



STEINHÓLAR Í FLÓAHREPPI

Skipulagslýsing deiliskipulags

02.02.2018



ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Axel Benediktsson / Gísli Gíslason.	26.01.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	02.02.18		

02

EFNISYFIRLIT

1	ALMENNT	5
1.1	Skipulagslýsing	5
2	FORSENDUR	6
2.1	Viðfangsefni og markmið	6
2.2	Umhverfi og staðhættir	7
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
2.3.2	Gildandi Aðalskipulag Flóahrepps 2006-2018 í fyrrum Villingaholtshreppi	8
2.3.3	Flokkun landbúnaðarlands	9
2.3.4	Deiliskipulag	10
3	UMVERFISSKÝRSLA	11
3.1	Umhverfisþættir	11
3.2	Helstu umhverfisviðmið	12
4	DEILISKIPULAG	13
4.1	Almennt	13
5	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	15
5.1	Kynning og samráð	15
5.2	Umsagnaraðilar	15
5.3	Drög að skipulagsferli	15



1 ALMENNT

Hér er sett fram fyrir skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags skv. 1 mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið tekur til tveggja íbúðarhúsa, bílskúrs, útihúss, vélageymslur og fjölnotahúss í landi Steinhóla, áður Skálmholt lóð F í Flóahreppi.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Flóahrepps 2006 – 2018 í fyrrum Villingaholtshreppi.

1.1 Skipulagslýsing

Samkvæmt 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi 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.



2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Skipulagssvæðið er á lóðinni Steinhólar landnr. 199346 (áður Skálmholt lóð F) (eigandi óskar eftir nafnbreytingu) og er staðsett norðaustan við Skeiða- og Hrunamannaveg (nr. 30). Markmið deiliskipulagssins er að staðsetja byggingarreiti og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan svæðisins, í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.



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



Deiliskipulagið tekur til um 5,2 ha svæðis sem er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Áformað er að á þremur byggingareitum rísi íbúðarhús, útihús, vélageymslur og fjölnota hús.

2.2 Umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er gróflega afmarkað á mynd 1 með rauðum hring. Aðkoma að svæðinu verður af Suðurlandsvegi nr. 1, um Skeiða- og Hrunamannaveg nr. 30 og nýjan aðkomuveg af honum.

Landið er fjölbreytt, að vestan er landið hólótt og er gróðurhulan nokkuð rýr. Fyrir miðju er landið nær alveg flatt og hefur verið ræktað. Að austanverðu er landið grýtt og gróðurhulan rýr. Landið er lítið raskað og trjám hefur verið plantað á litlum hluta.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Gæta þarf samræmis á milli mismunandi skipulagsstiga og við aðara áætlanir. Horft verður til áherslna og stefnu í eftirtöldum áætlunum.

2.3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu er eftirfarandi stefna mörkuð um skipulag í dreifbýli:

„2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

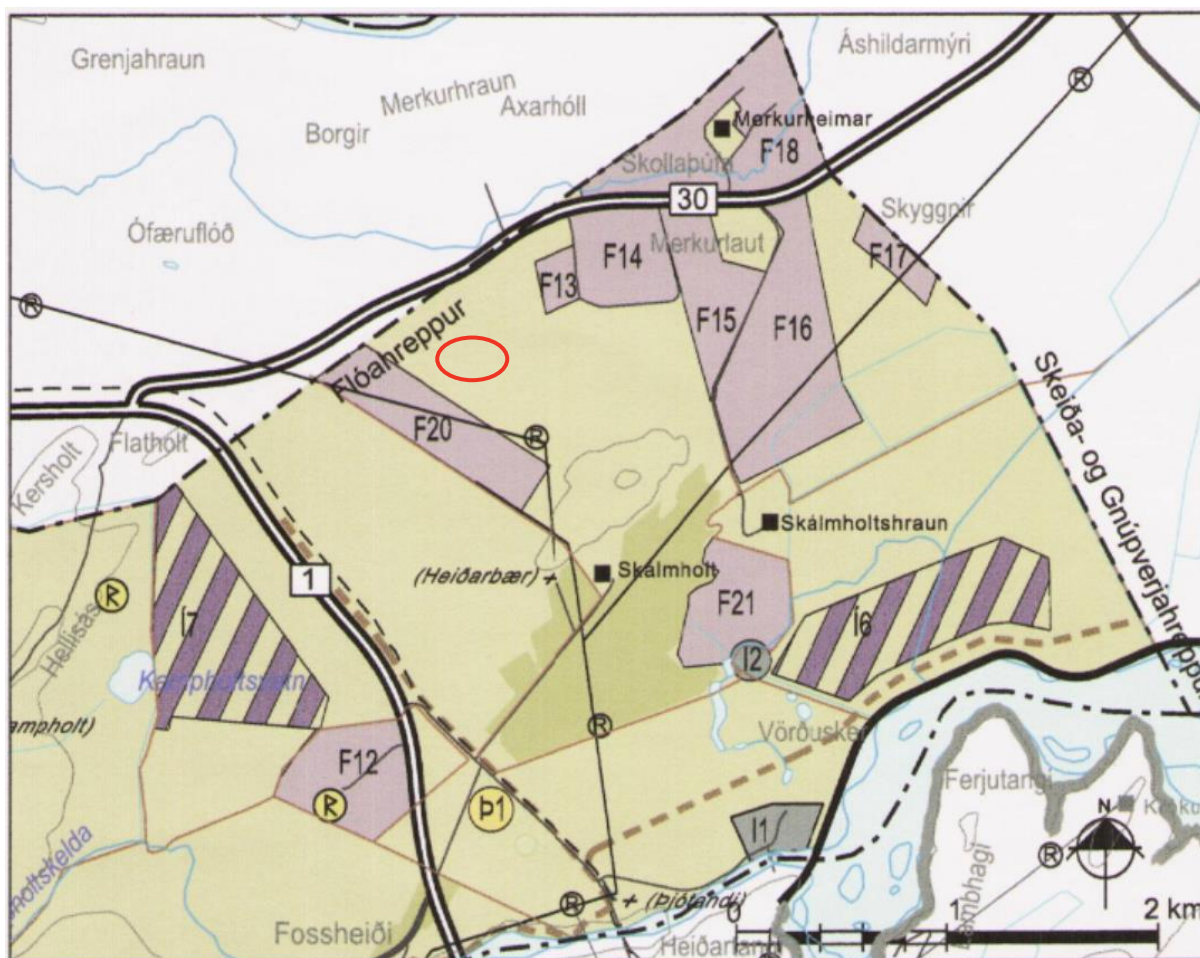
Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og 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 Flóahrepps 2006-2018 í fyrrum Villingaholtshreppi

Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli gildandi aðalskipulags. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði.



MYND 2. Aðalskipulag Flóahrepps 2006-2018 í fyrrum Villingaholtshreppi. Skipulagssvæðið er merkt með rauðum hring.

Í gildandi aðalskipulagi Flóahrepps 2006-2018 eru m.a. eftirfarandi markmið:

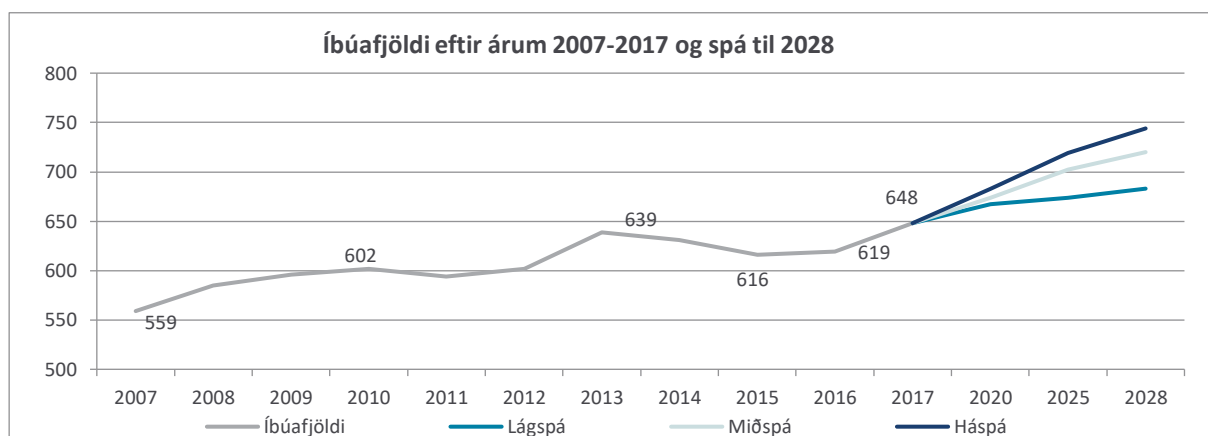
- „Góð landbúnaðarsvæði verði nýtt áfram til landbúnaðar.“
- „Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta slíkum svæðum til rekstrar.“
- „Stöðu landbúnaðar sem atvinnugreinar þarf að styrkja og leita leiða til uppbyggingar stoðgreina hans. Með því er stefnt að þróun hefðbundinna búgreina í sátt við umhverfið.“

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

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



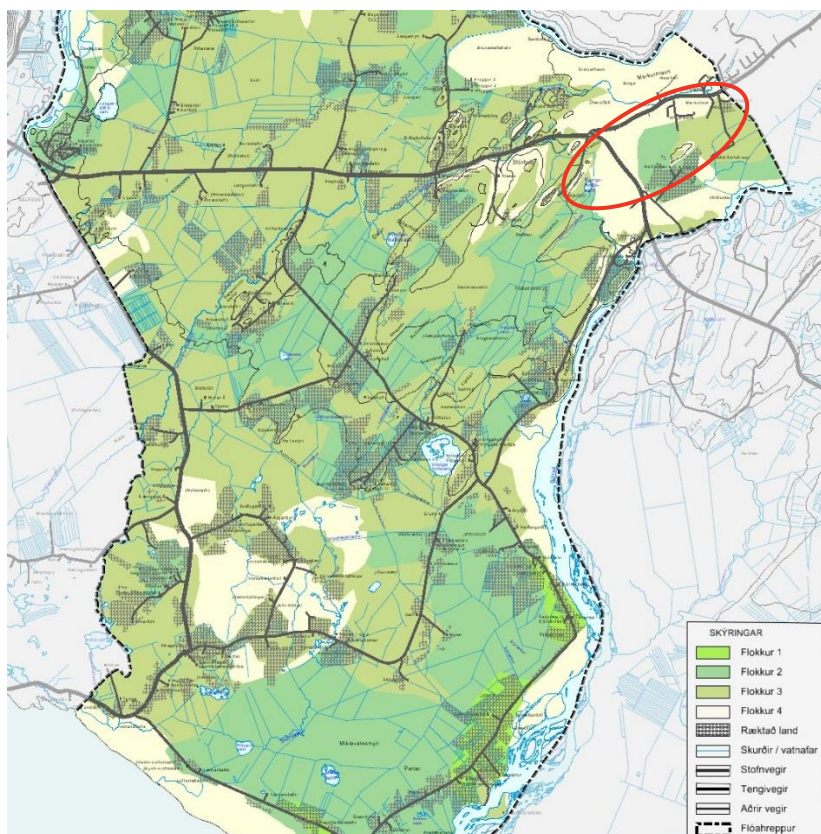
ráð fyrir að íbúum fjölgi um 0,81% á ári. Gangi sú spá eftir verða íbúar orðnir 720 árið 2028, við lok skipulagstímabils endurskoðaðs aðalskipulags. Á árunum 2000 - 2016 voru byggð 62 ný íbúðarhús í sveitarfélaginu.



MYND 3. Íbúapróun í Flóahreppi á árunum 2007 – 2017 og spá til 2018. (Heimild: Hagstofan).

2.3.3 Flokkun landbúnaðarlands

Samfara endurskoðun aðalskipulagsins hefur verið unnið að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu. Deiliskipulagssvæðið er í flokki IV skv. þeirri flokkun og því er ekki um að ræða úrvals ræktunarland. Svæðið er gróið en gróður er fremur rýr og jarðvegur er grýttur á köflum. Flokkun landbúnaðarlands er sýnd á mynd 4.



MYND 4. Flokkun landbúnaðarlands umhverfis skipulagssvæðið. Grænn litur sýnir land í flokki II, ljósgrænn litur sýnir land í flokki III og drappleitt land í flokki IV.

2.3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.



3 UMVERFISSKÝRSLA

Í umhverfisskýrslu eru metin áhrif af þeirri stefnu sem sett er fram í deiliskipulaginu. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss. Einnig er metið hvernig stefnan samræmist lögum, reglugerðum og sáttmálum sem lúta að þessum málaflokki.

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Samkvæmt þeim skulu þeir umhverfisþættir metnir, sem líklegir eru til að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

Þá segir í 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010 að „við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt við gerð skipulagsáætlana hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi“.

3.1 Umhverfisþættir

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfisþættir sem líklegt er talið að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Metið er hvort og þá hvaða áhrif valkostir í stefnu deiliskipulagsins hafa á neðangreinda þætti:

- Náttúra; dýralíf og gróður, vistfræði. Metið er hvort stefna skipulagsins hafi áhrif á náttúrfar svæðisins og hvort það sé til bóta, t.d. „bætur“ uppgræðsla og plöntun gróður og dýralíf og þar með vistkerfið í heild, þó það hafi áhrif á þá vistfræði sem fyrir er á svæðinu.
- Samfélag; efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, byggð, landnotkun. Horft er til áhrifa á samfélagið í heild og hvort framkvæmd stefnunnar komi til með að styrkja byggð, bæta lífsgæði íbúa á svæðinu og efla þjónustu við íbúa og ferðamenn.
- Samgöngur; vegir og brýr, reið- og gönguleiðir, reiðhjólaleiðir. Skoðuð eru áhrif stefnunnar á núverandi og nýjar leiðir.
- Heilsa og öryggi; mengun, náttúruvá, grunnvatn, umferðaröryggi. Skoðað er hvort hætta er á mengun af völdum stefnunnar, hvort umferðaröryggi kemur til með að batna og hvort stefna skipulagsins geti stuðlað að betra heilsufari meðal íbúa og ferðamanna.
- Vernd; náttúruminjar og verndarsvæði. Metið er hvort minjum og verndarsvæðum stafi hætta af stefnu skipulagsins.



3.2 Helstu umhverfisviðmið

Umhverfisviðmið eru þeir mælikvarðar sem stefna deiliskipulagsins er borin saman við, til að geta tekið afstöðu til þess hvort viðkomandi stefna sé talin hafa æskileg eða óæskileg áhrif, veruleg eða óveruleg.

Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti skv. fyrirbyggjandi gögnum.

Eftirtalin viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og alþjóða skuldbindingar eru lagðar til grundvallar við matið:

Stefnumörkun	Lýsing
Lög	
Skipulagslög nr. 123/2010	1. kafli, 1. gr. b-liður. Að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru- og menningarverðmæta og að koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Lög um umhverfismat áætlna. nr. 105/2006	1 gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.
Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998	Markmið skv. 1. gr. er að búa landsmönnum heilnæm lífsskilyrði og vernda þau gildi sem felast í heilnæmu og ómengduðu umhverfi.
Reglugerðir	
Skipulagsreglugerð nr. 90/2013	Gr. 1. Þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi.
Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr. 797/1999	Gr. 1. Markmið reglugerðar þessarar er að koma í veg fyrir mengun grunnvatns af mannavöldum. Einnig er það markmið að takmarka afleiðingar mengunar sem þegar hefur orðið á grunnvatni.
Önnur stefnumörkun	
Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020	Kafli 1, Heilnæmt andrúmsloft. Kafli 2, Hreint og heilnæmt ferskvatn. Kafli 5, Útivist í sátt við náttúruna. Kafli 6, Varnir gegn náttúruvá. Kafli 8, Vernd sérstæðra jarðmyndana.
Landsskipulagsstefna 2015-2026	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.

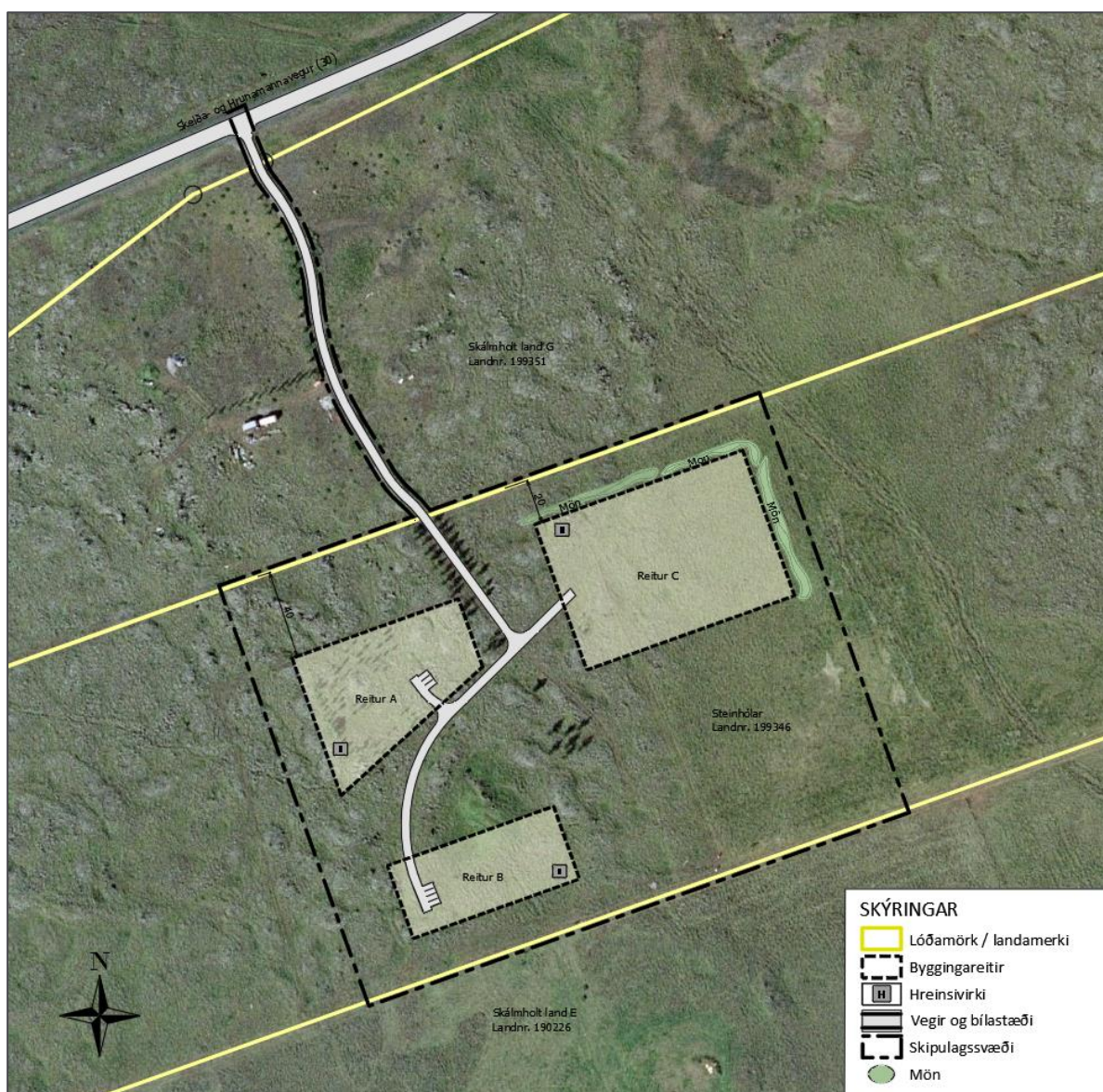
Samanburður valkosta verður settur fram í deiliskipulagstillögu þar sem áhrifin eru metin m.t.t. til umhverfisþátta.

4 DEILISKIPULAG

4.1 Almennt

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 laganna. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu á þremur byggingareitum í landi Steinhóla (áður Skálmholt land F) landnr. 199346. Heildarstærð landsins er 15 ha. en skipulagssvæðið nær yfir um 5.2 ha. (sjá mynd 5.) Áformað er að á þremur byggingareitum rísi íbúðarhús, bílskúr, útihús, geymslur og fjölnota hús.





MYND 5. Afmörkun skipulagssvæðis og hugmynd um fyrirkomulag mannvirkja.

Sett verður fram stefna um lóðir, staðsetningu bygginga, landnotkun, nýtingu, vernd, samgöngur, o.fl. sbr. kafla 5.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.



5 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

5.1 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 deiliskipulagstillögu.

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 Árnassýslu, <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.

5.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá nokkrum aðilum við skipulagslýsinguna og á öðrum stigum í skipulagsferlinu. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum:

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

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

5.3 Drög að skipulagsferli

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

Febrúar 2018	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1 mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 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.