

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR  
Mkv. 1:4500 á A1

**GREINARGERÐ**

Deiliskipulag þetta tekur til lögbýlisins Ásbrekku L166535 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Ásbrekka er 120 hektara bújörð þar sem stunduð er skógrækt auk annars. Ásbrekka afmarkast að vestanverðu af Stóru-Laxá sem aðskilur jafnframt sveitarfélögin Skeiða- og Gnúpverjahrepp og Hrunamannahrepp. Vestan ár eru lendum Hrepphóla í Hrunamannahreppi. Að norðanverðu liggur land Ásbrekku að landi Hæls 1 og að austanverðu að landi Háholts. Að sunnanverðu afmarkast jörðin af Glórugli sem aðskilur land Ásbrekku frá lendum Vestra- Geldingaholts og Skaró. Ásbrekka hefur verið bújörð í langan tíma og er mörkum hennar lýst í landamerkjabók Árnassýslu árið 1885 (þá undir heitinu Glóra). Aðkoma að jörðinni er af Háholtsvegi (3335).

Í Ásbrekku er stunduð skógrækt og hefur verið gert síðan 2002 þegar samningur var gerður við Suðurlands-skóga. Eldri byggingar sem áður hýstu búfénað og heyfeng hafa fengið ný hlutverk í tengslum við athafnasemi skógarbænda. Ræktuð tún innan jarðarinnar eru um 20 hektarar og er ekki fyrirhugað að leggja þau undir skógrækt. Samkvæmt samningi við Suðurlands-skóga er skógarbónda heimilt að nýta hið samningsbundna land einnig til annara nota enda stafi skógræktarframkvæmdum ekki hætta af nýtingunni. Landeigendum er heimil án framkvæmdaleyfis minni háttar efnistaka til eigin nota innan jarðarinnar samkvæmt 13. gr Skipulagslaga (123/2010).

Land Ásbrekku ris hæst í um 168 metra hæð yfir sjávarmáli á kalli Langahnjúks. Þaðan hallar að Stóru-Laxá sem rennur í um 70 metra hæð fyrir landi Ásbrekku. Lækimír í Glórugli og Þvergili falla til Stóru-Laxár. Landið samanstendur af mosagrónum klapparásum, mýrarsundum og grónum vallendisflötum sem hafa verið ræstar fram til túnræktunar. Norðan til á svæðinu hallar bratt að ánni sem rennur þar þröngt, en sunnar og vestar hallar að gróinni grasflöt og malareyrum. Ekki er að finna á svæðinu náttúrufrýrbæri sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 eða vistgerðir með mjög hátt verndargildi. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands í gildandi aðalskipulagi er ræktanlegur hluti jarðarinnar í flokki III - Blandað ræktunarländ.

Skipulagsmörk eru hér dregin í mörkum jarðarinnar. Markmiðið með gerð þessa deiliskipulags er að setja ramma utan um uppbyggingu svæðisins og setja skilmála um framfariruppbyggingu. Ekki er til staðar eldra skipulag fyrir svæðið. Afmarkaðir eru fjórir byggingareitir innan svæðisins, þar á meðal um núverandi bæjartorfu.

**SAMRÆMI VID AÐALSKIPULAG**

Í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 er meginhluti landsins skilgreint sem skógræktarsvæði merkt SL10 og sagt um 112 hektarar. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru skógræktarsvæði skilgreind sem: ... Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölmytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu.

Samkvæmt aðalskipulagi þá gildir meðal annars um skógræktarsvæði að: ...Nytjaskógrækt verði að jafnaði ekki nær ár- og vatnsbökkum en 30 m. Skógrækt skal ekki vera innan helgunarsvæða rafliða. Taka skal tillit til jarðmyndana og vistkerfa sem njóta verndar skv. lögum um náttúruvernd (60/2013).

Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur að stefnu aðalskipulagsins. Megin hluti landsins er til skógræktar að undanskildum núverandi túnum í rækt og þeim byggingareitum sem afmarkaðir eru hér. Ákvæði aðalskipulags um skógræktarsvæði gilda. Almennit um uppbyggingu innan svæðisins gilda ákvæði um landbúnaðarländ þar sem um lögbýli að ræða. Um er að ræða uppbyggingu á landi til búreksturs/skógræktar auk annars minni háttar atvinnureksturs. Svæðið er utan verndarsvæða og góðs ræktunarlands.

**UMHVERFISÁHRIF:**

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða 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 2002 verða mannvirki lítt sýnileg. Snrytmennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif enn frekar.

**VEITUR:**

- Svæðið hefur tengingu við hitaveitu Gnúpverja.
- Kalt vatn er fengið úr veitu innan svæðisins í eigu landeigenda. Veitan var virkjuð árið 2016. Vatnsból og grannsvæði er merkt á uppdrátt. Við oflun neysluvatns og frágang vatnsveitu skal fylgja reglugerð um varnir gegn mengun vatns 796/1999 og reglugerð um neysluvatn 536/2001.
- Rafmagn frá veitukerfi RARIK/Landsnet hefur verið lagt um svæðið.
- Svæðið hefur ljóseidiaratengingu frá fjarskiftafélagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps.
- Frærennisli skal leitt í rotþræ og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um minni fráveitur (október 2022). Við staðsetningu rotþróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott.

**AÐKOMA OG VEGIR:**

Aðkoma að svæðinu er af Háholtsvegi (3335) sem er héraðsvegur af vegtegund D samkvæmt vegaskrá Vegagerðarinnar. Vegurinn þverar Glórugli sem lagt hefur verið í ræsi áður en hann greinist og liggur að Háholti auk Ásbrekku.

Vegir og slóðar innan svæðisins eru merktir á uppdrátt. Vegir að byggingum skulu byggðir upp til þess að bera að lágmarki 30 tonn. Slóðakerfi innan svæðisins þjónar að stærstum hluta athafnasemi bænda við gróðursetningar og grjósn. Einnig er um að ræða slóða sem tengjast lendum Skarós að suðvestanverðu, landi Hæls að norðanverðu og lendum Hrepphóla um Háholtsvæði. Landeigendum er heimilt að veita veiðifélagi Stóru-Laxár afnot af þessum slóðum á veiðitíma.

**ÞJÓNUSTA:**

Þjónusta slökkviliðs og eldvarnafréttis er frá Brunavörnum Árnassýslu. Næsta slökkvilið er staðsett í Árnesi í um 4.5 km fjarlægð. Aðgengi að slökkvivatni er á Vaðfit á bökkum Stóru-Laxár innan svæðisins og einnig mögulega í Glórugli og/eða Þvergili. Tæming rotþróa, snjómokstur, skólaakstur og sorphirða er á vegum sveitarfélagsins samkvæmt reglum hverju sinni.

**FORNMINJAR:**

Engar fornminjar hafa verið skráðar innan skipulagssvæðisins. Engin ummerki um eldri mannvist fannst innan byggingareita við skoðun skipulagshönnuðar og landeigenda sumarið 2022. Ekki er heimilt að hrófa við minjum sem kunna að koma í ljós við framkvæmdir innan svæðisins né gróðursetja nær þeim en í 15 metra fjarlægð nema í samráði við minjavörð Suðurlands samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

**SKILMÁLAR**

**BYGGINGAREITUR B1:** Byggingareiturinn afmarkar rúmt núverandi bæjartorfu sem er syðst á svæðinu í um 100 metra hæð yfir sjávarmáli. Innan reitsins er að finna 113 m<sup>2</sup> íbúðarhús sem byggt er 1984 og úthús sem samtals telja um 370 m<sup>2</sup> byggt á árabliinu 1956-1972 (upplýsingar úr fasteignaskrá). Heimilt er að viðhalda núverandi byggingum með viðbótum. Byggingareitur bæjartorunnar er 5834 m<sup>2</sup> að stærð

- Heimilt er að stækka íbúðarhúsið um 100 m<sup>2</sup> og byggja tvö minni hús í tengslum við það (t.d. vinnustofu, gestahús, bílskúr eða geymslu).
- Finna má úthúsum hlutverk sem þjónar starfsemi skógarbænda eða einhverja þá staðbundnu atvinnustarfsemi sem heimil er á landbúnaðarländi samkvæmt aðalskipulagi. Jafnframt er heimilt að breyta

þeim að hluta í íverhúsnæði fyrir starfsfólk með tímabundna eða fasta búsetu ef á þarf að halda, þó þannig að ákvæðum byggingareglugerðar sé fylgt.

- Heimilt er að byggja innan reitsins fjölnota hús, skemmu tengda atvinnurekstri eða gripahús allt að 300 m<sup>2</sup>.
- Heildarbyggingarmagn innan reitsins verði ekki meira en 950 m<sup>2</sup>. Mænishæð taki mið af þeim byggingum sem fyrir eru.
- Innan reitsins er heimilt að geyma hverja þá lausamuni sem starfsemiinni tengjast. Landeigendum er skylt að tryggja að engin hætta stafi af búnaði og munum innan reitsins.

**BYGGINGAREITUR B2:** Reiturinn er 1007 m<sup>2</sup> að stærð og er dreginn utan um 59 m<sup>2</sup> bogaskemmu sem byggð var sem hegygeymsla (hlaða) árið 1948. Reiturinn er staðsettur innan ræktaðra túna svæðisins.

- Heimilt er að viðhalda eða endurbýggja bogaskemmuna með minni háttar viðbótum og finna henni nýtt hlutverk.
- Halda skal umhverfi skemmunar sem snrytlegustu og forðast þar geymslu lausamuna.

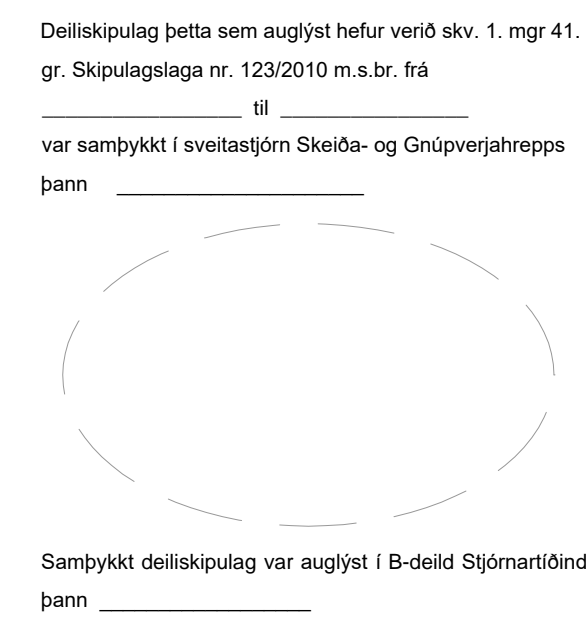
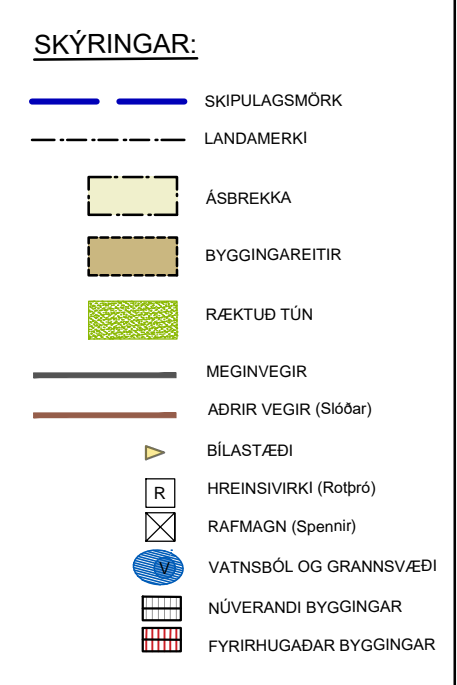
**BYGGINGAREITUR B3:** Reitur þessi er 5855 m<sup>2</sup> að stærð og er staðsettur vestarlega á svæðinu á bakka Stóru-Laxár þar sem útsýni yfir ána er einstakt. Frá árbakka að byggingareit er hvergi minna en 50 metrar. Innan reitsins er að finna gestahúsið Glóru sem er 36 m<sup>2</sup> að stærð, byggt árið 2020.

- Heimilt er að byggja við núverandi gestahús og byggja tvö sambærileg hús til viðbótar.
- Heildarbyggingarmagn innan reitsins mest 200 m<sup>2</sup>.
- Mænishæð yfirstigi ekki 5 metra.
- Staðsetning innan reitsins og lögun húsa á uppdrátt er sýnd til skýringa og er ekki bindandi.
- Heimilt er að leigja húsin ferðafólki
- Halda skal umhverfi gestahússins sem snrytlegustu og forðast þar geymslu lausamuna.

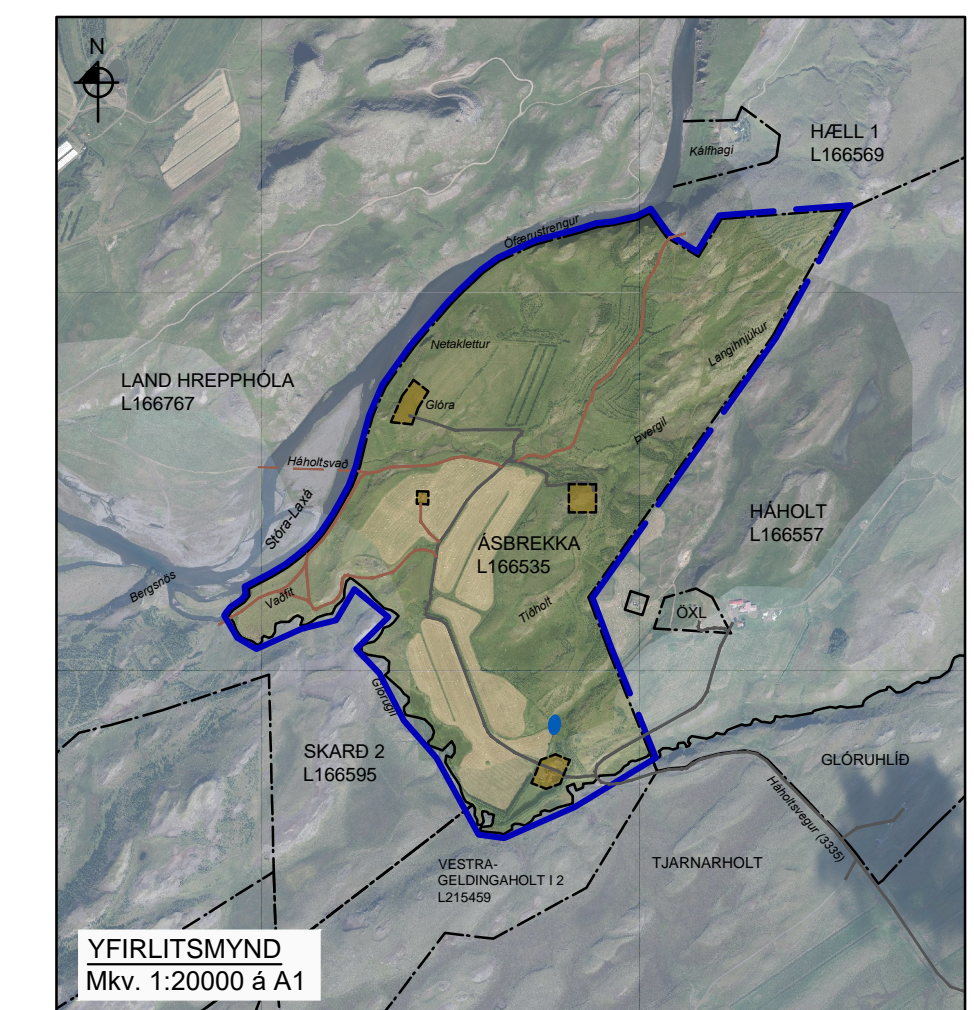
**BYGGINGAREITUR B4:** Reitur þessi er staðsettur á mosagrónu klapparholti austarlega á svæðinu og er stærð hans 5374 m<sup>2</sup>. Ekki hefur verið gróðursett á holti.

- Á reitnum er heimilt að byggja íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum allt að 550 m<sup>2</sup> að stærð auk kjallara, innan hámarks heildar byggingarmagns reitsins. Mænishæð frá gólfplötu 1. hæðar mest 8.0 metra.
- Heimilt er að byggja tvö minni hús í tengslum við íbúðarhúsið (t.d. vinnustofu, gestahús, eða geymslu).
- Heildarbyggingarmagn innan reitsins mest 800 m<sup>2</sup>.
- Heimilt er að vera með útisundlaug innan byggingareitsins sem þjónar íbúum.
- Staðsetning innan reitsins og lögun húss á uppdrátt er sýnd til skýringa og er ekki bindandi.

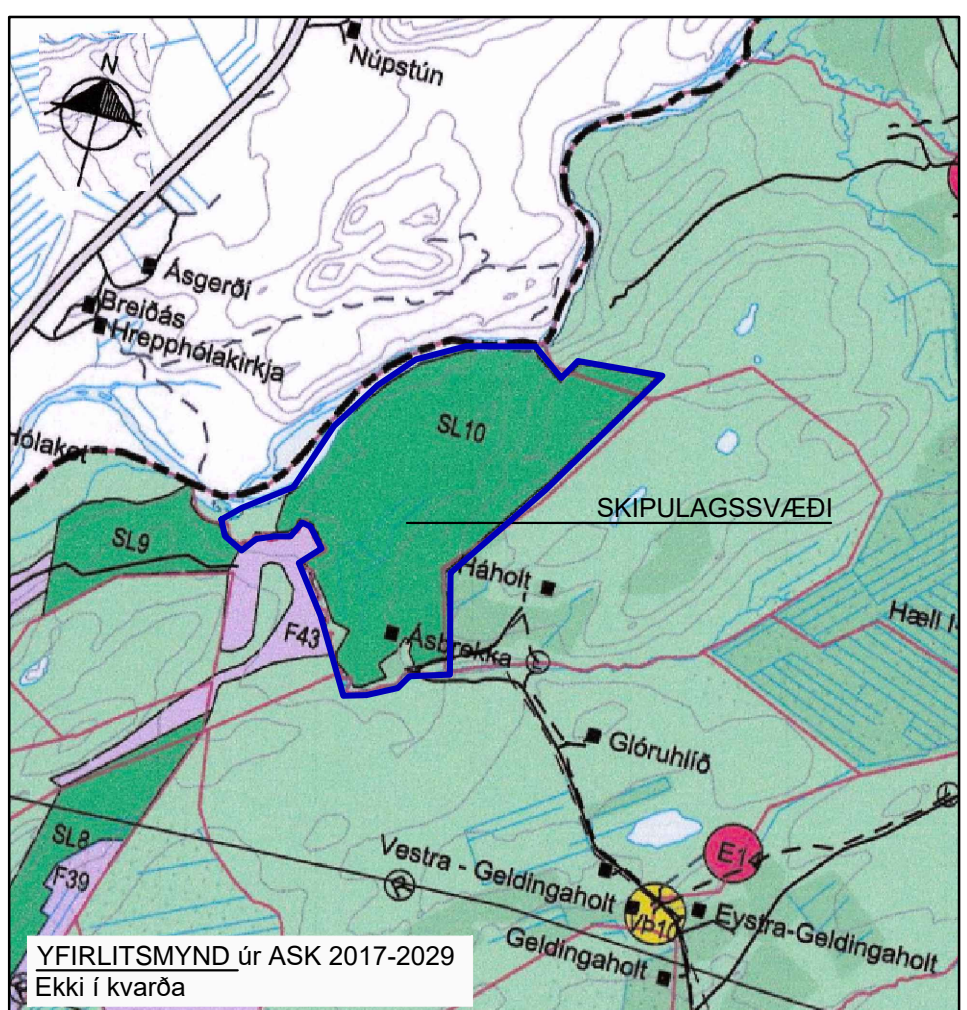
**ALMENNT:** Byggingareitirnir fjórir eru afmarkaðir á hnúttettum uppdrátt. Staðsetningar bílastæða og fráveitu eru sýnd til skýringa en eru ekki bindandi. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjál. Uppbygging mannvirkja innan byggingareita sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarländ og skógræktarsvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Heildarbyggingarmagn í Ásbrekku sem er 120 hektarar er samtals um 2010 m<sup>2</sup>.



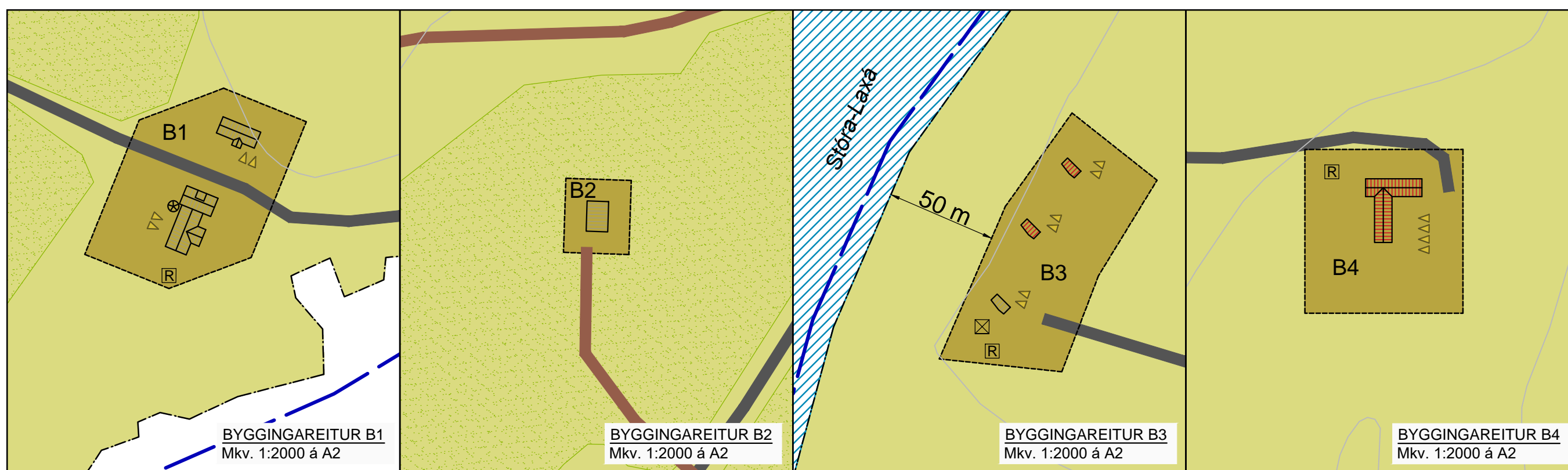
**TILLAGA**



YFIRLITSMYND  
Mkv. 1:20000 á A1



YFIRLITSMYND úr ASK 2017-2029  
Ekki í kvarða



SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR

**ÁSBREKKA**

DEILISKIPULAG

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

01.01.2023 SIGURÐUR U. SIGURÐSSON 290772-4279

Unnið ofan á upprettá hnúttetta loftmynd frá Loftmyndum ehf og hæðalínugunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér bit er deiliskipulagsuppdráttir í mkv. 1:2000 og 1:4500, yfirlitamynd í kvarða 1:20000 sem sýnir mörk aðliggjandi lands og aðkomu, yfirlitamynd úr aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, greinargerð og skilmálur um uppbyggingu svæðisins sem eru í samræmi við gildandi aðal- og landsskipulagsstefnu, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

UMSAGNARÁÐILAR: Vegagerðin/ Minjastofnun Íslands / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands / Brunavarnir Árnassýslu / Umhverfisstofnun / Skipulagsstofnun

Tilgata að deiliskipulagi þessu fór í kynningu xx með athugasemdafrestri til og með xx. Tilgatan var auglýst xx með athugasemdafrestri til og með xx.