



## STEINHÓLAR Í FLÓAHREPPI

Greinargerð deiliskipulags

18.04.2018





## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Axel Benediktsson / Gísli Gíslason	08.02.18	Ásgeir Jónsson/Guðrún Lára Sveinsdóttir	17.04.18		

02

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagssvæðið	5
1.2	Kortagrunnar	5
1.3	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	6
2.1	Aðalskipulag	6
2.2	Landsskipulagsstefna	6
2.3	Fornminjar	6
3	DEILISKIPULAG	7
3.1	Byggingar	7
3.2	Umferð og aðkoma	7
3.3	Manir	7
3.4	Veitur	7
3.5	Sorp	8
3.6	Ofanvatn	8
4	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	9
4.1	Hönnun og uppdrættir	9
4.2	Mæliblöð	9
5	UMVERFISÁHRIF	10
5.1	Umhverfisþættir	10
5.2	Helstu umhverfisviðmið	10
5.3	Niðurstaða	11



# 1 INNGANGUR

## 1.1 Skipulagssvæðið

Um er að ræða deiliskipulag á um 5,4 ha svæði, Steinhólum, áður Skálmholt land F, í Flóahreppi, landnr. 199346, en heildarstærð lóðarinnar er um 15 ha og aðkomuvegar sem liggur um land Skálmholts land G, landnr. 199351. Afmörkun svæðisins er í samræmi við staðfestan landskiptauppdrátt sem unninn var af Verkfræðistofu Suðurlands ehf og er dagsettur í apríl 2004. Deiliskipulagstillagan tekur til aðkomuvegar og þriggja byggingarreita fyrir tvö íbúðarhús, útihús, geymslu og vélageymslur.

Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2006 – 2018 í fyrrum Villingaholtshreppi er svæðið skilgreint sem landbún- aðarsvæði.

## 1.2 Kortagrunnar

Grunngögn (vegir) eru IS50v frá Landmælingum Íslands.

Loftmynd – hnitsett mynd frá Loftmyndir ehf.

## 1.3 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2000 sem sýnir skipulagsmörk og staðsetningu byggingarreita.
- II. Yfirlitsmynd í mælikvarða 1:7000 sem sýnir allt landið, nýjan aðkomuveg og afstöðu til Skeiða- og Hrunamannavegar.
- III. Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af aðalskipulagsuppdrætti Flóahrepps 2006 – 2018 í fyrrum Villingaholtshreppi.



## 2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er skammt sunnan við Skeiða- og Hrunamannaveg (nr. 30) og liggur í miðju landi Steinhóla. Landið er fjölbreytt, hraun undir öllu svæðinu og gróðurhula nokkuð rýr. Vestan til eru hólur en fyrir miðju er landið nær alveg flatt og hefur verið ræktað að hluta. Að austanverðu er landið grýtt og gróðurhulan mjög rýr. Landið er lítið raskað en trjám hefur verið plantað á litlum hluta þess.

### 2.1 Aðalskipulag

Markið gildandi Aðalskipulags Flóahrepps 2006 – 2018 í fyrrum Villingaholtshreppi segir meðal annars: „Helsta markmið skipulagsins er að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Lögð er áhersla á eftirfarandi sérgreind markmið:

- Að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu.
- Að stuðla að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum með nægu framboði lóða undir iðnað, ferðaþjónustu og aðra atvinnustarfsemi.“

Skipulagssvæðið samræmist því vel þessum markmiðum aðalskipulagsins.

### 2.2 Landsskipulagsstefna

Í landskipulagsstefnu 2015-2026 er kveðið á um að flokkun landbúnaðarlands skuli leggja til grundvallar skipulagsákvörðunum. Svæðið er gróið en gróður er fremur rýr og jarðvegur er grýttur á köflum. Samfara heildarendurskoðun aðalskipulags Flóahrepps hefur verið unnið að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu. Skv. þeirri flokkun verður umrætt svæði í flokki IV og því skilgreint sem annað land, þ.e. land sem ekki er úrvals landbúnaðarland og því ekki svæði sem vernda þarf vegna góðra ræktunarmöguleika.

### 2.3 Fornminjar

Engar þekktar fornminjar eru á skipulagssvæðinu samkvæmt aðalskráningu fornleifaskráningu, sem liggur fyrir hjá sveitarfélaginu. Ef vart verður við fornleifar við framkvæmdir á svæðinu skal stöðva framkvæmdir og upplýsa Minjastofnun Íslands um fundinn svo fljótt sem unnt er, samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (nr. 80/2012).



## 3 DEILISKIPULAG

### 3.1 Byggingar

**Byggingarreitur A**, heimilt að reisa íbúðarhús á tveimur hæðum, allt að að 350 m<sup>2</sup> og 80 m<sup>2</sup> bílskúr. Mesta hæð á mæni/þaki íbúðarhúss og bílskúrs getur verið allt að 7 metrar miðað við gólfplötu.

**Byggingarreits B**, heimilt að reisa íbúðarhús á tveimur hæðum, allt að að 350 m<sup>2</sup>. Mesta hæð á mæni íbúðarhúss skal vera allt að 7 metrar miðað við gólfplötu.

**Byggingarreits C**, heimilt að reisa tvær vélageymslur þar sem stærð á hvorri byggingu getur verið allt að 700 m<sup>2</sup>. Mesta hæð á mæni getur verið allt að 7 metrar miðað við gólfplötu. Einnig er heimilt að reisa allt að 200 m<sup>2</sup> gripahús og áburðarkjallara, mænishæð byggingarinnar getur verið allt að 6 m. Einnig er heimilt að reisa allt að 120 m<sup>2</sup> geymslu þar sem mænishæð getur verið allt að 6 m.

Þakform og byggingarefni er frjálst, en mikilvægt er að húsin falli sem best að umhverfi sínu og hafi sama yfirbragð og megin form. Mænisstefna er frjáls og tekur mið af aðstæðum á byggingarstað. Þakhalli húsa er frjáls.

Lögð er áhersla á að útsýni sé mest í suðaustur og skjól með skjólvegg eða gróðri frá norðri. Koma má fyrir tréþalli og heitum potti innan byggingarreita íbúðarhúsa. Skjólveggir geta verið við íbúðarhúsin.

Mænishæð húsa er miðuð við gólfplötu sem skal að jafnaði ekki vera hærri en 60 cm yfir yfirborði lands.

Byggingarreitir eru sýndir fyrir hverja lóð og eru hnitsettir og verða hús staðsett innan þeirra í samráði við byggingarfulltrúa. Byggingarreitir eru næst lóðarmörkum 20 m.

### 3.2 Umferð og aðkoma

Meginvegur að skipulagssvæðinu er Skeiða- og Hrunamannavegur (30) sem er skilgreindur sem stofnvegur. Kvöð er um aðkomu um veg sem liggur í gegnum Skálmholt, land G (landnr. 199351). Bílastæði eru innan byggingarreita, sýnd til skýringar.

### 3.3 Manir

Manir verða reistar norðan og austan við byggingarreit C. Hæð mana er allt að 2m miðað við land umhverfis. Staðsetning á mönum verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagssuppdrætti.

### 3.4 Veitur

Neysluvatns er aflað frá Vatnsveitu Flóahrepps. Lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir á vegsvæði, eftir því sem við verður komið.



Byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á rafveitukerfi Rarik og raflögnum skal komið fyrir með vegum að svo miklu leyti sem hægt er.

Þrjú hreinsivirki verða á skipulagssvæðinu, eitt fyrir hvern byggingarreit. Útfærslu og frágang fráveitu skal vinna í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Staðsetning hreinsivirkis verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

### **3.5 Sorp**

Þriggja tunnu sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### **3.6 Ofanvatn**

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn, þar sem aðstæður leyfa. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni.





## 4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

### 4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

### 4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.



## 5 UMVERFISÁHRIF

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.

### 5.1 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.
- Landslag og ásýnd; byggðamynstur, yfirbragð svæðis, náttúrulegt landslag.
- Samfélag; efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, byggð, landnotkun.
- Samgöngur; vegir og brýr, reið- og gönguleiðir, reiðhjólaleiðir.
- Heilsa og öryggi; mengun, náttúruvá, grunnvatn, umferðaröryggi.
- Vernd; náttúruminjar og verndarsvæði.

### 5.2 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 jákvæð eða neikvæð áhrif, veruleg eða óveruleg.

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
<b>Náttúra;</b> dýralíf, gróður, vistkerfi, jarðmyndanir.	Hver eru áhrif stefnunnar á gróður, vistkerfi og dýralíf?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
<b>Landslag og ásýnd;</b> byggðamynstur, yfirbragð svæðis, náttúrulegt landslag.	Hver eru áhrif stefnunnar á landslag? Hver eru áhrif stefnunnar á ásýnd?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Byggð falli að landslagi og náttúru og gangi ekki á verðmæt svæði að óþörfu.
<b>Samfélag;</b> íbúapróun, þjónusta, efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, landnotkun.	Hver eru áhrif stefnunnar á atvinnulíf? Bætir stefnan þjónustu við íbúa og gesti?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þörf.



	Styrkir stefnan byggð, fjölgar íbúum og bætir lífsgæði þeirra? Hver eru áhrif stefnunnar á tekjustofna sveitarfélagsins?	
<b>Minjar;</b> menningarminjar, náttúruminjar, verndarsvæði.	Hver eru áhrif stefnunnar á fornminjar?	Landskipulagsstefna 2015 – 2026. - Skipulagsgerð stuðli að verndun náttúru- og menningargæða. Náttúruminjasrá. Aðalskráning fornminja. Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015.

### 5.3 Niðurstaða

Í landskipulagsstefnu 2015-2026 er kveðið á um að flokkun landbúnaðarlands skuli leggja til grundvallar skipulagsákvörðunum. Samfara heildarendurskoðun aðalskipulags Flóahrepps hefur verið unnið að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu. Skv. þeirri flokkun verður umrætt svæði í flokki IV og því skilgreint sem annað land, þ.e. land sem **ekki** er úrvals landbúnaðarland og því **ekki** svæði sem vernda þarf vegna góðra ræktunarmöguleika.

Framkvæmdin mun hafa áhrif á umhverfið og breyta ásjón þess þar sem nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásjón. Áhrif á lífríki/náttúru og landslag/ásýnd verða staðbundin og **engin verndarsvæði** eru innan skipulagssvæðisins.

Til að forðast frekara rask á umhverfinu verða vegtengingar og innkeyrslur samnýttar. Auk þess verður stærð byggingarreita hófleg og áhrifin því metin **óveruleg**.

Tillagan hefur **jákvæð** áhrif á samfélagið þar sem mögulega er hægt að stunda fjölbreyttan landbúnað sem verður til þess að fjölbreytni verður í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og fjölbreyttari búsetukostum. Uppbygging svæðisins kemur til með að hafa jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins sem hefur **jákvæð** efnahagsleg áhrif á samfélagið. Stefnan hefur því **jákvæð** áhrif á samfélagið.

Niðurstaða mats á framkvæmdum er talin vera **óveruleg**. Áhrif á ásjón svæðis eru nokkur þar sem engar aðrar byggingar eru á svæðinu. Stefnan er talin hafa **jákvæð** samfélagsleg áhrif þar sem hún stuðlar að íbúafjölgun og uppbyggingu landbúnaðar.



Deiliskipulagstillagan var kynnt dags. \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_

---

F.h. sveitarstjórnar Flóahrepps

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_