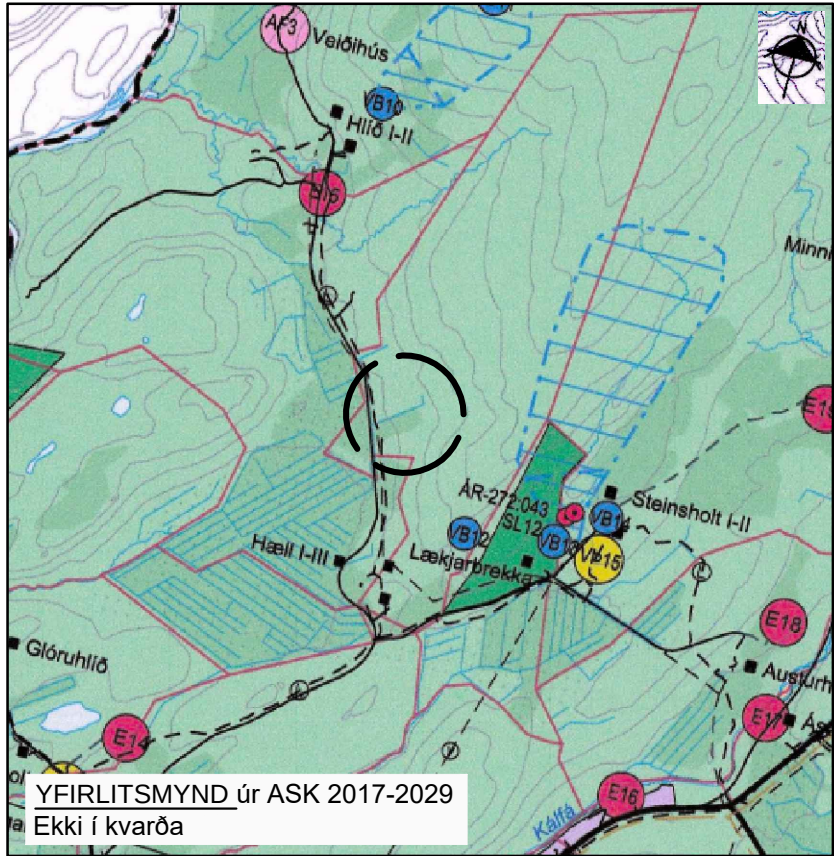
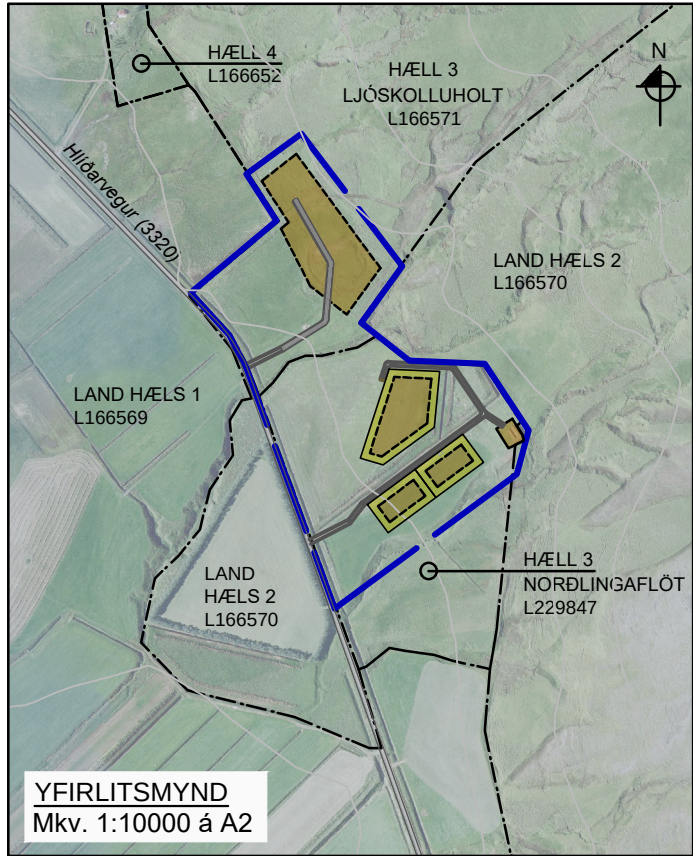
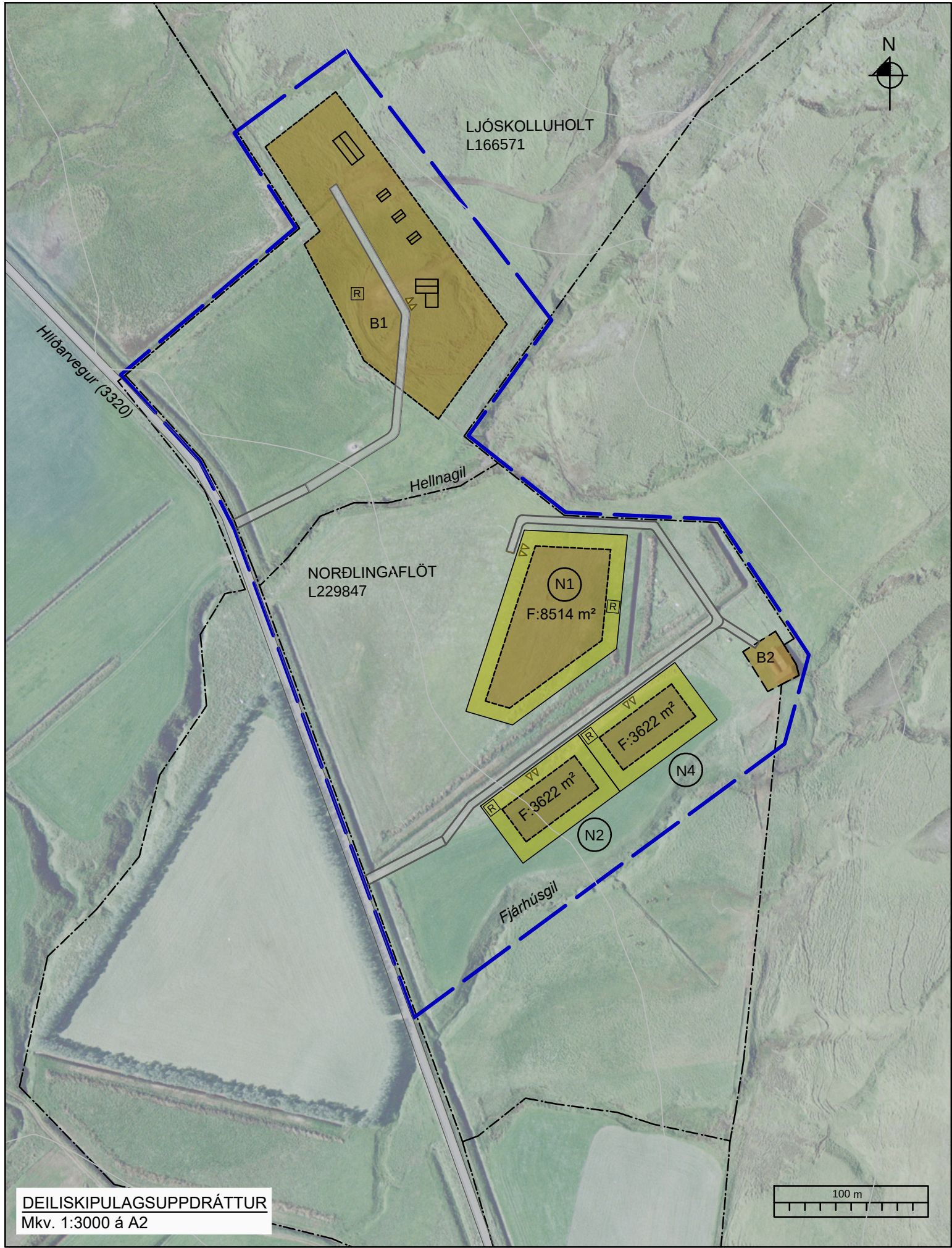




GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til tveggja landskika úr lendum Hæls 3 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi, Ljós kolluholt L166571 og Norðlingaflöt L229847. Stærð skipulagssvæðisins er um 12.4 hektarar. Heildarstærð skikanna er samanlagt um 147.7 hektarar. Svæðið liggur vestan Hlíðarvegur, um 800 m norðan við bæjartorfuna á Hæl. Tvær aðkomur af Hlíðarvegi eru inn á svæðið. Aðliggjandi eru lönd Hæls 1 og Hæls 2.

Í Ljós kolluholti verður byggð upp bæjartorfa lögbýlis og stundaður þar minni háttar búrekstur auk ferðaþjónustu í smáum stíl. Lögbýlisréttur Hæls 3 fylgir landnúmeri skikans. Á Norðlingaflöt verða byggð frístundahús auk þess sem byggingareitur er afmarkaður um eldra hús innan skikans.

Landinu hallar frá austri og niður að Hlíðarvegi. Vestan Hlíðarvegur er Hælsmýri. Í giljóttum brekkunum austan í svæðinu er jarðvegsskánin þunn og stutt ofan á klappir og jökulruðning. Byggingareitur bæjartorfunnar í Ljós kolluholti er staðsettur þar sem svo háttar til. Á Norðlingaflöt og vestast í Ljós kolluholti þykkar jarðvegur og halli landsins minnkar. Þar hefur land verið ræktað upp og þurrkað. Sá hluti svæðisins er flokkaður sem ræktunarland í flokki III samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Hællnagil aðskilur Ljós kolluholt og Norðlingaflöt. Fjárhúsgil er á suðurmörkum svæðisins. Ekki er að finna á svæðinu náttúrufyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

LANSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026: Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli 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 styðja 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 og ferðaþjónustu sem styrkir staðbundna atvinnu í samfélaginu án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar eða gott ræktunarland.

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 minni háttar atvinnurekstur á landbúnaðarsvæðum þar sem er fóst búseta. Heimiluð er uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spili góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.*

Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að stefnu aðalskipulagsins þar sem um er að ræða uppbyggingu á landspildu til minniháttar búreksturs auk annars atvinnureksturs utan góðs ræktunarlands.

Um byggingu frístundahúsa á landbúnaðarlandi segir í aðalskipulagi:

Eftirtaldir framkvæmdir eru heimilar á landbúnaðarsvæðum ... án þess að afmarka sérstaka landnotkun: Stök frístundahús á 0.5 - 1.0 ha löðum. Ný hús skulu reist í nágrenni núverandi byggðar til að nýta sem best það þjónustukerfi sem

fyrir er. Stök hús skulu að jafnaði reist utan verndarsvæða og landbúnaðarlands í flokki I og II. Nýtingarhlutfall frístundalóða er að jafnaði ekki hærra en 0.03, en getur við sérstakar aðstæður verið allt að 0.05.

Uppbygging frístundahúsa samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur að þessu ákvæði. Um er að ræða þrjár löðir sem ætlaðar eru fyrir fjölskyldumeðlimi og tengda aðila.

UMHVERFISÁHRIF: Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er möркуð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum106/2000. Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru 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 ræktunarlands og utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirkja eru óumflýjanleg en snyrtimennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif.

VEITUR: Svæðið tengist vatnsveitu, hitaveitu og fjarskiptakerfi sveitarfélagsins. Stofnlagirnir liggja með Hlíðarvegi. Lagnir innan svæðisins skulu fylgja vegum eins og kostur er. Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rarik/Landsnet. Frárænnslí skal leitt í rotþrær og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Leitast skal við að frárænnslí frístundahúsa sé leitt í sameiginlega rotþró ef kostur er. Við staðsetningu rotþróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott.

ADKOMA: Aðkoma af svæðinu er af Hlíðarvegi sem er héraðsvegur af tegund D samkvæmt flokkun Vegagerðarinnar. Tveir aðkomuvegir eru inn á svæðið, annars vegar inn að bæjartorfunni í Ljós kolluholti og hins vegar inn á Norðlingaflöt. Aðkoman var samþykkt af Vegagerðinni við stofnun landspildnanna með bréfi dagsettu 12. febrúar 2020.

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

FORNMINJAR: Engar fornminjar eru þekktar eða hafa verið skráðar innan skipulagssvæðisins. 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

BYGGINGAREITUR B1 - LJÓSKOLLUHOLT:

Innan byggingareits er heimilt að byggja upp lögbýlið **Hæll 3 Ljós kolluholt**. 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. Afmarkaður er byggingareitur bæjartorfunnar og er staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu sýnd til skýringa en er ekki bindandi. Byggingarreitir bæjartorfunnar er 14.806 m² að stærð. Fjarlægð frá lóðamörkum er hvergi minni en 10 m. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjál.

Heimilt er að byggja tvö íbúðarhús ásamt bílskúr allt að 400 m² hvort á einni eða tveimur hæðum. Auk þess minni hús (t.d. gestahús eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsin allt að 40 m² hvort.

Mænishæð íbúðarhúss skal ekki yfirstíga 8.0 m frá gólfplötu aðalhæðar.

Heimilt er að byggja fjölnotahús til avinnureksturs og gripahús. Heildarstærð þessara bygginga verði ekki meiri en 700 m². Mænishæð skal ekki yfirstíga 10 m frá gólfplötu.

Heimilt er að byggja fjögur lítil gistihús til skammtímaútleigu. Heildarstærð gistihúsa verði samtals ekki meiri en 170 m². Mænishæð skal ekki yfirstíga 6 m frá gólfplötu.

Uppbygging mannvirkja innan byggingareitsins sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Heildarbyggingarmagn í Ljós kolluholti sem er 137.1 hektari er samtals 1.750 m² .

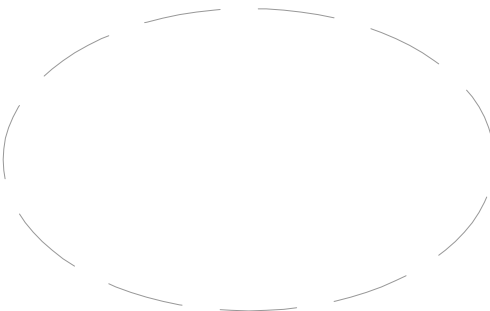
BYGGINGAREITUR B2 - NORÐLINGAFLÖT:

Byggingareiturinn er dreginn í kring um gömul útihús sem standa á landamörkum Hæls 3 og Hæls 2 austan í Norðlingaflöt. Heimilt er að endurbyggja húsin innan byggingareitsins og finna þeim hlutverk. Heildarstærð er um 400 m².

FRÍSTUNDAHÚS - NORÐLINGAFLÖT

Afmarkaðar eru þrjár frístundalóðir. Stærð lóða kemur fram á uppdraetti. Staðföng lóðanna verða Norðlingaflöt 1 - 3, merkt N1 - N3 á uppdraetti. Byggingareitir eru afmarkaðir innan lóða 10 m frá lóðamörkum. Nýtingarhlutfall lóða skal ekki vera hærra en 0.03. Heimilt er að byggja eitt frístundahús ásamt minna aukahúsi á hverri lóð. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum við hverja lóð og séu þau innan lóðamarka. Mænishæð húsa skal ekki yfirstíga 6 m frá gólfplötu. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjál. Heimilt er að leigja frístundahúsin út skammtímaleigu til ferðafólks.

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

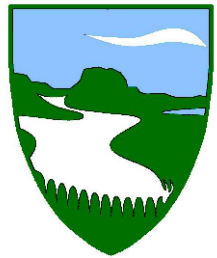
SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSMÖRK
- LANDAMERKI SKV. ÞJÓÐSKRÁ
- BYGGINGAREITIR
- FRÍSTUNDAHÚSALÓÐIR
- VEGIR
- BÍLASTÆÐI
- HREINSVIRKI (ROTÞRÓ)

UMSAGNARADILAR: Vegagerð ríkisins / Minjastofnun Íslands / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands / Umhverfisstofnun / Skipulagsstofnun

Unnið ofan á upprétta hnitsetta loftmynd frá Loftmyndum ehf og hæðalinugrunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt eru deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:3000, yfirlitsmynd í kvarða 1:10000 sem sýnir mörk aðliggjandi landa og aðkomu, yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2012-2024, 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
HÆLL 3
LJÓSKOLLUHOLT OG
NORÐLINGAFLÖT



DEILISKIPULAG

Mælikvarði 1:3000 / 1: 10000 á A2

06.10.2020 SIGURÐUR U. SIGURÐSSON 290772-4279