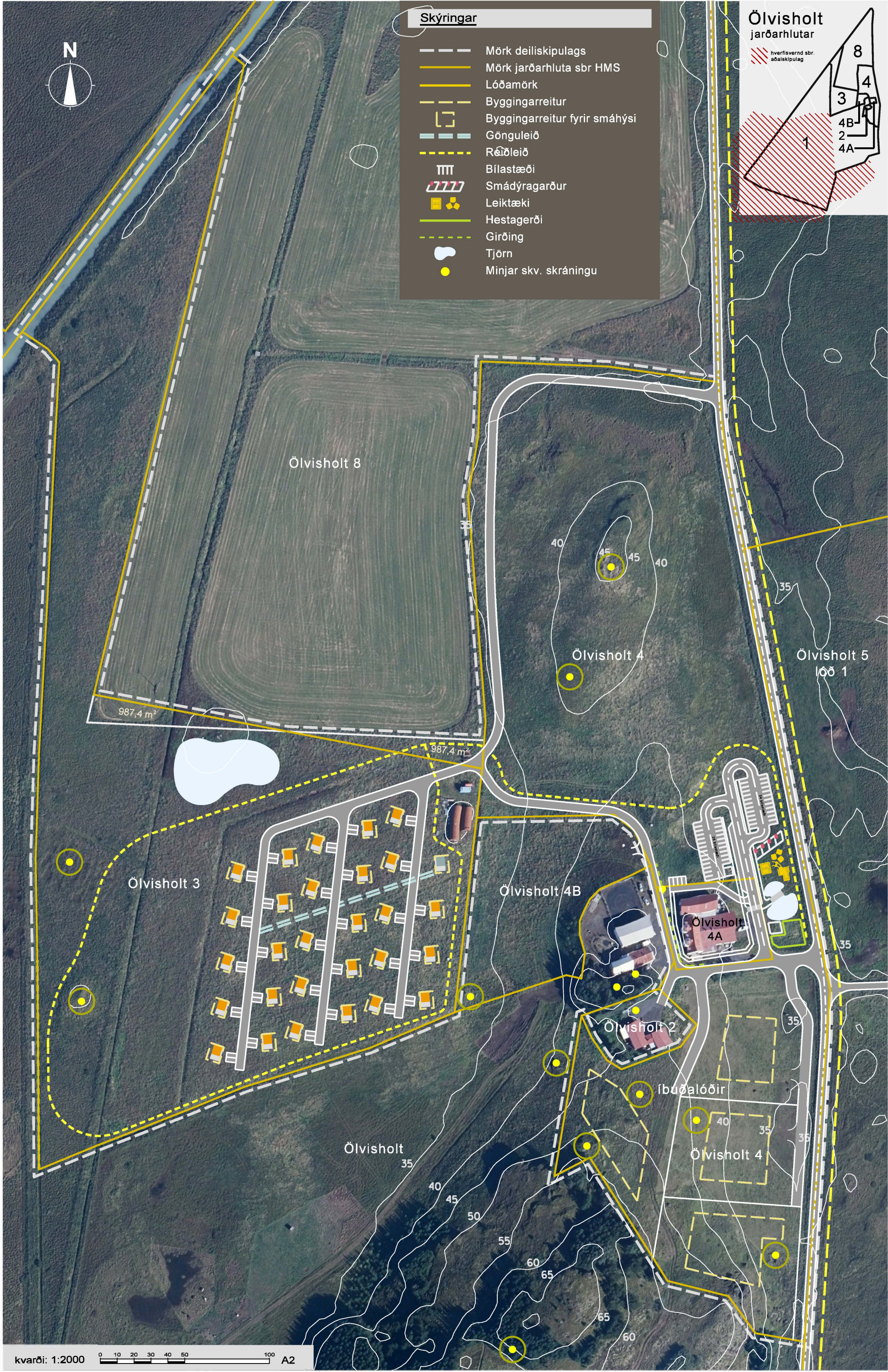




Greinargerð

1. Forsendur og staðhættir

1.1 Skipulagssvæði. Jörðin Ölvisholt er vestan Ölvisholtsvegjar, um 3 km til norðurs frá Suðurlandsvegi og rúmlega 12 km frá Selfossi. Norðurmörk jarðarinnar eru í fleyg á milli Ölvisholtsvegjar og Flóááveituskurðar. Deiliskipulagssvæðið er hluti jarðarinnar; Ölvisholt 3, 4 og 4A, að mestu gömul tún og grasgefið beitarland. Mörk skipulagsins fylgja mörkum framangreindra eignarhluta. Á austurhluta skipulagssvæðisins hallar landi um 5 - 10 metra en á vesturhluta er flatlendi. Mannvirki eru: Gömul útihús, þar sem síðast var brugghús og bjórstofa og tveir gamlir herbraggar. Innan skipulagssvæðisins teljast einnig makaskipti á landi við eignarhluta Ölvisholt 8 þar sem um er að ræða tvo nákvæmlega jafn stóra skíka, tæplega 1 ha hvor. Á öðrum hlutum jarðarinnar, utan skipulagssvæðisins, en aðlægt við það, eru tvö íbúðarhús, stórt útihús með hestagerði og fjær, undir sunnanverðu holti, er rekin ferðaþjónusta með gístiskálum. Í Aðalskipulagi Flóahrepps er gert ráð fyrir reiðleið meðfram Ölvisholtsvegi að austanverðu.

1.2 Minjar. Í greinargerðinni Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla II, sem gefin var út af Fornleifastofnun Íslands 2014, eru skráðar 27 fornminjar í Ölvisholti og grennd, og eru þær auðkenndar á deiliskipulagsupprætti. Ekki er víst að allar minjar sjáist á yfirborði eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar koma í ljós við framkvæmdir, ber að stöðva þær, varast frekara rask og tilkynna þegar í stað um fundinn til Minjastofnunar Íslands, sem metur eðli þeirra og umfang og hvort rannsókn sé þörf áður en framkvæmdir halda áfram. Er því beint til framkvæmdaraðila að reyna að sneiða hjá fornleifum og komast hjá því að raska þeim.

Í 21. gr. Laga um menningarminjar segir: „Fornleifum, sbr.3. mgr.3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr staðnema með leyfi Minjastofnunar Íslands.“

"Fornleifum sem eru friðlýstar skal fylgja 100 metra friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra og umhverfis nema kveðið sé á um annað. Hvers konar röskun, byggingarframkvæmdir eða aðrar framkvæmdir á friðhelguðu svæði umhverfis friðlýstar fornleifar eru óheimil án leyfis Minjastofnunar Íslands. Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið."

2. Útfærsla skipulags

Um er að ræða deiliskipulag lóða fyrir 4 íbúðarhús og 28 smáhýsi fyrir ferðaþjónustu. Ennfremur er gert ráð fyrir að fyrrverandi brugghúsi verði breytt fyrir veitingasölu, 14 gístirúm og afþreyingu fyrir ferðamenn og í tengslum við það verði leiksvæði fyrir börn með smádyragarði. Að auki verður hestagerði fyrir gestkomandi reiðmenn. Áform þessi eru innan þeirra svæða sem skilgreind eru utan landbúnaðarlands í flokki I og II í núgildandi aðalskipulagi. Vegna áforma um lóðir fyrir íbúðarhús, er gerð breyting á aðalskipulagi.

3. Skipulagsskilmálar

3.1 Mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru (t.d. um umferð, gröft, lagnir, gróður ofl.). Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfi húss, götuhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðamörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skylt er að taka tillit til. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frærennslis og vatnslögnum.

3.2 Frágangur lóða og umgengni. Að loknum nýjum framkvæmdum skal ganga frá yfirborði lóða til samræmis við óraskað land í kring. Verði gert ráð fyrir gróður- og trjárækt skal taka tillit til umhverfisatriða eins og útsýnis við val á hávöxnum og plássfrekum trjátegundum. Þar sem gróðri er raskað og til að flytja fyrir frágangi umhverfis er æskilegt að varðveita efsta svarðlag við framkvæmd og nýta það við frágang svæðis svo það falli betur að nærumhverfi. Garðlýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera látlaus, óþein og glýjulaus með afskrumum lömpum. Gæta skal að byggð gangi ekki að óþörfu á land og nærliggjandi umhverfi. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess, né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni, t.d. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinnar leyfa.

3.3 Hús. Allir hlutar húsa skulu standa innan byggingarreita eins og þeir eru sýndir á deiliskipulagi og mæliblöðum. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti lóðar sem best og fella byggingar vel að landi, t.d. þar sem landhalli leyfir, verði hús tveggja hæða í lægri hluta lóðar en einnar hæðar í hærri hluta.

- **Íbúðarhús.** Á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr, útihús/skemmu og/eða gróðurhús. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 500 m². Innan hvernar lóðar skal gæta samræmis á milli bygginga hvað varðar ásýnd, útlit og litaval. Hámarksvegg hæð frá efri gólfplötu (þeirri, sem nemur við hærri hluta lóðar) er 4,5 m. Hámarks mænishæð er 6,0 m Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir segja til um.

- **Smáhýsi.** Heimilt er að reisa eitt smáhýsi á hverjum byggingarreit. Hámarksstærð er 40 m². Aðalbyggingarefni skal vera timbur og skulu öll húsin hafa sama yfirbragð og mynda þannig samfellda heild. Kóti á botnplötu skal ekki vera meiri en 50 cm fyrir ofan yfirborð jarðvegs og mænishæð ekki meiri en 4 metrar. Þakhalli skal vera á bilinu 20-45°.

3.4 Sorp. Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu á sorpi. Gera skal ráð fyrir fjórum sorpílátum. Staðsetning og frágangur á sorpegymslum skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða verður framkvæmd eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.5 Veitur. Rafveita. Gert er ráð fyrir aðhús tengist dreifikerfi Rarik og að lagnir fylgi vegum. **Vatnsveita** er á vegum sveitarfélagsins. Heimtaug er til staðar að núv. húsum. **Hítaveita** er til staðar, þar sem um er að ræða eignarhlut í Hitaveitu Hraungerðishrepps. **Fráveita** skal lögð að rotrórm innan svæðisins og skal allur frágangur vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir Reglug. um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari br.. **Ófanvatn.** Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir. Bent er jafnframt á þann kost að beina öllu vatni af húspökum og öðrum hördum flötum, beint aftur ofan í jarðveg.

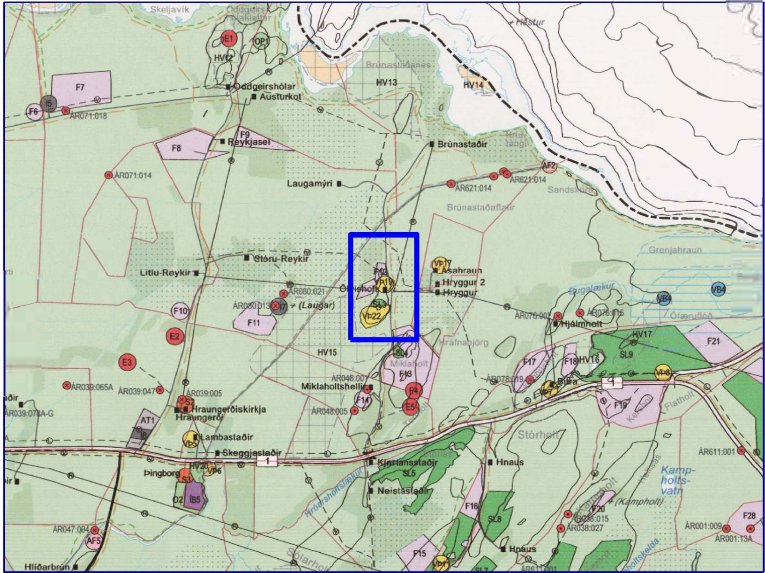
3.6 Brunavarnir. Brunavarnir Árnessýslu annast brunavarnir og gilda um þær viðkomandi brunavarnaáætlun og Lög um brunavarnir nr. 75/2000. Almennt gildir að þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja að gengi að því með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Regnvatni af húspökum má einnig safna í safntank og nota sem slökkvivatn. Ráðstafanir vegna brunavarna; stærðog staðsetningu tanks eða borholu, skulu unnar í samráði við eldvarnaeftirlit brunavarna Árnessýslu og skal umfang þeirra miðast við áætlað brunaálag bygginga.

3.7 Húsdýrahald. Minniháttar húsdýrahald er heimilt, innan lóðamarka, auk þess sem möguleiki kann aðvera á beitarlandi á aðliggjandi svæðum. Lóðarhafi er að fullu ábyrgur fyrir sínum gripum og tjóni ef af verður. Lóðarhafa er því heimilt að hafa afgirt svæði innan lóðar eða hafa lóðina alla afgirta, að tilskyldu samkomulagi um frágang á lóðamörkum við aðliggjandi lóð.

3.8 Avinnustarfsemi. Innan íbúðalóða í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I (heimagisting) og II (gístistaður án veitinga) skv. reglugerð1277/2016 um veitingastaði, gístistaði og skemmtanahald, hafi starfsemin tilskilin leyfi og aðliggjandi lóðarhavar leggist ekki gegn starfseminni.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum í aðalskipulagi að því leyti að byggðin nýtir núverandi héraðsveg og veitukerfi, samhliða því að föst búseta styrkir samfélagið. Með fastri búsetu verður meira líf á svæðinu, íbúum sveitarfélagsins fjölgar, en samhliða eykst umferð en ekki er þó um verulega aukningu að ræða. Gera má ráð fyrir stærri byggingum í íbúðabyggð en fristundabyggð og þar með verða mannvirki sýnilegri. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.



Hluti af Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

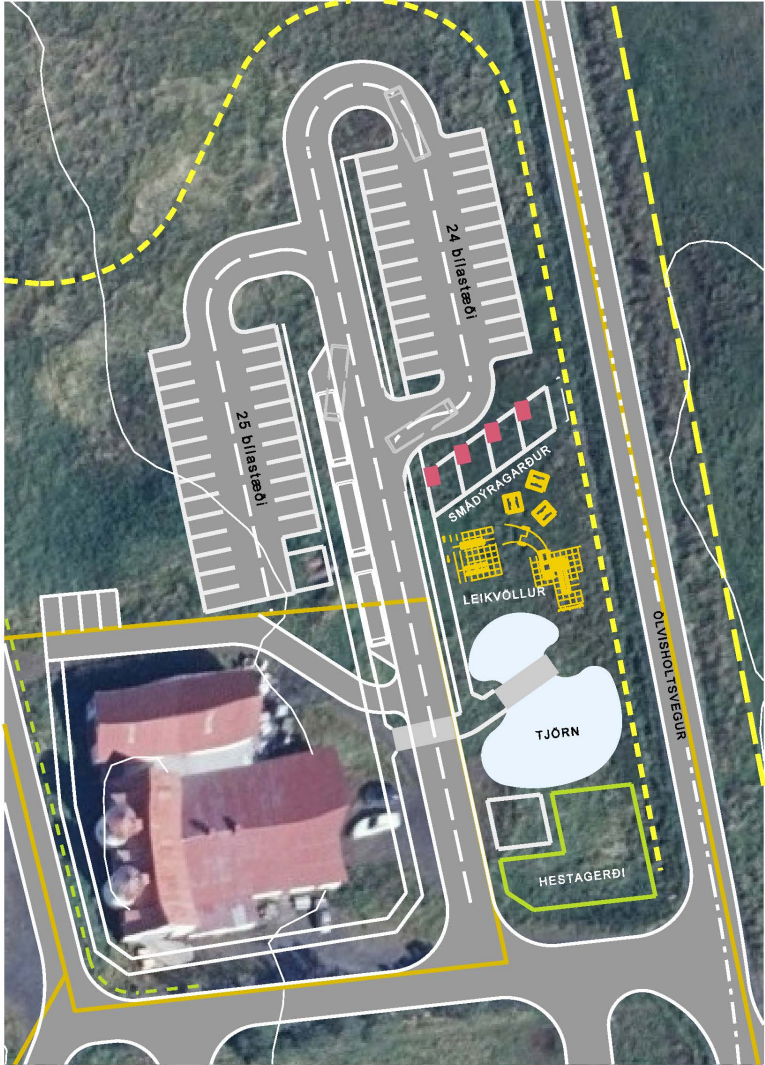
Aðalskipulagið var staðfest 28. nóvember 2018. Í kafla 2, Stefnumörkun, er tiltekið um Ölvisholt: 2.3.2 Fristundabyggð: F12, um 7 ha - óbyggt / 2.4.2 Skógræktar- og landgræðslusvæði: S13, um 5 ha / S14, um 2 ha / 2.4.3 Versl. og þjónusta: VP19, um 2 ha - brugghús og veitingarekstur / VP22, um 8 ha - gisting í smáhýsum/tjöldum ásamt þjónustuhúsum.

Verndun húsa og mannvirkja; Ölvisholt: íbúðarhús byggt árið1924. Fornminjar sem njóta hverfisverndar: Flóáaveita Hverfisverndarsvæði liggur upp að suðvesturhluta Ölvisholts sjá kort um skipingu jarðarhluta

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga. Fallið var frá gerð skipulagslýsingar þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi.

- Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:
- Skipulagsstofnun
 - Umhverfisstofnun
 - Minjastofnun Íslands
 - Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
 - Vegagerðinni
 - Brunavörnum Árnessýslu

Deiliskipulagsuppráttur er unninn í hnitum ISN93, á loftmynd frá Loftmyndum ehf. Landamerki eru úr gagnagrunni Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.



Deiliskipu ag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps _____.

F.h.; Flóahrepps _____

Auglýsing um gildistöku breyt ngarinnar var birt í B-de ld Stjórnartíðinda þann _____.