



## SKIPULAGSLÝSING

Deiliskipulag landbúnaðarhverfis í landi Stórhólts, Smáholts og Litla Hólts  
20.01.2022

**STÁSS ARKITEKTAR**





## EFNISYFIRLIT

MYNDASKRÁ	3	
1	INNGANGUR	4
1.1	SKIPULAGSLÝSING	5
1.2	MEGINMARKMIÐ	5
2	FORSENDUR	6
2.1	VIÐFANGSEFNI	6
2.2	UMHVERFI OG STADHÆTTIR	6
2.3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
2.3.1	AÐALSKIPULAG	6
2.3.2	DEILISKIPULAG	6
3	KYNNING SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	7
3.1	KYNNING OG SAMRÁÐ	7
3.2	DRÖG AÐ SKIPULAGSFERLI	7

MYNDASKRÁ

MYND 1.

MYND. 2



## 1. INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna gerð nýs deiliskipulags fyrir landbúnaðarhverfi í Flóahreppi. Deiliskipulagið nær yfir jarðirnar: Heiðabær Stórholt L166345, Heiðabær Smáholt L204983 og Litlaholts L208386. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2. í skipulagsreglugerðar nr. 90/2019

Landeigendur hafa í hyggju að sameina áður nefndar jarðir og skipta niður í minni jarðir. Á þessum jörðum verður stundaður landbúnaður. Hafa landeigendur falið Stássi arkitektum að vinna deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið. Deiliskipulagið samræmist gildandi Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029.



MYND 1. Staðsetning skipulagssvæði, merkt með rauðri brota línu



### 1.1 SKIPULAGSLÝSING

Tilgangur skipulagslýsingar þessarar er margþættur. Fyrst og fremst er lýsingin gerð til þess að tryggja sé að almenningur og hagsmunaaðilar séu upplýstir um málið allt frá fyrstu stigum skipulagsferilsins. Með þessu fæst markvissara skipulagsferli og gerir að sveitarstjórn og aðra hlutaðeigendur fá betri yfirsýn yfir verkefnið.

Samkvæmt 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitastjórn hefur við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnur og skipulagsferli.

Með lýsingu þessari er hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins.

### 1.2 MEGINMARKMIÐ

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að afmarka lóðir og skilgreina byggingarreiti innan þeirra. Landeigendur hafa í hyggju að sameina ofangreindar jarðir og skipta niður í 10-12 ha smábýli / jarðir. Innan smábýlisjarðana verði m.a. gert ráð fyrir heimildum sem taka til uppbyggingar á íbúðarhúsum og útihúsum. Gert er ráð fyrir því að innan jarðanna megi stunda landbúnað og minni háttar atvinnurekstur í samræmi við heimildir aðalskipulags er varðar landbúnaðarsvæði.

Að auki verður í deiliskipulaginu lögð áhersla á að landnýting henti svæðinu og stuðli þannig að heilnæmu umhverfi sem er í sátt við náttúruna. Eins og áður segir er gert ráð fyrir að landbúnaður verður stundaður á svæðinu en jafnframt að rými sé fyrir þróun tengdra atvinnugreina með fjölbreyttri landnýtingu á jörðunum.

Markmiðið er að skipulagið í heild sinni sé að mestu sjálfbært og umhverfisvænt. Gert er ráð fyrir að yfirbragð húsa á öllu skipulagssvæðinu verði heildstætt. Jafnframt er stemmt að því með stærð lóða og fyrirkomulagi mannvirkja innan byggingarreita að haldið verði í dreifbýlisfirbrigð innan svæðisins.

Eru þessi megin markmið í samræmi við mörg af þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029.



## 2. FORSENDUR

### 2.1 Viðfangsefni

Skipulagssvæðið eru u.þ.b. 119 ha að stærð. Gert er ráð fyrir að landsvæðinu verði skipt upp í 11 lóðir, þar sem sérhver lóð er á bilinu 10,5-12,5 ha. Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og mun því nýtt deiliskipulag vera í samræmi því gildandi aðalskipulagi.

### 2.2 Umhverfi og staðhættir

Svæði liggur sunnan hringvegarins. Svæði afmarkast af landi Kambholts til vesturs, landi Flatholts til norðurs, þjóðvegi til austurs og Fosshéiði til suðurs. Landið er tiltölulega flatt graslendi. Jarðvegur er þunnur og stutt niður á hraun. Hentar því landið ekki til meiri háttar ræktunar en gæti nýst sem beitiland. Gróður á svæðinu er hefðbundin lággróður og mólendi. Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru norð og norðaustlægar áttir.

Landsvæðið sem um ræðir flokkast sem flokkur III – Blandað ræktunarland.

Lýsinga á þeim flokki er eftirfarandi: „Blandað ræktunarland - hentar oft ágætlega til landbúnaðar, m.a. túnræktar, skógræktar eða beitar. Þá fellur í þennan flokk talsvert land sem hentað gæti mjög vel til kornræktar ef mögulegt væri að þurrka land svo vel væri”.

### 2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

#### 2.3.1 Aðalskipulag

Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli núgildandi Aðalskipulags (Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029) þar sem svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L).



MYND 2. Staðsetning skipulagssvæði á núgildandi aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029.

#### 2.3.2 Deiliskipulag

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið og það hefur engar beinar tengingar við aðrar skipulagsáætlanir í nágrenninu. Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið þarf að huga vel að veltengingum. Í dag liggur enginn vegur inn á svæði. Verða tillögur að veltengingum unnar í samráði við Vegagerðina.



### 3. KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

#### 3.1 Kynning og samráð

Skipulagslýsing þessi verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum um leið og samþykki sveitarstjórnar liggur fyrir.

Hagsmunaaðilum og almenning verður gefinn kostur á að koma með athugasemdir við gerð skipulagsins.

Skipulagslýsing þessi verður auglýst á opinberum vettvangi.

Einnig verður hún gerð aðgengileg á vef Umhverfis- og tæknisvæðis uppsveita, [www.utu.is](http://www.utu.is).

Samráðs og umsagnaraðilar  
\_Skipulagsstofnun  
\_Vegagerðin  
\_Heilbrigðisstofnun  
\_Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

#### 3.2 Drög að skipulagsferlinu

Janúar 2022	- Skipulagslýsing tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar
Febrúar 2022	- Skipulagslýsing tekin fyrir á fundi sveitastjórnar
Febrúar 2022	- Skipulagslýsing kynnt og send umsagnaraðilum
Mars/apríl 2022	- Deiliskipulagstillaga tekin fyrir hjá skipulagsnefnd
Apríl/maí 2022	- Deiliskipulagstillaga tekin fyrir í sveitastjórn
Maí 2022	- Deiliskipulagstillaga samþykkt til kynningar

