



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ 2023 var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann \_\_\_\_\_



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

**GREINARGERÐ**

Deiliskipulag þetta tekur til lóðarinnar LAUFVALLARGIL, landeignarnúmer L200188. Lóðin er 22000 m² að stærð, 2.2 hektarar og er stofnuð úr lendum Hlíðar 1 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Fyrir liggur hnitsett lóðablað, staðfest af landeigendum, dagsett 15.11.2010.

Stóra-Laxá rennur fyrir landi Hlíðar vestur af lóðinni í um 110 m hæð yfir sjávarmáli. Vestan ár eru lendur Sólheima og Núpstúns í Hrunamannahreppi. Aðliggjandi að sunnanverðu er lóðin Guðbjargarlundur. Aðkoma að lóðunum er um vegslóða í landi Hlíðar sem nýttur er af landeigendum, lóðarhöfum og veiðimönnum Stóru-Laxár á sumrin.

Á lóðinni verða byggð frístundahús og önnur aðstaða lóðarhafa til notkunar í frítíma sínum yfir sumartímam.

Lóðin er á ágætlega grónu landi inn af bæjarforfu Hlíðar. Trjárækt hefur verið stunduð á svæðinu frá því að það var girt af árið 1986 og má það heita full gróið. Svæðið er í vesturhlíðum Hlíðarfjalls sem rís hæst á Hlíðarkistu í um 371 metra hæð yfir sjávarmáli. Lækur sem seilur um gilið fellur til Stóru-Laxár. Ekki er um gott ræktarland að ræða í flokkum I eða II. Byggingareitum er fundinn staður þar sem halli lands er lítil, á svæðum sem undanskilin hafa verið plöntun skógarplantna. Ekki er að finna á svæðinu náttúrufríbærni sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

**SAMRÆMI VIÐ AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029:**

Samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins er um landbúnaðarsvæði að ræða. Um byggingu frístundahúsa á landbúnaðarlandi segir í aðalskipulagi:

*Eftirtaldir framkvæmdir eru heimil á landbúnaðarsvæðum ... án þess að afmarka sérstaka landnotkun: Stök frístundahús á 0.5 - 1.0 ha lóðum. 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 innan skilgreindrar lóðar samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur að þessu ákvæði. Um er að ræða lóð sem ætluð er fyrir fjölskyldumeðlimi og tengda aðila.

**UMHVERFISÁHRIF:**

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögnum. Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem um er að ræða uppbyggingu á litlu svæði fyrir aðila sem rætur eiga innan samfélagsins.

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 vegna gróskumikillar skógræktar undanfarna ára verða mannvirki lítt sýnileg. Snýrtímennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif. Byggingar innan lóðarinnar verða hannaðar þannig að þær falli vel að landslagi og umhverfi og sómi sér vel í náttúrulegu landslagi Hlíðarfjalls og Stóru-Laxár

**VEITUR:**

Svæðið er tengt eigin kaldvatnsveitu, lind í hlíðum Hlíðarfjalls, ofarlega innan lóðamarka. Vatnsból og grannsvæði er merkt inn á upprátt. Við öflun neysluvatns og frágang vatnsveitu er fylgt reglugerð um varnir gegn mengun vatns 796/1999 og reglugerð um neysluvatn 536/2001. Ekki er fyrirhugað að tengja svæðið hitaveitu eða rafveitu. Rafmagni til lýsingar er aflað með vindrafstöð og sólarþeglu.

Frárennli verður leitt í rotþró og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Við staðsetningu rotþróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott. Fyrirhuguð staðsetning er merkt inn á upprátt, neðarlega á lóð.

**AÐKOMA:**

Aðkoma að Laufvallargili og Guðbjargarlundi er af bæjarforfu Hlíðar, framhjá núverandi veiðihúsi (svæði merkt AF3 á upprátt aðalskipulags), ofan við túnin á Eyrum og neðan við túnin á Laufvelli. Frekari uppbygging aðkomuvegar skal taka mið af því að bera að lágmarki 30 tonn.

**ÞJÓNUSTA:**

Þjónusta slökkviliðs og eldvarnaeftirlit er frá Brunavörnum Árnessýslu. Næsta slökkvistöð er staðsett í Árnesi í um 10 km fjarlægð. Öflun slökkvivatns er möguleg á eyrum Stóru-Laxár.

Tæming rotþróa, snjómokstur og sorphirða er á vegum sveitarfélagsins skv. reglum hverju sinni.

**FORNMINJAR:**

Aðalskráning fornminja hefur ekki farið fram á svæðinu. Ekki er vitað um neinar minjar innan lóðarinnar. Ekki er heimilt að hrófa 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 skipulagsmarka eru afmarkaðar tvær lóðir og einn byggingareitur á hvorri lóð. Fjarlægð byggingareitanna frá lóðamörkum er hvergi minni en 10.0 m. Á hvorri lóð er heimilt að byggja eitt frístundahús allt að 120 m² að stærð á einni eða tveimur hæðum. Mænishæð mest 6.0 m, mælt frá frá gólflötu. Einnig tvö aukahús, gestahús, geymslu eða baðhús. Hámarks nýtingarhlutfall lóða 0.03. Heimilt er að leigja út gistingu til ferðamanna.

Staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu eru sýnd til skýringa á upprátt en er ekki bindandi. Bílastæði lóðanna og hreinsivirki fráveitu geta verið sameiginleg. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls. Leitast skal við að hús falli vel að landslagi og séu í jarðlitum. Öll hús skulu byggð samkvæmt ákvæðum gildandi byggingareglugerðar.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa innan lóðar, svo sem gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættu stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits s.s. eins og gerð jarðvegsmána og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa. Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að öþörfu. Forðast skal að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk.

Unnið ofan á upprétta hnitsetta loftmynd og hæðalínugrunn frá Loftmyndum ehf. Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt eru deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1200, yfirlitsmynd sem sýnir nágrenni, aðliggjandi lóð og aðkomu, yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, greinargerð og skilmálar um uppbyggingu svæðisins sem eru í samræmi við gildandi aðal- og landsskipulagsstefnu, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

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

**SKÝRINGAR:**

	SKIPULAGSMÖRK
	LÓÐAMÖRK
	BYGGINGAREITIR
	LAUFVALLARGIL
	AÐKOMUVEGUR
	STÍGUR
	LÆKUR
	BÍLAST/EDI
	HREINSIVIRKI (ROTÞRÓ)
	FYRIRHUGUÐ HÚS
	VATNSBÓL



**SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR**

**LAUFVALLARGIL**

**DEILISKIPULAG**

---

Mælikvarði 1:1200 á A2

01.03.2023 **SIGURÐUR U. SIGURÐSSON** 290772-4279

*Sigurður U. Sigurðsson*