



FLÓAHREPPUR

Aðalskipulag 2017-2029

Glóra

Breyting á landnotkun

Lýsing á skipulagsverkefni
skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

18. september 2021

Hrafnkell Guðnason MIB
Glóru, 803 Selfoss s. 7756979
hrafnkell.gudnason@gmail.com

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	1
2. Skipulagslýsing	2
3. Forsendur.....	2
4. Fornleifar	2
5. Skipulagssvæðið og staðhættir	3
6. Fráveitu-, úrgangs-,fjarskipta og vatnsveitumál.....	3
7. Breyting á aðalskipulagi	3
8. Umhverfi og yfirbragð byggðar.....	5
9. Deiliskipulag	6
10. Mat á áhrifum	6
11. Umsagnaraðilar.....	6
12. Verk- og tímáætlun skipulagsferlisins	7
13. Samþykki skipulagslýsingar	7

1. Inngangur

Um er að ræða um það bil 30 ha. svæði úr landi Glóru í Flóahreppi, landnúmer L166231. Landeigandi óskar eftir því að aðalskipulagi svæðisins verði breytt úr landbúnaðarsvæði í íbúðarbyggð. Aðkoma er að svæðinu frá Gaulverjabæjarvegi nr. 33 svo svæðið liggur vel með tiliti til lögbundinar þjónustu við íbúa. Aðkoma inná svæðið er í um 2 km. fjarlægð frá nýrri tengingu við Suðurhóla í Árborg við Gaulverjabæjarveg. Eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði á svæðinu samhliða fjölgun íbúa, sem í Árborg nemur um það bil 19% á milli árana 2017 og 2021.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagsvinna fari fram samhliða aðalskipulagsbreytingu.



Mynd 1, skipulagssvæðið um það bil 30 ha. afmarkað með gulri línu.

2. Skipulagslýsing

Tilgangur skipulagslýsingar er að:

- Tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum
- Stuðla að gagnsæi í öllu ferlinu og bæta upplýsingaöflun
- Gera skipulagsvinnuna markvissari
- Veita sveitarstjórnnum og öðrum sem koma að skipulagsgerðinni betri yfirsýn
- Stuðla að auknum gæðum við gerð skipulags og umhverfismati þess

Skipulagslýsing þessi eru unnin á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr.90/2013. Í fyrstu málsgrein 30.gr. skipulagslaga kemur fram eftirfarandi:

„Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum.“

3. Forsendur

Svæðið er í útjaðri þéttbýlisins á Selfossi, en einungis eru 3 km. í þjónustukjarnan við Larsenstræði og 2 km. að fyrstu tengingu við þéttbýlið á Selfossi, þar sem tenging er komin við Gaulverjabæjarveg inná Suðurhóla. Mikil eftirspurn hefur verið eftir íbúðarhúsnæði í næsta nágrenni og íbúafjölgun mikil síðastliðinn ár, frá árinu 2017 til ársin 2021 fjölgaði íbúum í Árborg um 19%, í Hveragerði um 10,6% og í Ölfusi um 15,4%. Á sama tímabili var íbúafjölgun í Flóahreppi 6,1%. Í þéttbýlinu á Selfossi hefur hlutfallsega mikið verið byggt af rað-, par- og fjölbýlishúsum en tiltölulega lítið af einbýlum síðastliðin ár og framboð einbýlishúsalóða takmarkað.

Svæðið mun henta þeim sem vilja búa í einbýlishúsi og í dreifbýli en samt í mikilli nálægð við alla þjónusu. Þeir sem búsettir verða á svæðinu verða á sama atvinnusóknarsvæði og íbúar Árborgar, og er höfuðborgarsvæðið innan þess atvinnusóknarsvæðis. Í samgönguáætlun 2011-2022 er atvinnusóknarsvæði skilgreint sem „það svæði kringum tiltekinn vinnustað sem hægt er að búast við að fólk sæki vinnu daglega. Á seinni árum hefur verið miðað við u.þ.b. 45 mínútna akstursvegalengd og er þar stuðst við evrópskar byggðarannsóknir.“

Leikskóli er að Þingborg þangað sem er um 10 mín. akstur og grunnskóla sækja íbúar í Flóaskóla þangað sem er daglegur skólaakstur með nemendum.

Telja má að uppbygging svæðisins hafi jákvæð áhrif á rekstur Flóahrepps ásamt atvinnu-, og mannlíf í sveitarfélaginu.

4. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning frá Fornleifastofnun Íslands dagsett í Reykjavík árið 2010. Í þeirri skýrslu, Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla I eru þrjár skráningar á skipulagssvæðinu. ÁR-058:009,

Þríhyrningur, heimild um leið, ÁR-058:013, náma, mógrafir, ÁR-058:014 tóftir, óþekkt, ÁR-058:015 tóft, óþekkt.

Við deiliskipulagsgerð verur tekið fullt tillit til fornleifa og þess gætt við hönnun svæðisins að byggð og varðveisla fornminnja á svæðinu fari saman.

Í lögum um menningarminjar nr. 80/2012, 21gr. segir meðal annars: „*Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.*“

5. Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið sem um ræðir er landbúnaðarland í flokki 4 samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Svæðið er um 30 ha að stærð, flatlent mólendi en mýrlendi í vestur enda, á nokkrum stöðum rísa litlir uppgrónir hraunhólar uppúr yfirborðinu. Hæð yfir sjávarmáli eru um 20 metrar. Inná svæðinu er nú þegar eitt einbýlishús byggt 2017, Glóra III sem verður hluti af skipulaginu, en svæðið er að öðru leyti óbyggt. Í vestri afmarkast svæðið af Gaulverjabæjarvegi og í austri liggur það að Glóru og Krímýri. Norðan við svæðið er land Sölvholts og sunnan við svokallað Sæbergsstykki. Vestan við svæðið er deiliskipulag Krímýrar frá árinu 2007 en þar er skipulögð ein íbúðarhúsalóð í aðliggjandi landi í um 60 metra fjarlægð tekur við svæði sem er skipulagt sem verslun og þjónusta. Ekki hefur verið neitt framkvæmt á því skipulagssvæði síðan það var samþykkt árið 2007.

6. Fráveitu-, úrgangs-, fjarskipta og vatnsveitumál

Gerð og staðsetning rotþróa verður í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr.7/1998 og reglugerðum sem byggja á þeim lögum og háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Rotþrær og siturlagnir verða staðsettar og gengið frá þeim á þann hátt að aðgengi til viðhalds og tæmingar verði eins auðvelt og hægt er að koma við. Í Flóahreppi er sorpflokkunarkerfi en losun og meðferð sorps verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins. Neysluvatn verður fengið úr vatnsveitu sveitarfélagsins og verður lögnum fyrirkommið svo sem minnst jarðrask verði, jarðstrengur fyrir rafmagn liggur í útjaðri svæðisins meðfram Gaulverjabæjarvegi nr. 33. Ljósleiðari Flóaljóss sem lagður var sumarið 2019, liggur í gegnum svæðið og hefur umframafkastagetu, fyrsti kostur er að ná samningum við Flóaljós um ljósleiðaratengingu. Tenging við hitaveitu er ekki á svæðinu, athugaðir verða möguleikar á að tengjast nálægum hitaveitum, eða að öðrum kosti að gera ráð fyrir rafhitun og eftir atvikum varmadælum.

7. Breyting á aðalskipulagi

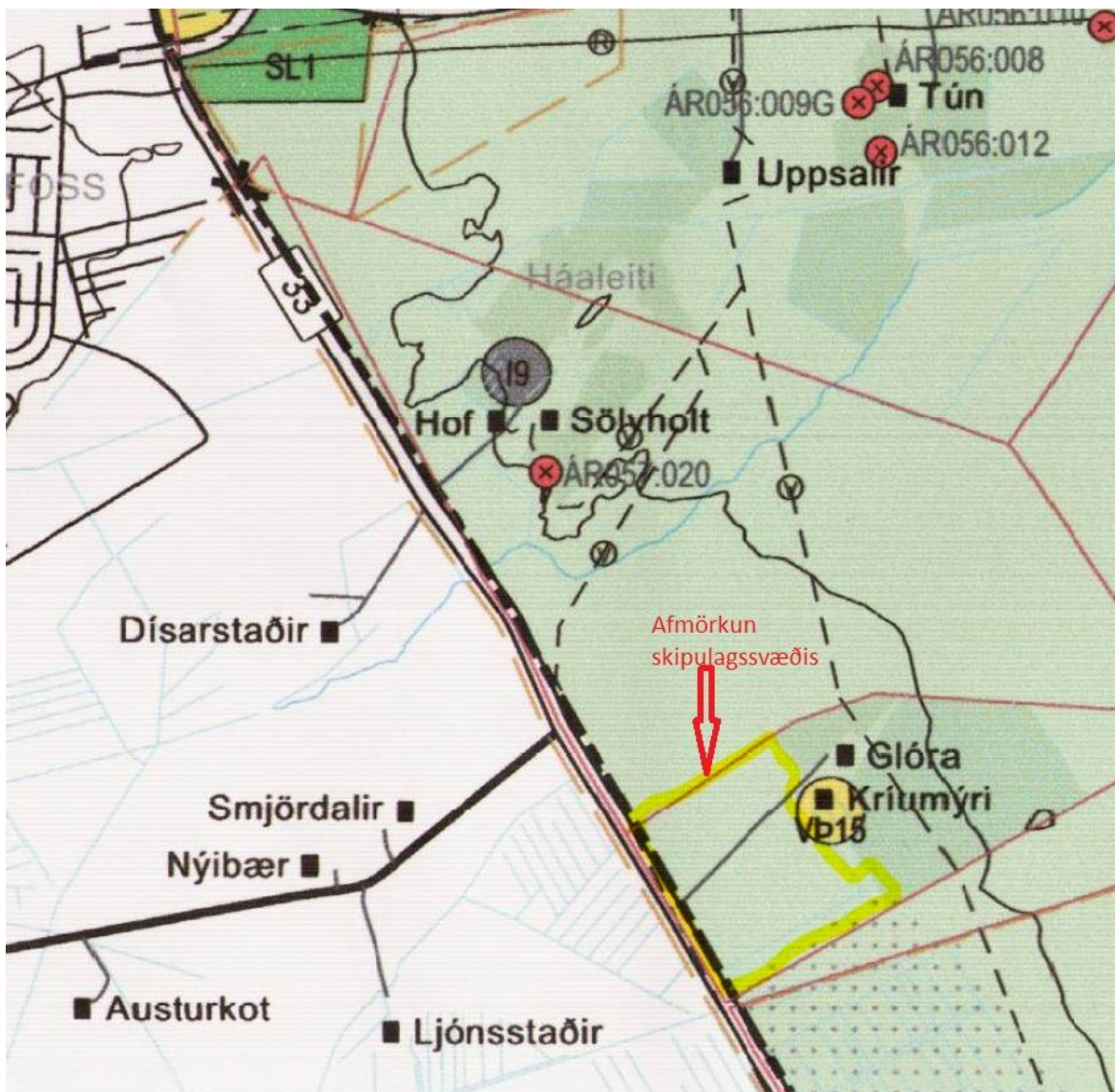
Í aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 kemur fram á bls. 3 að leiðarljós við gerð skipulagsins sér eftirfarandi: „*Skipulagið skal stuðla að hagkvæmri þjóun byggðar, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða.*“

Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að 30 ha úr landi Glóru í Flóahreppi verði breytt úr landbúnaðarsvæði í íbúðabyggð. Gerðar verða breytingar í greinagerð aðalskipulagsins til samræmis.

Svæðið sem um ræðir er skilgreint sem lanbúnaðarlandi í flokki 4 í aðalskipulagi Flóahrepps og samkvæmt þeirri flokkun er ekki um verðmætt landbúnaðarland að ræða.

Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 (bls.7) kemur fram að þar sem mikið sé af landi undir þessum íbúðabyggðarflokki sem en sé óbyggt á sé ekki heimilt að bæta við slíkum svæðum. Er vilji sveitarstjórnar Flóahrepps um að þessari grein aðalskipulags verði breytt.

Fyrirhugað deiliskipulag sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari verður unnið í samræmi við staðfest breytt aðalskipulag Flóahrepps m.s.br. Á svæðinu er gert ráð fyrir um 20 – 30 íbúðalóðum að stærðinni um 1-2 ha. Í aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029 í kafla 1.1, stefnu aðalskipulags á bls 3, kemur fram að leitast skuli við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu. Það er að hús standi stakstað fremur en beinum röðum meðfram götu. Lóðir séu misstórar og vegir að húsum mislangir.



Mynd 2, úr aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

8. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.2 bls. 5 og 6 í aðalskipulagi sveitarfélagsins mun verða höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerðina sem er eftirfarandi:

Samkvæmt þingsályktun um landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir ennfremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að leitast við að halda dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu og að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Markmið:

- Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu
- Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað að gæta skal samræmi við nálægar byggingar.
- Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum
- Umgengni verði til fyrirmyndar
- Útilýsing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði
- Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menninga og sögu sem fels m.a. í byggingararfi og landslagi

Leiðir:

- Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar
- Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra
- Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni
- Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu
- Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum

Í byggingareglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir verndun náttúrufars og eins fyrir birtu og lýsingu. Í gr. 15.1.1 segir:

„við hönnun og gerð mannvirkja ber ávallt að taka tillit til umhverfis og náttúrufars. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst truflandi áhrif á náttúrufar og gerð landslags í næsta nágrenni“

Í gr. 10.4.1. segir:

„Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að öll birtuskilyrði og ljósmagn sé í fullu samræmi við þá starfsemi sem fer fram við og innan mannvirkisins, án þess að óeðlilegur og truflandi hiti eða óeðlileg glýjumyndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfa allra aldurshópa“

Í grein 10.4.2. segir ennfremur að:

„við hönnun á útilýsingu skal þessu gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nóta skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarma“.

9. Deiliskipulag

Í grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er íbúðabyggð skilgreind sem: „Svæði fyrir íbúðarsvæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um stefnu skipulagsins“.

Deiliskipulag fyrir svæðið verður unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.3.1, íbúðabyggði bls. 6-7 í greinagerð aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029, en þar segir:

Markmið:

- Ekki er gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðabyggð. (*Þessu ákvæði stendur til að breyta*)
- Við deiliskipulag núverandi svæða verði miðað við að vernda landbúnaðarland í flokki I og II og leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð
- Þau svæði sem engin uppbygging hefur átt sér stað við næstu endurskoðun aðalskipulags verða felld út

Leiðir:

- Taka skal tillit til landslags, sögulsóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðabyggðar
- Í deiliskipulagi íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn
- Íbúðarhús geta verið á 1 - 2 hæðum. Heimilt er að byggja einbýlishús, raðhús og parhús
- Lóðastærðir skulu vera um 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05
- Heimagisting í flokki I er heimil í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrir liggur undirritað samþykki nágranna og næg bílastæði eru til staðar

10. Mat á áhrifum

Á svæðinu er nú þegar eitt íbúðarhús sem mun falla inni deiliskipulag svæðisins og verða hluti af því. Við hönnun svæðisins og gerð skilmála verður lögð áhersla á samræmt yfirbragð og stíl, dregið verður úr sjónrænum áhrifum eins og hægt er og að mannvirki falli að svipmóti lands og umhverfinu. Skilmálar verða um frágagn bygginga, umgengni og umhirðu. Íbúðabyggðin er talin hafa jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkja byggð í sveitarfélaginu og auka fjölbreytni í atvinnu- og mannlífi.

11. Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Brunavarnir Árnessýslu

12. Verk- og tímáætlun skipulagsferlisins

- 1) **Sept.- okt. 2021.** Lýsing á fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Flóahrepps
- 2) **Okt.-nóv. 2021.** Sveitarstjórn sendir lýsingu á verkefninu, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til umsagnar Skipulagsstofnunar, umsagnaraðila, hagaðila og kynnir hana fyrir almenningi
- 3) **Nóv.-des 2021.** Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi, tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefndar og sveitarstjórn Flóahrepps.
- 4) **Des. 2021 -mars 2022.** Sveitarstjórn auglýsir tillöguna í héraðsblaði, blaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðu Skipulagsfulltrúa og sveitarfélags. Frestur til athugasemda eru sex vikur frá birtingu auglýsingar.
- 5) **Mars- apríl 2022.** Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar athugasemdir, svarar þeim og afgreiðir tillöguna.
- 6) **Apríl – maí 2022.** Ef tillagan hlýtur samþykki sveitarstjórnar er hún ásamt umsögnum og athugasemdum til endanlegrar afgreiðslu

13. Samþykki skipulagslýsingar

Lýsing þessi er í samræmi við 30.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann _____ 20