



SKEIÐA- OG FLÓAHREPPUR Aðalskipulag 2017 - 2029

Krækishólar

Breyting á landnotkun

6. september 2022



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 mkv. 1 : 50.000 (A2)



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 eftir breytingu

- - - - Mörk aðalskipulagsbreytingar
- SKÝRINGAR**
- ATVINNA OG BYGGÐ**
- ÍB Íbúðarbyggð
- F Frístundabyggð
- SL Landbúnaðarsvæði
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- I Iðnaðarsvæði
- SAMGÖNGUR OG VEITUR**
- Stofnvegir
- Aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleiðir
- Rafínur, 66 - 220 kV
- Hítaveita
- Vatnsveita
- Ljósleiðari
- TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN**
- Friðlyst svæði
- Svæði á náttúruminjaskrá
- Önnur náttúruvernd
- Hverfisvernd
- Varúðarsvæði
- Náttúruvá
- TÁKN TIL SKÝRINGAR**
- Sveitarfélagamörk
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland, flokkur I og II

BREYTING Á STADFESTU AÐALSKIPULAGI:

Frístundabyggð breytist í íbúðabyggð

1. Inngangur

Hér er um að ræða um 10 ha innan svæðis, merkt F25 Mörk og Krækishólar, sem samkvæmt núverandi staðfestu aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029 er skilgreint sem frístundabyggð. Er það ósk landeigenda að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt úr því að vera frístundabyggð í íbúðabyggð. Aðkoma að svæðinu er frá Skálmholtssvegi. Svæðið liggur því vel við samgöngum sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2. Forsendur

Aðalskipulagsbreyting þessi er liður í því að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu. Á undanförmum árum hefur eftirspurn eftir íbúðalóðum aukist töluvert á svæðinu. Er það nú vilji sveitarfélagsins að koma til móts við þessa eftirspurn og fjölga íbúðalóðum í sveitarfélaginu. Er hér aðallega um að ræða fólk sem vinnur á svæðinu eða í nærliggjandi sveitarfélögum s.s. Selfossi og vill búa út af fyrir sig í sveitinni, en síður í þéttbýliskjörnum. Auk þess er sífellt fleira fólk sem stundar nám og vinnu í fjarvinnu og getur þannig búið nánast hvar sem er.

Sveitarfélagið annast nú þegar ýmsa þjónustu s.s. skólaáktur, snjómokstur og sorphirðu. Fjölög íbúa og þéttari byggð mun einnig, stuðla að bættri nýtingu núverandi kerfa, vega og veitna samhlíða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra.

3. Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir hluta svæðisins eða um 3,6 ha var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. þann 8. apríl 2015, þar sem gert var ráð fyrir fimm lóðum að stærðinni frá 5.250 fm til 5.545 fm. Deiliskipulagsbreyting var samþykkt þann 8. júní 2021 þar sem skipulagssvæðið var stækkað í 9,96 ha og lóðunum fjölgað um 8, þannig að þær urðu alls 13 talsins.

4. Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Um fjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.2, bls. 5 og 6 í aðalskipulagi sveitarfélagsins munu verða höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

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

Markmið

- o Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.
- o Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og skal gæta samræmis við nálægðar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Útilysing skal vera þannig að ekki verði um óþarfá ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónáði.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararf og landslagi.

Leiðir:

- o Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.
- o Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni.
- o Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.
- o Forðast skal óþarfá 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 náttúruháttar 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 náttúruháttar. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og halá sem minnst truflandi áhrif á náttúruhátt 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 eða innan mannvirkisins, án þess að óeðlilegur truflandi hliti eða óeðlileg glyfju-myndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfá allra aldurshópa.“

Í grein 10.4.2. segir enn fremur að „Við hönnun á útilysingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfá ljósmengun að ræða frá ljóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilysingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermðað lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glyfju og næturþjarm“.

5. Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið sem um ræðir er sem fyrr segir um 10 ha og er flatlent gróið hraun í um 50 m y.s.m.

6. Aðalskipulagsbreyting

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að um 10 ha lands í landi Krækishóla í Flóahreppi verði breytt úr frístundabyggð í íbúðabyggð. Í því felst að í aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029, bættist við um 10 ha svæði fyrir íbúðabyggð merkt ÍB20 og frístundasvæði, merkt F25 Mörk og Krækishólar minnkar því úr 46 ha í 36 ha.

Breytingar á töflu -

Tafla íbúðabyggð, bls 7 í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029, bættist við liður ÍB20 Krækishólar sem er eftirfarandi:

| Nr. | Heiti | Lýsing | Staða |
|------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| ÍB20 | Krækishólar | Gert er ráð fyrir 13 íbúðarlóðum. Lóðastærðir á bilinu 0,4 - 1,2 ha. Stærð svæðis um 10 ha. | Óbyggt |

Breytingar á töflu -

Tafla frístundabyggð, bls 9 í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029, sem er eftirfarandi:

| Frístundabyggð | Nr. | Heiti svæðis | Lýsing | Jörð | Staða |
|----------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|-------|
| F25 | Mörk og Krækishólar | Hluti svæðisins er deiliskipulag fyrir 46 lóðir. Stærð svæðis er um 46 ha. | Skálmholt, Krækishólar | 15 hús. | |

Verður:

| Frístundabyggð | Nr. | Heiti svæðis | Lýsing | Jörð | Staða |
|----------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------|-------|
| F25 | Mörk og Krækishólar | Hluti svæðisins er deiliskipulag fyrir 46 lóðir. Stærð svæðis er um 36 ha. | Skálmholt, Krækishólar | Óbyggt | |

7. Brunavarnir

Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnæssýslu. Í deiliskipulagi skal gerð grein fyrir hvernig brunavörnum á svæðinu verði háttáð.

8. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning unnin af Fornleifastofnun Íslands, dagsett Reykjavík 02.05.2006. Samkvæmt henni eru ekki skráðar neinar fornleifar á svæðinu. Ennfremur liggur fyrir bréf frá minjaverði Staðurlands, en skv. því er ein töft á skipulagssvæðinu sem óheimilt er að raska. Tekið verður tillit til fornleifa í deiliskipulagi.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.:

„Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru fríðlystar sem þjóðminjar og þeim sem njóta fríðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo:

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldna og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

9. Áhrifamat

Samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2019 er land þetta flokkað sem landbúnaðarland, flokkur IV og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.4.1. Landbúnaðarland í greinargerð aðalskipulagsins.

Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal hafa í huga að samkvæmt kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagssvæðinu hraun sem nefnist Þjórsáhraun og fellur það undir a, lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufrýrþerra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi“.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála deiliskipulags, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 20

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann..... 20