



KRÓKUR Í FLÓAHREPPI

Deiliskipulag

13.12.2021



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af Flóahreppi þann _____

f.h. Flóahrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

9084-001-V01

HÖFUNDUR

Hrönn Hafliðadóttir

RÝNT

Anne Bruun Hanssen

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	4
1.1 Skipulagsgögn	4
FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1 Skipulagssvæðið	4
2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.3 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	5
2.4 Náttúruvá	5
2.5 Minjar	6
DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1 Byggingar	6
3.2 Veitur	7
3.3 Brunavarnir	7
3.4 Sorp	7
ALMENNIR SKILMÁLAR	8
4.1 Hönnun og uppdrættir	8
4.2 Mæliblöð	8
4.3 Ofanvatn	8
4.4 Frágangur lóða og umgengni	8
UMHVERFISÁHRIF	9
KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1 Skipulagsferli	9

INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið fyrir jörðina Krók (L166243) í Flóahreppi.

Heildarstærð jarðarinnar er 269 ha og nær deiliskipulagið til um 197 ha svæðis innan þess hluta jarðarinnar sem skilgreindur er sem landbúnaðarsvæði.

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins eru um 229 ha skilgreindir sem landbúnaðarsvæði og um 40 ha sem frístundabyggð (F1). Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttir eru unnir á grunni hnitsettra gagna frá Loftmyndum ehf og kortagrunnum IS50v frá LMÍ. Landamerki eru samkvæmt Þjóðskrá (skra.is apríl, 2021). Skipulagsgögn eru unnin í ISN93. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi ásamt deiliskipulagsuppdrátti í mkv. 1:1000, dags. 13.12.2021.

FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæðið

Jörðin Krókur (L166243) er skráð sem 269 ha jörð í byggð og nær skipulagið til 229 ha og þar af eru 25,3 ha skráðir sem ræktað land. Jörðin hefur verið í eyði undanfarin ár. Flestar byggingar hafa verið fjarlægðar eða jafnaðar við jörðu. Innan þess svæðis sem deiliskipulagið nær til er að finna 213 m² fjós með áburðarkjallara byggt 1958, samkvæmt fasteignaskrá ríkisins. Afmarkaður verður byggingarreitur fyrir tvö íbúðarhús, tvö gestahús, gróðurhús, fjós (sem þegar er á staðnum), skemmu og geymslu.

Deiliskipulagssvæðið liggur norðan við Suðurlandsveg (1) og inn afleggjara að Króki, sem liggur um 5,5 km frá miðbæ Selfoss. Mun núverandi vegtenging eingöngu nýtast fyrirnefndri jörð. Það land sem deiliskipulagið nær til liggur á framræstu tún- og akurlendi á láglandi. Gróskumikið graslandi og landbúnaður einkennir svæðið sem er hallalítið og víðsýnt. Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið.

2.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„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 af 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. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar

eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

2.3 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Jörðin Krókur er flokkuð sem landbúnaðarland flokkur III – blandað ræktunarland í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029, sem skilgreint er eftirfarandi; halli frá því að vera lítill upp í nokkuð bratt, jafnvel 25% halla. Spildur misstórar þar sem hraun, grjót, halli eða annað getur raskað samfellu í landi. Jarðvegur nokkuð breytilegur, allt frá því að vera mjög frjór yfir í rýran móajarðveg og lítt gróin melasvæði. Jarðvegur getur verið grýttur. Hentar oft vel til túnræktar og í sumum tilfellum mögulegt til akuryrkju. Landið er yfirleitt gott til beitara eða skógræktar.

Landbúnaðarland er flokkað með það að markmiði að vernda gott landbúnaðarland til matvælaframleiðslu til framtíðar. Gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verða áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu. Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Ný íbúðarhús skulu að jafnaði byggð í tengslum við byggð á núverandi bæjartorfu.

Um land bújarða á landbúnaðarsvæðum gilda ákvæði jarðalaga nr. 81/2004 og ábúðarlaga nr. 80/2004, og eftir atvikum ákvæði annarra laga.

Í grein 4.3.1. í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er fjallað um „Hvernig farið skuli með stakar skipulagsskyldar framkvæmdir sem ekki er talin þörf á að afmarka sérstaka landnotkun fyrir, enda sé um að ræða framkvæmdir sem ekki eru taldar líklegar til að valda verulegum áhrifum á umhverfið. Hér er átt við smávirkanir, litlar spennistöðvar, minni háttar mannvirki, stök fjarskiptamöstur, stakar vindmyllur o.þ.h. Þetta getur einnig átt við um stök frístundahús, stök íbúðarhús og aðra mannvirkjagerð á landbúnaðarsvæðum án tengsla við búrekstur. Stefna um hvar eða við hvaða aðstæður framangreind mannvirkjagerð er heimil eða óheimil og aðrar skipulagsforsendur fyrir gerð deiliskipulags eða veitingu leyfa til framkvæmda“.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag og þá skilmála sem þar eru settir fram.

2.4 Náttúruvá

Í skýrslu Veðurstofu Íslands (2019) um hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá kemur fram að í 100 og 200 ára flóðum flæðir yfir jörðin Krók en ekki yfir bæjarhólin. Ef í ljós kemur flóðahætta innan skipulagssvæðis skal taka tillit til hennar og viðeigandi ráðstafanir gerðar í samstarfi við fagaðila.

Ekki er um þekkt sprungusvæði að ræða innan skipulagssvæðisins. Ef sprungur koma í ljós innan skipulagssvæðis skal taka tillit til þeirra og viðeigandi ráðstafanir gerðar í samstarfi við fagaðila.

2.5 Minjar

Unnin hefur verið skráningu minja innan sveitarfélags og er aðalskráningu fornminja lokið. Nokkrir minjastaðir eru að finna innan skipulagssvæðisins og eru þekktar minjar sýndar á deiliskipulagsupprætti sem punktur, enda hafa minjar ekki verið teiknaðar upp.

Ekki má hrófla við minjum eða helgunarsvæði minjanna nema í samráði við minjavörð.

Komi fram áður óþekktar fornminjar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, skal þegar haft samband við Minjavörð Suðurland / Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

DEILISKIPULAG - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skipulagssvæðið nær yfir um 197 ha svæði sem tilheyrir jörðinni Króki (L166243). Markmiðið er að koma fyrir byggingarreitum um núverandi bæjartorfu, þar sem eldri byggingar hafa verið að mestu fjarlægðar eða jafnaðar við jörðu.

3.1 Byggingar

Skilgreindir er byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skulu allar byggingar og bílastæði standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur. Þakgerð er frjálst. Þó er gerð krafa um að yfirbragð bygginga taki mið af nærumhverfi og að reynt verði að fella byggingar sem best að landi. Efnisval bygginga skal vera vandað og gæta skal innbyrðis samræmis. Vanda skal til frágang bygginga, bílastæða og lóða. Forðast skal áberandi útlýsingar.

Lóð Krókur L1

Byggingarreitur B1:

Íbúðarhús 1 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 250 m² íbúðarhús. Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. gólfkóta.

Gróðurhús – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 40 m² gróðurhús. Mænishæð getur verið allt að 4 m m.v. gólfkóta.

Lóð Krókur L2

Byggingarreitur B2:

Íbúðarhús 2 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 150 m² íbúðarhús. Mænishæð getur veirið allt að 6 m m.v. gólfkóta.

Gróðurhús – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 40 m² gróðurhús. Mænishæð getur verið allt að 4 m m.v. gólfkóta.

Lóð Krókur (landnúmer L166243)

Byggingarreitur B3:

Skemma – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 150 m² skemma. Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. gólfkóta.

Fjós – Innan byggingarreits er að finna 213 m² fjós. Heimilt er að fjarlægja núverandi fjós og byggja nýtt í sömu stærð.

Geymsla – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 65 m² geymslu. Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. gólfkóta.

Byggingarreitur B4:

Gestahús 1 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 40 m² gestahús. Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. gólfkóta.

Gestahús 2 – Innan byggingarreits er heimilt að byggja allt að 40 m² gestahús. Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. gólfkóta.

3.2 Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum.

Vatnsveita er til staðar og liggur heimtaug að núverandi bæjarstæði. Vatnsveita er á vegum sveitarfélagsins í samvinnu við sveitarfélagið Árborg. Hitaveita er ekki á staðnum en stofnlögn liggur um það bil 700 m frá bæjarhólnum sem kemur frá hitaveitu Hraungerðishrepps.

Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan skipulagssvæðis, frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

3.3 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Almennt gildir að þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnessýslu og skal magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga.

3.4 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggðarhefðum, landslagi og staðháttum. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Mænisstefna á byggingum er frjáls.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðarmörk, stærð lóðar, byggingarreiti, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Ofanvatn

Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir. Bent er jafnframt á þann kost að beina öllu vatni sem rennur af húspökum og öðrum hörðum flötum í rigningum og leysingum beint aftur ofan í jarðveg svo nálægasti viðtaki geti tekið við ofanvatninu.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Gæta skal að byggð gangi ekki að óþörfu á land og nærliggjandi umhverfi. Landeigandi skal halda landi snyrtilegu svo engin hættu stafi af búnaði eða munum innan þess né öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum til að draga úr ljósmengun. Þar sem gróðri er raskað og til að flýta fyrir frágangi umhverfis er æskilegt að varðveita efsta svarðlag við framkvæmd og nýta það við frágang svæðis svo það falli betur að nærumhverfi.

UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Með því að gera ráð fyrir nýjum íbúðarhúsum er verið að stuðla að uppbyggingu á svæðinu og fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Fyrirhuguð staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við vegi og veitur.

Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, bæði vegna mögulegrar fjölgunar íbúa og atvinnutækifæra við til að mynda landbúnað. Mannvirki verða alla jafnan sýnileg en ekki þó talin hafa neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins vegna nálægðar við þegar byggð svæð.

Þó skal haft í huga að hægt er að draga úr sýnileika mannvirkja með því að aðlaga þau að landi umhverfis. Deiliskipulagið er því ekki talið hafa umtalsverð neikvæð sjónræn áhrif.

Þar sem jörðin stendur á landi sem flokkað er sem landbúnaðarland flokkur III – blandað ræktunarland en ekki skilgreint sem landbúnaðarland sem ber að vernda til matvælaframleiðslu til framtíðar er sú uppbygging sem deiliskipulag þetta gerið ráð fyrir á svæðinu ekki talin hafa neikvæð áhrif.

KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið.

6.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar xxxx

Leitað verður umsagna helstu umsagnaraðila á auglýsingatíma s.s. Minjastofnunar, Vegagerðarinnar og Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

Gert er ráð fyrir að skipulag taki gildi xxxx 2022.