

### GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til landskikans Álfhóls L210521. Landskikinn er 25,0 hektari að stærð og er stofnaður úr lendum Þóroddsstaða. Staðfest lóðamörk liggja fyrir. Skikinn afmarkast af Laugarvatnsvegi að vestanverðu og af landamörkum Þóroddsstaða og Neðra-Apavats að norðanverðu. Aðliggjandi lönd eru Neðra-Apavatn að norðanverðu en land Þóroddsstaða annars. Aðkoma er af Laugarvatnsvegi. Lögbýlisréttur er fyrir hendi, staðfestur af þáverandi landbúnaðarráðherra 23. maí 2007.

Í Álfhól verður byggð upp bæjartorfa lögbýlis og stunduð þar skógrækt auk þeirrar staðbundnu atvinnusköpunar eigenda sem fellur innan þess sem heimilt er á landbúnaðarlandi og skógræktarsvæðum samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Land Álfhóls rís hæst í um 117 metra yfir sjávarmáli vestast á skikanum. Þaðan hallar að Laugarvatnsvegi. Hæð yfir sjávarmáli er upp. 82 metrar við aðkomuveg. Landið er þurr, hálfgróið lyngi og mosagróðri, jarðvegsskán er þunn og stutt ofan á mel. Skógrækt hefur verið stunduð á skikanum samkvæmt samningi við Suðurlandsskóga frá árinu 2008. Ekki er um ræktað land að ræða innan skikans. Landið er skilgreint sem skógræktarsvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins og er því undanskilið flokkun landbúnaðarlands. Fyrirhugaðri bæjartorfu er valinn staður ofarlega í hlíðinni vestarlega á skikanum. Þar er að finna flatlent svæði sem undanskilið hefur verið útplöntun skógarplantna. Samkvæmt samningi við Suðurlandsskóga er ... Skógarbónda heimilt að fengnu samþykki Suðurlandsskóga að nýta hið samningsbundna land einnig til annara nota enda stafi skógræktarframkvæmdum ekki hættu af nýtingunni.

Ekki er að finna á svæðinu náttúruvirkni sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 eða vistgerðir með mjög hátt verndargildi samkvæmt skýringaruppdrætti /vistgerðarkorti aðalskipulags. Vestan við svæðið er fjarsvæði vatnsbóls, merkt VB4 í aðalskipulagi. Suðurhlíðar Lyngdalsheiðarinnar innan sveitarfélagsmarka eru merktar sem fjarsvæði vatnsbóla á svæðinu.

### ADALSKIPULAG GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPS 2020-2032:

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins 2020-2032 er landið skilgreint sem skógræktarsvæði merkt SL15. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru skógræktarsvæði skilgreind sem Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu.

Í greinargerð aðalskipulags kemur fram:

Á skógræktarsvæðum er heimilt að hafa mannvirki sem þjóna notkun svæðanna... Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur að stefnu aðalskipulagsins þar sem um er meðal annars að ræða uppbyggingu á svæðinu sem þjónar athafnasemi skógarbænda við gróðursetningu, grísjun og vinnslu skógarafurða. Um uppbyggingu bæjartorunnar gilda ákvæði um landbúnaðarland þar sem um lögbýli að ræða. Um er að ræða uppbyggingu á landspildu til búrekturs/skógræktar auk annars minni háttar atvinnureksturs og er utan verndarsvæða og góðs ræktunarlands.

### 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 umhverfisáhrifum 106/2000. 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. Einhver sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirkja eru óumflýjanleg en vegna skógræktar sem staðið hefur yfir frá árinu 2008 verða mannvirki lítt sýnileg. Snyrtimennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif enn frekar.

### VEITUR:

- Svæðið hefur heimild til tengingar við Vatnsveitu Þóroddsstaða samkvæmt ákvæði kaupsamnings sem þinglýst er 22. febrúar 2007. Stofnlögn liggur um svæðið (sjá uppdrátt).
- Rafmagn frá veitukerfi RARIK/Landsnet hefur verið lagt inn á svæðið og tengiskápar eru merktir inn á uppdrátt.
- Tengimöguleikar eru við ljósleiðara sveitarfélagsins og hafa idráttarrör verið plægð í jörðu samhliða rafstreng.
- Frárennsli skal leitt í rotþræ 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 OG VEGTENGING:

Aðkoma að svæðinu er af Laugarvatnsvegi (37) sem er stofnvegur í flokki C8 samkvæmt vegaskrá Vegagerðarinnar. Vegtenging samkvæmt skipulaginu hefur verið samþykkt af Vegagerðinni með bréfi dagsettu 3.ágúst 2021. Veghelgunarsvæði samkvæmt vegalögum 80/2007 er 30 metrar. Ekki er heimilt að reisa íbúðar- eða frístundahús nær veginum en í 100 metra flarlægð og aðrar byggingar í minnst 50 metra fjarlægð (sjá veghelgunarlínur á uppdrætti). Vegir að byggingum skulu byggðir upp til þess að bera að lágmarki 30 tonn.

### ÞJÓNUSTA:

Þjónusta slökkviliðs og eldvarnaeftirlits er frá Brunavörum Árnessýslu. Næsta slökkvistöð er staðsett á Laugarvatni í um 10 km fjarlægð. Aðgengi er að slökkvivatni er við Apavatn í um fjögurra km fjarlægð. Tæming rotþróa, snjómokstur, skólaakstur og sorphröa er á vegum sveitarfélagsins skv. reglum hverju sinni.

### FORNMINJAR:

Samkvæmt uppdrætti minja í aðalskipulagi sem byggður er á skráningu fornleifa í sveitarfélaginu eru skráðar minjar norðan við byggingareit B2 (merkt á uppdrátt). Samkvæmt skýrslu Fornleifastofnunar Íslands frá 2002 (FS164-99063) er hér um að ræða Tjaldhól ÁR-416:017. Talið er að við hólinn hafi verið áningastaður á leið biskupa frá Skálholti á Þingvöllum. Byggingarreit B2 afmarkar gamla malarnámu og jarðvegur innan hennar hreyfður. Ekki er því hættu á röskun minja innan reitsins. Engar fornminjar aðrar hafa verið skráðar innan skipulagssvæðisins. Ekki er heimilt að hrófla við skráðum minjum né öðrum sem kunna að koma í ljós við framkvæmdir innan svæðisins nema í samráði við minjavörð Suðurlands samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012.

### SKILMÁLAR

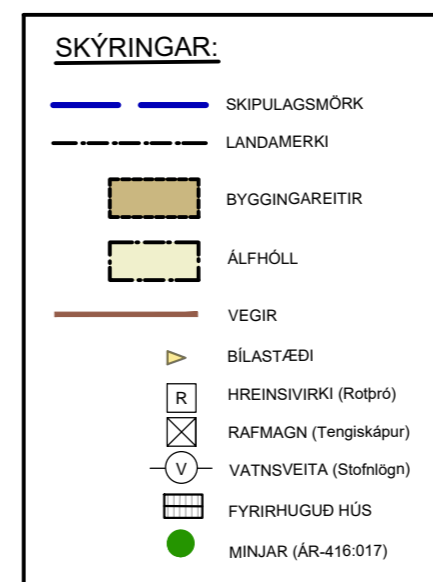
**BYGGINGAREITUR B1:** Innan byggingareitsins er heimilt að byggja upp bæjartorfu lögbýlisins Álfhóls. Heimilt er að byggja upp bæjartorfu þar sem fyrst og fremst skal gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist ábúð skógarbænda á jörðinni og minni háttar staðbundinni atvinnustarfsemi. Byggingarreit bæjartorunnar er 14304 m<sup>2</sup> að stærð.

- Heimilt er að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr allt að 400 m<sup>2</sup> á einni eða tveimur hæðum. Auk þess tvö minni hús (t.d. vinnustofu, gestahús eða geymslu) allt að 60 m<sup>2</sup> hvort. Mænishæð húsa skal ekki yfirstíga 8.0 m frá gólfplötu aðal hæðar.
- Heimilt er að byggja fjölnotahús tengt atvinnurekstri eða gripahús. Heildarstærð þessara bygginga verði ekki meiri en 600 m<sup>2</sup>. Mænishæð skal ekki yfirstíga 8.0 m frá gólfplötu.

**BYGGINGAREITUR B2:** Reitur þessi er 3026 m<sup>2</sup> að stærð og afmarkar athafnasvæði tengt starfsemi skógarbænda. Reitnum er fundinn staður þar sem áður var malarnáma. Til staðir er gróðurvaxinn jarðvegsmön sem kemur í veg fyrir sýnileika starfseminnar frá Laugarvatnsvegi.

- Heimilt er að byggja skemmu og/eða skýli til geymslu skógarplantna, geymslu og vinnslu skógarafurða og tækja sem starfsemi tengjast. Heildarstærð þessara mannvirkja verði ekki meiri en 250 m<sup>2</sup> og mænishæð mest 5.0 m.
- Innan reitsins er heimilt að geyma hverja þá lausamuni sem starfsemi tengjast. Landeigendum er skylt að tryggja að engin hættu stafi af búnaði og munum innan reitsins.

**ALMENNT:** Byggingareitir eru afmarkaðir á uppdrætti. Staðsetningar húsa, bílastæða og fráveitu eru sýnd til skýringa en eru ekki bindandi. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls. Fjarlægð byggingareita frá lóðamörkum er hvergi minni en 10 metrar. Uppbygging mannvirkja innan byggingareita sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarland og skógræktarsvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Heildarbyggingarmagn í Álfhól sem er 25 hektarar er samtals 1.370 m<sup>2</sup>.



GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR

ÁLFHÓLL

DEILISKIPULAG

Mælikvarðar 1:2000 / 1:4500 / 1:20000 á A2

10.11.2021 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 Grímsnes- og Grafningshrepps þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

TILLAGA

Unnið ofan á upprétta hnitsetta loftmynd frá Loftmyndum ehf og hæðalínugrunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér eru bit er deiliskipulagsuppdrættir í mkv. 1:2000 og 1:4500, yfirlitsmynd í kvarða 1:20000 sem sýnir mörk aðliggjandi landa og aðkomu, yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032, greinargerð og skilmálar um uppbyggingu svæðisins sem eru í samræmi við gildandi aðal- og landskipulagsstefnu, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

UMSAGNARADILAR: Vegagerðin / Minjastofnun Íslands / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands / Brunavarnir Árnessýslu / Umhverfisstofnun / Skipulagsstofnun

Tillaga að deiliskipulagi þessu var auglýst til kynningar 19. janúar 2022 með athugasemdafrestri til og með 8. febrúar 2022.