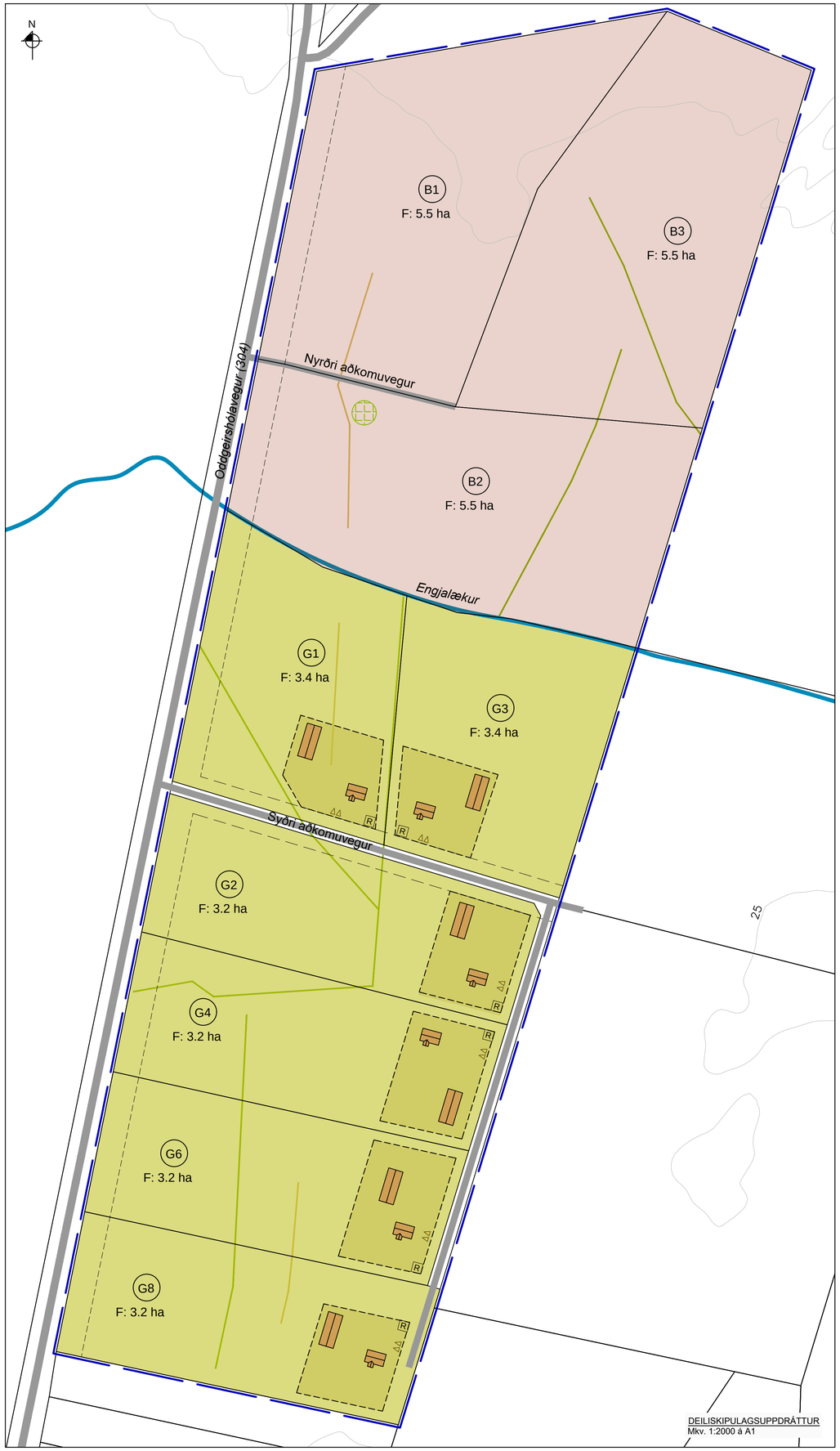
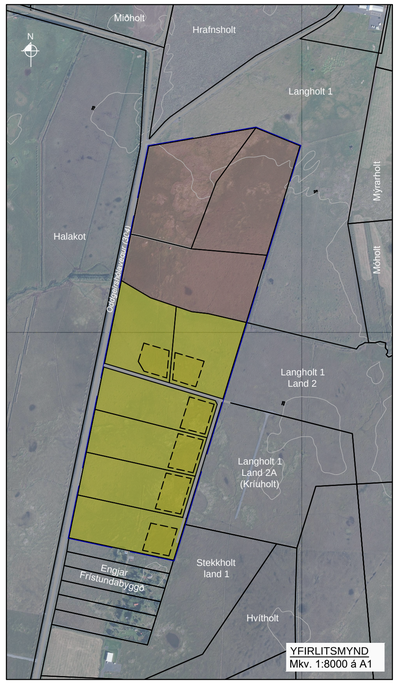
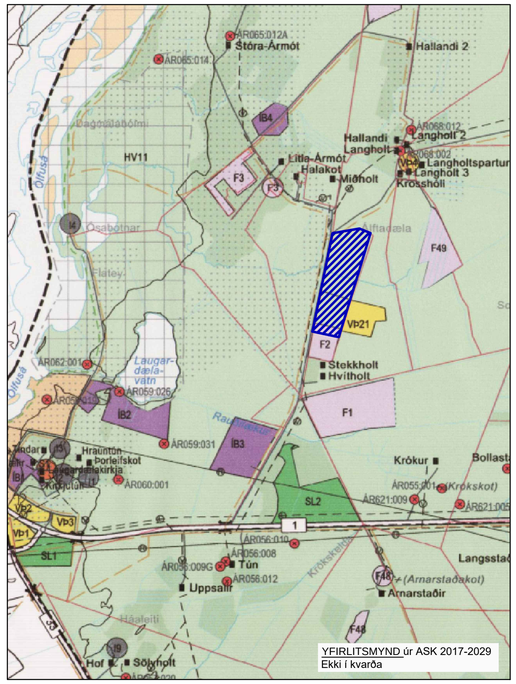


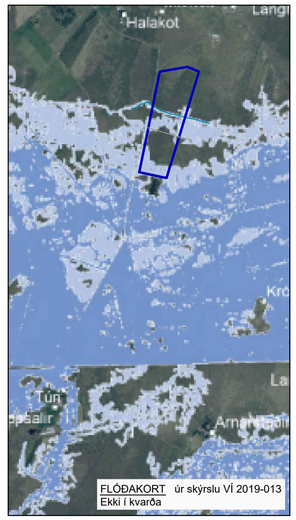
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
Mkv. 1:2000 á A1



YFIRLITSMYND
Mkv. 1:8000 á A1



YFIRLITSMYND úr ASK 2017-2029
Ekki í kvarða



FLÓÐAKORT úr skýrslu VÍ 2019-013
Ekki í kvarða

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr 41.
gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til
_____ var samþykkt í sveitastjórn Flóahrepps þann
_____
Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____

TILLAGA

SKÝRINGAR

- Skipulagssvæði
- Lóðamörk sunnan lækjar
- Lóðamörk norðan lækjar
- Byggingareitir
- Vegir
- 30 m veghelgunarlína
- 15 m veghelgunarlína
- 25 Hæðarlínur
- Bílastæði
- R Hreinsivirki (rotþró)
- Fyrirhugaðar byggingar
- Minjar- Flóaáveitan
- Minjar - Langholtsbraut
- Minjar - Grímsskjól

GREINARGERÐ

Deiliskipulag þetta tekur til landskikans Grímsskjól L236179 úr landi Hallanda í Flóahreppi. Stærð skipulagssvæðisins er 36.9 hektarar. Svæðið liggur austan við lendur Halakots og afmarkast að vestanverðu af Oddgeirshólavegi. Að sunnanverðu er frístundabyggðin Engjar (úr lendum Hallanda). Að austan- og norðanverðu eru aðliggjandi skikar úr lendum Langholts. Svæðið skiptist í tvo hluta um Engjalæk sem þverar skikann. Aðkoma að syðri skikanum er af Oddgeirshólavegi um veg sem þverar svæðið og lagður hefur verið að svæðum austan við. Aðkoma að nyrðri skikanum er jafnframt af Oddgeirshólavegi og liggur að fornum minjum í landi Grímsskjóls.

Á syðri skikanum eru afmarkaðar sex smábýlalóðir þar sem heimilt verður að stofna lögbýli, byggja upp bæjartorfu og stunda hvern þann búskap sem heimilt er á landbúnaðarlandi samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins. Á nyrðri skikanum eru afmörkuð landskipti þriggja lóða, án þess að skilgreina eða setja heimildir um uppbyggingu mannvirkja.

Landið er flatlent og á kóflum blautt eins og víða háttar til í Flóa, þó ekki sé um samfellt votlendi að ræða. Minjar um mannvirki Flóaáveitunnar er að finna á svæðinu. Hæð yfir sjávarmáli er um 24 metrar. Ekki er að finna á svæðinu náttúrufyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013. Svæðið má heita vel gróið og hefur verið nýtt til beitar búfénaðar. Sem landbúnaðarland lendir það í flokki III samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins. Byggingareitum eru valdir staðir þar sem land stendur hæst.

SAMRÆMI VIÐ LANDSKIPULAGSSTEFNU 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 framt: *Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags ... Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annari staðbundinni atvinnustarfsemi ...*

Deiliskipulag þetta fellur vel að landsskipulagsstefnu þar sem fyrirhuguð nýting lands er til uppbyggingar á minni háttar búrekstri sem styrkir staðbundna atvinnu í samfélaginu án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar eða gott ræktunarland.

SAMRÆMI VIÐ AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029:

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er landið skilgreint 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 fóðurframleiðslu.*

Í greinargerð aðalskipulags kemur fram: *Heimiluð er uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum. Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta.*

Uppbygging svæðisins samkvæmt deiliskipulagi þessu fellur vel að stefnu aðalskipulagsins þar sem um er að ræða uppbyggingu á landspildum (smábýlum) til minniháttar búreksturs auk annars minni háttar atvinnurekstrs utan góðs ræktunarlands.

UMHVERFISSKÝRSLA:

Deiliskipulag þetta fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 líkt og aðrar skipulagsáætlanir. Ekki er um að ræða tilkynningarskylda framkvæmd samkvæmt 1. viðauka laganna, sbr. lið a. grein 2 um gildissvið laganna. Áhrif af uppbyggingu svæðisins eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið þar sem um uppbyggingu staðbundinnar atvinnu og búsetu 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 snyrtimennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif.

VEITUR:

Svæðið tengist vatnsveitu og fjarskiptakerfi sveitarfélagsins. Stofnlagnir liggja með Langholtsvegi. Við lagningu neysluvatnslagna verður fylgt reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 og reglugerð um neysluvatn 536/2001. Lagnir innan svæðisins skulu almennt fylgja vegum eins og kostur er. Tenging við rafmagn er við veitukerfi Rarik/Landsnet. Frárennsli skal leitt í rotþrær og gengið frá því samkvæmt reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um minni fráveitur. Við staðsetningu rotþróa skal huga að því að aðgengi til tæmingar sé gott.

AÐKOMA:

Aðkoma að svæðinu er af Oddgeirshólavegi (304) sem er tengivegur samkvæmt vegaskrá Vegagerðarinnar. Veghelgunarsvæði, þrjátíu metra frá miðlínu vegar er merkt á uppdrátt. Tveir aðkomuvegir eru af Oddgeirshólavegi inn á svæðið. Syðri vegurinn hefur þegar verið lagður og tengir svæði austan við samkvæmt skipulagi þeirra svæða (Kríuholt). Fimmtán metra veghelgunarsvæði er merkt á uppdrátt. Nyrðri vegurinn er að meintum bæjarhól Grímsskjóls og er lega vegarins samkvæmt staðfestu lóðablaði fyrir svæðið (dagsettu 21.4.2021). Á milli þessara aðkomuvega eru um 380 metrar. Aðkomuvegir skulu byggðir upp til þess að bera að lágmarki 30 tonn.

ÞJÓNUSTA:

Þjónusta slökkviliðs og eldvarnaeftirlits er frá Brunavörnum Árnessýslu. Næsta slökkvistöð er staðsett á Selfossi í um sex kílómetra fjarlægð.

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

NÁTTÚRUVÁ:

Skipulagssvæðið er á flóðasvæði Hvítár. Í flóðum sem stafa af ísstíflum í Hvítá (síðast árið 2006) getur flóðvatnið náð hæð Oddgeirshólavegar sem er í um 24.25 metra hæð (hæðarkerfi Selfoss). Hæðarsetningar húsa taki miða af því. Byggingareitum er fundinn staður þar sem land rís hæst. Flóðakort sem birt er hér er fengið úr skýrslu Veðurstofunnar VÍ 2019-013 - *Hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá*. Upprunakort sýnir útbreiðslu 25,100 og 200 ára flóða á milli Hestfjalls og Selfoss.

Skipulagssvæðið er á virku jarðskjálftasvæði (Suðurlandsbrotabeltið). Síðasti jarðskjálfti sem reið yfir og olli skemmdum á mannvirkjum var árið 2008. Forðast skal að byggja hús yfir sprungum sem talið er að geti hnikast við sambærilega atburði.

FORNMINJAR:

Fyrir liggur skráning fornleifa í Flóahreppi. Um svæðið er fjallað í Áfangaskýrslu I sem unnin var af Fornleifastofnun Íslands 2010 (FS444-07171). Samkvæmt skýrslu þessari er um eftirtaldar minjar að ræða innan svæðisins:

- Flóaáveitan ÁR-621:014. Mannvirki sem tilheyra Flóaáveitunni eru friðuð fyrir aldurssakir. Samkvæmt lögum um menningarminjar (80/2012) teljast mannvistarleifar sem eru eldri en 100 ára til fornleifa. Flóaáveitan er byggð á árunum 1918-1927. Áveitugarðar eru teiknaðir hér inn á uppdrátt samkvæmt skýrslu Fornleifastofnunar. Áveitan nýtur jafnframt hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins (auðkennd þar HV18).
- Langholtsbraut ÁR-621:010. Rekja má brautina frá Hallanda, um Grímsskjól og suður fyrir þjóðveg 1. Brautin er teiknuð inn á uppdrátt hér samkvæmt skýrslu Fornleifastofnunar og sýnileika á loftmynd.
- Garðlag ÁR-069:015. Norðurmörk skipulagssvæðisins fylgja garðlagi þessu - úr norðausturhorni svæðisins að nyrðri aðkomu.
- Fagurhóll ÁR-069:016. Heimildir um bústað huldufólks. Staðsetning kemur ekki fram í skýrslu Fornleifastofnunar
- Grímsskjól ÁR-069:012. Lítil ummerki sjást á yfirborði en talið víst að mannvistarleifar sé að finna undir sverði. Gryfjur, dælur og garðlag. Staðsetning merkt á uppdrátt hér samkvæmt skýrslu Fornleifastofnunar.

Ekki er heimilt að hrófla við ofangreindum minjum né öðrum sem kunna að koma í ljós við framkvæmdir innan svæðisins nema í samráði við minjavörð Suðurlands samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

SKILMÁLAR

LÓÐIR SUNNAN ENGJALÆKAR:

Innan hverrar lóðar er heimilt að byggja upp lögbýli. Heimilt er að byggja upp bæjartorfu þar sem fyrst og fremst skal gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni auk minni háttar atvinnustarfsemi og ferðaþjónustu. Byggingareitir eru afmarkaðir og er staðsetning húsa, bílastæða og fráveitu sýnd til skýringa en er ekki bindandi. Við staðsetningu byggingareita er tekið tillit til skráðra minja og landhæðar vegna flóðahættu. Fjarlægð frá lóðamörkum er hvergi minni en 8 metrar. Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.

Heimilt er að byggja tvö íbúðarhús ásamt bílskúr allt að 400 m² hvort á einni eða tveimur hæðum. Auk þess minni hús (t.d. gestahús, vinnustofu eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsin. Mænishæð íbúðarhúsa skal ekki yfirstíga 7.0 m frá gólfplötu aðalhæðar. Ekki er heimilt að vera með kjallara undir þessum húsum.

Heimilt er að byggja fjólnotahús til avinnurekstrs og gripahús. Heildarstærð þessara bygginga verði ekki meiri en 700 m². Mænishæð skal ekki yfirstíga 8.5 m frá gólfplötu.

Lóðarhöfum er skylt að halda lóðum sínum sem þrifalegustum og forðast geymslu lausamuna til lengri tíma.

Uppbygging mannvirkja innan þessara lóða sætir ekki frekari skilmálum en þeim sem gilda um landbúnaðarland í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Nýtingarhlutfall lóða mest 0.06.

LÓÐIR NORÐAN ENGJALÆKAR:

Landskipti - Heimilt er að skipta svæðinu upp. Jafnframt er heimilt er að vinna ítarlegt deiliskipulag fyrir lóðirnar síðar.

LÓÐIR Sunnan lækjar

Auðkenni	Staðfang	Stærð (m²)	ha
G1	Grímsskjól 1	33642.7	3.4
G2	Grímsskjól 2	32403.1	3.2
G3	Grímsskjól 3	33725.6	3.4
G4	Grímsskjól 4	32433.0	3.2
G6	Grímsskjól 6	32312.3	3.2
G8	Grímsskjól 8	32432.0	3.2

LÓÐIR Norðan lækjar

Auðkenni	Staðfang	Stærð (m²)	ha
B1	Bót 1	54708.7	5.5
B2	Bót 2	55360.2	5.5
B3	Bót 3	55489.0	5.5

UMSAGNARAÐILAR: Vegagerðin / Minjastofnun Íslands / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands / Brunavarnir Árnessýslu / Veðurstofan / Umhverfisstofnun / Skipulagsstofnun

Unnið ofan á upprétta hnitsetta loftmynd frá Loftmyndum ehf og hæðalínugrunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt eru deiliskipulagsuppdrátur í kvarða 1:2000, yfirlitsmynd sem sýnir aðliggjandi svæði og aðkomu í kvarða 1:8000, yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029, flóðakort úr skýrslu Veðurstofunnar, greinargerð og skilmálar um uppbyggingu svæðisins sem eru í samræmi við gildandi aðal- og landsskipulagsstefnu, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

FLÓAHREPPUR

GRÍMSSKJÓL

DEILISKIPULAG

Mælikvarði 1:2000 á A1

15.02.2024 SIGURÐUR U. SIGURÐSSON 290772-4279