



GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til lóðarinnar HÁDEGISHÓLL (áður Brjánstaðir - lóð 4), landeignarnúmer L213014. Lóðin er réttur einn hektari að stærð og er úr lendum Brjánstaða í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Svæðið liggur vestan Skeiða- og Hrunamannavegar, sunnan við þæjarforfu Brjánstaða. Aðkoma að svæðinu er af Skeiða- og Hrunamannavegi nr. 30, um Brjánstaðaveg og um lóð Brjánstaða 2A. Aðliggjandi að norðanverðu eru íbúðarlóðirnar Brjánstaðir 2A og 2B en land Brjánstaða annars.

Svæðið er flatlent og vel gróið og er í um það bil 52 metra hæð yfir sjávarmáli. Ekki er að finna á svæðinu náttúrufrýrbærni sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013. Svæðið er í ríflega eins kílómetra fjarlægð frá flóðmörkum Hvítar eins og þau eru dregin upp í aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Engin mannvirki eru fyrir á svæðinu og ekki er í gildi deiliskipulag. Samkvæmt fasteignaskrá er um íbúðarhúsalóð að ræða. Samhliða deiliskipulagi þessu verður svæðið skilgreint fyrir verslun og þjónustu í aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Innan svæðisins verður heimilt að byggja þyrpingu lítilla gistihúsa auk annars.

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 ...

Deiliskipulag þetta fellur vel að landsskipulagsstefnu þar sem fyrirhuguð nýting lands er til uppbyggingar á ferðaþjónustu sem styrkir staðbundna atvinnu í samfélaginu án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar.

AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029:

Samkvæmt aðalskipulagsbreytingu sem gerð er samhliða deiliskipulagi þessu verður um að ræða svæði fyrir verslun og þjónustu (Merkt VP 27 á uppdraetti aðalskipulags).

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru svæði fyrir verslun og þjónustu skilgreind sem: *Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.*

Í greinargerð aðalskipulags kemur fram: *Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum og nýsköpun á sviði verslunar- og þjónustu. Þjónusta við ferðamenn verði eflað og stuðlað að fjölgun afþreyingarmöguleika m.a. til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stöðum undir byggð.*

Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að stefnu aðalskipulagsins þar sem um er að ræða uppbyggingu á svæði í nágrenni þéttbýlisins í Brautarholti, ný atvinnutækifæri í ferðaþjónustu og efling þjónustu við ferðamenn. Þjónusta og afþreyingarmöguleikar sem þegar er til staðar í nágrenninu mun njóta góðs af uppbyggingu svæðisins.

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 samhliða því á fjölgun íbúa sveitarfélagsins.

Uppbyggingin er utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirkja eru óumflýjanleg en snýrtímannska 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 umvafðar skjólbeltum úr trjátegundum sem reynst hafa vel í nágrenninu.

VEITUR:

Svæðið verður tengt hitaveitu í landi Brjánstaða, vatnsveitu Suðurfalls á Skeiðum, rafveitukerfi RARIKS/Landsnets og fjarskiptakerfi sveitarfélagsins.

Frárennsli verður leitt í sameiginlega rotþró (hreinsivirki) sem gengið verður 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.

AÐKOMA:

Aðkoma að svæðinu er af Skeiða- og Hrunamannavegi (30) um heimreið Brjánstaða og um lóð Brjánstaða 2A. Uppbygging vega innan svæðisins skal taka mið af því að bera að lágmarki 30 tonn.

ÞJÓNUSTA:

Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnessýslu. Næstu slökkvistöðvar eru staðsettar í Árnesi í um 18 km fjarlægð, á Flúðum í um 22 km fjarlægð og á Selfossi í um 25 km fjarlægð. Brunahana er að finna í þéttbýlinu í Brautarholti í um þriggja kílómetra fjarlægð.

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

FORNMINJAR:

Engar fornminjar hafa verið skráðar innan lóðarinnar. Aðalskráning fornminja hefur ekki farið fram í þessum hluta sveitarfélagsins. Rétt er að minna á að ekki er heimilt að hrófla 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 lóðarinnar verður heimilt að byggja þyrpingu lítilla gistihúsa auk þjónustuhúsa og húsnæðis fyrir starfsfólk með fasta búsetu ef á þarf að halda. Nýtingarhlutfall lóðar geti orðið allt að 0.1 (Heildarbyggingarmagn 1000 m²).

Heimilt er að leigja út gistingu til ferðamanna allt árið um kring. Fjöldi gistiplássanna allt að fimmtíu. Heimilt er að reka verslun og/eða veitingasölu.

Staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu eru sýnd til skýringa á uppdraetti en er ekki bindandi. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls. Leitast skal við að hús falli vel að landslagi.

Mænishæð gistihúsa skal ekki yfirstiga 5.0 m frá gólfplötu. Mænishæð þjónustuhúsa mest 8.0 m. Ekki skal byggja nær lóðamörkum en í fimm metra fjarlægð. Gólfkóti húsa skal ákveðinn í samráði við byggingarfulltrúa.

Uppbygging mannvirkja innan lóðarinnar sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins.

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



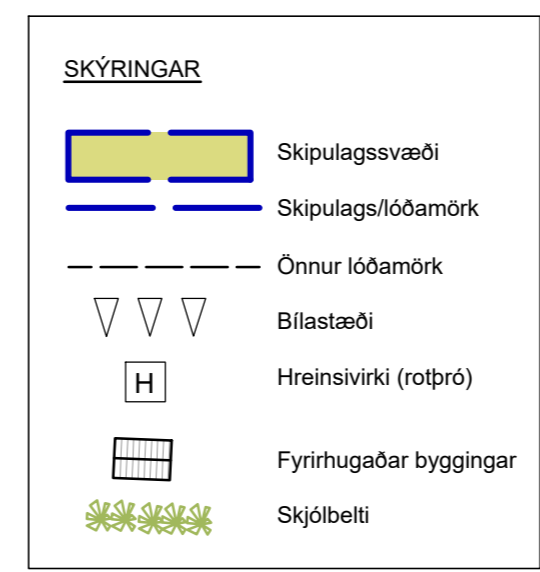
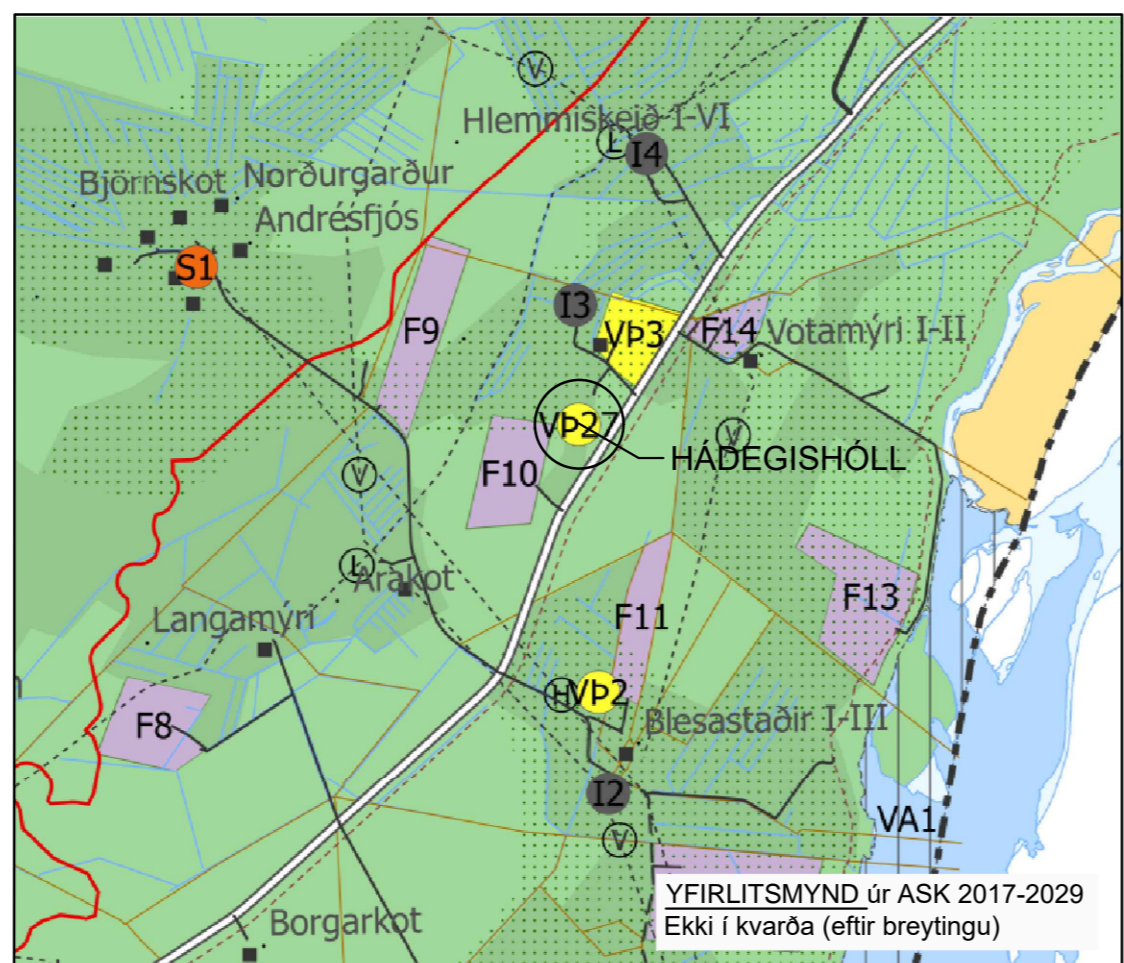
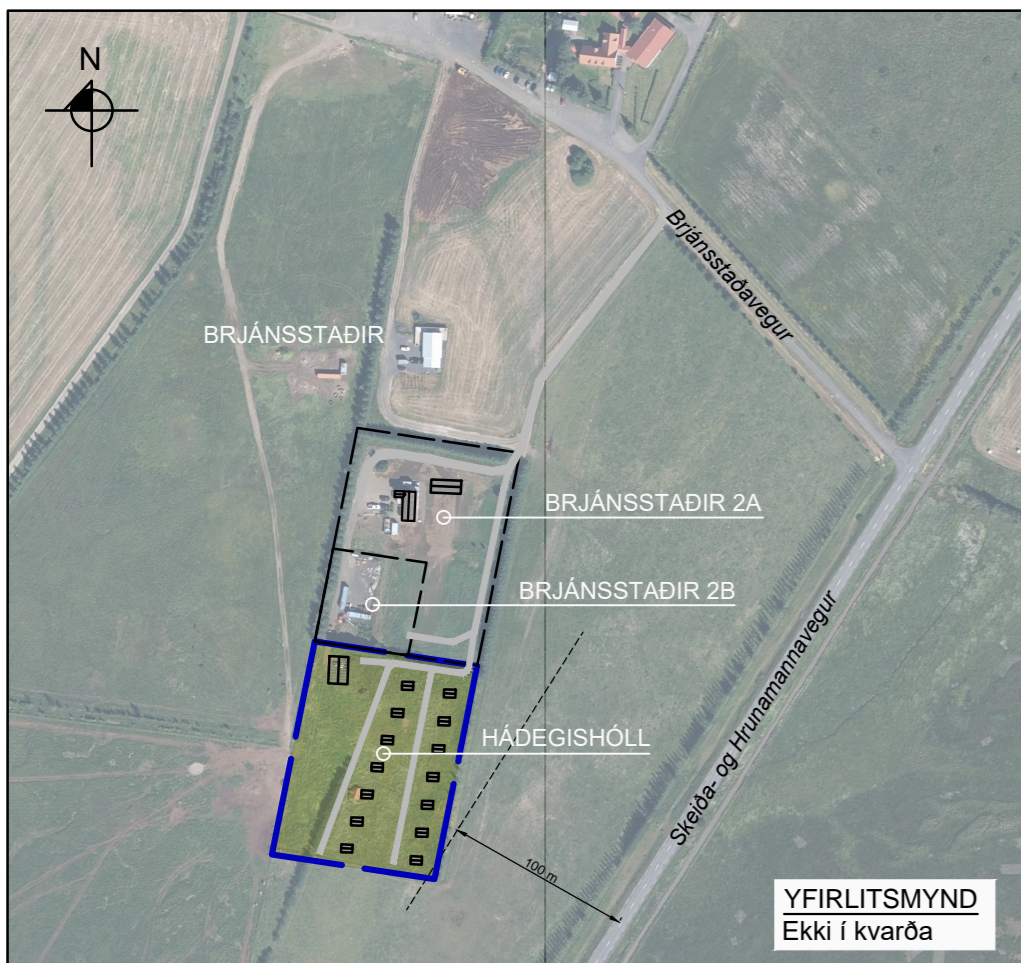
Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórntíðinda þann _____

Deiliskipulagstillagan var kynnt með auglýsingu frá 16.03 - 06.04 2023 og auglýst xx-xx.

Unnið ofan á upprettá hnitsetta loftmynd frá Loftmyndum ehf og hæðalínugrunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt eru deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:700, yfirlitsmynd sem sýnir mörk nálægra landa/lóða 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: Suðurfall á Skeiðum (19.4.2023) / Brunavarnir Árnessýslu (21.03.23) / Minjastofnun Íslands (29.03.23) / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands (04.04.23) / Vegagerðin (11.04.23) / Umhverfisstofnun (21.03.23) / Skipulagsstofnun.

BREYTINGAR: 1.6.2023: Uppdráttur Aðalskipulags uppfærður eftir breytingu.



SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR

HÁDEGISHÓLL

DEILISKIPULAG

Mælikvarði 1:700 á A2

Sigurður U. Sigurðsson

04.01.2023 SIGURÐUR U. SIGURÐSSON 290772-4279