

GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til lands Hraunvalla L203194 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Stærð skipulagssvæðisins er 30 hektarar. Svæðið er neðarlega á Skeiðum skammt vestan Skeiða- og Hrunamannavegar. Hvítá rennur sína leið til suðurs um 850 metrum vestan svæðisins. Aðliggjandi eru lundur Norðurgarðs, Andrésfjosa, Markar og Ólafsvalla. Aðkoma er um Hraunvallaveg af Skeiða- og Hrunamannavegi (30).

Á svæðinu hefur verið byggð upp ferðaþjónusta á um tveggja hektara svæði. Afmarkaðar eru hér þrjár íbúðarlóðir innan svæðisins auk byggingareita fyrir útihús og ferðaþjónustu.

Landið er flatlent, mosagróið að mestu auk kyrkingslegs beitargróðurs, jarðvegsskán er þunn og stutt ofan á Þjórsárhraunið. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands í aðalskipulagi er ekki um gott ræktunarland að ræða, svæðið lendir í flokki 3 og 4. Svæðið er innan áhrifasvæðis flóða í Hvítá og eru hér settir skilmálar vegna þess. Ekki er að finna á svæðinu náttúrufríbærni sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029:
 Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er meginhluti landsins skilgreindur sem landbúnaðarland. Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru landbúnaðarsvæði skilgreind sem Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstri, með áherslu á búfénað, matvæla- og fôðurframleiðslu.

Í greinargerð aðalskipulags þar sem fjallað er um landbúnaðarland kemur fram:
Heimilt er að reisa stök íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri. ... Ný hús skulu reist í nágrenni núverandi byggðar ... utan landbúnaðarlands í flokki 1 og 2.

Um þann hluta landsins sem skilgreindur er sem verslunar- og þjónustusvæði (merkt VP1) segir í aðalskipulagi: ... gert er ráð fyrir þjónustubyggingu með hótélherbergjum auk gestahúsa. Gistirympi geta verið allt að 20 og gisting fyrir 40 gesti. Gólfkóti húsa skal vera 53 m.y.s. að lágmarki og byggingar skulu ekki hafa kjallara. Svæðið er allt að 2 hektarar.

Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að stefnu aðalskipulagsins þar sem um er að ræða uppbyggingu stakra íbúðarhúsa innan núverandi bæjartorfu auk þess sem byggingareitur útihúsa og verslunar- og þjónustusvæðis er afmarkaður. Byggingareitur og íbúðarlóðir eru utan góðs ræktunarlands.

DEILISKIPULAG SVÆÐISINS:

Uppbygging svæðisins hefur verið í samræmi við gildandi deiliskipulag sem gert var upphaflega árið 2007 og hefur tekið ýmsum breytingum síðan. Við gildistöku þessa deiliskipulags fellur eldra deiliskipulag úr gildi.

UMHVERFISÁHRIF:

Deiliskipulag þetta fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða 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 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 snrytmennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif.

VEITUR:

Svæðið hefur tengingu við Hitaveitu Áshildarmýrar og Vatnsveitu Suðurfalls á Skeiðum. Lagnir innan svæðisins skulu almennt fylgja vegum eins og kostur er. Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rarik/Landsnet og fjarskiptatenging við fjarskiptafélag Skeiða- og Gnúpverjahrepps.

Frárennsli er leitt í rotþrær (hreinsivirki) sem gengið er frá samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um minni fráveitur (október 2022). Við staðsetningu hreinsivirkis skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott.

ÞJÓNUSTA:

Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnæssýslu. Næstu slökkvistöðvar eru staðsettar í Árnosi í um 23 km fjarlægð, á Flúðum í um 28 km fjarlægð og á Selfossi í um 22 km fjarlægð. Aðgengi að slökkvivatni er í Brunahana í Brautarholti í um 9 km fjarlægð. Tæming rotþróa, snjómokstur, skólaakstur og sorphirða er á vegum sveitarfélagsins samkvæmt reglum hverju sinni.

FORNMÍNJAR:

Við fornleifaskráningu árið 2007 var skráð rúst sem mótar fyrir við norðurmörk svæðisins. Engar aðrar mínjar eru þekktar eða hafa verið skráðar innan skipulagssvæðisins. Ekki er heimilt að hrófla við mínjum sem kunna að koma í ljós við framkvæmdir innan svæðisins nema í samráði við minjavörð Suðurlands samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

SKILMÁLAR

ALMENNT:

Innan svæðisins er heimilt að byggja íbúðarhús á þremur lóðum auk útihúsa og starfsmannahúss á svæði til landbúnaðarnota. Uppbygging á svæði fyrir verslun og þjónustu er heimil samkvæmt skipulagi þessu. Staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu er sýnd til skýringa en er ekki bindandi. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjálts. Vegna flóðahættu er óheimilt að vera með kjallara undir húsum. Lágmarks hæðarkóti á gólfum húsa er 53.0 metrar yfir meðalsjávarmáli. Landhæð næst íbúðarhúsum ekki lægri en 52.0 m.y.s

Íbúðarlóðir fá staðföngin Hraunvellir 1, 3 og 5. Upprunalandið heldur staðfanginu Hraunvellir.

HRAUNVELLIR 1:

Innan lóðar er núverandi íbúðarhús auk gróðurhúss. Afmarkaður er byggingareitur innan lóðarmarka. Innan hans er heimild til byggingar íbúðarhúss á 1-2 hæðum allt að 400 m², mesta hæð 8.3 m. Heimild er til þess að hluti íbúðarhúss verði nýttur sem þjónusturympi fyrir þá verslun og þjónustu sem starfrækt er á svæðinu. Heimilt er að finna núverandi gróðurhúsi nýtt hlutverk með viðbótum, heimilt er að byggja bílageymslu, gestahús, vinnustofu eða garðhýsi í tengslum við íbúðarhúsið. Stærð allt að 40 m² hvert, mesta hæð 5 m. Bílastæði minnst fjögur innan lóðarmarka.

HRAUNVELLIR 3 OG 5:

Innan byggingareita lóðanna er heimilt að byggja 250 m² íbúðarhús. Heimilt er að byggja 50 m² bílageymslu (sambyggða húsi eða staka), einnig þrjú aukahús, til dæmis gestahús, garðhýsi, vinnustofu eða geymslu í tengslum við íbúðarhúsið. Stærð allt að 40 m² hvert, mesta hæð 5.5 m. Bílastæði minnst tvö innan lóðarmarka.

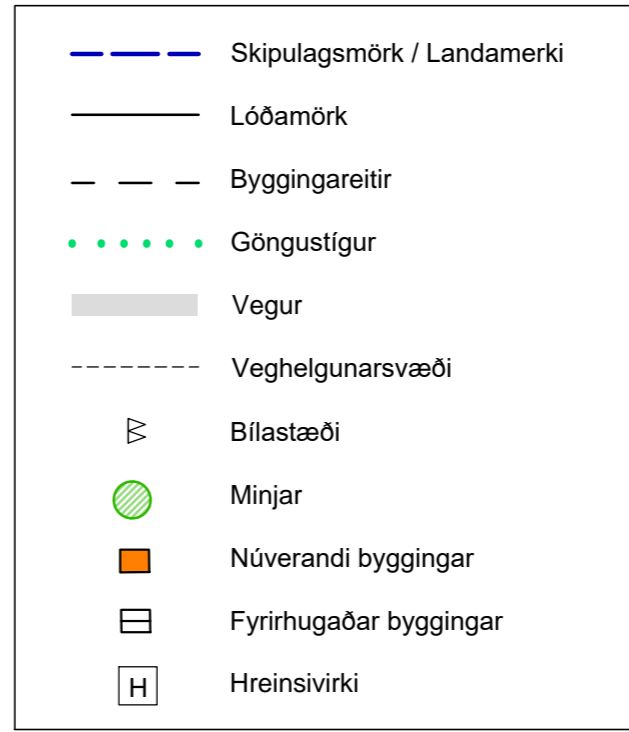
BYGGINGAREITUR ÚTIHÚSA - B1:

Heimilt er að byggja fjölnotahús til avinnureksturs og gripahús. Heildarstærð þessara bygginga verði ekki meiri en 1000 m². Mænishæð skal ekki yfirstiga 7.2 m frá gólfplötu. Jafnframt er heimilt að byggja starfsmannahús fyrir starfsmann með fasta búsetu, allt að 60 m² með mænishæð allt að 5 m. Uppbygging mannvirkja innan byggingareitsins sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins.

SVÆÐI FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU - B2:

Innan reitsins hafa verið byggð átta gistihús á einni hæð. Heildarbyggingarmagn svæðisins sem afmarkað er sem 2.0 hektarar er heimilað 1000 m². Þar á meðal eru gistihús á einni hæð, mesta hæð 5 m. Þjónustuhús með gistirympi allt að 600 m², mesta hæð 8 m. Gistirympi geta verið allt að 20 og gisting fyrir 40 gesti.

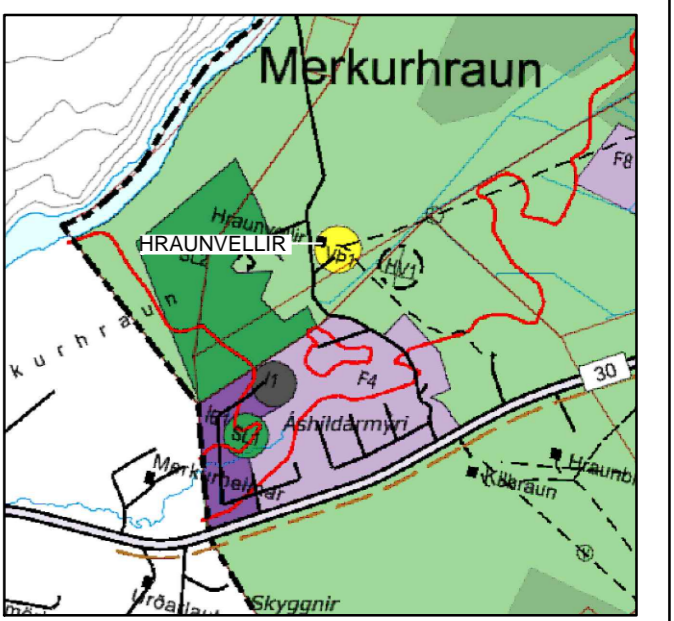
SKÝRINGAR:



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 _____



Úr Aðalskipulagi 2017-2029 Ekki í kvarða

Unnið ofan á upprétta hnitsetta loftmynd og hæðalínugrunn frá Loftmyndum ehf. Deiliskipulagsógn þau er hér eru birt eru deiliskipulagsupprættir í mkv. 1:1000 og 1:3000, 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: Vegagerðin / Minjastofnun Íslands / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands / Brunavarnir Árnæssýslu / Umhverfisstofnun / Skipulagsstofnun

SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR
HRAUNVELLIR
 DEILISKIPULAG



Mælikvarði 1:1000 / 1:3000 á A2 *Sigurður U. Sigurðsson*

01.06.2023 SIGURÐUR U. SIGURÐSSON 290772-4279