



Tillaga að deiliskipulagi, mkv. 1:2000

**Greinargerð:**

Óskað er eftir samþykki deiliskipuags á um 7,4ha spildu úr landi Skálmhólts í Flóahreppi. Innan deiliskipulagsmarka eru sýndar helstu byggingar og mannvirki sem eru á jörðinni og varða búskapinn á jörðinni. Í Skálmholti er stundardur hefubundinn búskapur með hesta og eru uppi áform um að efla þá starfsemi enn frekar í tengslum við núverandi búrekstur.

**Fyrirgigliandi stefna aðalskipulags:**  
 Í gildandi aðalskipulagi Flóahrepps er Skálmholt skilgreint sem landbúnaðarland. Landbúnaðarsvæði ná yfir allt land lögbýla sem nýtt er til landbúnaðar. Á landbúnaðarsvæðum er einum gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengjast búrekstri á jörðum. Nýjar búgreinar svo sem nýlaskógrækt teljast til landbúnaðar í skilningi þessa skipulags. Skógræktarsvæði eru því ekki skilgreind sérstaklega á skipulagsupprætti. Á landbúnaðarsvæðum er einnig heimilt að starfsejka þjónustu við ferðamenn. (Sjá einnig gr. 4.14 í skipulagsreglugerð). Kaffa 5.2.9 um landbúnaðarsvæði á bls. 58 segir m.a. um í markmiðum:  
 „Góð landbúnaðarsvæði verð nýtt áfram til landbúnaðar. Landbúnaður verð áfram stundardur á bjúrdóm, með eðlilegum þróunarmöguleikum ymissa atvinnugreina sem henta slíkum svæðum til rekstrar. Stóðu landbúnaðar sem atvinnugreinar þarf að styrkja og leita leiða til uppbyggingar stöðgreina hans. Með því er stefnt að þróun hefubundinna búgreina í sátt við umhverfið.“

Í sama kaffa á bls. 60 segir jafnframt m.a. um byggingar;  
 „Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri. Byggja má 2-3 íbúðarhús á landbúnaðarsvæðum lögbýla án tengsla við búrekstur, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi str. kaffa 5.2.1.“

Jafnframt segir í kaffa 5.2.1 um íbúðarsvæði í dreifbýli á bls. 46.  
 „Heimil er að byggja 3 íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum lögbýla sem eru 70 ha eða stærri og 2 íbúðarhús á lögbýlum sem eru 50-70 ha, án þess að breyta aðalskipulagi.“

Af þessu má sjá að fyrirhuguð áform um uppbyggingu í Skálmholti eru samræmi við gildandi aðalskipulag Flóahrepps, þ.e. að svæðið nýst áfram sem landbúnaðarland og fyrirhuguð uppbygging á jörðinni mun áfram lúta að búrekstri með skæpun um leið og hafin er vísir að ferðaþjónustu á jörðinni.

**Aðstæður á skipulagssvæði**  
 Heildarstærð jarðarinnar eru rúmir 161ha og landnúmer jarðarinnar er 166375 skv. fasteignaskrá. Svæðið sem um ræðir og lendir innan deiliskipulagsreits, er rúmlega 7ha að stærð og tekur til bæjarforunnar og byggingarreits á suðurlitla jarðarinnar. Núverandi íbúðarhús er um 160m<sup>2</sup> að stærð og var það byggt um 1957. Húsið hefur að miklum hluta verið lagað og endurbætt á síðustu árum. Austan við íbúðarhúsið stendur um 270m<sup>2</sup> timburskemma og hefur hún verið styrkt og endurbætt. Önnur gripahús sem áður stóðu í Skálmholti hafa verið rifin, bæði v/ jarðskjálftaskemmda og lélegs ástands.

Frá þjóðvegnum er landið nánast flatt að bæjarhláði Skálmhólts sem stendur einum 5,5m hærra en umliggjandi land. Fyrirhuguðar byggingarreitur á nýju þjónustuhúsi starfs- og ferðamanna stendur um 4,7m hærra en umliggjandi land.

**Aðkoma, vegir og bílastæði**  
 Nálægð Skálmhólts við þjóðveg 1 er mikilvægur þáttur í forsendum fyrir uppbyggingu staðarins en bærin er í um 1km fjarlægð frá vegnum. Heimreiðin að bæjarfornu Skálmhólts þjónar einnig Heiðabæ sem liggur rétt vestan Skálmhólts. Sá bær er ekki lengur í ábúð. Heimreiðin endar í stóru og rúmstöðu bæjarhláði sem er á milli íbúðarhússins og skemmunnar. Fyrirhuguð bygging á hesthúsi og reiðskemmu mun einnig verða þjónað frá þessu sameiginlega bæjarhláði.

**Fornleifar**  
 Þær fornminjar sem sýndar eru á upprætti byggja á bráðabirgðaskýrslu Fornleifastofnunar Íslands sem ber heitið „Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi árið 2010, 3. áfangi, Ragnheiður Gló Gyfladóttir, útg. Reykjavík 2011“. Skýrslan sem er óútgefin sýnir þær fornleifar sem skráðar voru árið 2010. Endanleg skýrsla mun liggja fyrir veturinn eða vorið 2012 og þá með myndum og skýringarmyndum. Skýrslan verður þó í engu ítarlegri en það sem hér er sýnt hvað varðar staðsetningu minjastaða.

Mæling á hnattstöðu minjapunkta er gerð með GPS tæki og mælt í miðju hvers minjastaðar. Áætlað frávik frá miðju er oftast ekki meira en 10 metrar að meðaltali skv. því sem fram kemur í skýrslunni.

Fornleifaræðingar á vegum Fornleifaverndar ríkisins könnuðu minjar sem komu í ljós á bæjarhláði Skálmhólts 2002 og kom út skýrsla um þá rannsókn (2004). Orri Vésteinnsson heimsótti bæinn árið 2003 vegna kirkju- og bænhússkráningar á vegum Fornleifastofnunar, á svæðinu. Töluvert rask hefur átt sér stað á bæjarhólnum síðan 2003 v/ jarðskjálfta og hrensana á örygum mannvirkjum síðan þá.

Innan deiliskipulagsins eru það punktar nr. 3,4,5 og 6 sem falla innan byggingarreits á bæjarforunni og þarf því að viðhafa sérstaka aðgát af framkvæmt er á þeim stað. Punktur 26 er innan deiliskipulagsmara en utan framkvæmdasvæðis. Allir aðrar minjastaðir eru utan við deiliskipulagsmörk. Áður en tillaga þessi verður endanlega samþykkt þarf að liggja fyrir umsögn Fornleifaverndar ríkisins. Auk þess er minnt á að í 13. grein þjóðminjalaga nr. 107 / 2001 segir m.a.:  
 „Nú frinnast fornleifar sem áður voru óþekktar og skal frinnast þá skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo ljótt sem umni er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúnda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar frinnast við framkvæmd verka skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram haldin og með hvaða skilmálum. Ennfremur segir: Fornleifum má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi né nokkur annar, spilla, granda né breyta, ekki heldur hýlja þær, laga né aftaga né úr stað flytja nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins.“

**Neysluvatn og rafmagn**  
 Ekkert heilt vatn er að fá í Flóahreppi og eru hús hituð upp með rafmagni. Drefing rafmagns er á vegum Rarik og er rafmagn fengið úr línu sem liggur vestan við bæinn. Kalt vatn er fengið úr vatnsveitu Flóahrepps. Til að halda uppi vatnsþrýstingi er Skálmholt með lokað vatnskerfi þar sem vatnsþrýstingi er haldið uppi með eigin dælubúnaði á bænum.

**Helstu áherslur deiliskipulagstillögunnar**  
 Deiliskipulagið gerir fyrst og fremst ráð fyrir byggingu á gripahúsi og stórrí skemmu. Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að nýta þann húsakost sem fyrir er og að ný hús falli vel að þeim sem eldri fyrir eru, t.d. með bröttu þakformi. Einnig er lögð áhersla á að uppbygging fari fram í góðum tengslum við bæjarhláðið en nýtt þjónustuhús starfs- og ferðamanna verður aðeins fjar kjarnanum, á holti á suðurlitla jarðarinnar. Húsinu er m.a. ætlað að hýsa fjölskyldumæðilmi landeiganda, starfsfólk búansins og þjóna hugsanlegri ferðaþjónustu við hestafólk og aðra vegfarendur. Skálmholt verður áfram rekið sem hefubundið bú með vistvænum búskap og yfirbragð sveitarheimilis. Við hönnun íbúðar- og úthúsa skal leitast við að gæta samræmis í útliti og að þau myndi samstæða heild. Það skal m.a. gert með samræmingu á þakhalla, efnis- og litavali.

**Framkvæmdatími uppbyggingar og áhrif á aðliggjandi landeigendur**  
 Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð uppbygging verði framkvæmd í áðöngum eftir því sem aðstæður í samfélaginu leyfa. Í dag er erfitt að meta hvenær efnahagsaðstæður í landinu leyfa framkvæmdir. Mikil þörf er fyrir hesthús og verður vonandi hafist handa við það innan tíðar. Eftir því sem starfsemi eflist verði farið í frekari uppbyggingu á húsakosti, þjónustuhúsi, reiðskemmu o.s.frv. Má búast við að sú uppbygging taki allt að 5-10 ár.

Ekki er gert ráð fyrir að tillaga þessi hafi nein áhrif á aðliggjandi landeigendur. Bærin á þjótanda var rifin v/ jarðskjálftaskemmda en löðjörðu er enn rekið á jörðinni og er það í um 550m fjarlægð frá fyrirhuguðu starfs- og ferðamannahúsi og um 1km frá fyrirhuguðum gripahúsum. Helstu áhrif ferðaþjónustu, ef vel gengur, má merkja af því að reiðhópar sem hugsanlega eiga leið um landið geta fengið gistingu og beið í Skálmholti, sem auðveldar hestamönnum leið um landið.

**Skilmálar:**

**Frávella**  
 Allt frárennili skal leitt í rotþró, eina fyrir hvert hús eða sameiginlega fyrir fleiri eftir því sem uppbyggingu miðar áfram og við á. Einnig skal leiða frárennili í rotþró frá hesthúsbyggingu, vegna þeirrar starfsemi sem þar er fyrirhuguð. Frá þróni skal setja siturlagnir og skal staðið að verkinu eins og lýst er í leiðbeiningarriti nr. 03/01 frá Umhverfisstofnun.

**Rafveita**  
 Um landið liggur gömul 11kW drefillina austur í sveitir og er rafmagn í dag fengið úr þeirri línu m. tilheyrandi spennubreyti á vegum Rarik.

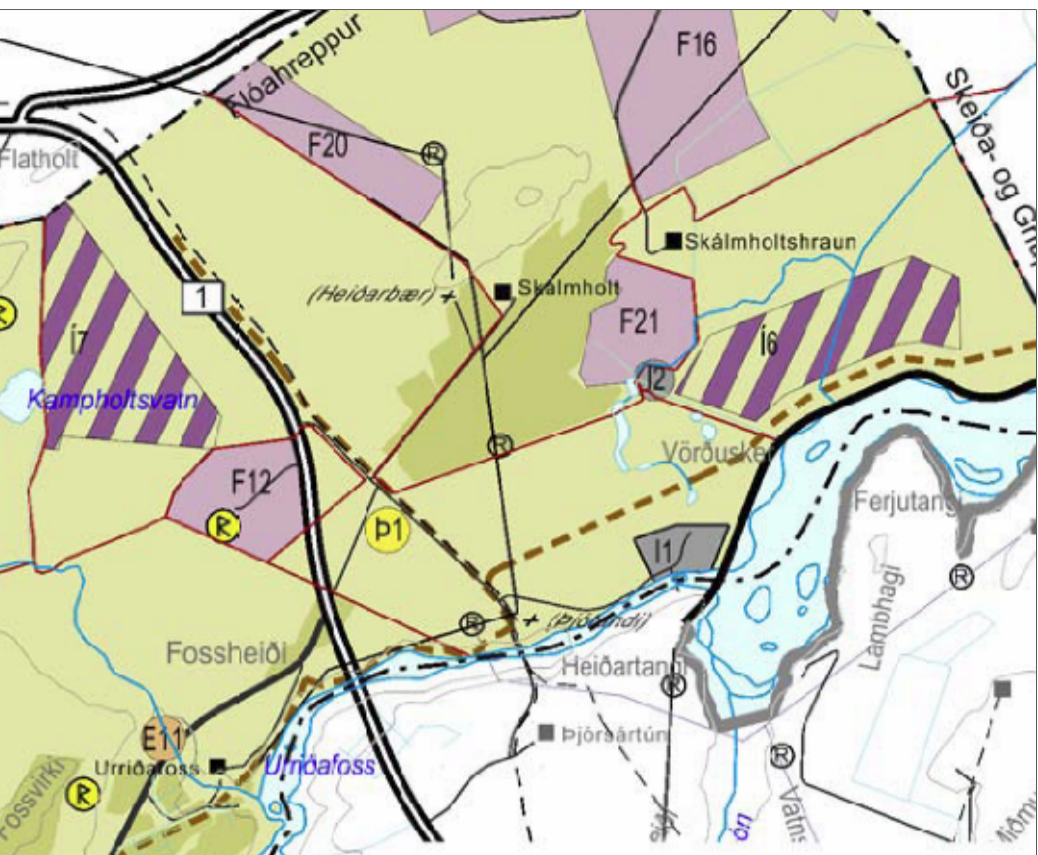
**Starfs- og ferðamannahús**  
 Á reit I1 er heimilt að reisa íbúðarhús ásamt bílskúr. Á reit S1 er heimilt að reisa starfs- og ferðamannahús ásamt bílskúr. Á báðum reitum getur bílskúr hvort heldur verið afastur eða stakur, en allar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Hús skulu fylgja sem mest ríkjandi mænistefnu húsa innan bæjarforunnar, en hluti húss má hafa aðra stefnu, t.d. bílskúr. Hæð húss má vera allt að 7m í mæni, mælt frá gólfplötu. Heimil er að hafa kjallara undir húsunum. Hámarksstærð húsa og bílskúrs innan hvers byggingarreits er 350m<sup>2</sup>. Gera skal ráð fyrir minnst þremur bílastæðum við hvert íbúðarhús.

**Hesthús og reiðskemmu:**  
 Á byggingarreit Ú2 er heimilt að reisa hesthús og reiðskemmu, samtals 1.500m<sup>2</sup> að grunnflatarmáli. Byggingar skulu rúmast innan byggingarreits en reiturinn er hafður vel rúmur svo hægt verði að staðsetja húsið á sem heppilegustum stað þegar fanó verður að huga að undirbyggingu þess. Mesta mænishæð mælt frá botnplötu er 8m. Þakhalli skal vera 14-45°, þakform er frjálst.

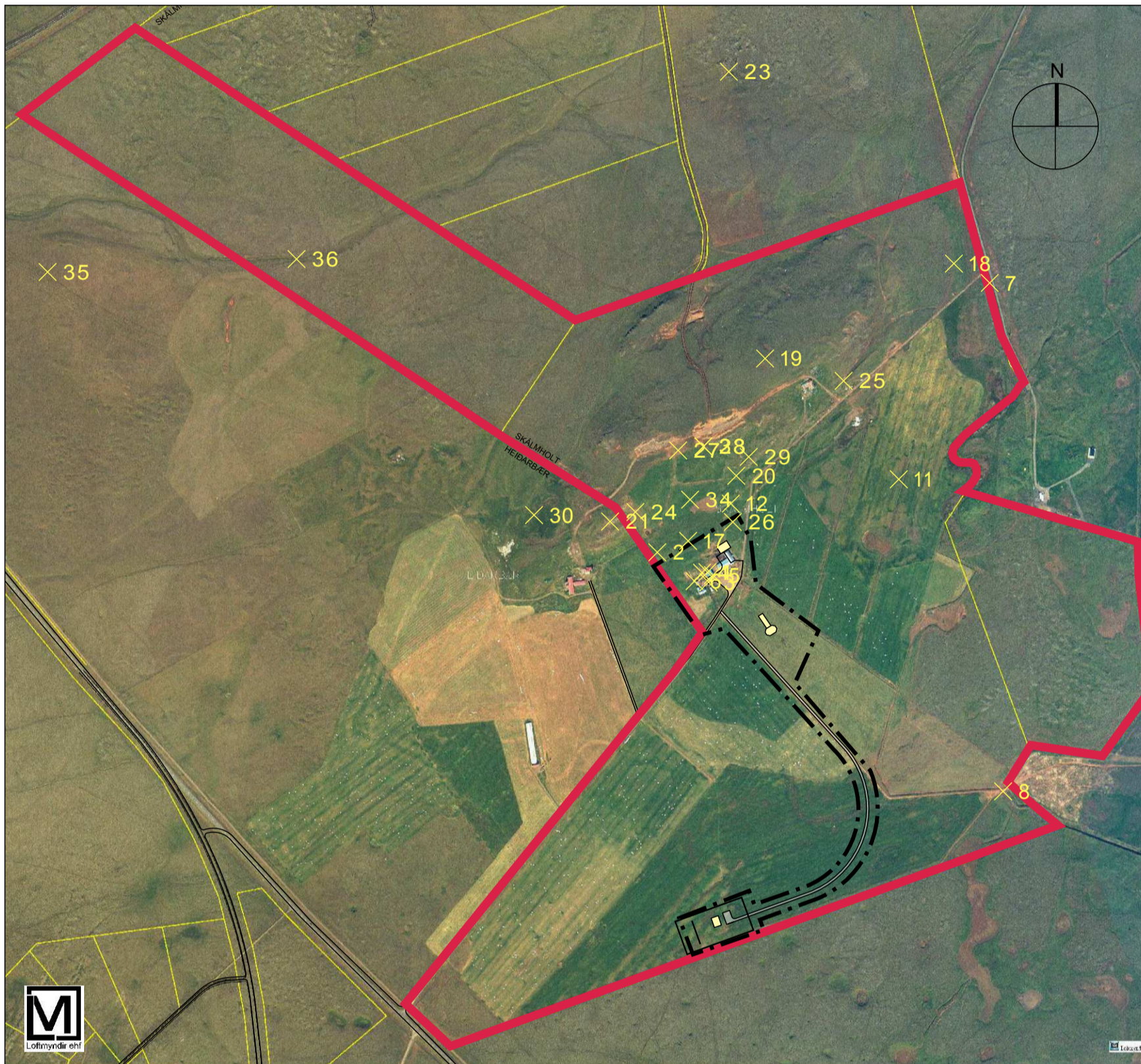
**Núverandi skemmu**  
 Á byggingarreit Ú1 er heimilið viðbygging allt að 200m<sup>2</sup> að grunnflatarmáli. Mesta mænishæð mælt frá botnplötu er 8m. Þakhalli skal vera 14-45° og þakform svipað því sem fyrir er.

**Þjónusta:**  
 Þjónusta stökkvillios er frá brunavörnum Brunavörnum Árnæssýslu. Sorphríða skal vera í samræmi við reglugerð sveitarfélagsins.

Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags og byggingarreglugerð.



Úrdráttur úr Aðalskipulagi Flóahrepps 2006-2018 - ekki í kvarða



Yfirlitsmynd, mkv. 1:10.000

**Málsmeðfer og kynning á tillögu:**  
 Skipulagslýsing var send sveitarstjórn Flóahrepps með bréfi dags. 23. ágúst 2011. Lýsingin varí framhaldinu lögð fram á fundi skipulagsnefndar í uppsveitum Árnæssýslu á fundi þann 25. ágúst þar sem hún var samþykkt og send til sveitarstjórnar. Sveitarstjórn Flóahrepps staðfesti síðan samþykktina í fundargerð 105. dags. 7. september 2011. Í framhaldi þess var deiliskipulagstillagan, dags. 19.sept.2011 send skipulagsnefnd til meðferðar. Á fundi nefndarinnar þann 22. sept. s.l. var afgreiddur deiliskipulagsins frestað þar sem umsögn hagsmunaaðila, þ.e. eigenda Heiðarbæjar, Skálmholtshrauns og Þjótanda auk Skipulagsstofnunar, við skipulagslýsinguna lágu ekki fyrir. Nú hefur umsögn Skipulagsstofnunar borist við lýsingunni og hefur greinargerð deiliskipulags verð lagfærð í þeim meginatriðum er fram komu í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 27. sept. 2011 (tilvnr. 201109065/3.4). Skipulagstillagan var afgreidd á fundi skipulagsnefndar þann 17. nóv. 2011 m.ákvæðnum orðalagsbreytingu sem gerð er grein fyrir hér að neðan. Sveitarstjórn staðfesti fundargerð skipulagsnefndar á fundi sínum þann 7. desember 2011 .

Í framhaldi þessa er gert ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga .

**Breyting á upprætti:**  
 01 - greinargerð í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar með bréfi dags. 27. sept. 2011.  
 02 - greinargerð, br. skv. fundargerð skipulags- og byggingarnefndar, fundur 17.11.2011 um að íbúðarhús skuli kallast starfsmanna- eða ferðaþjónustuhús.

**Skýringar:**

	Jarðamörk		Bygging þegar fjarlægð
	Deiliskipulagsmörk		Fjöldi hæða
	Lóðamörk		Núverandi vegur
	Stærð lóðar		Nýr vegur
	Bygg.reitur íbúðarhúsa		Rotþró - leiðbeinandi staðsetning
	Bygg.reitur úthúsa		Ný hús - skýring
	Bygg.reitur starfs-ferðamannahúss		Skráðar fornminjar
	Núverandi bygging		Bílastæði, leiðbeinandi

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd Uppsveita Árnæssýslu

þann \_\_\_\_\_ 2011

Deiliskipulag þetta var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ 2011

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð samkv. gr. 41 í skipulagslögum nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_ 2011

\_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann \_\_\_\_\_ 2011

\_\_\_\_\_

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á upprætti lofmyndun frá Lofmyndun ehf. Á upprætti eru sýndar 5m hæðarlínur og eru þær einnig frá Lofmyndun ehf.

HEITI VERKS: **FLÓAHREPPUR**  
**Skálmholt**

HEITI TEKNIÐAGS: **Tillaga að deiliskipulagi - frumdrög Skipulagsuppráttur**

VERNRN: 211-025 MKV: 1:2000/10000-A1 001 TEKNIÐAG NR: 001

TEKNIÐAG AF: oh HANNAÐ AF: oh DAGS. TEKN: 19. sept. 2011

YFIRL. / UNDIRSKRIF: TEKN. BREVIT: 11. okt. 2011

LANDFORM LANDSLAÐSARKITEKTAR F.I.L.A. AUSTURVEG 6 800 SELFOSS Sími: 482 4000 Fax: 482 3542 netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is