



LANGHOLT 2 Í FLÓAHREPPI

Skipulagslýsing deiliskipulags

02.02.2018



ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Guðrún Lára Sveinsd. / Gísli Gíslason./ Axel Benediktsson	02.02.18	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 Hraungerðishrepps 2003-2015	7
2.3.3	Flokkun landbúnaðarlands	9
2.3.4	Deiliskipulag	9
3	UMVERFISSKÝRSLA	10
3.1	Umhverfisþættir	10
3.2	Helstu umhverfisviðmið	11
4	DEILISKIPULAG	12
5	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	13
5.1	Kynning og samráð	13
5.2	Umsagnaraðilar	13
5.3	Skipulagsferlið	13

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 tvær íbúðarlóðir í Langholti 2.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og því er um að ræða nýtt deiliskipulag sem samræmist gildandi aðalskipulagi Hraungerðishrepps 2003 – 2015 og breytingu frá árinu 2009 um stök íbúðar- og frístundahús á landbúnaðarsvæðum, hámarkshæð nýrra frístunda- og íbúðarhúsa í dreifbýli, stærðir lóða og nýtingarhlutfall.

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, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

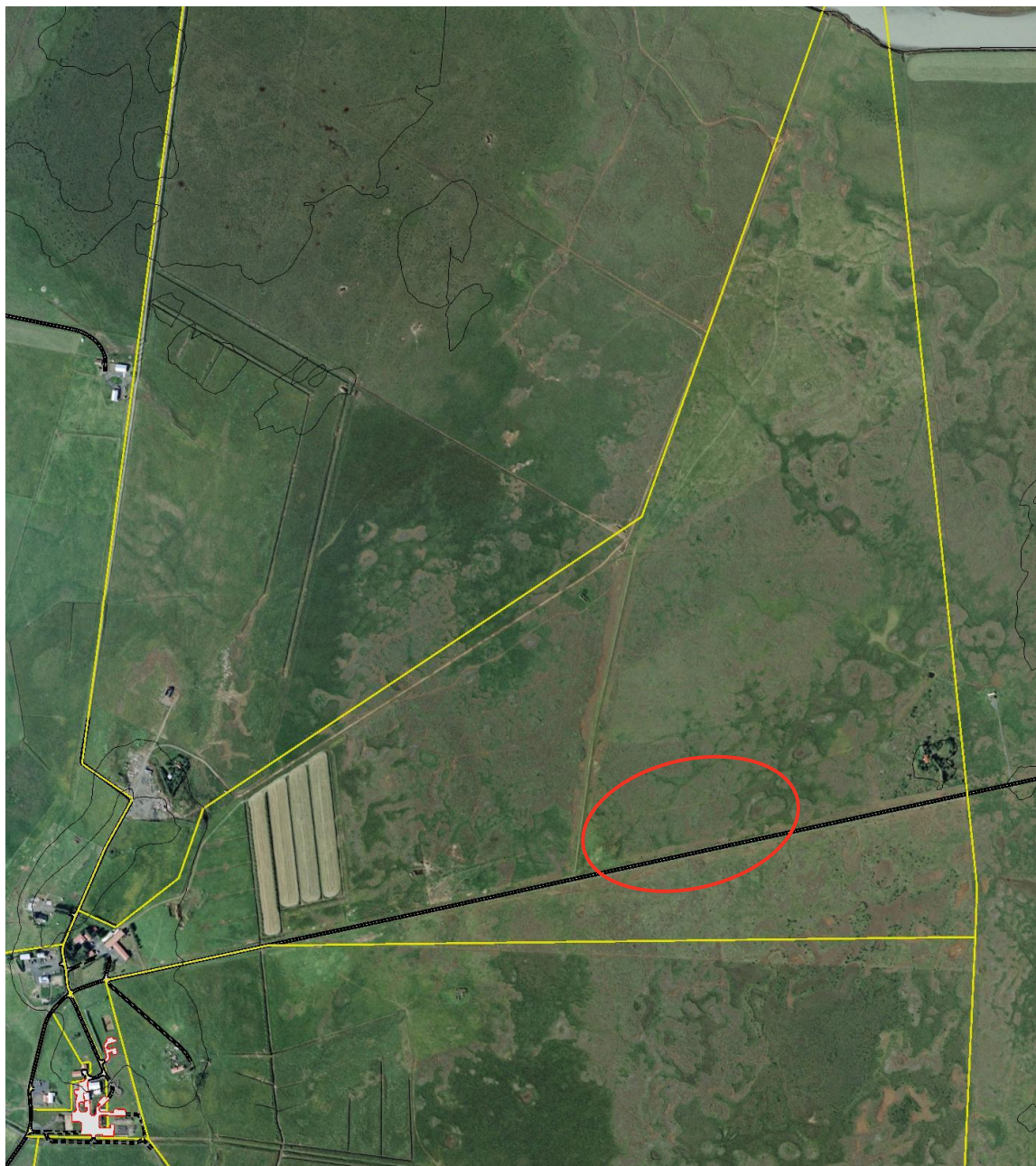
Tilgangurinn með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

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.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Skipulagssvæðið er á jörðinni Langholti 2 í Flóahreppi og er staðsett nokkuð austan við núverandi bæjartorfu á jörðinni. Markmið deiliskipulagstillögunnar er að staðsetja lóðir og 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 tveggja 2 ha íbúðarlóða á sem er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Deiliskipulagið tekur til um 4 ha svæðis. Áformað er að á hvorri lóð rísi íbúðarhús með bílskúr auk hesthúss/skemma.

2.2 Umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er gróflega afmarkað á mynd 1 með rauðum hring. Aðkoma að svæðinu verður af Suðurlandsvegi nr. 1, um Langholtsveg nr. 318 og um Oddgeirshólaveg nr. 304. Landið hefur verið nýtt til beitar, er gróið en gróðurhulan er fremur rýr og grjót er að finna á stöku stað. Landið er lítt raskað og nær alveg flatt.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áherslna og stefnu í eftirtöldum áætlunum

2.3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu er eftirfarandi stefna mörkuð um skipulag í dreifbýlis:

„2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

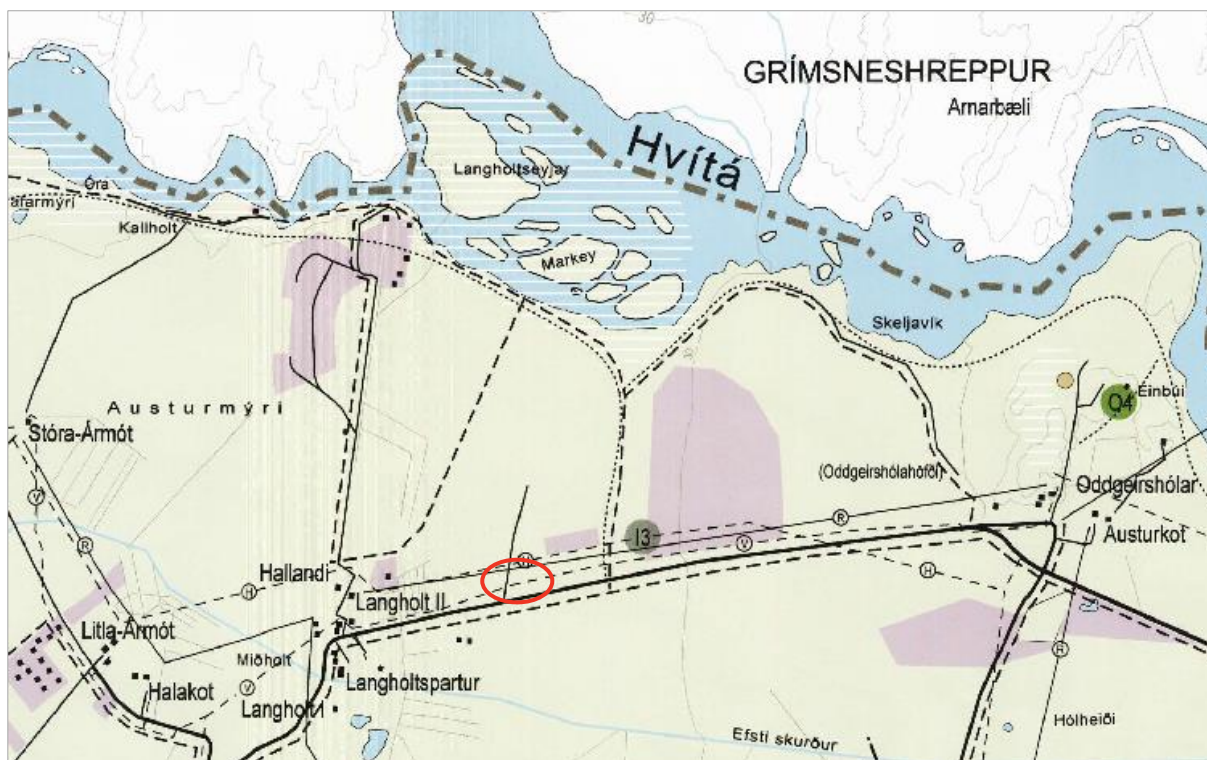
Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og 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 Hraungerðishrepps 2003-2015

Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Hraungerðishrepps 2003 – 2015 og og breytingu á því sem staðfest var 8. júlí 2009. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði.



MYND 2. Staðsetning skipulagssvæðisins inn á núgildandi aðalskipulagi Hraungerðishrepps 2003 – 2015, merkt með rauðum hring.

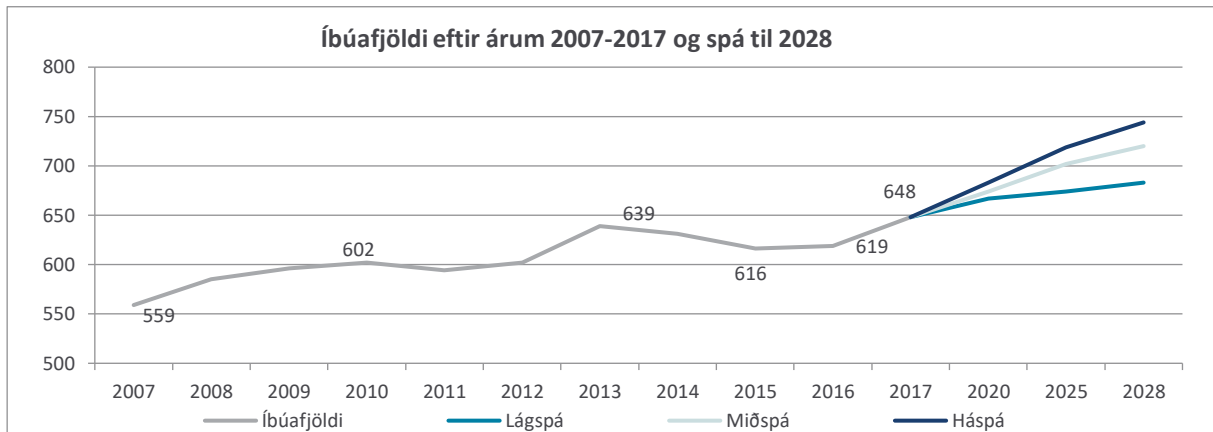
Í gildandi Aðalskipulagi Hraungerðishrepps 2003 – 2015 eru m.a. eftirfarandi markmið:

- „Að íbúafjölgun verði í sveitarfélaginu á skipulagstímabilinu og gott atvinnustig haldist.“
- „Að við skipulag íbúðarlóða og staðsetningu bygginga almennt verði þess gætt að undirlag hafi verið rannsakað gaumgæfilega m.t.t. áhrifa í jarðskjálftum kortleggja þarf nánar sprungu-svæði sem liggja um sveitina.“
- „Á bújörðum skal leyfilegt að byggja allt að þrjú íbúðarhús á jörðinni, sem ekki eru tengd búrekstri, án þess að skilgreina þurfi svæðið sem íbúðarsvæði.“

Í aðalskipulagsbreytingu frá árinu 2009 var gerð breyting á stefnu varðandi uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum. Í breytingunni segir „...heimilt 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. Leitast skal við að staðsetja ný hús í nálægð við bæjarhlöð jarðanna og nýta sömu afleggjara frá þjóðvegi. Afgreiðsla byggingarleifa slíkra íbúðarhúsa skal vera samkvæmt skipulags- og byggingarlögum, m.a. um gerð deiliskipulags.“

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

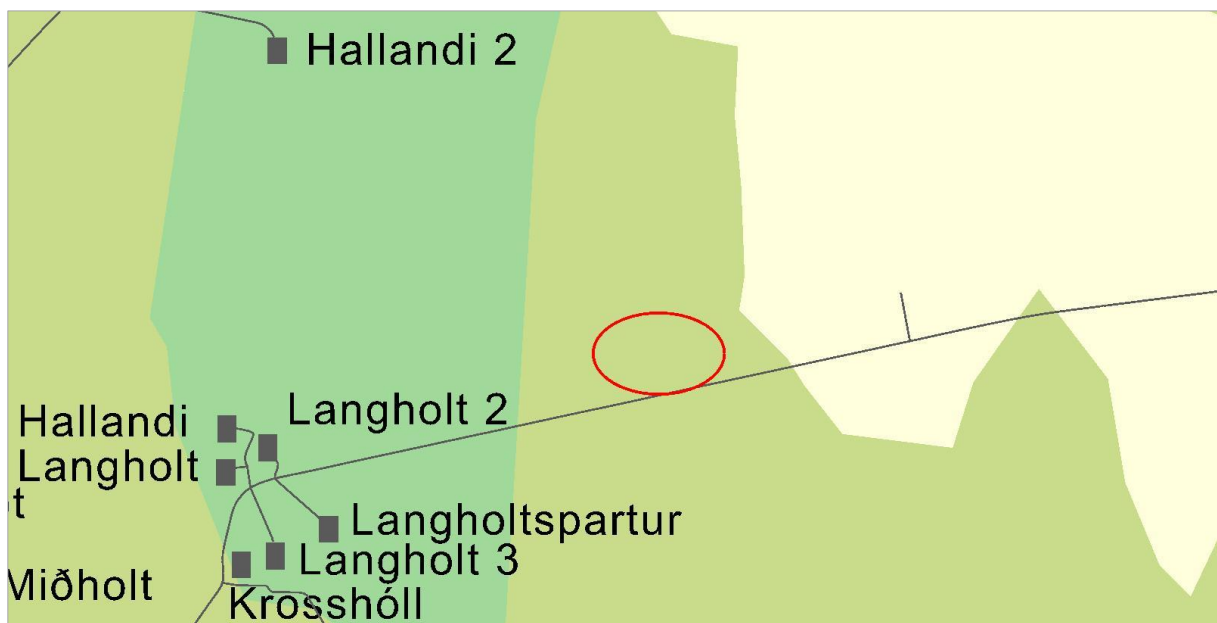
Íbúapróun í sveitarfélaginu hefur verið fremur jákvæð frá sameiningu sveitarfélaganna, í ársbyrjun 2007 voru íbúar 559 talsins og í ársbyrjun 2017 voru þeir 648. Samkvæmt miðspá Hagstofunnar er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 0,81% á ári. Gangi sú spá eftir verða íbúar orðnir 720 árið 2028, við lok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



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

2.3.3 Flokkun landbúnaðarlands

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



MYND 4. Flokkun landbúnaðarlands umhverfis skipulagssvæðið. Skærgrænn 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 eða nærliggjandi svæði.



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. „bættir“ 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 áætla. 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 ómenguðu 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

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem það felur ekki 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 afmörkun tveggja 2 ha. lóða og á hvorri lóð er gert ráð fyrir íbúðarhúsi með bílskúr og hesthúsi/skemmu. Nýtingarhlutfall hvorrar lóðar verður um 0,05. Sett verður fram stefna um lóðir, staðsetningu bygginga, landnotkun, nýtingu, vernd, samgöngur, o.fl. sbr. kafla 5.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Skipulagssvæðið er á mögulegu flóðasvæði Hvítar skv. kortlagningu Veðurstofunnar. Leita skal umsagnar Verðurstofunnar við skipulagstillöguna og setja skilmála fyrir byggingar ef þurfa þykir.



MYND 5. Afmörkun skipulagssvæðis og hugmynd um fyrirkomulag mannvirkja.



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 þessa skipulags- og matslýsingu og á öðrum stigum í skipulagsferlinu. Þeir sem óskað verður eftir umsögnum frá eru m.a. eftirtaldir:

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

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

5.3 Skipulagsferlið

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

Febrúar 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.