

Skálmholt land D - Deiliskipulagstillaga

GREINARGERÐ

Deiliskipulagið nær til 9.7 ha spildu, Skálmholt land D (landnúmer L190542) í landi Skálmholts í sveitarfélaginu Flóahrepp. Um er að ræða fasta búsetu á landbúnaðarlandi samhliða minniháttar starfsemi.

Aðalskipulag Flóahrepps

Í gildandi *Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 til 2029* er landið skilgreint sem landbúnaðarland í flokki I og II.

Í kafla 2.4.1 Landbúnaðarsvæði segir “heimiluð er uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa og hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum”.

Staðhættir

Landamerki og kortagrunnur er sóttur í Landeigendaskrá og eru upplýsingar um heiti, landnúmer og stærðir sóttar þangað. Loftmynd er frá Loftmyndir 2026. Skipulagið er teiknað í IS93 hnitakerfi.

Engar byggingar eru á lóðinni en landið hefur verið nýtt til beitar um árabíl. Það er að mestu mólendi og víðigróið að hluta. Á hluta er Þjórsárhraunið sýnilegt uppúr landinu og að á öllu landinu er stutt niður í grýttan jarðveg.

Vernd og náttúruvá

Fornleifar og minjar

Fyrir liggur aðalskráning fornleifa í Flóahreppi unnin af Fornleifastofnun Íslands. Engar þekktar skráningar eru á fornleifum á skipulagssvæðinu skv. Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi, áfangaskýrslu II. Ef áður ókunnar fornminjar finnast við framkvæmd skal Minjastofnun Íslands gert viðvart. Nákvæm deiliskráning fornminja svæðisins er í vinnslu af Fornleifastofnun Íslands og verður vinnu lokið og skýrsla komin til Minjastofnunar fyrir 12. október 2026.

Skipulagssvæðið er á virku jarðskjálftasvæði (Suðurlandsbrotabeltið). Forðast skal að byggja hús yfir þekktum sprungum sem talið er að geti hníkast við sambærilega atburði. Skipulagssvæðið er á flóðasvæði Hvítár og skal hæðarsetning húsa taka mið af því. Byggingum skal fundinn staður þar sem land rís hæst.

SKILMÁLATAFLA				
Reitur	Húsagerð	Fjöldi	Byggingarmagn alls (fm)	Húshæðir
A	Íbúðarhús (160 fm)	2	320	2 + ris
	Skemma/verkstæði	1	350	1
	Skemma/geymsla	1	150	1
	Gróðurhús	3	400	1
B	Gistihús (40 fm)	3	120	1
C	Íbúðarhús	1	200	1
SAMTALS			1540	

SAMANTEKT		
Íbúðarhús	3	520
Skemma	3	500
Gróðurhús	3	400
Gistihús	6	120
Landareign stærð	96763	fm
Byggingarmagn alls	1540	fm
Nhl		0.016

LÝSING DEILISKIPULAGS

Aðkoma

Aðkoma er frá Merkurhrauni sem liggur suður frá vegi nr. 30, Skeiða- og Hrunamannavegi.

Skipulagssvæði

Á skipulagssvæðinu eru þrír byggingareitir. Um miðja landareignina er byggingareitur A þar sem gert er ráð fyrir tveimur íbúðarhúsum, verkstæði, geymslu og gróðurhúsi.

Reitur A er 1,3 ha á stærð. Heimilt byggingarmagn er alls 1220 fm. Þar eru tvö íbúðarhús, verkstæði, gróðurhús og geymsla. Í gróðurhúsum verður trjárækt og annar áhugabúskapur. Þar er ekki um að ræða stórtæka ylræktun eða annan slíkan búskap með meðfylgjandi ljós- og vatnsnotkun. Ljósmengun verður haldið í lágmarki. Austar á lóðinni á byggingareit B sem er 2,2 ha á stærð er gert ráð fyrir 3 litlum gistihúsum sem tengjast fastri búsetu á byggingarreit A. Heimilt byggingarmagn er alls 120 fm. Byggingar eru á einni hæð og hámarks hæð bygginga er 6 metrar. Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hvert hús. Reitur C er 0,36 ha á stærð. Heimilt byggingarmagn er 200 fm. Íbúðarhús er á einni hæð en hámarkshæð er 6 metrar frá gólfkóta. Byggingar skulu falla vel að landslagi. Þakform bygginga er frjálst. Byggingar eru staðsettar innan byggingarreit samkvæmt skilmálatöflu og afmarkaðar með hnitapunktum á uppdrætti.

Lagnir og veitur

Gert er ráð fyrir að byggingar tengist dreifikerfi RARIK og Vatnsveitu Flóahrepps. Frárennsli skal leitt í rotþrær og gengið frá því samkvæmt gildandi reglugerð um fráveitur og leiðbeiningum Umhverfis- og orkustofnunar um minni fráveitur. Við staðsetningu rotþróa verður tryggt að aðgengi til tæmingar og viðhalds sé gott. Að öðru leyti skal fyrirkomulag og hönnun lagna vera í samræði við byggingarfulltrúa, veitustofnanir og aðra sem málið varðar. Lagnir verða lagðar meðfram vegum eins og kostur er og verður sveitarfélagi veitt óheft aðgengi til viðhalds á þeim lögnum sem liggja í gegn um svæðið.

Sorphirða

Sorphirða verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

Umhverfi

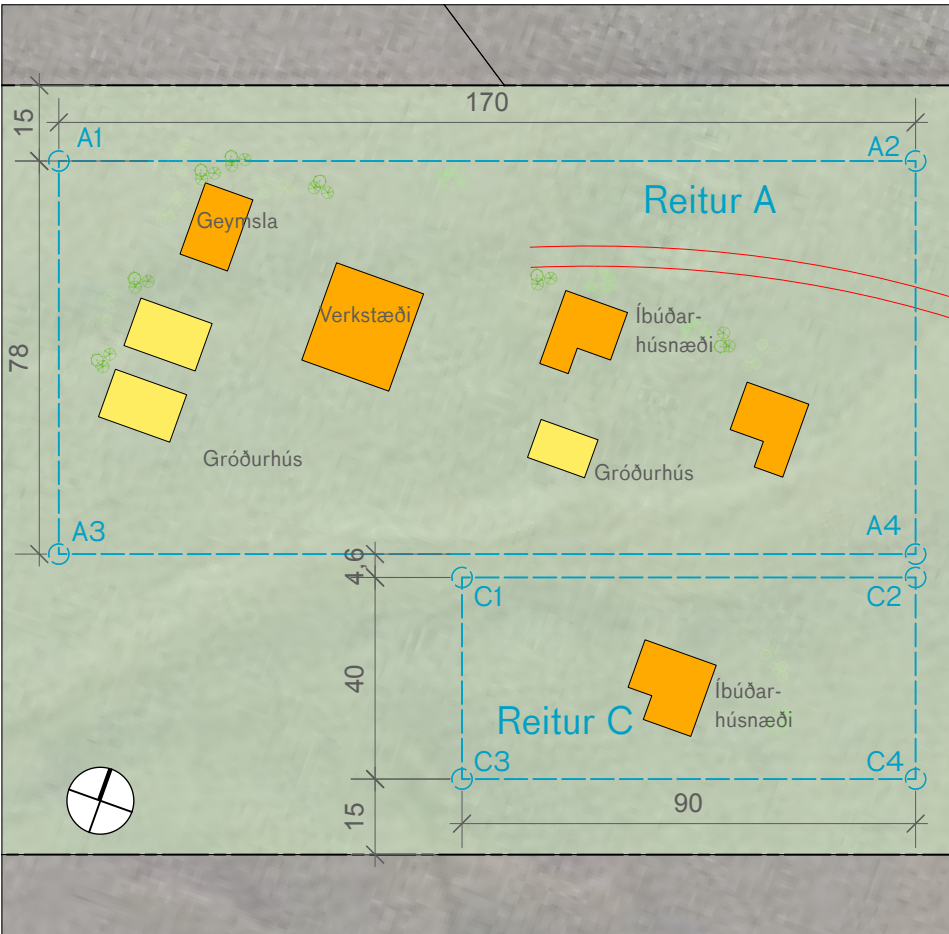
Deiliskipulag þetta fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og Áætлана nr 111/2021 líkt og aðrar skipulagsáætlanir. Lögð er áhersla á góða ásýnd á svæðinu. Byggingar skulu falla vel að landslagi til að draga sem mest úr neikvæðum sjónrænum áhrifum. Efnisnotkun skal vera vönduð og stuðla að heildrænu útliti svæðisins. Leitast verður eftir að raska sem minnst gróðri sem fyrir er og skapa náttúrulegt landslag í kringum byggð. Við lagningu vega og lagna verður rask á náttúru í lágmarki og gengið verður frá sárum. Uppbygging svæðis er talin hafa jákvæð áhrif í samfélagið, þar sem um uppbyggingu staðbundinnar atvinnu og búsetu er að ræða, samhliða fjölgun íbúa sveitarfélagsins. Uppbyggingin er utan góðs ræktunarlands og utan verndarsvæða svo neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi er hverfandi.

Samræmi við landsskipulagsstefnu 2015-2026

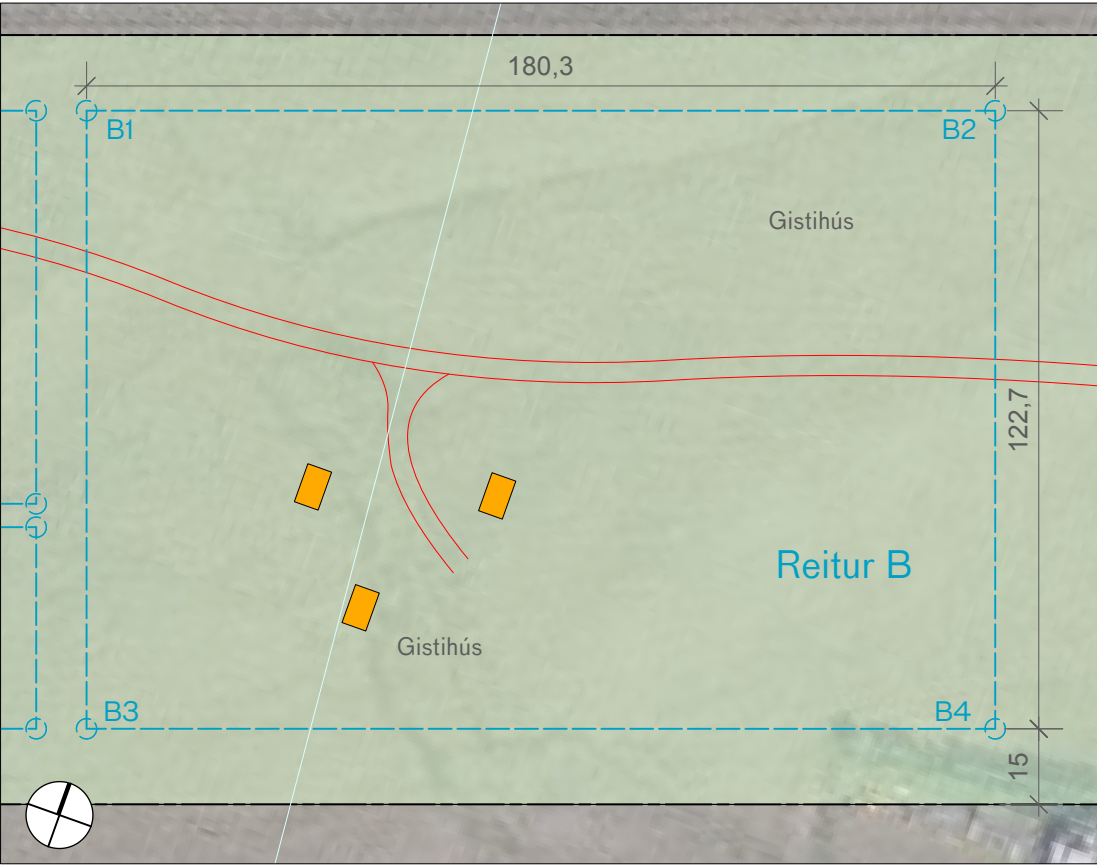
Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert fád fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðapjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Þar segir jafnframt: “Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annari staðbundinni atvinnustarfsemi”. Deiliskipulag þetta fellur vel að landsskipulagsstefnu þar sem fyrirhuguð nýting lands styrkir staðbundna atvinnu í samfélaginu án þess að ganga á verðmæt svæði til náttúruverndar eða gott ræktunarland.

Þjónusta

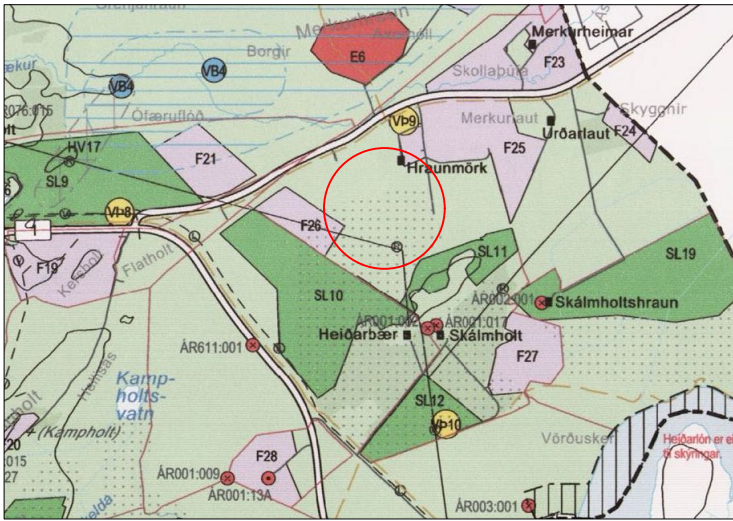
Þjónusta slökkviliðs og eldvarnareftirlits er frá Brunavörnum Árnessýslu. Næsta slökkvistöð er staðsett á Selfossi í um 17 km fjarlægð. Snjómokstur, seyruhreinsun, skólaakstur og sorphirða er á vegum sveitarfélagsins skv. samþykktum og reglum hverju sinni. Leikskólinn Krakkaborg er við Þingborg og Flóaskóli er grunnskóli sveitarfélagsins.



Deiliskipulagsuppdráttur mkv. 1:1500



Deiliskipulagsuppdráttur mkv. 1:1500



Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 (ekki í kvarða)

- Deiliskipulagssvæði
- Landamörk
- Vegslóði
- Kaldavatnslögn
- Byggingareitur
- Nýbygging
- Nýbygging gróðurhús

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann ____ 20__ og í

þann ____ 20__.

Tillagan var auglýst frá ____ 20__ með athugasemdafresti til ____ 20__ . Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 20__.

SKÁLMOHT LAND D DEILISKIPULAGSTILLAGA

Deiliskipulagsuppdráttur
Útg.01

Mkv. 1:5000/1:1500 í A2
Teikn.
Teiknað af: MPG

Dags.06.10.2026
SH_Skálmholt_dsk_01
Yfirfarið: EHF

teiknistofan STIKA

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
Lækjartorg 5, Rvk

kt.170378-3779
kt.300176-4619
info@stika.is

Deiliskipulagsuppdráttur mkv. 1:5000