



## SKIPULAGSLÝSING

Deiliskipulag í Efri-Gróf í Flóahreppi

15.01.2018





## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Guðrún Lára Sveinsd. / Ásgeir Jónsson.	15.01.18				
02						

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>ALMENNT</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Skipulagslýsing</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
<b>2.1</b>	<b>Viðfangsefni og markmið</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Umhverfi og staðhættir</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>7</b>
2.3.1	Landsskipulagsstefna	7
2.3.2	Gildandi aðalskipulag	8
2.3.3	Deiliskipulag	9
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAG</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Kynning og samráð</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>Umsagnaraðilar</b>	<b>11</b>
<b>4.3</b>	<b>Drög að skipulagsferlinu</b>	<b>12</b>



## 1 ALMENNT

Uppbygging í Flóahreppi hefur gengið vel á undanförunum árum og mikil ásókn í íbúðarlóðir. Hér er sett fram fyrir skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags skv. 1 mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, fyrir uppbyggingu á tveimur lóðum úr jörðinni Efri-Gróf (landnr. 166329), annars vegar í Efri-Gróf lóð 5 (landnr. 223471) og hins vegar í Þingási (landnr. 224358).

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og því er um að ræða nýtt deiliskipulag sem samræmist gildandi aðalskipulagi Flóahrepps í fyrrum Villingaholtshreppi 2006 – 2018 um landbúnaðarland þar sem gert er ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri.

Villingaholtshreppur sameinaðist Hraungerðishreppi og Gaulverjabæjarhreppi árið 2006 og heitir sameinað sveitarfélag nú Flóahreppur. Heildarendurskoðun aðalskipulags Flóahrepps er í vinnslu.

### 1.1 Skipulagslýsing

Telji sveitarstjórn þörf á skal hún, skv. 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Tilgangurinn með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

Heimilt er að falla frá gerð slíkar lýsingar ef allar meginforsendur skipulags liggja fyrir í aðalskipulagi.



## 2 FORSENDUR

### 2.1 Viðfangsefni og markmið

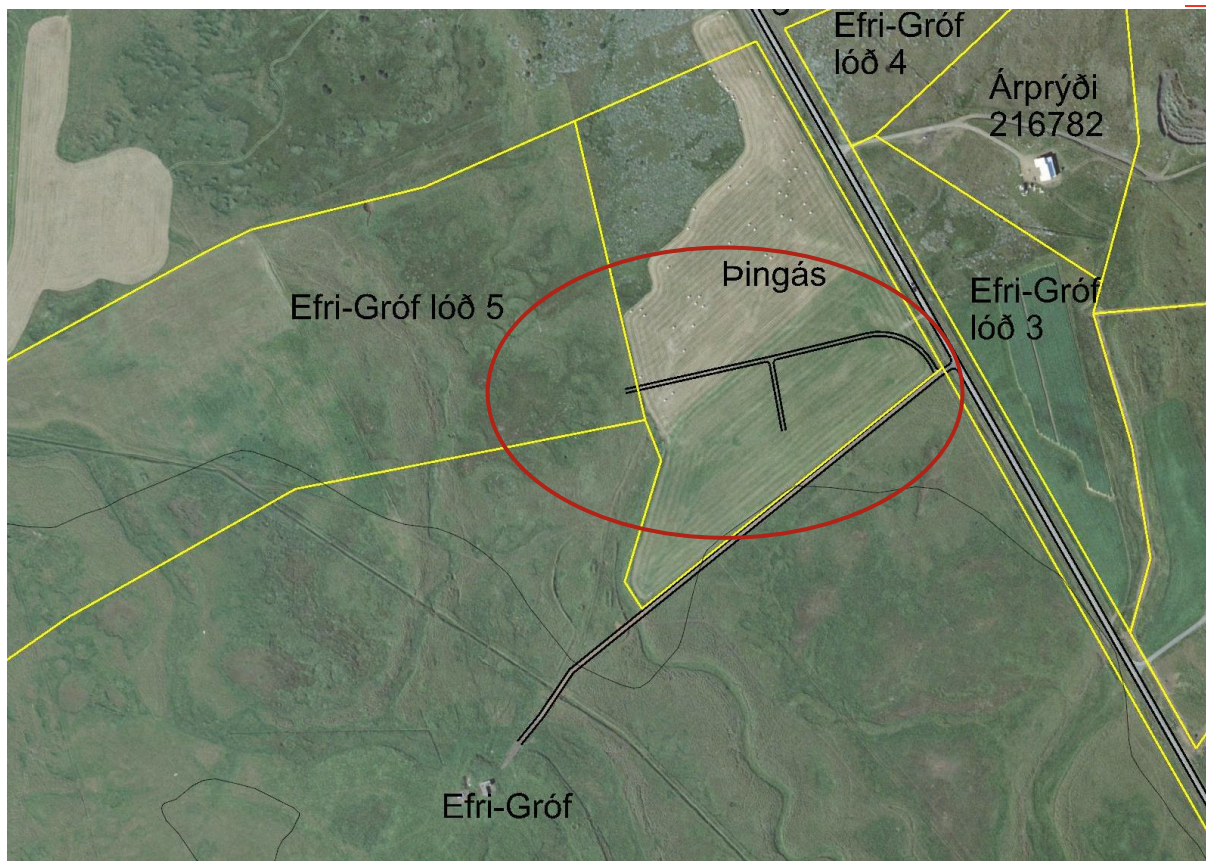
Skipulagssvæðið er á jörðinni Efri-Gróf í Flóahreppi og er staðsett nokkuð norðan við núverandi bæjartorfu á jörðinni en jörðin er í eyði. Markmið deiliskipulagstillögunnar er að byggja jörðina að nýju, staðsetja byggingarreiti og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

Afmörkun lóðarinnar Þingáss er skv. landskiptaskjali sem var unnið af Steinsholti ehf og staðfest 23. september 2016. Þingás er 10,42 ha að stærð. Efri-Gróf lóð 5 er 30 ha að stærð skv. Fasteignaskrá og er afmörkun hennar skv. staðfestu lóðablaði sem unnið var af EFLU og var staðfest af sveitarstjórn í nóvember 2014.

Deiliskipulagið tekur til rúmlega 20 ha svæðis. Deiliskipulagið tekur til byggingarreita á tveimur lóðum og er staðsett á landbúnaðarsvæði. Áformað er að reisa íbúðarhús með bílskúr, gestahús, reiðskemmu, vélaskemmu ofl. á svæðinu sem tengist ábúð svæðisins.

### 2.2 Umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er gróflega afmarkað á mynd 1 með rauðum hring. Aðkoma að svæðinu verður af Suðurlandsvegi nr. 1, um Villingaholtsveg nr. 305. Landið hefur verið nýtt til landbúnaðar og er að miklum hluta ræktað land. Landið er nær alveg flatt.



**MYND 1.** Myndin sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins innan jarðarinnar, merkt með rauðum hring. Gul lína sýnir jarðamörk.

## 2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áhersla og stefnumiða í eftirfarandi stefnum.

### 2.3.1 Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu er eftirfarandi stefna mörkuð um skipulag í dreifbýlis:

#### „2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

*Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“*

#### „2.3.1 Skipulag landbúnaðarlands

*Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til ræktunar verði almennt ekki ráðstafað*

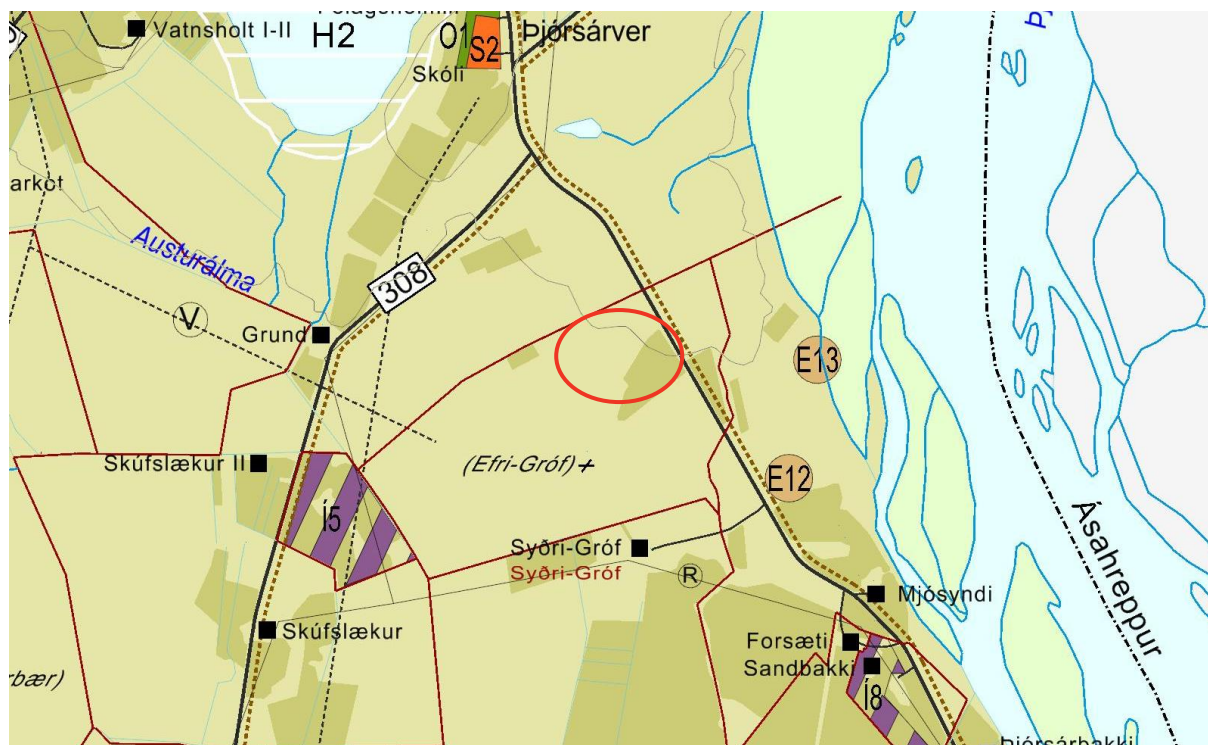




til annarra nota með óafturkræfum hætti. Val á svæðum til skógræktar og stefna um þau taki mið af því að skógrækt falli vel að landi og að eftir því sem við á séu samþætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útivistar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland.“

### 2.3.2 Gildandi aðalskipulag

Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli núgildandi aðalskipulags Flóahrepps í fyrrum Villingaholtshreppi 2006 – 2018 og er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.



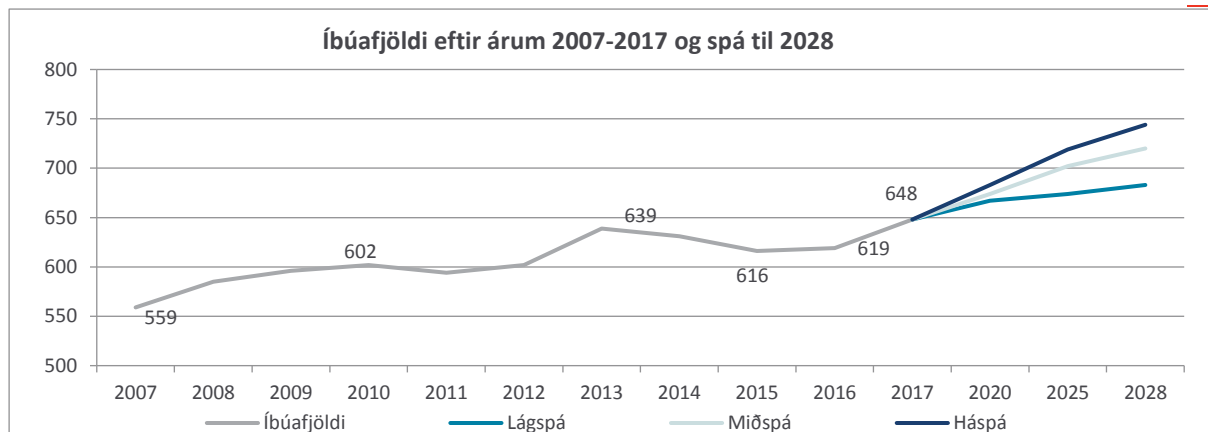
**MYND 2.** Staðsetning skipulagssvæðisins inn á núgildandi aðalskipulagi Flóahrepps í fyrrum Villingaholtshreppi 2006 – 2018, merkt með rauðum hring.

Í gildandi aðalskipulagi Flóahrepps í fyrrum Villingaholtshreppi 2006 – 2018 eru eftirfarandi markmið fyrir landbúnaðarsvæði:

- „Að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt áfram til landbúnaðar.“

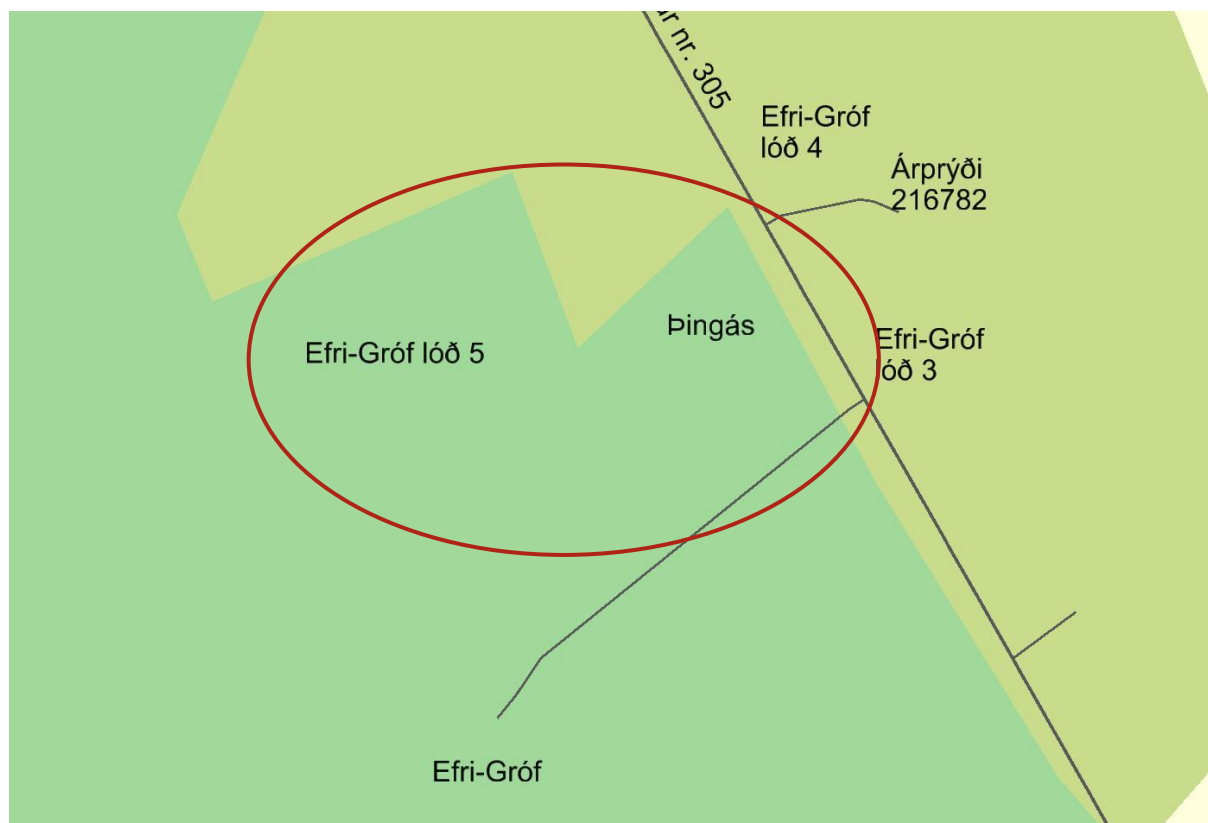
Íbúapróun í sveitarfélaginu hefur verið fremur jákvæð frá sameiningu sveitarfélaganna, í ársbyrjun 2007 voru íbúar 559 talsins og í ársbyrjun 2017 voru þeir 648. Samkvæmt miðspá Hagstofunnar er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 0,81% á ári. Gangi sú spá eftir verða íbúar orðnir 720 árið 2028, við lok skipulagstímabils endurskoðaðs aðalskipulags. Á árunum 2000 - 2016 voru byggð 62 ný íbúðarhús í sveitarfélaginu.





**MYND 3.** Íbúaþróun í Flóahreppi ár árunum 2007 – 2017 og spá til 2018.

Samhliða heildarendurskoðun aðalskipulagsins hefur verið unnið að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu. Deiliskipulagssvæðið er í flokki II og III skv. þeirri flokkun og því er um að ræða gott ræktunarland á hluta svæðisins.



**MYND 4.** Flokkun landbúnaðarlands innan skipulagssvæðisins, sýnt með rauðum hring. Grænn litur sýnir land í flokki II, ljósgrænn litur sýnir land í flokki III og ljós litur land í flokki IV.

### 2.3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Austan megin við Villingaholtsveg er í gildi deiliskipulag fyrir tvö íbúðarhús á landi, skipt út úr Efri-Gróf.

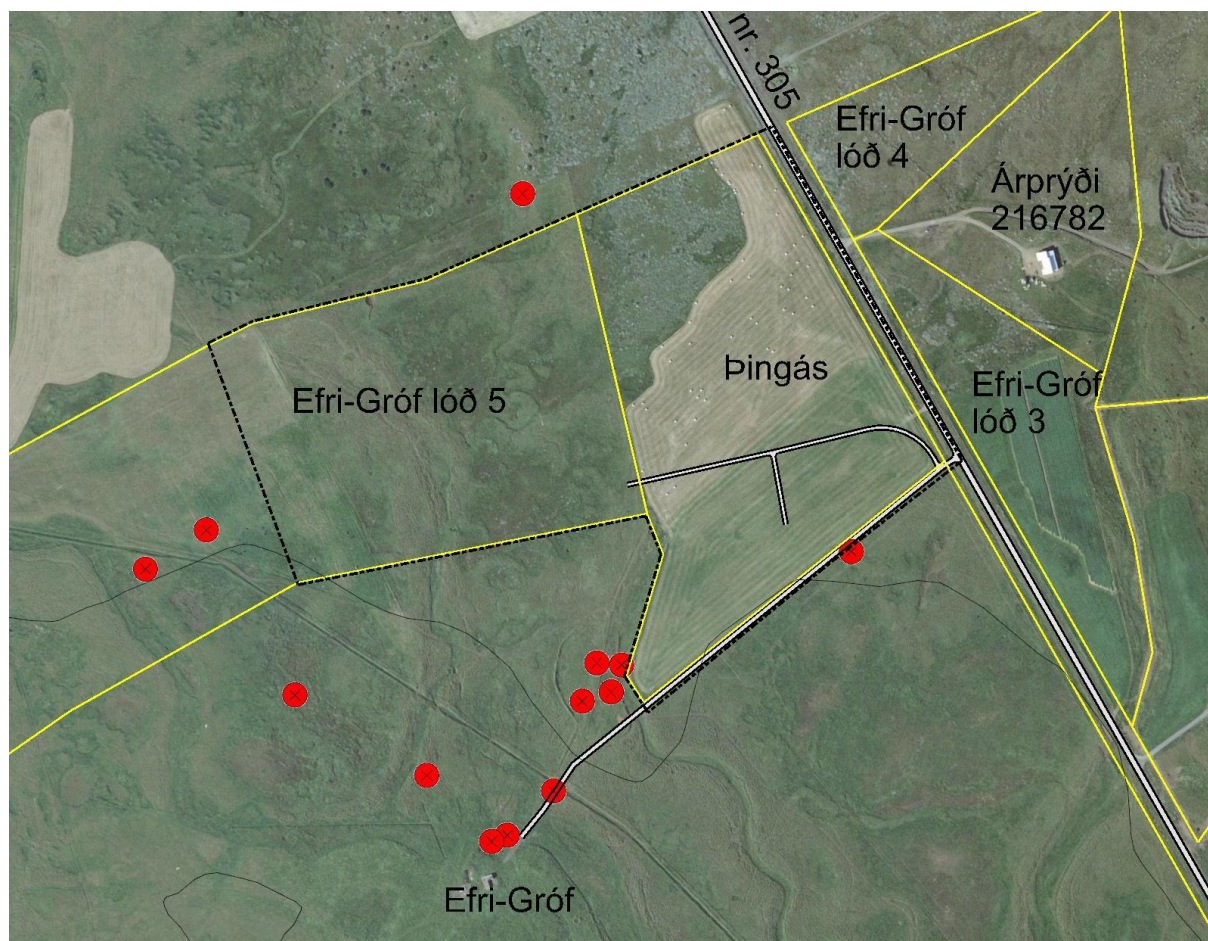


### 3 DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að á hvorri lóð verði afmarkaðir byggingarreitir fyrir íbúðarhús með bílskúr og hesthúsi/skemmu. Nýtingarhlutfall hvorrar lóðar verður um 0,05. Sett verður fram stefna um staðsetningu og stærð bygginga, landnotkun, nýtingu, vernd, samgöngur, o.fl. sbr. kafla 5.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Nokkrar þekktar fornleifar eru á jörðinni Efri-Gróf skv. aðalskráningu fornleifa sem unnin var á árunum 2013 – 2014. Í gildandi aðalskipulagi Flóahrepps í fyrrum Villingaholtshreppi 2006 – 2018 er þess getið á bls. 48 að „...samhliða deiliskipulagi skuli skrá fornminjar á viðkomandi svæði og leita umsagnar Fornleifaverndar ríkisins (nú Minjastofnun Íslands). Gera skal úttekt á náttúrufari áður en deiliskipulagsvinna hefst til að koma í veg fyrir að mikilvægar jarðmyndanir og gróðursvæði, s.s. votlendi eða tegundir á valista verði fyrir áhrifum framkvæmda.“



Mynd 5. Myndin sýnir staðsetningu þekktra fornleifa í nágrenni skipulagssvæðisins, merktar með rauðum hringjum. Gul lína sýnir jarðamörk



## 4 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

### 4.1 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 tillögu að deiliskipulagi.

Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir samþykkt í sveitarstjórn. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum/dreifiritum og verður aðgengileg á vef Flóahrepps <https://www.floahreppur.is/> og á vef skipulags- og byggingarfulltrúa Uppsveita, <https://www.sbf.is/>. Lýsingin mun einnig liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins að Þingborg og á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa, Dalbraut 12, Laugarvatni.

Á kynningartíma verður almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og sjónarmið um lýsinguna, sem skila skal á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa Uppsveita, Dalbraut 12, 840 Laugarvatn, eða á netfangið [petur@utu.is](mailto:petur@utu.is).

### 4.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá nokkrum aðilum við þessa skipulags- og matslýsingu og á öðrum stigum í skipulagsferlinu. M.a. verður horft til umsagna frá eftirtöldum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið
- Vegagerðin
- Veðurstofa Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnýslu sveitarfélagsins s.s. frá nefndum sveitarfélagsins.



### 4.3 Drög að skipulagsferlinu

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og helstu tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

Janúar 2018	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1 mgr. 40. gr. Skipulagslaga 123/2010.
Febrúar 2018	Lýsing afgreidd í sveitarstjórn.
Febrúar 2018	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Mars 2018	Tillaga að nýju deiliskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanleg tillaga samþykkt til auglýsingar skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
Mars/apríl 2017	Tillaga auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Apríl/maí 2018	Tillaga afgreidd í sveitarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og skipulagið sent til Skipulagsstofnunar skv. 3 mgr. 41. gr skipulagslaga.
Júní 2018	Sveitarstjórn samþykkir deiliskipulagið og auglýsir skipulagið í kjölfarið í B - deild Stjórnartíðinda skv. 41 gr. skipulagslaga.