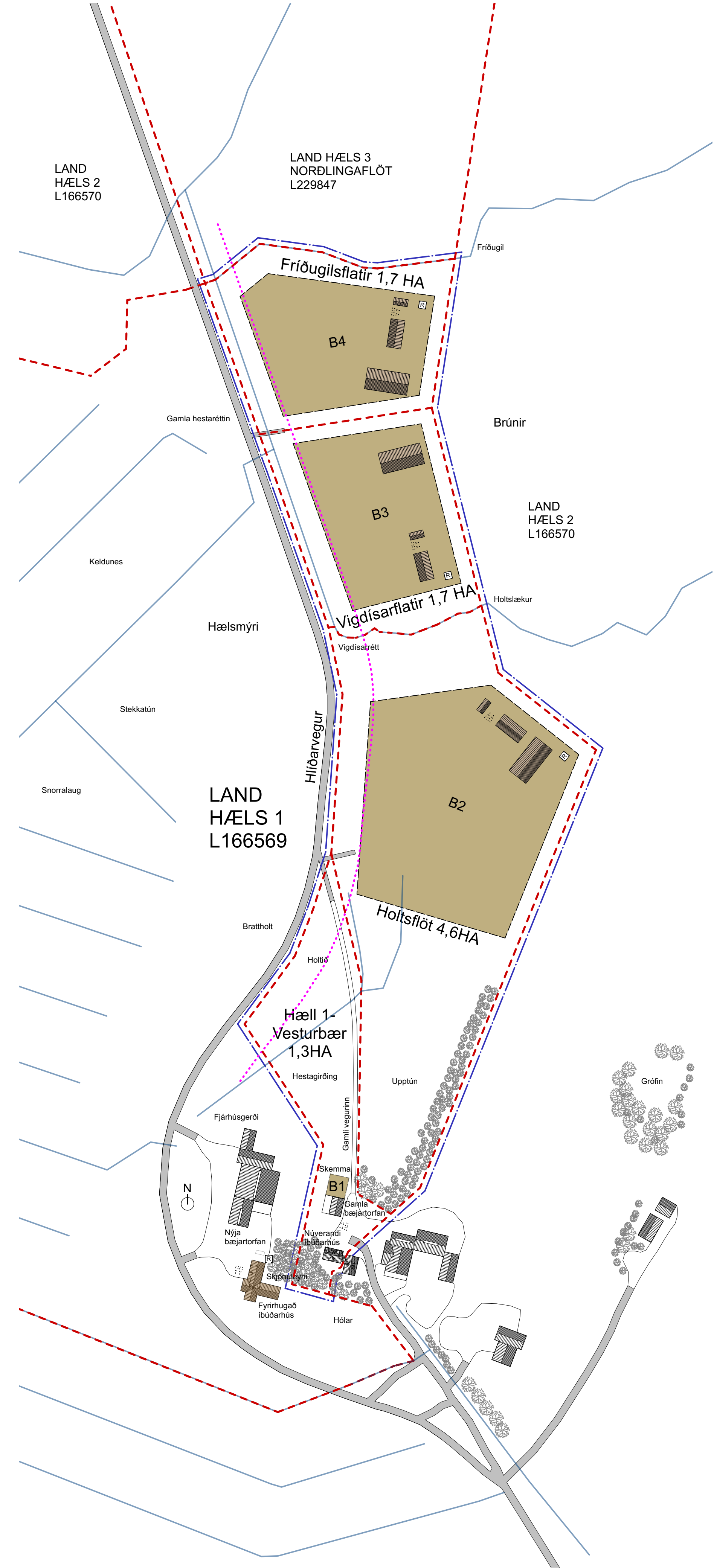




Deiliskipulagsuppráttur 1:2000

DEILISKIPULAG FYRIR HÆLI 1

HÆLL 1- VESTURBÆR, HOLTSFLÖT, VIGDÍSARFLATIR OG FRÍÐUGILSFLATIR



Yfirlitsmynd 1:5000

GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til landskíka úr landi Hæls 1 L166569 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Stærð skipulagssvæðisins er 9,3 HA. Skipulagssvæðið liggur austan Hlíðarvegur og nær frá gömlu bæjartorfunni á Hæli að Friðugili. Aðliggjandi að austan- og norðanverðu eru lönd Hæls 2 og Hæls 3.

Svæðið afmarkast við Friðugil í norðri, við túngirðingu að Brúnum í austri, af Hlíðarvegi í vestri og Hólum í suðri. Mörk milli gömlu bæjartorunnar og nýju bæjartorunnar liggja milli fjárhúskerðis og hestagirðingar, u.þ.b. í miðri brekku.

Á skipulagssvæðinu eru afmarkaðir fjórir landskikar. Það eru Hæll 1- Vesturbær, Holtsflöt, Vigdísarflatir og Friðugilsflatir. Mörk milli skikanna fjögurra eru í girðingarstæðinu milli hestagirðingar og Holtsflatar, í Holtslæk og úr miðju hliði inn á Friðugilsflatir og upp í hornstaurinn í túngirðingunni að Brúnum.

Syðsti landskikinn, Hæll 1- Vesturbær, nær yfir gömlu bæjartorfuna og að Holtinu. Á henni eru tvær byggingar, íbúðarhús og skemma. Þar er einnig að finna byggingareit B1. Á Holtsflötinni er afmarkaður byggingareitur B2, á Vigdísarflötum er afmarkaður byggingareitur B3 og á Friðugilsflötum er afmarkaður byggingareitur B4.

Landið hallar frá austri og niður að Hlíðarvegi. Vestan Hlíðarvegur er Hælsmýri. Skipulagssvæðið, að undanskilinni gömlu bæjartorfunni, flokkast sem rektunarland í flokki III samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Ekki er að finna á svæðinu náttúrufyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

LANDSKIPULAGSSTEFNA

2015-2026:

Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til rektunar, ferðajónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Þar segir jafnframt: *Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags ... Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi ...*

Deiliskipulag þetta fellur vel að landsskipulagsstefnu. Ekki er gengið á verðmæt svæði til náttúruverndar, svo sem votlendi eða óráskað land. Ákveðinni samfellu er viðhaldið með áframhaldandi uppbyggingu ofan Hlíðarvegur og góðu rektarlandi ekki tvístrað né förnað undir byggingar. Deiliskipulag þetta stuðlar að áframhaldandi nýtingu lands til uppbyggingar á minniháttar búrekstri og styrkir atvinnu í samfélaginu.

ADALSKIPULAG 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 fóðurframleiðslu.*

Í greinargerð aðalskipulags kemur fram: *Heimilt er að stunda annan minniháttar atvinnurekstur á landbúnaðarsvæðum þar sem er föst búseta. Heimiluð er uppbygging á landspíldum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamlí ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.* Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að stefnu aðalskipulagsins þar sem um er að ræða uppbyggingu á landskikum til minniháttar búreksturs utan góðs rektunarlands.

UMHVERFISÁHRIF:

Deiliskipulag þetta fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áetlana nr. 111/2021 líkt og aðrar skipulagsáætlanir. Ekki er um að ræða tilkynningarskylda framkvæmd samkvæmt 1. viðauka laganna, sbr. lið a. grein 2 um gildissvið laganna. Uppbygging svæðisins er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem um uppbyggingu staðbundinnar atvinnu er að ræða og möguleiki samfara því á fjölgun íbúa sveitarfélagsins. Uppbyggingin er utan góðs rektunarlands og utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Uppbygging svæðisins veldur ekki hnignun vatnshlota og fellur því ekki undir lög um stjórn vatnamála 36/2011. Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirkja eru óumflýjanleg en snyrtimennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif.

VEITUR:

Svæðið tengist hitaveitu og fjarskiptakerfi sveitarfélagsins. Stofnlagirnir liggja með Hlíðarvegi. Við öflun kalds neysluvatns verður notast við þá lind sem nú þegar er til staðar fyrir bæjartorfuna. Núverandi vatnsból Hæls er merkt VB12 á uppdrætti gildandi aðalskipulags. Lagnir innan svæðisins skulu almennt fylgja vegum eins og kostur er. Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rarik/Landsnet. Frárennsli skal leitt í rothrær og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um minni fráveitur. Við staðsetningu rothróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott.

AÐKOMA:

Aðkoma að svæðinu er af Hlíðarvegi (3320) sem er héraðsvegur í flokki D samkvæmt flokkun Vegagerðarinnar. Þrír aðkomuvegir eru inn á svæðið, einn liggur inn á hlað Hæls 1- Vesturbæjar. Hinir tveir liggja annars vegar inn á Holtsflöt og hins vegar inn á Friðugilsflatir og Vigdísarflatir. Á milli þessara vegtenginga eru um 300m. Þessar vegtengingar eru allar nú þegar til staðar. Vagi inni á svæðinu skal byggja upp til þess að bera að lágmarki 30 tonn.

ÞJÓNUSTA:

Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnessýslu. Næsta slökkvistöð er staðsett í Árnesi í um 7 km fjarlægð. Tæming rothróa, snjómokstur, skólaakstur og sorphirða er á vegum sveitarfélagsins skv. reglum hverju sinni.

NÁTTÚRUVÁ:

Skipulagssvæðið er á virku jarðskjálftasvæði (Suðurlandsbrotabeltið). Síðasti jarðskjálfti sem reið yfir og olli skemmdum á mannvirkjum var árið 2000. Forðast skal að byggja hús yfir sprungum sem talið er að geti hnikað við sambærilega atburði.

FORNMINJAR:

Engar fornminjar eru þekktar eða hafa verið skráðar innan skipulagssvæðisins. Engar minjar um mannvist eru sjáanlegar á yfirborðinu. Ekki er heimilt að hrófla 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.

SKILMÁLAR

Við uppbyggingu á landskikunum skal snyrtimennska og þrýði höfð að leiðarljósi. Lögum og gerð bygginga skal þannig úr garði gerð að vel falli að umhverfinu. Þakhalli, hæð, gerð og form bygginga er gefin frjáls. Byggingareitir eru rúmt afmarkaðir til að veita ákvæðið frelsi við uppbyggingu á skikunum. Staðsetning og stærð húsa og hreinsivirkis er ekki bindandi á uppdrætti.

Hæll 1- Vesturbær

Skikinn er 1,3 HA. Á skikanum er heimilt að byggja upp smábýlið **Hæll 1- Vesturbær**. Á skikanum er nú þegar að finna tvær byggingar. Annars vegar íbúðarhús sem er 340m² og er sambyggt Hæli 2 og hins vegar skemmu, sem einnig er hesthús, sem er 184m².

Heimilt er að stækka skemmuna um 200m² til norðurs á byggingarreit B1.

Samtals standa núna 524m² á skikanum. Samtals er leyfilegt byggingamagn á skikanum 724m².

Holtsflöt

Skikinn er 4,6 HA. Á skikanum er heimilt að byggja upp smábýlið **Holtsflöt**. Fjarlægð byggingareits B2 frá landamörkum er hvergi minni en 10m.

Á Holtsflöt er heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr samtals 400m².

Auk þess minni hús (t.d. gestahús, vinnustofu eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsið samtals 200m².

Heimilt er að byggja fjölnotahús (t.d. skemmu) til avinnureksturs tengdum búskap og gripahús samtals 400m².

Samtals er leyfilegt byggingamagn á skikanum 1000m².

Vigdísarflatir

Skikinn er 1,7 HA. Á skikanum er heimilt að byggja upp smábýlið **Vigdísarflatir**. Fjarlægð byggingareits B3 frá landamörkum er hvergi minni en 10m.

Á Vigdísarflötum er heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr samtals 400m².

Auk þess minni hús (t.d. gestahús, vinnustofu eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsið samtals 200m².

Heimilt er að byggja fjölnotahús (t.d. skemmu) til avinnureksturs tengdum búskap og gripahús samtals 400m².

Samtals er leyfilegt byggingamagn á skikanum 1000m².

Friðugilsflatir

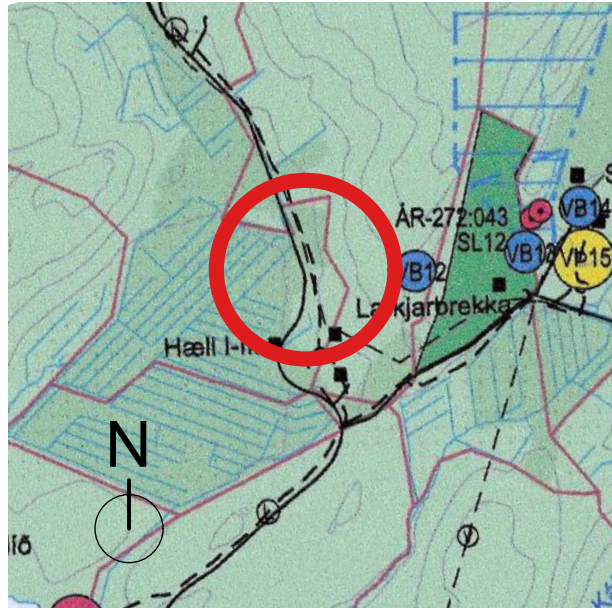
Skikinn er 1,7 HA. Á skikanum er heimilt að byggja upp smábýlið **Friðugilsflatir**. Fjarlægð byggingareits B3 frá landamörkum er hvergi minni en 10m.

Á Vigdísarflötum er heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr samtals 400m².

Auk þess minni hús (t.d. gestahús, vinnustofu eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsið samtals 200m².

Heimilt er að byggja fjölnotahús (t.d. skemmu) til avinnureksturs tengdum búskap og gripahús samtals 400m².

Samtals er leyfilegt byggingamagn á skikanum 1000m².



Hluti úr aðalskipulagi 1:50000

LYKILL

- Skipulagssvæði
- - - Landareignar mörk
- Vegir
- Veghelgunarsvæði (30m frá miðlinu vegar)
- Byggingareitir
- Núverandi hús
- Fyrirhugað hús
- Rotþró
- Lækir/skurðir

SAMBÝKKTIR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20 _____.

Auðlýsing um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

UMSAGNARÁÐILAR

Brunavarnir Árnessýslu / Vegagerðin / Minjastofnun Íslands / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulagsuppráttur
Yfirlitsmynd
Hluti úr aðalskipulagi
Greinargerð

Breyting: _____ Dags: _____ Lýsing: _____

Auk þess minni hús (t.d. gestahús, vinnustofu eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsið samtals 200m².

Heimilt er að byggja fjölnotahús (t.d. skemmu) til avinnureksturs tengdum búskap og gripahús samtals 400m².

Samtals er leyfilegt byggingamagn á skikanum 1000m².

Friðugilsflatir

Skikinn er 1,7 HA. Á skikanum er heimilt að byggja upp smábýlið **Friðugilsflatir**. Fjarlægð byggingareits B3 frá landamörkum er hvergi minni en 10m.

Á Vigdísarflötum er heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr samtals 400m².

Auk þess minni hús (t.d. gestahús, vinnustofu eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsið samtals 200m².

Heimilt er að byggja fjölnotahús (t.d. skemmu) til avinnureksturs tengdum búskap og gripahús samtals 400m².

Samtals er leyfilegt byggingamagn á skikanum 1000m².

SIGURDUR UNNAR SIGURDARDÓTTIR 290772-4279

JÓHANNA HÖEG SIGURDARDÓTTIR 041291-2149

TILLAGA