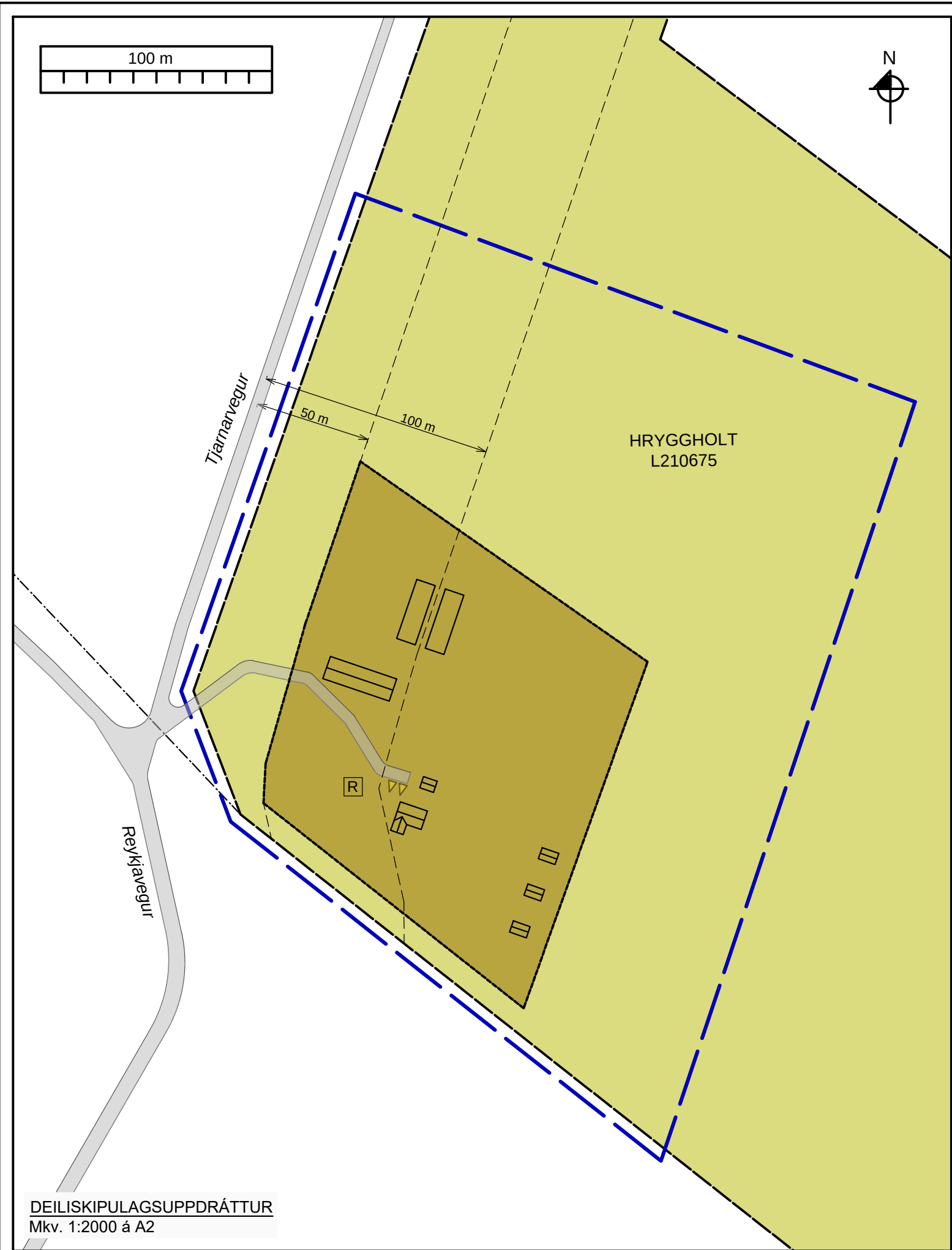
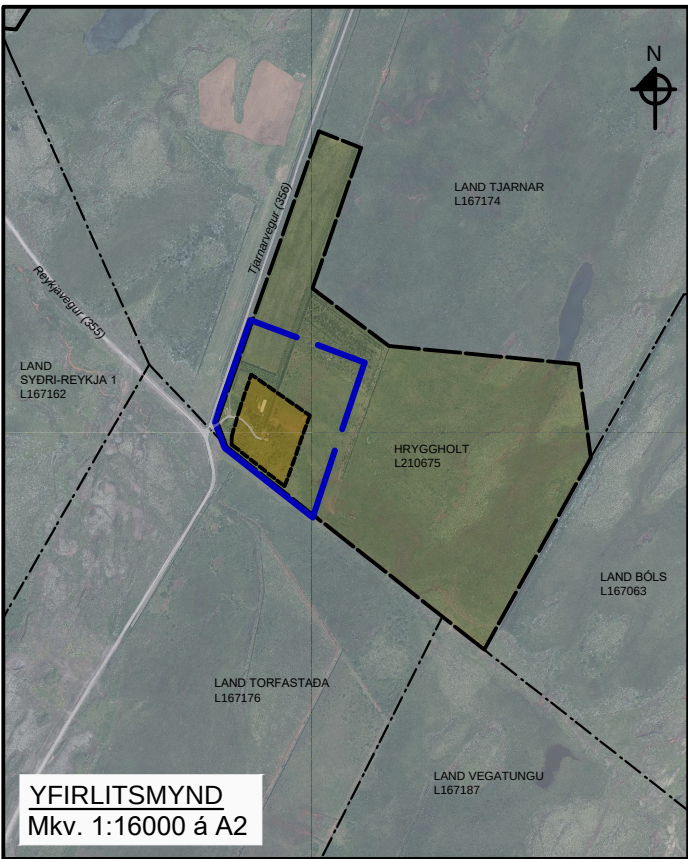
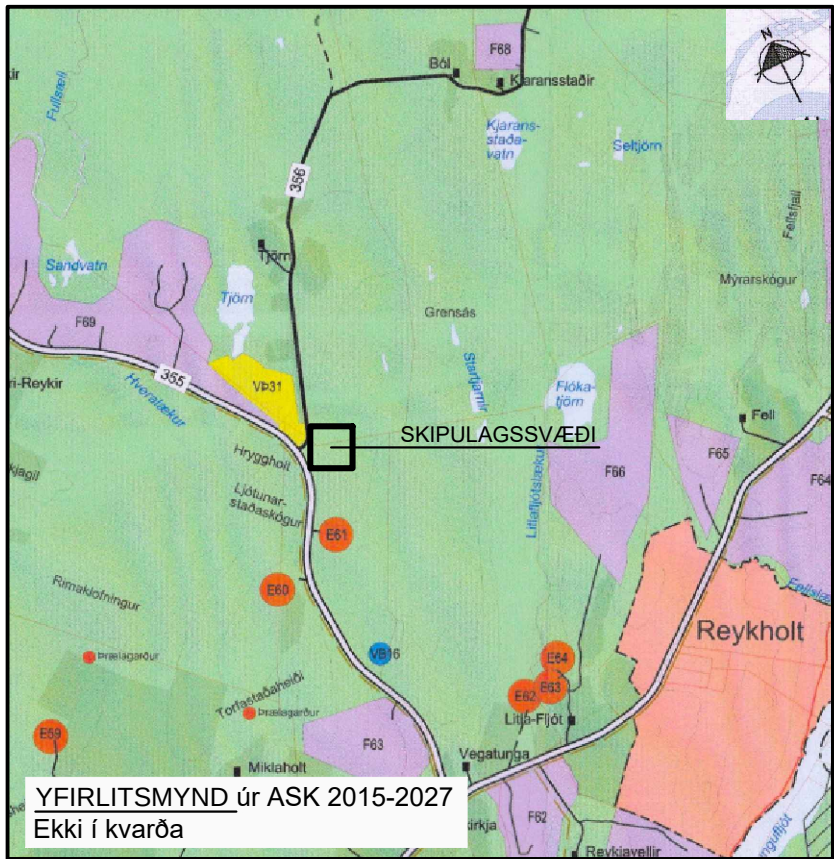




DEILISKIPULAGSUPDRÁTTUR
Mkv. 1:2000 á A2



YFIRLITSMYND
Mkv. 1:16000 á A2



YFIRLITSMYND úr ASK 2015-2027
Ekki í kvarða

GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til landskika úr landi Hrygggholts L210675 í Bláskógabyggð. Stærð skipulagssvæðisins er um 7.8 hektarar. Heildarstærð Hrygggholts er 37.5 hektarar. Svæðið liggur að vegamótum Reykja- og Tjarnarvegur. Aðkoma er af vegamótunum. Hrygggholt er stofnað úr lendum Tjarnar og er um 1.5 km sunnan við bæjartorfu Tjarnar. Aðliggjandi eru lönd Bóls, Vegatungu og Torfastaða. Vestan Tjarnarvegur, gegnt Hrygggholti er um 15 hektara svæði úr Tjarnarlandi sem skipulagt er fyrir Verslun- og Þjónustu (merkt VP31) á uppdrætti gildandi aðalskipulags.

Í Hrygggholti verður byggð upp bæjartorfa lögbýlis og stundaður þar minni háttar búrekstur, hrossarækt og ylrækt auk ferðaþjónustu og skógræktar í smáum stíl.

Landið er flatlent uppgóðið mólendi og framræst ræktað mýrlandi að hluta. Hæð yfir sjávarmáli er um 102 metrar. Lágreist holt rísa upp úr umhverfinu og dregur svæðið nafn sitt af einu slíku. Hrygggholti sem er á suðurmörkum skikans og ris í um 115 metra hæð yfir sjó. Trjá og skjólbeltarækt hefur verið stunduð á svæðinu af lóðarhöfum og náttúrulegt víðikjarr er víða í framför. Ræktað land innan Hryggjarholts er meðfram Tjarnarvegi norður af byggingareit bæjartorfunnar. Ekki liggur fyrir flokkun ræktunarlands í gildandi aðalskipulagi. Ekki er að finna á svæðinu náttúrufríbærir 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 ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Þar segir jafn framt:

Skipulag sveitarfélags miðað 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 búrekstri, til ræktunar og minni háttar ferðaþjónustu sem styrkir staðbundna atvinnu í samfélaginu án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar.

AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027:

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 búfenað, matvæla- og fôðurframleiðslu.

Í greinargerð aðalskipulags um landbúnaðarsvæði kemur fram:

Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta. Heimiluð er uppbygging á landspildum að lágmarki 3 ha að stærð (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamlí ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi eða verndarsvæðum.

Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að stefnu aðalskipulagsins þar sem um er að ræða uppbyggingu á landspildu til búreksturs, ylræktar auk annars atvinnureksturs og er utan verndarsvæða.

UMHVERFISÁHRIF:

Deiliskipulag þetta 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 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 hefur verið tengt við vatnsveitu og fjarskiptakerfi sveitarfélagsins. Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rarik/Landsnet. Frárennslí skal leitt í rotþrær og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Leitast skal við að frárennslí sé leitt í sameiginlega rotþró ef kostur er. Við staðsetningu rotþróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott.

AÐKOMA:

Aðkoma af svæðinu er til staðar af vegamótum Reykja- og Tjarnarvegur. Reykjavegur (355) er stofnvegur í flokki C8 en Tjarnarvegur (356) er tengivegur í flokki C7 samkvæmt flokkun Vegagerðarinnar. Aðkomuvegir að byggingum innan svæðisins skulu byggðir upp til þess að bera að lágmarki 30 tonn.

ÞJÓNUSTA:

Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörum Árnessýslu. Næsta slökkvistöð er staðsett í Reykholti í um 6 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 hröfla 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

Innan byggingareits er heimilt að byggja upp lögbýlið **Hrygggholt**. 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. Byggingarreitur bæjartorfunnar er 22.159 m² að stærð. Fjarlægð frá lóðamörkum er hvergi minni en 10 m. Fjarlægð frá miðlinu Tjarnarvegur að byggingareit er 50 m. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.

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, vinnustofu eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsin allt að 40 m² hvort. Mænishæð íbúðarhúss skal ekki yfirstíga 8.0 m frá gólfplötu aðalhæðar. Fjarlægð íbúðar- og gestahúsa frá Reykja- og eða Tjarnarvegi skal ekki vera minni en 100 m.

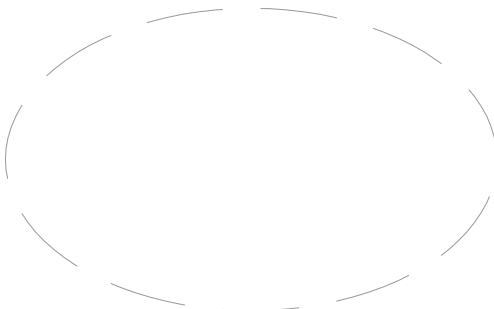
Heimilt er að byggja fjölnotahús til atvinnureksturs, ylræktarhús og gripahús eða gripaskjól. Heildarstærð þessara mannvirkja verði ekki meiri en 700 m². Mænishæð skal ekki yfirstíga 10 m frá gólfplötu.

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

Uppbygging og gerð mannvirkja innan byggingareitsins sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Heildarbyggingarmagn í Hrygggholti sem er 37.5 hektari er samtals 1.750 m² .

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

frá _____ til _____ var samþykkt í sveitastjórn Bláskógabyggðar þann _____



Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

TILLAGA

SKÝRINGAR:

- SKIPULAGSMÖRK
- MÖRK HRYGGGHOLTS
- MÖRK AÐLIGGJANDI LANDA (SKV. NYTJALANDSGRUNNI)
- LAND HRYGGGHOLTS
- BYGGINGAREITUR
- VEGIR
- BÍLASTÆÐI
- HREINSIVIRKI (ROTÞRÓ)

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

Unnið ofan á upprétta hnitsetta loftmynd frá Loftmyndum ehf og hæðalinugrunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt eru deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000, yfirlitsmynd í kvarða 1:16000 sem sýnir mörk aðliggjandi landa og aðkomu, yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, greinargerð og skilmálar um uppbyggingu svæðisins sem eru í samræmi við gildandi aðal- og landsskipulagsstefnu, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

BLÁSKÓGABYGGÐ

HRYGGGHOLT

DEILISKIPULAG

Mælikvarði 1:2000 / 1: 16000 á A2

30.03.2021

SIGURÐUR U. SIGURÐSSON 290772-4279