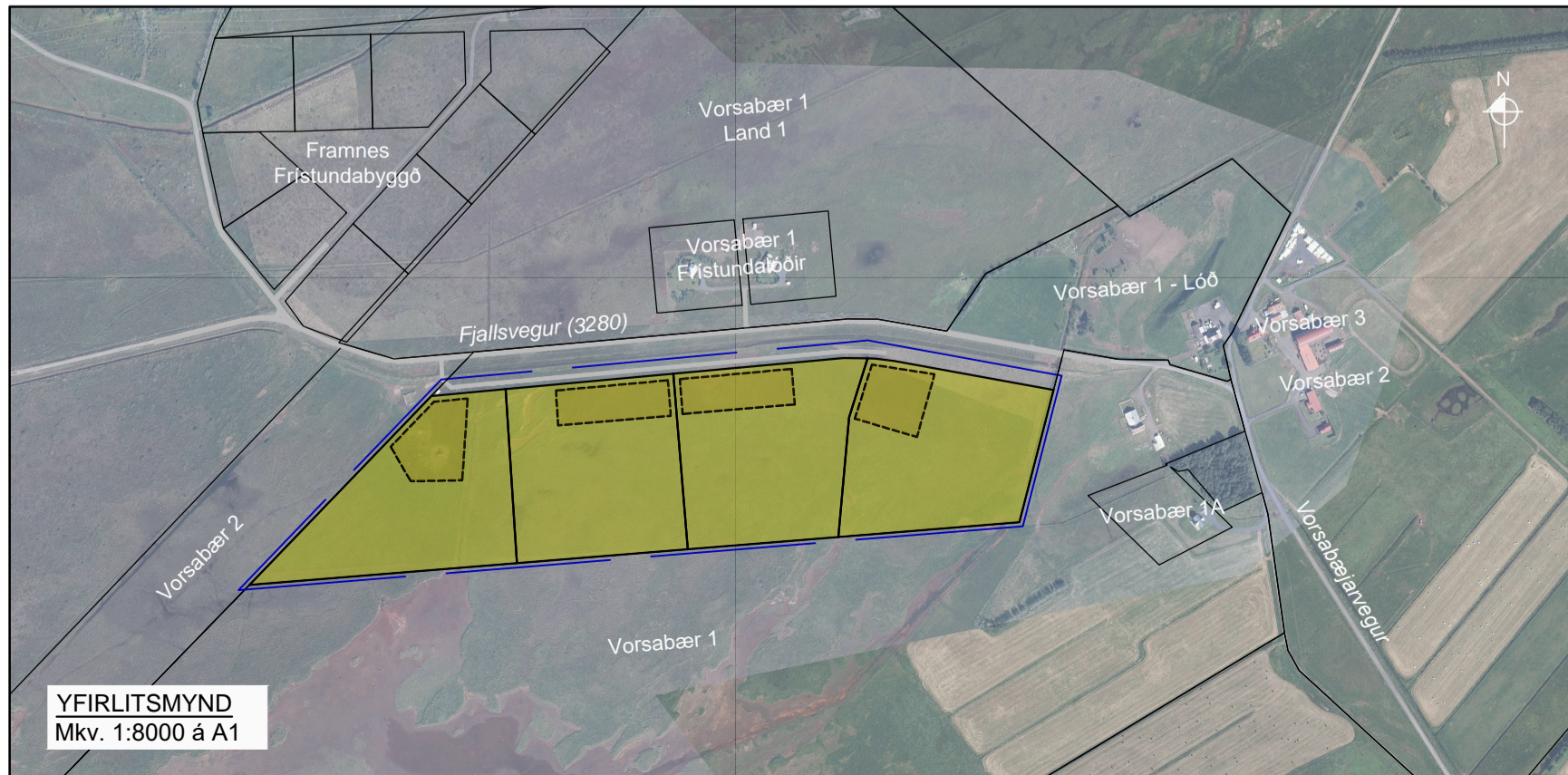
Við staðsetningu byggingareita er tekið tillit til landhæðar vegna flóðahættu. Lágmarks gölfkoti húsa er 53.0 m. Fjarlægð frá lóðamörkum er hvergi minni en 7 metrar. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.

Heimilt er að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr allt að 400 m² á einni eða tveimur hæðum. Auk þess minni hús (t.d. gestahús, vinnustofu eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsin. Mænishæð íbúðarhúsa skal ekki yfirstiga 7.0 m frá gölfplötu aðal hæðar. Ekki er heimilt að vera með kjallara undir þessum húsum.

Heimilt er að byggja fjölnotahús til atvinnureksturs og gripahús. Heildarstærð þessara bygginga verði ekki meiri en 700 m². Mænishæð skal ekki yfirstiga 8.5 m frá gölfplötu.

Lóðarhöfum er skylt að halda lóðum sínum sem þrífalegustum og forðast geymslu lausamuna til lengri tíma.

Uppbygging mannvirkja innan þessara lóða sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Nýtingarhlutfall lóða mest 0.03 og hámarks byggingarmagn 3000 m².



UMSAGNARADILAR: Vegagerðin () / Minjastofnun Íslands () / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands () / Brunavarn Árnessýslu () / Veðurstofan () / Umhverfisstofnun () / Skipulagsstofnun ()

Undir ofan á upprétta hnitsetta lofmynd frá Lofmyndum ehf og hæðalínugrunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt eru deiliskipulagsuppráttur í kvarða 1:2000, yfirlitmynd sem sýnr aðliggjandi svæði og aðkomu í kvarða 1:8000. Yfirlit mynd úr aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, flóðakort úr skýrslu Orkustofnunar, greinargerð og skilmálar um uppbyggingu svæðisins sem eru í samræmi við gildandi aðal- og landsskipulagsstefnu, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR

VORSABÆR 1

GRÆNHÓLL

DEILISKIPLAG

Sigrður U. Sigurðsson

Mælikvarði 1:2000 á A1

01.06.2024 SIGURÐUR U. SIGURÐSSON 290772-4279