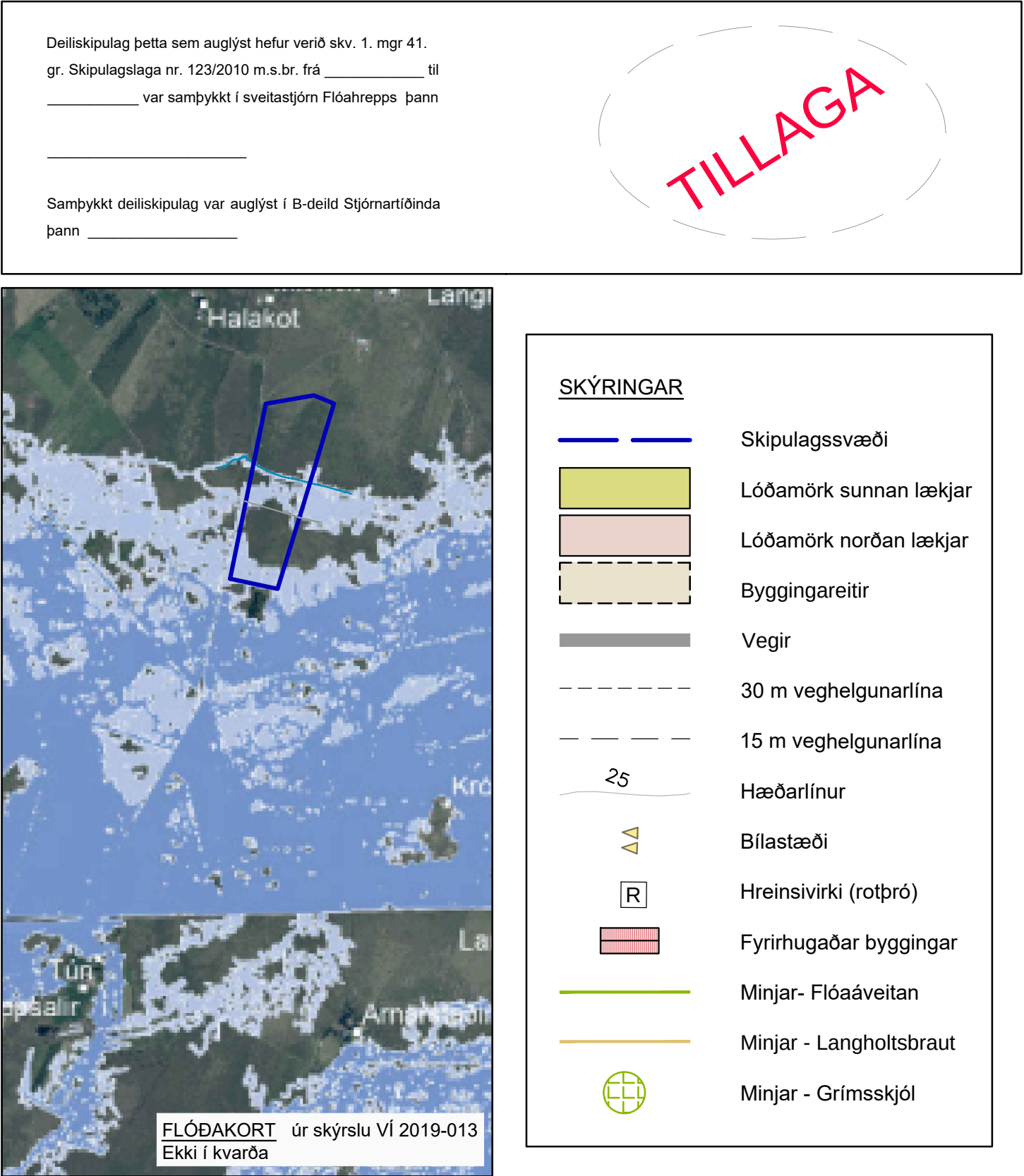
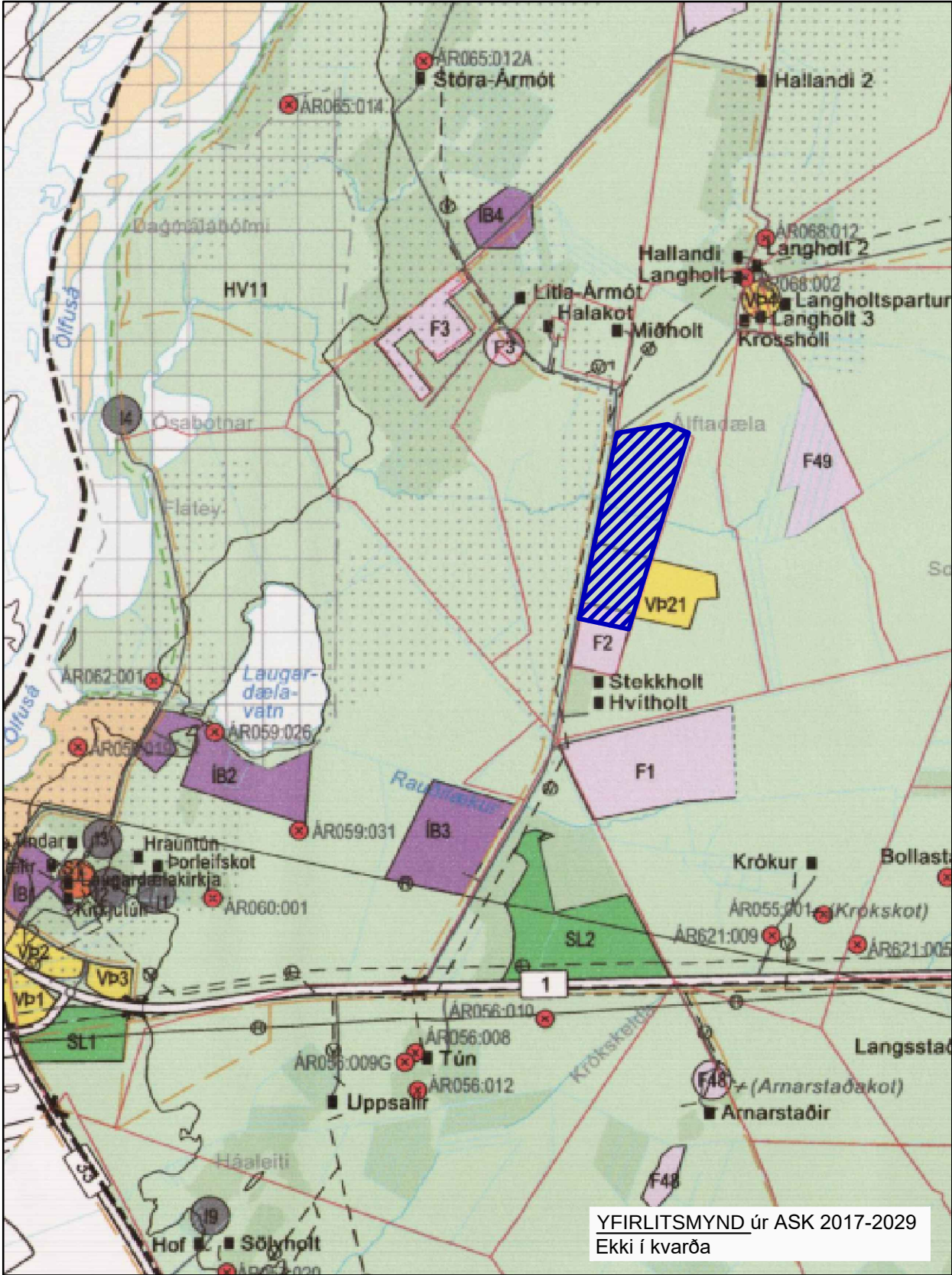
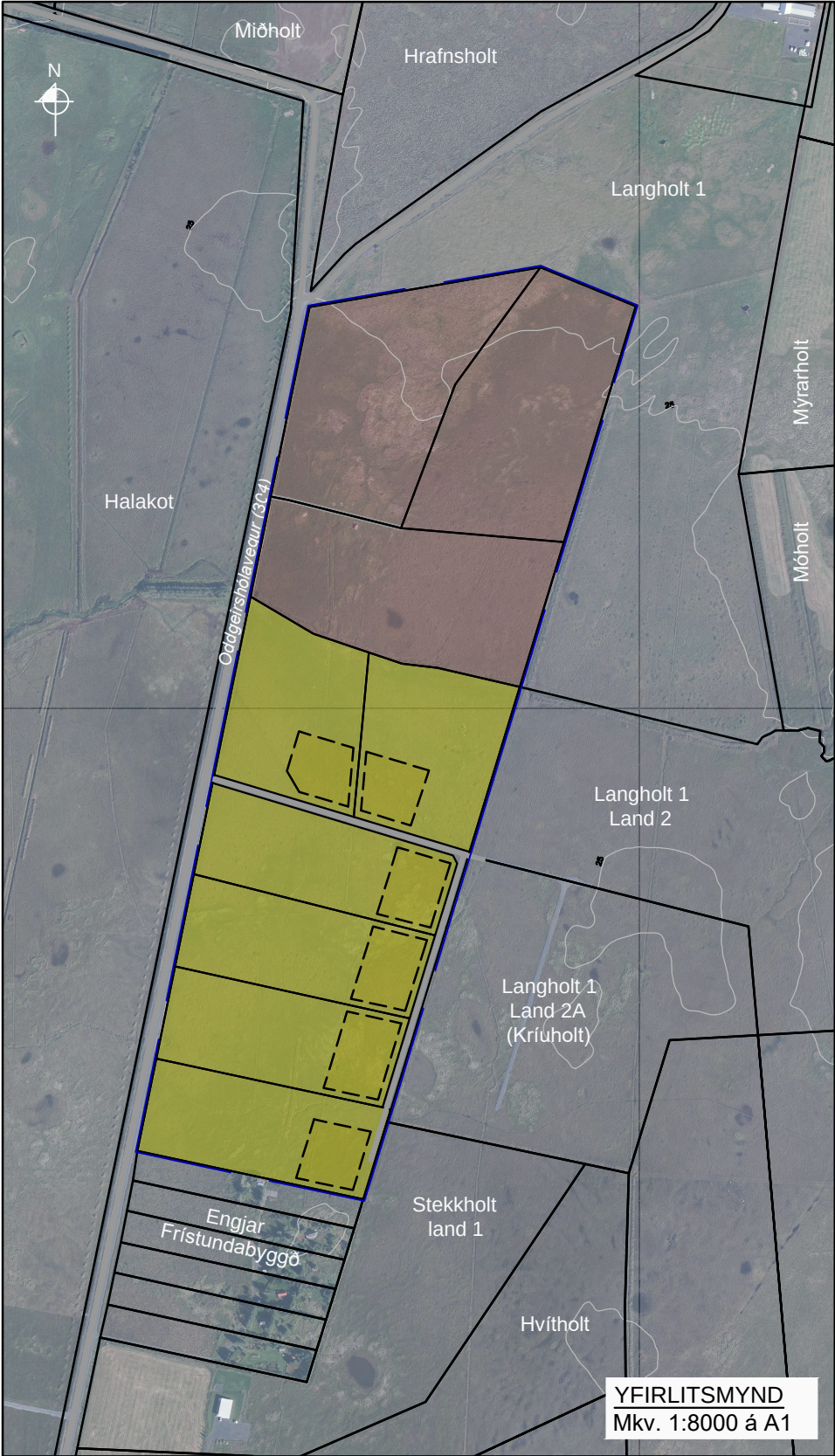
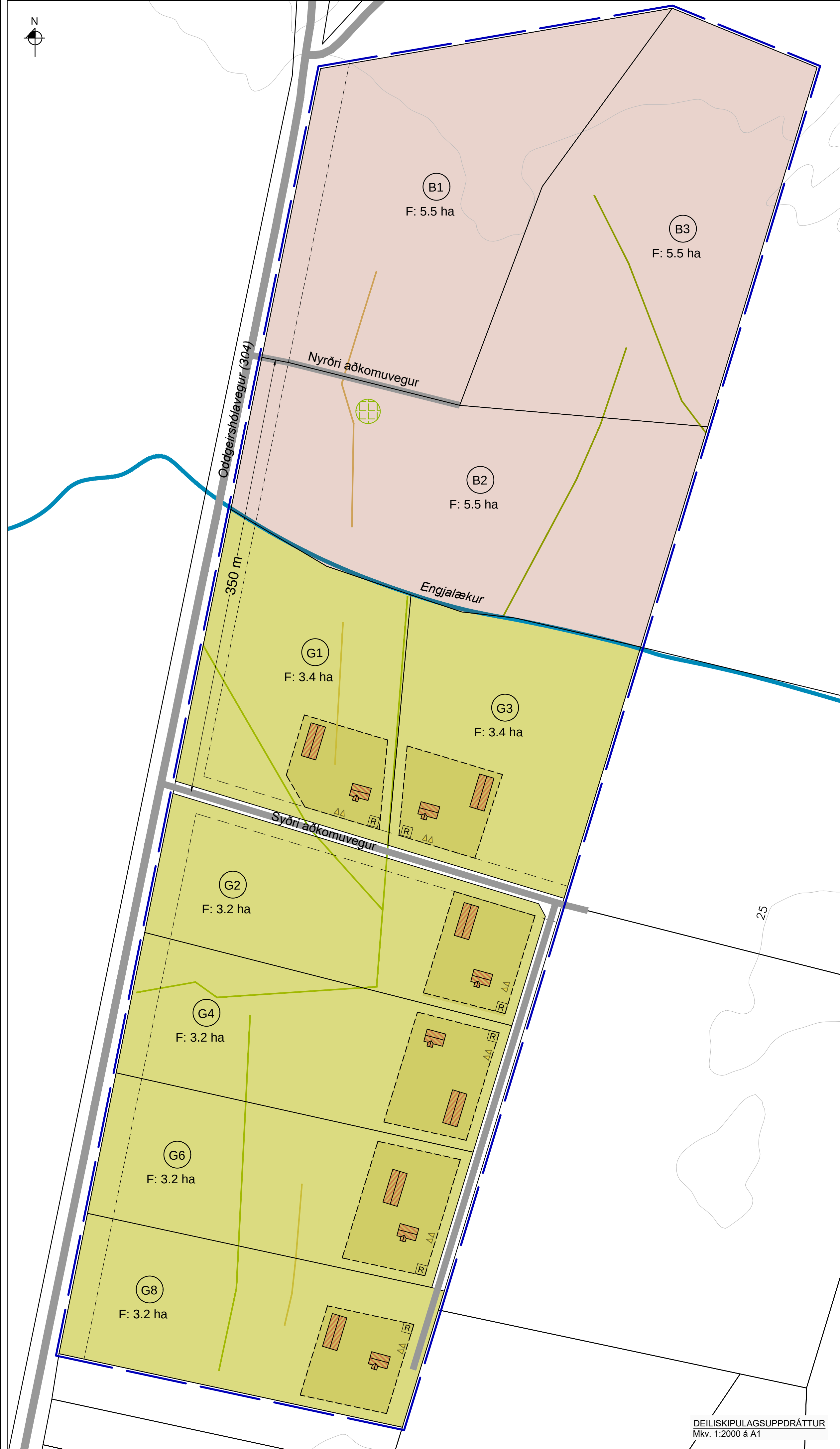




GREINARGERÐ

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 fristundabyggðin Engjar (úr lendum Hallanda). Að austan- og norðanverðu eru aðliggjandi skíkar úr lendum Langholts. Svæðið skiptist í tvo hluta um Engjalæk sem þverar skikann. Aðkoma að syðri skíkanum er af Oddgeirshólavegi um veg sem þverar svæðið og lagður hefur verið að svæðum austan við. Aðkoma að nyrðri skíkanum er jafnframt af Oddgeirshólavegi og liggur að fornum minjum í landi Grímsskjóls.

Á syðri skíkanum eru afmarkaðar sex smábýlaloðir 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 skíkanum eru afmörkuð landskipti þriggja lóða, án þess að skilgreina eða setja heimildir um uppbyggingu mannvirkja.

Landið er flatlent og á köflum blautt eins og víða háttar til í Flóa, þó ekki sé um samfellt votlendi að ræða. Minjar um mannvirki Flóaáveitunnar eru að finna á svæðinu. Hæð yfir sjávarmáli er um 24 metrar. Ekki er að finna á svæðinu náttúruyfirbærir sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd nr. 60/2013. Þjórásáhrænið mikla liggur undir yfirborði jarðvegs og sést ekki til þess á yfirborði. Svæðið má heita vel gróið og hefur verið nýtt til beitar búfænaðar. 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 landskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreytri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útlivstar í sátt við náttúru og landslag. Þar segir jafn framt: *Skipulag sveitarfélags mæti að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags ... Fjöldun íbúða tengist einkum búrekstri eða annar staðbundinni atvinnustarfsemi ...*
Deiliskipulag þetta fellur vel að landskipulagsstefnu 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 ADALSKIPULAG 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 búfænað, 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, hami ekki edilegri landbúnaðarstarfsemi né spili göðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum. Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur þar sem er fóst 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 atvinnureksturs utan göðs ræktunarlands.

UMHVERFISSKÝRSLA:
Deiliskipulag þetta fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021 líkt og aðrar skipulagsáætlanir. Ekki er um að ræða tilkynningarkilyda 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 göðs ræktunarlands og utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Byggingareitum er valinn staður þar sem land stendur hæst og með því er reynt að forðast neikvæð áhrif á vistgerðir og fuglalíf sem finna má á votasta hluta svæðisins. Sjónræn áhrif vegna uppbyggingar mannvirkja eru óumfjanganleg en snyrtimennska verður höfð í hávegum til að lágmarka neikvæð áhrif.

VEITUR:
Svæðið tengist vatnsveitu og fjarskiptakerfi sveitarfélagsins. Stofnagnir 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. Lóðarhöfum er heimilt að sameinast um fráveitulausnir.

AÐKOMA:
Aðkoma að svæðinu er af Oddgeirshólavegi (304-01) sem er tengivegur samkvæmt vegaskrá Vegagerðarinnar. Veghelgunarsvæði, þrjátíu metra frá miðlinu vegar er merkt á upprátt. Tveir aðkomuvegir eru af Oddgeirshólavegi inn á svæðið. Syðri veginn hefur þegar verið lagður og tengir svæðið austan við samkvæmt skipulagi þeirra svæða (Kriuhólt). Finnirinn metra veghelgunarsvæði er merkt á upprátt. Nyrðri veginn er að meintum bæjarhól Grímsskjóls og er lega vegarins samkvæmt staðfestu lóðablaði fyrir svæðið (dagsettu 21.4.2021). Á milli þessara aðkomuvega eru um 350 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 ístíflum 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 ris hæst. Flóðakort sem birt er hér er fengið úr skýrslu Veðurstofnunar VI 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 hnikað 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 eftirlitad minjar að ræða innan svæðisins:

- Flóaáveitan ÁR-621:014. Mannvirki sem tilheyrir Flóaáveitunni eru friðuð fyrir aldursakir. Samkvæmt lögum um menningarmínjar (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 upprátt samkvæmt skýrslu Fornleifastofnunar. Áveitan nýtur jafnframt hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins (auðkenn þar HV18).
- Langholtsbraut ÁR-621:010. Rekja má brautina frá Hallanda, um Grímsskjól og suður fyrir þjóðveg 1. Brautin er teiknuð inn á upprátt hér samkvæmt skýrslu Fornleifastofnunar og sýnileika á loftmynd.
- Garðlag ÁR-069:015. Norðurmörk skipulagssvæðisins fylgja garðlagi þessu - úr norðausturhorni svæðisins að nyrðri aðkomu.
- Fagurhóli ÁR-069:016. Heimildir um bústað huldulífs. Staðsetning kemur ekki fram í skýrslu Fornleifastofnunar
- Grímsskjól ÁR-069:012. Litill ummerki sjást á yfirborði en talið víst að mannvistarleifar sé að finna undir sverði. Gryfur, dælur og garðlag. Staðsetning merkt á upprátt 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 menningarmínjar nr. 80/2012.

SKILMÁLAR

LÓDIR SUNNAN ENGJALÆKAR:
Innan hvernar 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. Mænissstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjálst.

Heimilt er að byggja tvo íbúðarhús ásamt bílskúr allt að 400 m² hvort á einni eða tveimur hæðum. Auk þess minni hús (t.d. gestahús, vinnustofa eða geymslu) í tengslum við íbúðarhúsin. Mænishæð íbúðarhúsa skal ekki yfirstiga 7,0 m frá gólfplötu aðal hæðar. Ekki er heimilt að vera með kjallara undir þessum húsum.

Heimilt er að byggja fjölnotahús til atvinnureksturs og gripahús. Heildarstærð þessara bygginga verði ekki meiri en 700 m². Mænishæð skal ekki yfirstiga 8,5 m frá gólfplötu.

Lóðarhöfum er skylt að halda lóðum sínum sem þrífalegustum 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. Nýtingarhlutfalli lóða mest 0,06.

LÓDIR NORDAN ENGJALÆKAR:

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

LÓDIR 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	

LÓDIR 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	

UMSAGNARADILAR: Vegagerðin (23.4.24) / Minjastofnun Íslands / Heilbrigðiseftirlit Suðurlands (3.5.24) / Brunavarnir Árnessýslu (18.4.24) / Veðurstofan (2.5.24) / Umhverfisstofnun (2.5.24) / Skipulagsstofnun (11.4.24)

BREYTINGAR
06.05.2024: Að lokinni kynningu: Fjarlægð á milli aðkomuvega másett á upprátt vegna ábendingar frá Vegagerðinni. Heimild fyrir sameiginlegum fráveitugrómum bætt við samkvæmt ábendingu frá Heilbrigðiseftirliti. Bætt við í greinargerð umfjöllun um þjórásáhrænið og lágmarkun á áhrifum uppbyggingar á vistgerðir og fuglalíf samkvæmt tímælum Umhverfisstofnunar.

Unnið ofan á upprætta hnitsetta loftmynd frá Loftmyndum ehf og hæðallinu grunn frá Landmælingum Íslands. Deiliskipulagsögn þau er hér eru birt er deiliskipulagsuppráttur í kvarða 1:2000, yfirlitsmynd sem sýnir aðliggjandi svæði og aðkomu í kvarða 1:8000. Yfirlitsmynd úr aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Flóðakort úr skýrslu Veðurstofnunar, greinargerð og skilmálar um uppbyggingu svæðisins sem eru í samræmi við gildandi aðal- og landskipulagsstefnu, skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

FLÓAHREPPUR

GRÍMSSKJÓL

DEILISKIPULAG

Mælikvarði 1:2000 á A1

15.02.2024SIGURÐUR U. SIGURÐSSON290772-4279