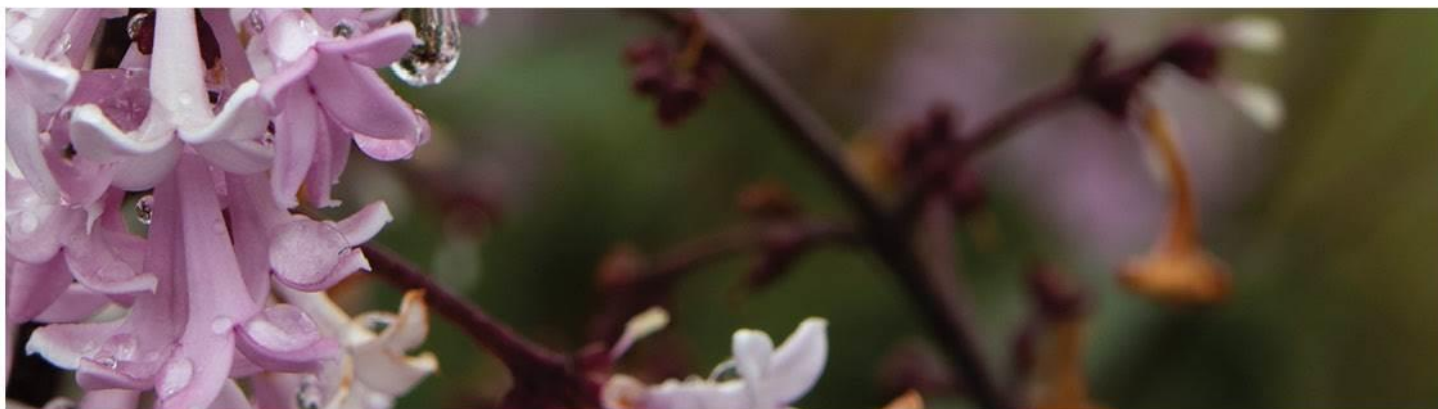




EINIHOLT 2 – DEILISKIPULAG JARÐARINNAR

Skipulagslýsing

02.12.2025



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL	HÖFUNDUR
113756-LYS-001-V01	IS
RÝNT	
ASK	

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Staðhættir	5
2.2	Minjar	5
2.3	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	6
2.4	Vatnaáætlun 2022-2027	7
3	DEILISKIPULAG	7
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir gerð deiliskipulags fyrir íbúðar- og útihús og atvinnustarfsemi á jörðinni Einiholti 2 (180525). Jörðin er skráð 213 ha hjá HMS. Á jörðinni er íbúðarhús og útihús þar sem stundað er kjúklingaeldi. Einnig er þar flugbraut. Einholtssvegur nr. 358 liggur í gegnum jörðina og er aðkoma af honum.

Landeigandi hyggst byggja nýtt íbúðarhús með bílskúr, 5 gestahús, hesthús með reiðhöll, flugskýli og vera með gistingu fyrir allt að 30 gesti. Á núverandi bæjartorfu er fyrirhugað að byggja 2 hús til viðbótar fyrir kjúklingaeldi. Í aðalskipulagi er jörðin skilgreind sem landbúnaðarsvæði og flugbraut. Ekkert deiliskipulag er í gildi á jörðinni.

1.1 Skipulagslýsing

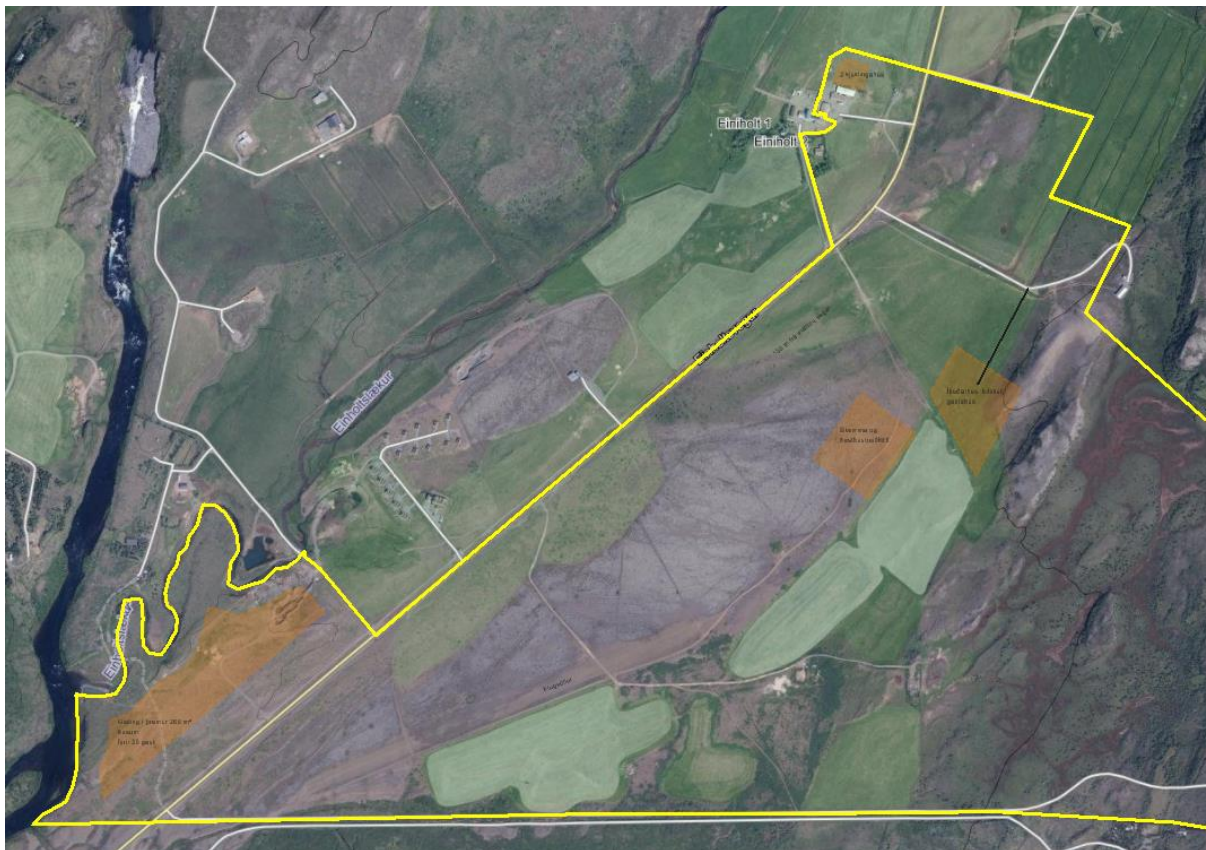
Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 5.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR

Landeigandi hyggst byggja jörðina enn frekar upp. Stefnt er að byggingu eftirfarandi mannvirkja:

- Íbúðarhús og bílskúr, stærð allt að 500 m². Gestahús allt að 100 m². Aðkoma verður af vegi að bænum Einiholti 3.
- Hesthús með reiðhöll, stærð allt að 2000 m².
- Skemma, sem getur eftir atvikum nýst sem flugskýli, stærð allt að 1000 m².
- Fimm gistihús sem hvert um sig getur verið allt að 200 m². Gisting fyrir allt að 30 gesti.
- Tvö eldihús fyrir kjúklinga á núverandi bæjartorfu, við hlið núverandi húss.
- Aðkoma að gistihúsum verður um núverandi aðkomu af Einholtssvegi syðst á jörðinni.



MYND 1. Uppbygging er fyrirhuguð innan appelsínugulu flákanna. Land Einiholts er gular línur.

2.1 Staðhættir

Hluti landsins er vel gróinn en aðrir hlutar eru lítt grónir. Á þeim hluta landsins sem fyrirhugað er að byggja er að finna vistgerðirnar tún og akurlendi, hraungambravist, mosamelavist, flagmóavist og víðmelavist. Allar vistgerðir hafa lágt eða miðlungs verndargildi.

Ekki er að finna náttúrufyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar á þeim svæðum sem deiliskipulagið kemur til með að ná yfir.

2.2 Minjar

Engin minjaskráning hefur farið fram á jörðinni m.v. upplýsingar í Minjavefsjá Minjastofnunar. Minjastofnun er umsagnaraðili skipulagslýsingar og deiliskipulags.

2.3 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Deiliskipulag verður unnið í samræmi við stefnu í gildandi aðalskipulagi.

Stefna fyrir landbúnaðarsvæði í kafla 2.4.1

Í aðalskipulagi er eftirfarandi stefna fyrir landbúnaðarsvæði og verður horft til hennar við vinnslu deiliskipulags:

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður, þ.m.t. ylrækt og garðrækt, verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Forðast skal að setja gott landbúnaðarland undir samfellda skógrækt.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna.

Í aðalskipulagi eru settar fram eftirfarandi leiðir:

- Almennt skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.
- Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna.
- Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta.
- Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.
- Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldishús alifugla, loðdýra og svína skal staðsett fjarri landa- og lóðamörkum.

Önnur atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum

Heimilt er að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stoðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í landbúnaðarnotum.

Heimilt er, á landi í ábúð og þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smiðju, verkstæði, gistiheimili, verslun, smáhýsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1.000 m². Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimilaður á svæðum sem eru skilgreind sérstaklega fyrir atvinnustarfsemi í aðalskipulagi, s.s. afþreyingu, verslun- og þjónustu eða athafna- og iðnaðarsvæði.

Byggingar á landbúnaðarlandi

Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði. Leitast skal við að staðsetja ný hús í námunda við þá byggð sem fyrir er til að nýta sem best tengingar við þjóðvegi og önnur dreifikerfi sem eru fyrir hendi.

Útihús og aðrar byggingar tengdar landbúnaði skulu að jafnaði reistar í tengslum við önnur hús á jörðinni, þó þannig að mengun, s.s. lykt, hafi sem minnst áhrif á íbúa. Um eldihús alifugla, loðdýra og svína gildir reglugerð nr. 520/2015 þar sem gerð er grein fyrir lágmarksfjarlægð eldihúsa frá byggð.

Stefna fyrir flugvelli í kafla 2.6.5

- Tryggt aðgengi verði að fullnægjandi lendingarsvæðum út frá öryggissjónarmiðum.
- Stuðlað verði að góðri aðstöðu fyrir flugáhugamenn í sátt við umhverfið.

TAFLA 1. Stefna aðalskipulags fyrir flugbraut á Einholtsmelum.

NR	EINKENNISSTAFIR	HEITI	LÝSING
FV3	BIEH	Einholtsmelar	Flugbraut, grasvöllur.

2.4 Vatnaáætlun 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Við skipulagsgerð þarf að gera grein fyrir mögulegum áhrifum á vatnshlot sem tiltekin framkvæmd og/eða starfsemi getur haft í för með sér.

Á skipulagssvæðinu er að finna eftirtalin vatnshlot:

- Kerlingarfjöll-Hreppar 103-287-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott. Hvort tveggja er óþekkt.
- Einholtslækur 103-800-R. Umhverfismarkmið er að vistfræðilegt ástand sé mjög gott, efnafræðilegt ástand sé gott og að vatnshlotið sé ekki í hættu. Vistfræðilegt ástand er mjög gott. Efnafræðilegt ástand er óþekkt og ekkert álag er skráð.

Ekki er talið að stefna í deiliskipulagi hafi áhrif á ástand vatnshlots.

3 DEILISKIPULAG

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir byggingareitum og byggingarheimildum, aðkomu, bílastæðum, atvinnustarfsemi og fjölda gesta í gistingu. Einnig öflun neysluvatns og fyrirkomulagi fráveitu. Settir verða skilmálar um yfirbragð mannvirkja og aðlögun þeirra að landi umhverfis.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Í umhverfismatsskýrslu verður gerð grein fyrir líklegum áhrifum af stefnu deiliskipulagsins skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar og gerð aðalskipulags.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Skipulagslýsingin og skipulagstillögur verða sendar til eftirfarandi umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Náttúruverndarstofnun
- Brunavarnir Árnessýslu

Gert er ráð fyrir að skipulagslýsing verði kynnt um áramót, deiliskipulag verði auglýst snemma næsta vor og taki gildi næsta sumar.