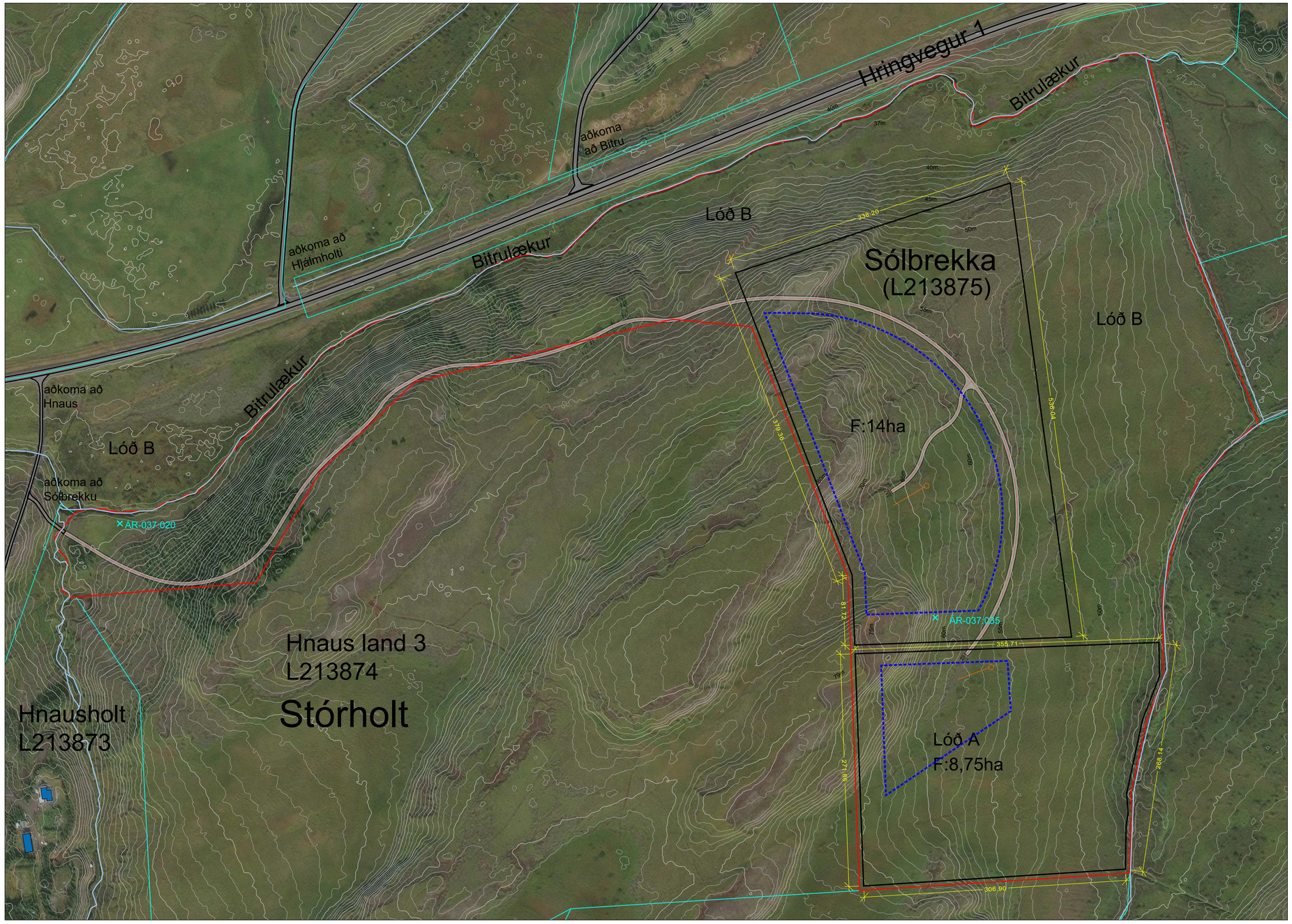
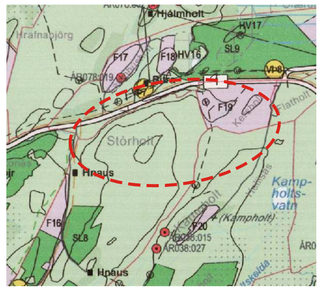
Flóahreppur - Sólbrekka - Deiliskipulag



Yfirlitsmynd í mkv. 1:2500 í A1



Hluti úr Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Ekki í kvarða.

Skýringar:

- Jarðamörk Sólbrekku
- Skipulagsmörk
- Byggingareitur
- Byggingar (til skýringar)
- Fráveita og rotþró (leiðbeinandi staðsetning)
- Nýr aðkomuvegur
- Ný lóðamörk
- Ár og skurðir
- Hæðarlínur 1m
- 15.89 Málsetning
- Hringvegur (þjóðvegur 1)
- Minjar, (ÁR-037:035)

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Uppsveita Árnessýslu

þann_____

Deiliskipulag þetta var auglýst

frá_____til_____

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 41 í skipulagslögum nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps

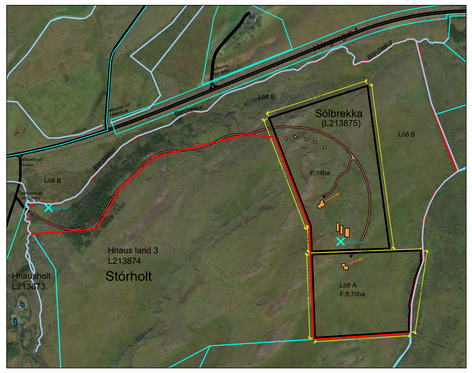
þann_____

_____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann_____

_____



Yfirlitsmynd. Mkv. 1:10.000

Byggingarskilmálar:

1. Allar byggingar skulu vera innan byggingareits og skulu byggingareitir vera að lágmarki 20-35m frá jarðamörkum. Lóðir eru hafðar 5m frá jarðamörkum til að einfalda gerð merkjalýsinga þegar þar að kemur. Eftir gildistöku deiliskipulags skal gera merkjalýsingu fyrir þær lóðir sem stofnaðar verða út frá þessu deiliskipulagi.
2. Heildar byggingamagn innan lögbýlisins Sólbrekku skal ekki vera meira en 1.700m². Heildar byggingamagn innan lóðar A skal ekki vera meira en 300m². Heildarbyggingamagn skv. deiliskipulagi er 2.000m².
3. Lögbýlið Sólbrekka: heimilt er að reisa íbúðarhús ásamt bílskúr, hvort heldur sem er stakstæður eða áfastur. Hæð byggingar má vera allt að 7m í mæni, mælt frá gólfplötu. Hámarksstærð íbúðarhúss og bílskúrs er 400m². Gera skal ráð fyrir minnst þremur bílastæðum við hvert íbúðarhús. Heimilt er að reisa atvinnuskemmu allt að 500m² og gróðurhús allt að 500m² að stærð. Hæð skemmu og gróðurhúsa skal ekki vera meiri en 8m. Jafnframt er heimilt að reisa 5 smáhýsi sem hvert um sig má vera allt að 60m² að stærð (heild 300m²). Smáhýsi skulu þau ekki vera hærri en 4,5m mælt frá gólfplötu.
4. Íbúðarhús / fristundahús á lóð A: heimilt er að byggja samtals 300m² hús ásamt bílskúr, stökum eða áföstum. Hæð bygginga má vera allt að 6m í mæni, mælt frá gólfplötu. Gera skal ráð fyrir minnst tveimur bílastæðum við fristundarhús.
5. Þakgerð húsa er gefin frjáls en þau ákvæði gilda um húsliti að þeir skulu vera af toga dökkra jarðlita svo að hús falli sem best inn í landið. Dökkir jarðlitir eru t.d. svartur, brúnn, dökkgrænn eða dökkgrár. Bæði húsveggir og þök skulu bera svipaðan litafar.
6. Veitukerfi: Fyrirkomulag veitukerfa skal vera í samræmi við reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar tengist almennum veitukerfum í sveitarfélaginu eða eigin veitum séu aðrar ekki fyrir hendi sbr. lið 1.7 um veitur. Kaltvatn skal uppfylla ákvæði reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001. Allar lagnir skal leggja í jörðu og í samráði við viðkomandi veitustofnanir.
7. Fráveita: Fara skal að leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits um fráveitu og skal tryggja að frágangur þeirra sé í samræmi við leiðbeiningarrit UST um minni fráveitur, útg. okt. 2022 m.s.br. Tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds.
8. Sorpirða og sorpflokkun skal vera skv. leiðbeiningum sveitarfélagsins hverju sinni.
9. Brunavarnir: Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnessýslu. Aðkomuvegur skal geta þolað slökkviliðsbíl sem vegið getur allt að 30 tonnum.
10. Sé húsdýrarækt stunduð á landareigninni er eiganda skylt að girða af lóð sína eða þann hluta þar sem skepnur halda sér. Allar girðingar skulu vera utan helgunarsvæða vega, lagna og stíga þó svo að þessi mannvirki hafi ekki verið framkvæmd.
11. Trjágróður skal ekki vera nær vegum og mannvirkjum en 3m.
12. Lausabúnaður. Óheimilt er að láta lausabúnað standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
13. Heimilt er að veita tímabundið stöðuleyfi fyrir gáma og önnur smáhýsi á meðan að uppbygging stendur yfir.
14. Rafmagnslýsing er heimil í og við byggingar og ber að gera grein fyrir henni á aðaluppdrætti. Gæta skal að því að raflýsing útisvæða trufli ekki nágranna og skal ljóskasti beint niður að jörðu en ekki beint til hliðar eða upp í loft.
15. Öll mengandi starfsemi sem fellur fyrir utan hefðbundin landbúnaðarstöð og veldur óðrum óþægindum, svo sem lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða sjónmengunar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð er óheimil.
16. Mæliblöð: Deiliskipulag þetta er ígildi lóðablaðs þar sem fram koma hnitsett lóðamörk, málsettur byggingareitur og helstu kvaðir. Sé um að ræða lítilsháttar frávik á milli deiliskipulags og lóðablaða, skulu lóðablöð gilda.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi Skipulags- og mannvirkjalög sem og byggingareglugerð.

Greinagerð

1.1 Um er að ræða deiliskipulag fyrir Sólbrekku í Flóahreppi landnúmer L213875 (áður Hnaus land 4). Stefnt er að því að stofna lögbýli á jörðinni þar sem starfrækja á gróður- og grænmetisræktun með tilheyrandi atvinnuhúsnæði. Stærð heildarlandsins er 50,1ha skv. landeignaskrá með landnúmer L213875.

1.2 Málsmeðferð;
Deiliskipulag þetta var samþykkt til auglýsingar af sveitarstjórn Flóahrepps þann 3. júní 2025.

1.3 Stefna aðalskipulags og landnotkun:
Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland og þar segir í kafla 2.4.1 um landbúnaðarsvæði.
- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.
- 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.
- Áform um framræslu eða endurheimt votlendis þarf að skoða í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. áhrifa á aðliggjandi jarðir.
- Landnotkun styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaþróun.

Einnig kemur fram í sama kafla að: *Heimilt er, á jörð í ábúð, þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar bygginar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smiðju, verkstæði, gistiheimili, verslun, smáhýsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð bygginga fari ekki yfir 500m².*

Ennfremur segir í kafla 2.4.9. að stakar framkvæmdir séu heimilar á landbúnaðarsvæðum án þess að afmarka sérstaka landnotkun í aðalskipulagi. Þetta gildir t.d. fyrir stök íbúðarhús, fristundahús, fjarskiptamöstur eða litlar vindrafstöðvar. Stök fristundahús á 0,5-1 ha lóðum hafa nýtingarhlutfall að jafnaði ekki hærra en 0,03 en við sérstakar aðstæður getur það verið allt að 0,05.

1.4 Flokkun landbúnaðarlands:
Samkvæmt Leiðbeiningum um flokkun landbúnaðarlands með tilliti til hæfni til ræktunar (útg. Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið, mars 2021) er álitið að landið falli í fjórða flokk þar sem samfelldri jarðrækt verður ekki við komið þar sem jarðvegur er of grunnur, grjót í yfirborði, landhalli of mikill eða votlendi sem finna má bæði nyrst og austast í landinu.

1.5 Núv. aðstæður;
Sólbrekka, sem er óbyggt land í dag, stendur á Stórholti, austarlega í Flóahreppi. Skv. jarðraðíkorti NÍ er landið skilgreint sem eldra grágrýti, landslag mótað af svokallaðri Hreppamyndun sem felur í sér mismunandi jarðlóg sem mynda holtið.

Samkvæmt vistgerðasjá NÍ má finna graslendi (L9.6 Língresis- og vingulsvist) og mólendi (L10.8 Lyngmóavist á láglendi og L10.4 Grasmóavist). Allar vistgerðir hafa hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Landið rís frá ca. 34m og upp í 80m.y.s. sem nemur um 45m hæðamun. Nokkuð er um votlendi á svæðinu sem myndast í dældum á milli ása og holta en einnig eru mólendi og graslendi. Skóglendi er í norðvesturhluta landsins þar sem það er hve brattast. Spildan liggur rétt sunnan við þjóðveg 1 og gætir nokkurs hávaða frá umferð nyrst á Stórholtinu.

1.6 Helstu markmið deiliskipulagsins;
Fyrirhugað er að byggja eitt íbúðarhús sem eigendur hyggjast vera með lögbýli og skal núv. landnúmer L213875 fylgja því landi. Sunnan hennar er lóð (A) og fær hún sér landnúmer. Henni verður ráðstafað síðar og fylgir henni réttur til að reisa frístunda- og eða íbúðarhús. Komi til sölu eða úthlutun þeirrar lóðar (A) fylgir sú kvöð lögbýlinu að aðkoma verði eins og deiliskipulagið segir til um, nema samið verði um annað. Eftirstandandi land (B) fær einnig nýtt landnúmer.
Við hönnun íbúðar- og frístundahúsa skal leitast við að gæta samræmis í útlit og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á þakhalla, efnis- og litavali.

1.7 Aðkomuvegur;
Landspildan er sunnan við Hringveg 1 og er aðkoma að landinu frá afleggjara sem liggur að Hnausholti og Hnaus. Aðkomuvegur fer á stuttum kafla um land Neistastaða og Hnausholts og liggur fyrir skriflegt samþykki beggja landeiganda um hana.
Gæta þarf að ljósleiðara sem liggur rétt austan við aðkomuveg að Hnaus.

Aðkoman er erfið og til að komast inn á slettuna á Stórholti þarf að fara upp bratta brekku. Veghalli getur orðið allt að 1:7 sem krefst fellingar á trjám og jarðskeringa í brekku. Eftir að komið er upp á háholtið heldur vegurinn áfram í austurhátt og á einstaka köflum um land Hnaus - land 3 þar sem landslagið krefst þess.
Vegalagning á þessum kafla skal gerð í samráði og samkomulagi við eigendur lands Hnaus - land 3 þar sem báðir aðilar hafa hag af veginum.

1.8 Veitur;
Neysluvatn kemur úr vatnsveitu Flóahrepps og eru veitulagnir í gegnum landið. Rafmagn er frá veitukerfi RARÍK og skv. kortasjá er rafmagn komið í jörðu að Kampholti, rétt austan við landsvæðið. Ljósleiðari liggur norðan við þjóðveg 1.

1.9 Frárennsli;
Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á fráveitu og tryggja skal aðgengi að hreinsibúnaði til tæmingar og viðhalds. Varðandi fráveitu skal fara eftir leiðbeiningaritum Umhverfisstofnunar frá okt. 2022 m.s.br. (des. 2024) til hliðsjónar við val á hreinsivirki, staðsetningu og frágang. Jafnframt skal horfa til 15. gr. reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

1.10 Fornminjar;
Skv. Aðalskráningu fornleifa í Flóahreppi, áfangaskýrslu V (FS684-07174 Fornleifastofnun Íslands ses 2018) er vitað um 2 fornminjar á svæðinu.
ÁR-037:020 heimild á loftmynd frá 1950 þar sem hringlaga tóft sem líkist fjárborg. Hún sést ekki á yfirborði nú en er nærri Gilvaði við landamerki Bitru og Neistastaða. Ekki er vitað af hverju tóftin sést ekki á yfirborði. Þarna er smá þurr blettur milli tveggja holta að austan og vestan. Svæðið við Mókeldu, sem er á hreppamörkum, er blautt og landið sígur þar niður. Tóftin var í viki til suðurs en gæti hafa orðið undir sigi úr holtsbrúninni. Þar er bólið að planta öspum í þyrpingu. Engin ummerki tóftarinnar sjást á yfirborði. Hættumat: hætta, vegna trjáræktar

ÁR-037:035 gata leið, sést liggja austan undir náttúrulegum ás, hún liggur norðaustur - suðvestur. Leiðin sést einna best fyrir miðjum ásnum en fjarar út í mýri til beggja enda. Ekki er vitað hvert hún lá en hún er ekki sýnd á gömlum kortum. Hættumat: engin hætta.

Samkvæmt 24. gr.laga um forminjar nr. 80/2012 segir; *„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar“.* og tilkynna viðkomandi yfirvöldum um fundinn. Minjarnareru sýndar á uppdrætti.

2.0 Umhverfismat;
Tillagan er ekki talin háð mati skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 þar sem hún fellur ekki undir 1. né 2. viðauka laganna. Tillagan er metin skv. ákvæðum í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.4.1 um umhverfismat deiliskipulags.

Landið er ekki talið háð verndargildi sökum jarðfræði né gróðurs sbr. 61.gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Um er að ræða óraskað land en að austanverðu liggja landamerki við framræsluskurði. Deiliskipulagið er ekki í andstöðu við 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Um er að ræða óraskað og óbyggt svæði. Helstu áhrifaþættir skipulagsins eru nýjar byggingar og langur aðkomuvegur að þeim, móguleg ræktun og uppgræðsla lands. Skv. kortasjá um vistkerfi og jarðminjar á vef Náttúrufræðistofnunar Íslands er land sagt með viðkjarrvist og lyngmóavist sem og graslendi.

Þætttir sem talið er að geti orðið fyrir áhrifum í tillögu þessari eru sjónræn áhrif, gróðurfar, ásýnd og útsýni, svipmót byggðar og samfélag.

Sjónræn áhrif: Deiliskipulagið gerir ráð fyrir nokkrum byggingum innan landspildunnar. Byggingareitir eru vestan til í austurhluta landsins (ofarlega) og liggja í skjólsælum lautum undir móbergsklöpp. Byggingar munu falla vel inn í landið og hafa bakliggjandi hlíðardrag og því lítt áberandi í landslaginu, (bera hvergi við himinn séð úr fjarlægð). Með lágreistum húsum (innan 8m) verða sjónræn áhrif sem minnst og þannig er dregið úr sýnileika allra bygginga.

Gróðurfar: Lítill hluti vistgerða er í hættu vegna framkvæmda og áhrifn óveruleg þar sem byggingamagn er tiltölulega lágt. Uppbygging á spildunni mun ekki raska gróður- né fuglalífi nema að litlum hluta.

Ásýnd og útsýni: Byggingareitir eru hafðir víðir svo hægt sé að haga uppbyggingu með sem hagstæðustum hætti, bæði ef litið er til aðstæðna í jörðu sem og með hvaða hætti hægt verður að fella mannvirki sem best að landslagi. Uppbygging á staðnum mun ekki hindra útsýni frá öðrum húsum enda flest í töluverðri fjarlægð frá staðnum (>800m).

Samfélag: Uppbygging á landbúnaðarsvæðum er talin mjög jákvæð fyrir samfélagið og efliir atvinnulíf og styrkir búsetu innan sveitarfélagsins. Aðkomuvegur tengist með góðum hætti inn á Hringveg og kallar á engar breytingar þar. Áhrif trjágróðurs á landslag, veðurfar, loftgæði og ásýnd eru talin jákvæð. Áhrif af frávrennsli eru ekki talin veruleg og skólp hreinsað skv. reglugerð nr. 798/1999.

Niðurstaða: Fyrirhuguð framkvæmd er ekki talin háð áhrif á sjónræna þætti, gróðurfar, ásýnd, útsýni né samfélag. Um er að ræða landbúnaðarland með hæfilegum byggingarheimildum sem lítt raska því svæði sem hér um ræðir og því ekki talin þörf á neinum mótvægisaðgerðum. Hér er ekki um stórfellar framkvæmdir að ræða heldur uppbygging lögbýlis ásamt öðrum mannvirkjum sem tengst geta landbúnaðarstarfsemi í flokki smábýla.

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprétti lofthynd skv. samningi við Samsýn um notkunarétt Maxar mynda. Uppdráttur sýndir 1m hæðarlínur byggðar á DEM hæðaklíkani frá LMÍ.

HEITI VERKS:
FLÓAHREPPUR
Sólbrekka (áður Hnaus land 4)

HEITI TEIKNINGAR:
Deiliskipulag
Skipulagsuppdráttur

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
224-023	1:2.500 A1	001
TEIKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
oh/eek	oh	10. júní 2025

YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT: TEIKN. BREYTT:

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is