



RÉTTARHOLT OG LEITI Í SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPI

Deiliskipulag verslunar- og þjónustusvæðis og landbúnaðarsvæðis

03.09.2020



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

2272-019

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

V08 – 15 bls.

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

LYKILORÐ

Texti

STAÐA SKÝRSLU

- Í vinnslu
- Drög til yfirlstrar
- Lokið

DREIFING

- Opin
- Dreifing með leyfi verkkaupa
- Trúnaðarmál

TITILL SKÝRSLU

Réttarholt og Leiti í Skeiða- og Gnúpverjahreppi

VERKHEITI

Deiliskipulag verslunar- og þjónustusvæðis og landbúnaðarsvæðis

VERKKAUPI

Skeiða- og Gnúpverjahreppur

HÖFUNDUR

Anna Bragadóttir

ÚTDRÁTTUR

Greinargerð vegna deiliskipulags fyrir verslunar- og þjónustusvæðis að Réttarholti og landbúnaðarsvæði sem nær yfir lóðir Réttarholts og Leitis í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann _____

f.h. Skeiða- og Gnúpverjahrepp

Tillagan var kynnt frá _____ með athugasemdafresti til _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Breytingar frá gildandi skipulagi	5
1.3	Núverandi stærðir frístundalóða og misræmi í stærðum	5
2	FORSENDUR	6
2.1	Afmörkun	6
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Gildandi deiliskipulag	6
3.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029	8
3.2.1	Verslunar- og þjónustulóðir	9
3.2.2	Frístundalóðir	9
3.2.3	Landbúnaðarsvæði	9
3.3	Landsskipulagsstefna	9
3.4	Fornminjar	10
4	DEILISKIPULAG	10
4.1	Helstu markmið	10
4.2	Almennir skilmálar	10
4.3	Frístundalóðir	10
4.4	Verslunar- og þjónustulóðir	10
4.5	Lóðir á landbúnaðarsvæði	10
4.5.1	Sæluvellir - 189447	10
4.5.2	Leiti - 166576	11
4.5.3	Flatir lóð 17 - 193908	11
4.6	Samgöngur	11
4.6.1	Vegir	11
4.7	Leiksvæði	11
4.8	Veitur	11
4.9	Regnvatn	11
4.10	Sorp	12
4.11	Atvinnustarfsemi	12
5	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	12
5.1	Hönnun og uppdrættir	12
5.2	Mæliblöð	12
5.3	Frágangur lóða og lóðarmarka	12
6	UMHVERFISÁHRIF	13
6.1	Matsspurningar og viðmið	14
6.2	Samanburður valkosta	14
6.2.1	Niðurstaða	15

1 INNGANGUR

Sveitastjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps vinnur að gerð nýs deiliskipulags fyrir verslunar- og þjónustusvæðis í landi Réttarholts og stakra lóða á landbúnaðarsvæði í Leiti og Réttarholti.

Á svæðinu er fyrirhuguð eftirfarandi uppbygging:

- Gistþjónusta í landi Réttarholts, á verslunar- og þjónustusvæði .
- Íbúðarhús á landbúnaðarlandi á landi Leitis og Réttarholts.

Réttarholt land 189447 fær nýtt staðfang með nýju skipulagi og kallast Sæluvellir. Verslunar og þjónustulóðir innan Sæluvalla fá staðfangið Sælugrund.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, sem tók gildi í maí 2020.

1.1 Skipulagsgögn

Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands. Loftmyndir eru frá Loftmyndum ehf©. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir lóðir, aðkomu og tillögu að staðsetningu byggingarreita.
- II. Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagsuppdrætti Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029 sem tók gildi í maí 2020.
- III. Greinargerð þessi.

1.2 Breytingar frá gildandi skipulagi

Skipulagið tekur til svæðis þar sem í dag er landbúnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir frístundasvæði á Flötum frá árinu 1989. Engir byggingarskilmálar eru settir fram innan upprunalegs skipulags en lega og stærð lóða er skilgreind auk byggingarreita. Gerð var breyting á skipulaginu árið 2017 þar sem skilgreindir voru byggingarskilmálar til samræmingar við önnur frístundasvæði í sveitarfélaginu.

Við gildistöku þessa skipulags fellur hluti eldra deiliskipulags úr gildi og skipulagsbreyting frá árinu 2013, sjá kafla 3.1.

2 FORSENDUR

2.1 Afmörkun

Svæðið sem um ræðir samanstendur af lóð Leitis sem skilgreind er sem landbúnaðarsvæði, lóð Réttarholts land þar sem gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði að hluta og jörð Réttarholts. Svæðið er staðsett í Skeiða-og Gnúpverjahrepp skammt austan við þéttbýlið að Árnesi.

Svæðið er byggt að hluta.. Á lóð Leitis er íbúðarhús og á lóð Réttarholts lands er aðstöðuhús.

Svæðið er staðsett í mikilli nálægð við helstu þjónustu sem hægt er að nálgast í Árnesi, m.a. verslun, bensínafgreiðslu, sundlaug og gá mavöll auk þess sem þar er útstöð frá Slökkviliði BÁ.

Markmið aðalskipulags þegar kemur að verslunar- og þjónustu er m.a. að stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum og nýsköpun á sviði verslunar- og þjónustu og að þjónusta við ferðamenn verði eflað enda sé búist við áframhaldandi fjölgun ferðamanna í sveitarfélaginu á komandi árum. Nýjar verslunar- og þjónustulóðir á lóð Réttarholts lands eru viðbót við aðra fjölbreytta gistiþjónustu sem nú er rekin víða innan sveitarfélagsins. Innan aðalskipulags er svæðið merkt VP25 Sælurvellir. Nánar er fjallað um tengsl við aðrar áætlanir í kafla 3.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

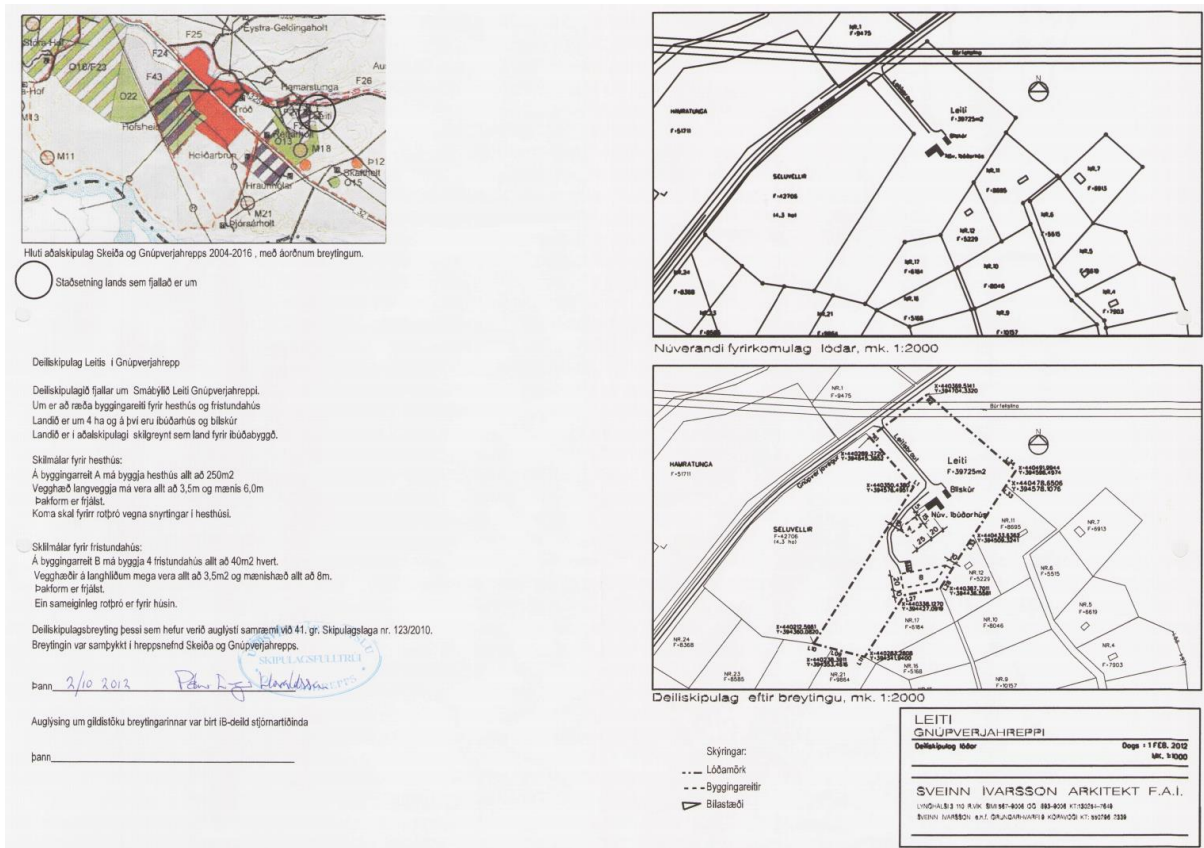
3.1 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir frístundasvæði að Flötum unnið af Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen frá árinu 1989 þar sem gert er ráð fyrir 27 frístundalóðum.



MYND 1. Gildandi deiliskipulag frá 1989. Hluti þess sem er innan rauða rammans fellur úr gildi og er innan skipulagssvæðis nýs skipulags.

Gerðar hafa verið 4 breytingar á því skipulagi, 1996, 2012 og 2017. Hluti deiliskipulagsins, lóð 17, sem nær til Leitis (L166576) og Flatar lóð (L193908), verður fellt úr gildi með gildistöku þessa skipulags sem sýnd er innan rauðs ramma á mynd 1. Þá fellur út breyting; Smábýlalóðin Leiti, sem tók gildi 2. apríl 2013 sem sýnt er á mynd 2.



MYND 2. Skipulagsbreyting sem tók gildi 2. apríl 2013 sem fellur úr gildi.

3.2 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Innan svæðisins er gert ráð fyrir tveimur landnotkunarflokkum. Eftirfarandi skilmálar eru vegna þeirra í aðalskipulagi:

3.2.1 Verslunar- og þjónustulóðir

Vp25 Sæluvellir - Staðsettir á lóð Réttarholts lands

Skilmálar aðalskipulags:

„Á svæðinu er fjórar lóðir, innan hvernar lóðar er heimilt að byggja allt að 120 m² hús til útleigu og allt að 30 m² geymslu. Fjöldi gesta getur verið allt að 20. Stærð svæðis er um 2 ha. „ (EFLA verkfræðistofa, 2018, Aðalskipulag 2017-2029-Skeiða- og Gnúpverjahreppur, bls.26).

3.2.2 Landbúnaðarsvæði

Innan landbúnaðarlands er heimilt að byggja íbúðarhús og tengdar byggingar sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarða án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Fer mögulegt byggingarmagn eftir stærð landsins.

Í tilfalli Leitis og Flata lóðar 17 gilda skilmálar er varða skika / lóðir allt að 3 ha. sem er nánar útfært í deiliskipulagi þessu. (EFLA verkfræðistofa, 2018, Aðalskipulag 2017-2029-Skeiða- og Gnúpverjahreppur).

Tafla 1 - Byggingar á landbúnaðarsvæðum, sem tengjast ekki búrekstri viðkomandi jarða. (EFLA verkfræðistofa, 2018, Aðalskipulag 2017-2029-Skeiða- og Gnúpverjahreppur, bls. 19).

LANDSTÆRÐ	HEITI	BYGGINGARMAGN	BYGGINGARHEIMILD
Allt að 3 ha	Skikar/lóðir	Nýtingarhlutfall 0,03 og allt að 3 hús	Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8

3.3 Landsskipulagsstefna

Skipulag í dreifbýli

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Frístundabyggð verði á afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefa kost á tækifærum til útiveru en þess jafnframt gætt að frístundasvæðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og náttúruverndar. (Skipulagsstofnun 2016).

3.4 Fornminjar

Aðalskráning fornleifa í Skeiða- og Gnúpverjahreppi hefur farið fram. Var hún framkvæmd af Fornleifastofnun Íslands ses. árið 2017. Innan skipulagssvæðis eru engar þekktar fornminjar.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

4 DEILISKIPULAG

4.1 Helstu markmið

- Veita heimild fyrir hóflegri uppbyggingu verslunar- og þjónustu á svæðinu sem styrkir atvinnuvegi svæðisins.
-
- Nýta innviði á svæði sem nú þegar hefur verið byggt upp að hluta til og stuðla þannig að bættri landnýtingu.

4.2 Almennir skilmálar

Mænishæðir miðast við gólfkóta húsa. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis milli bygginga innan byggingarreita. Efnisval skal vera vandað. Reynt skal að fella byggingar sem best að umhverfinu. Vanda skal frágang bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útilýsingu.

4.3 Verslunar- og þjónustulóðir

Lóðir sem skilgreindar eru sem verslunar- og þjónustusvæði eru staðsettar innan landspildu sem kallast Sæluvellir úr landi Réttarholts landnr. 189447. Alls eru skilgreindar 4 verslunar- og þjónustulóðir undir heitinu Sælugrund 2, 4, 6 og 8. Heimilt er að byggja allt að 120 m² hús innan hvernar lóðar ásamt 30 m² geymslu. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m sé þakhalli 15° eða meiri en annars að hámarki 4,0 m fari þakhalli undir 15°. Mænishæð geymslu getur verið allt að 4,0 m. Mænishæðir miðast við gólfkóta húsa.

4.4 Lóðir á landbúnaðarsvæði

Skilgreindar eru þrjár lóðir fyrir íbúðarhús á landbúnaðarsvæði. eru þær eftirfarandi:

4.4.1 Sæluvellir - 189447

Heldur landnúmeri upprunlands síns Réttarholt landnr. 189447. Skilgreindir eru tveir byggingarreitir, B1 og B2. Á þeim er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús með bílskúr, allt að 30 m² gróðurhús og allt að 60 m² hesthús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m sé þakhalli 15° eða meiri en annars að hámarki 4,0 m fari þakhalli undir 15°. Mænishæð hesthúss getur verið allt að 8,0 m.

4.4.2 Leiti - 166576

Skilgreindir eru tveir byggingarreitir innan lóðar Leitis, B3 og B4. Innan byggingarreits **B3** er heimilt að byggja allt að 300 m² íbúðarhús með bílskúr og allt að 30 m² gróðurhús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m sé þakhalli 15° eða meiri en annars að hámarki 4,0 m fari þakhalli undir 15°. Á byggingarreit **B4** er heimilt að byggja hesthús allt að 250 m². Mænishæð hesthúss getur verið allt að 8,0 m.

4.4.3 Flatir lóð 17 - 193908

Skilgreindur er einn byggingarreitur innan Flata lóðar 17. Innan hans er heimilt að byggja allt að 150 m² íbúðarhús með bílskúr, allt að 30 m² gróðurhús og allt að 60 m² hesthús. Nýtingarhlutfall lóðar verði þó aldrei meira en 0,03. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m sé þakhalli 15° eða meiri en annars að hámarki 4,0 m fari þakhalli undir 15°. Mænishæð hesthúss getur verið allt að 8,0 m.

4.5 Samgöngur

4.5.1 Vegir

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Þjórsárdalsvegi (nr. 32) við Árnes og þaðan um Gnúpverjaveg (nr. 325) sem er tengivegur og er helgunarsvæði hans ásamt byggingartakmörkunum sýnt á uppdrætti. Aðkoma að lóðum innan Sæluvalla og verslunar og þjónustulóða á Sælugrund 2, 4, 6 og 8 er frá Gnúpverjavegi (nr. 325) um Leitisveg (nr. 3369). Lagður verður nýr vegur innan skipulagssvæðisins inn á lóð Sæluvalla og að lóðum Sælugrundar.

Kvöð er á lóð Réttarholts L189447 og Flata L166576 um aðkomu að lóðum Sælugrundar nr. 2-8 eins og hún er sýnd á uppdrætti, eða aðra sambærilega. Aðkoma að Flötum lóð 17 er frá Gnúpverjavegi og þaðan um Leiti. Kvöð er á lóð Leitis L166576 um aðkomu að Flötum lóð 17.

4.6 Veitur

Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK og vatnsveitu Skeiða- og Gnúpverjahrepps. Frárennsli verður leitt í hreinsivirki sem verður staðsett innan lóða og samnýtt eftir því sem kostur er út frá hagkvæmni, vist- og landfræðilegum þáttum. Frágangur skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Staðsetning hreinsivirkis á uppdrætti er sýnt til viðmiðunar.

4.7 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum, ásamt plönnum og öðru hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni.

4.8 Sorp

Í eða við íbúðarhús skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott og skal það skilgreint nánar á aðaluppdráttum við umsókn um byggingarleyfi. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.9 Atvinnustarfsemi

Á íbúðarlóðum í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, enda hafi starfsemin tilskilin leyfi. Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt, þar sem er föst búseta, að starfrækja rekstur á landbúnaðar-svæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Einkum er horf til starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu.

5 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Mænisstefna er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi. Samræmi skal vera innan hverrar lóðar varðandi gerð húsa, efnis- og litaval.

5.3 Frágangur lóða og lóðarmarka

Lóðarhafar skulu ljúka framkvæmdum og raski vegna þeirra innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa. Allt rask skal lagfært og land jafnað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan trjágróður nær lóðamörkum en 2 m, nema með samþykki nágretta. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum.

Heimilt er að girða af einstakar lóðir. Ef verið er með einhvers konar dýrahald á lóðum er skylt að girða lóðir af.

6 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta“¹ Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum.

Tafla 2 - Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa.

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur engin áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>

¹ (Skipulagsstofnun 2017).

6.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

Tafla 3 - Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðmyndanir	Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur stefnan áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr.
Ásýnd og landslag	Hefur stefnan áhrif á byggðamynstur? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæða?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur stefnan áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur stefnan áhrif á notkun svæða til útivistar? Er stefnan líkleg til að stuðla að fjölgun íbúa?	Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur stefnan áhrif á samgöngur/gatnakerfið? Styður stefnan við skilvirkar göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Fornleifaskráning. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og loftgæði? Er hætta á mengun vegna stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007.

6.2 Samanburður valkosta

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- **Nýtt skipulag.** Skilgreindir eru nýir byggingarreitir í landi Réttarholts þar sem heimilt er að byggja íbúðarhús með bílskúr, gróðurhús og hesthús. Núverandi frístundasvæði að Flötum lóð 17 breytist í landbúnaðarsvæði þar sem heimilt er að byggja íbúðarhús með bílskúr, gróðurhús og hesthús. Skilgreindar eru byggingarheimildir á lóð Leitis þar sem afmarkaðir eru tveir byggingarreitir þar sem heimilt að byggja íbúðarhús með bílskúr, gróðurhús og hesthús. 4 nýjar lóðir eru skilgreindar innan lands Réttarholts sem ætlaðar eru fyrir verslunar- og þjónustu.
- **Núll kostur – gildandi skipulag.** Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóð Réttarholts og eru því ekki skilgreindar byggingarheimildir fyrir lóðina. Heimilt er þar sem er föst búseta og starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu s.s. vegna ferðaþjónustu. Á lóð Leitis og Flata lóð 17 er heimilt að byggja eitt frístundahús og eitt aukahús, byggingarmagn á lóð miðast við 0,03. Að auki er heimild á lóð Leitis fyrir byggingu hesthúss og 4 frístundahúsa samkvæmt deiliskipulagsbreytingu frá 2012.

Byggingarmagn á hverri lóð miðast við nýtingarhlutfallið 0,03.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Réttarholt og eru því ekki skilgreindar byggingarheimildir fyrir lóðina.

Samanburður

Stefnan getur haft neikvæð áhrif, umfram gildandi skipulag, hvað varðar áhrif á jarðmyndanir og gróður sé gengið út frá því að ekkert verði byggt innan skipulagssvæðis umfram núverandi byggingar. Áhrif stefnunnar gæti því talist **neikvæð** fyrir jarðmyndanir og gróður. Ekki er talið að stefnan hafi áhrif á dýralíf nema að **óverulegu eða engu** marki. Stefnan hefur **óveruleg** áhrif á ásjúnd og landslag þótt svo að byggingarmagn aukist þar sem fyrir er nokkur byggð á svæðinu. Stefnan hefur **jákvæð** áhrif á samfélag því hún styrkir tekjustofna sveitarfélagsins og getur stuðlað að atvinnusköpun. Stefnan hefur **óveruleg** áhrif á samgöngur þar sem vegtengingar að stofn- eða tengivegum breytast ekki, þó má búast við því að umferð um svæðið aukist eitthvað með fleiri byggingum og auknum umsvifum. Áhrif stefnunnar á fornminjar er í talin **engin**. **Óveruleg** hætta á mengun er talin vera til staðar vegna stefnunnar.

Tafla 4 – Samanburður umhverfisáhrifa

	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Nýtt skipulag	-	- / <>	<>	+	<>	0	<>
Gildandi skipulag	?	0	0	+	0	0	<>

6.2.1 Niðurstaða

Í heildina er talið að stefnan hafi óveruleg umhverfisáhrif umfram gildandi skipulag svæðisins.