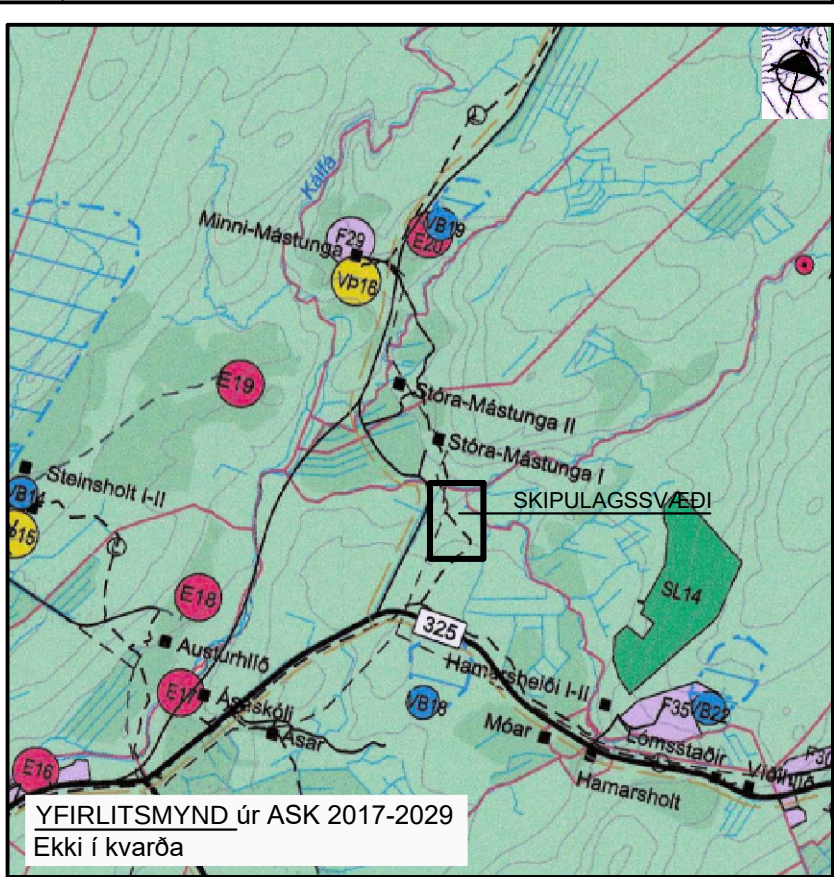
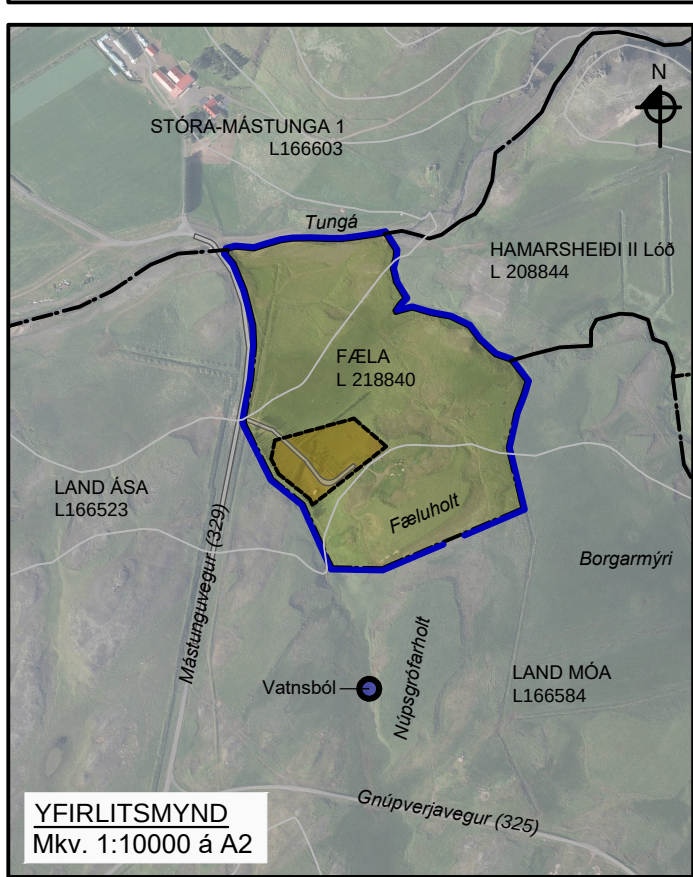
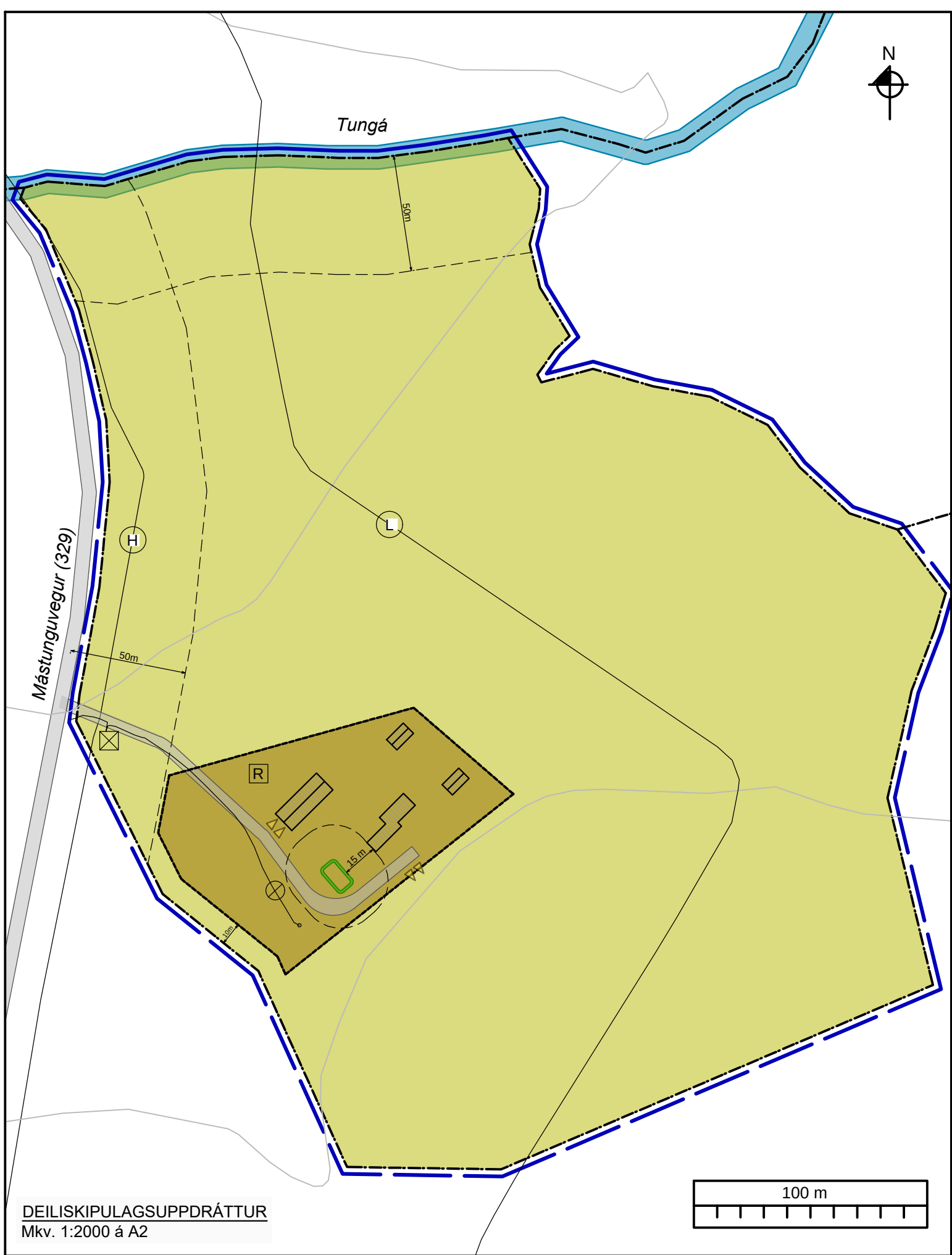




GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til landskikans Fælu L218840. Landskikinn er 11.8 hektarar að stærð og er stofnaður úr landi Móa L166584 árið 2019. Skikinn afmarkast af Mástunguvegi að vestanverðu, af Tungá að norðanverðu og af landamörkum Hamarsheiðar að norðaustanverðu. Aðliggjandi lönd eru Stóra-Mástunga 1 norðan Tungár, lóð úr lendum Hamarsheiðar að norðaustanverðu og land Móa og Ása annars. Aðkoma er af Mástunguvegi.

Í Fælu verður byggð upp bæjartorfa lögbýlis og stundaður þar minni háttar búrekstur auk þeirrar staðbundnu atvinnusköpunar eigenda sem fellur innan þess sem heimilt er á landbúnaðarlandi samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Land Fælu rís hæst í um 140 metra yfir sjávarmáli á Fæluholti syðst á skikanum. Þaðan hallar til Tungár. Hæð yfir sjávarmáli er upp. 120 metrar við aðkomuveg. Landið er mýrlent neðan 120 metra línu norðan aðkomuvegar en annars vel gróið mólendi sem brotið er upp með einstaka klappardrýlum úr móbergi og grágrýti. Ekki er um ræktað land að ræða innan skikans. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands í gildandi aðalskipulagi er svæðið í flokki III.

Fyrirhugaðri bæjartorfu er valinn staður í hlíðinni norðan í Fæluholti þar sem ekki kemur til þess að raska þurfi votlendi.

Utan votlendisins norðan við aðkomuveg er ekki að finna á svæðinu náttúrufyribæri 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 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 auk þess að stunda staðbundna atvinnu með fasta búsetu í samfélaginu án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar eða gott ræktunarland.

AÐALSKIPULAG 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:

Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur á landbúnaðarsvæðum þar sem er föst 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 spilli 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.

UMHVERFISÁHRIF:

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætлана 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 vermdarsvæða 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 Hitaveitu Gnúpverja. Stofnlögn liggur með Mástunguvegi (sjá uppdrátt).

Ljósleiðari fjarskiptafélags Skeiða- og Gnúpverjahrepps liggur í gegn um svæðið og er fyrirhugað að tengjast inn á kerfið.

Rafmagn frá veitukerfi RARIK/Landsnet hefur verið lagt inn á svæðið. Spennistöð er við aðkomuveg og tengikassi innan byggingareits (sjá uppdrátt).

Lind fyrir öflun kalds neysluvatns hefur verið virkjuð um 200 metrum sunnan lóðamarka í landi Móa (sjá yfirlitsmynd). Við virkjun lindarinnar hefur verið fylgt reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 msbr.

Frárénnslí skal leitt í rotþrær og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Við staðsetningu rotþróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott.

AÐKOMA:

Aðkoma af svæðinu er af Mástunguvegi sem er héraðsvegur í flokki C7 samkvæmt flokkun Vegagerðarinnar. Vegir að byggingum skulu byggðir 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 rotþróa, snjómokstur, skólaakstur og sorphirða er á vegum sveitarfélagsins skv. reglum hverju sinni.

FORNMINJAR:

Engar fornminjar hafa verið skráðar innan skipulagssvæðisins. Beitarhúsatóft sem ekki hefur verið aldursgreind eða færð á minjaskrá er að finna utan í Fæluholti, innan byggingareits. Ekki er heimilt að byggja nær tóftinni en í 15 metra fjarlægð nema að fenginni umsögn Minjavarðar Suðurlands. Ekki er heimilt að hrófla við tóftinni eða öðrum minjum sem kunna að koma í ljós við framkvæmdir innan svæðisins nema í samráði við minjavörð Suðurlands samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

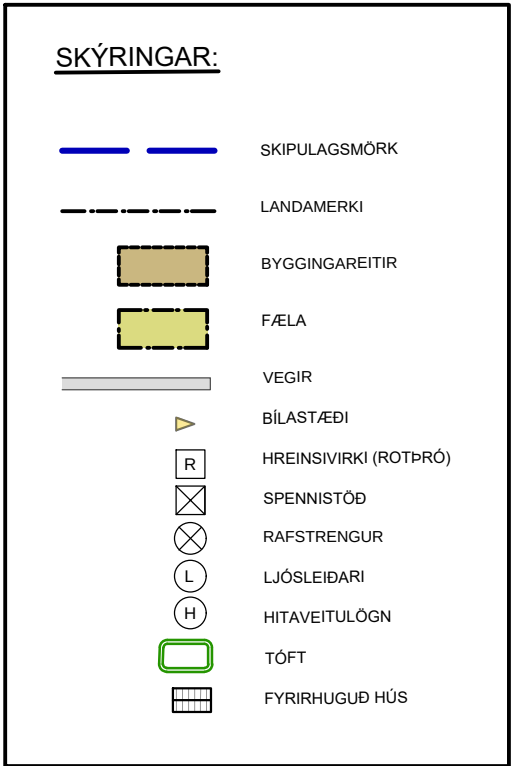
SKILMÁLAR

Innan byggingareits er heimilt að byggja upp lögbýlið **Fælu**. 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 staðbundinnar atvinnustarfsemi. Afmarkaður er byggingareitur bæjartorfunnar og er staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu sýnd til skýringa en er ekki bindandi. Byggingarreitir bæjartorfunnar er 9.600 m² að stærð. Fjarlægð að lóðamörkum er hvergi minni en 10 metrar. Óheimilt er að reisa mannvirki nær Mástunguvegi en í 50 metra fjarlægð. Sölmuleiðis er óheimilt að byggja nær Tungá en í 50 metra fjarlægð. 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 tvö minni hús (t.d. vinnustofu, gestahús eða geymslu) allt að 60 m² hvort. Mænishæð húsa skal ekki yfirstíga 6.0 m frá gólfplötu aðalhæðar.

Heimilt er að byggja fjölnotahús til avinnureksturs og gripahús. Heildarstærð þessara bygginga verði ekki meiri en 600 m². Mænishæð skal ekki yfirstíga 8.0 m frá gólfplötu.

Uppbygging mannvirkja innan byggingareitsins sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Heildarbyggingarmagn í Fælu sem er 11.8 hektarar er samtals 1.120 m² .



SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR

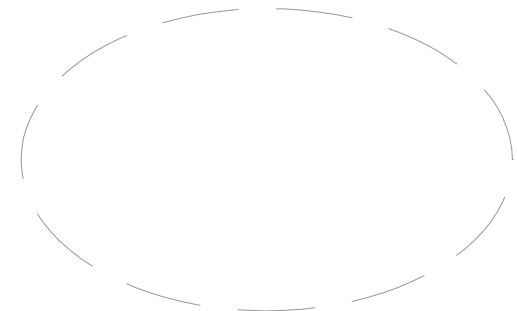
FÆLA

DEILISKIPULAG

Mælikvarði 1:2000 / 1: 10000 á A2

31.3.2021 SIGURÐUR U. SIGURÐSSON 290772-4279

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

Unnið ofan á upprétta hnitsetta loftmynd frá Loftmyndum ehf og hæðallnugrunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt eru deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000, 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.

Innmæling landamarka Fælu auk þeirra lagnakerfa sem um svæðið liggja fór fram að sumri til 2020 og var framkvæmt af Stefáni Má Ágústssyni hjá Sjónhag ehf. Mælitæki Trimble R8 GNSS Nákvæmni 1.5 cm. Fastmerki Vegagerðarinnar VG5362 notað til leiðréttingar. Hnitakerfi ISN93.

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

