



FLÓAHREPPUR

FLÓAHREPPUR
Aðalskipulag 2017 - 2029
Krækishólar
Breyting á landnotkun

Lýsing á skipulagsverkefni
skv. 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

5. nóvember 2022

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	3
2. Skipulagslýsing.....	3
3. Markmið.....	3
4. Forsendur.....	3
5. Skipulagssvæðið og staðhættir.....	4
6. Fráveita- úrgangs- og vatnsveitumál.....	4
7. Aðalskipulagsbreyting.....	5
8. Umhverfi og yfirbragð byggðar.....	6
9. Deiliskipulagsbreyting.....	7
10. Fornleifar.....	9
11. Áhrifamat.....	9
10. Umsagnaraðilar.....	10
11. Skipulagsferli og tímaáætlun.....	10

1. Inngangur

Hér er um að ræða um 10 ha lands 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 Skálmholtsvegi. Svæðið liggur því vel við samgöngum sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2. Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er ætluð til að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Lýsing þessi er gerð skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/ 2010 sem er eftirfarandi:

40. gr. gerð deiliskipulags, kynning og samráð.

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

3. Markmið

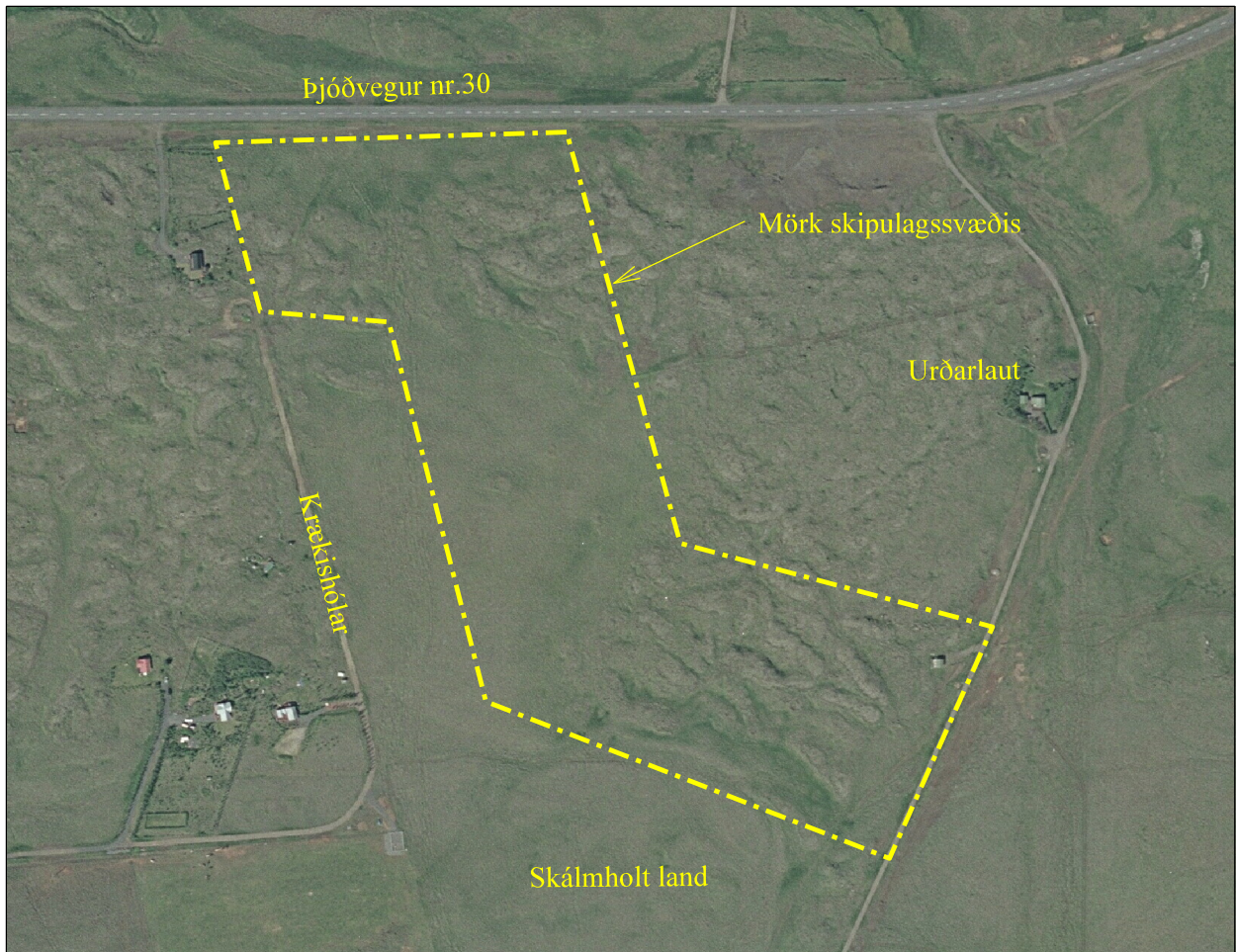
Markmiðið er að fjölga íbúum sveitarfélagsins og þar með nýta betur þá þjónustu og innviði sem fyrir eru s.s. vegakerfi og veitur. Einnig að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja búa í dreifbýli og auka þannig fjölbreytni í búsetu.

2. Forsendur

Aðal- og deiliskipulagsbreytingar þessar er liður í því að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu. Á undanförunum 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 og jafnframt skapa góð skilyrði fyrir atvinnu- og mannlíf, þannig að búseta á svæðinu verði eftirsóknaverð.

Í Flóahreppi er að mestu stundaður hefðbundin landbúnaður, en vegna breyttra aðstæðna s.s. stórbættum samgöngum og með lagningu ljósleiðara um svæðið hafa margir landeigendur áhuga á að skipuleggja íbúðabyggð á jörðum sínum. Er hér aðallega höfðað til 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. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Fjölgun íbúa og þéttari byggð mun einnig, stuðla að bættri nýtingu núverandi kerfa, vega og veitna samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra.



Skipulagssvæðið er sýnt með gulri línu.

5. Skipulagssvæðið og staðhættir

Landið er sem fyrr segir um 10 ha að stærð og er að mestu mói og gróið hraun, með grasbölum á milli í um 50 m y.s. og hallar lítillega til suðausturs.

6. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál

Gerð verður grein fyrir fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumálum í deiliskipulagi.



Hluti úr Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

7. 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, bætist við um 10 ha svæði fyrir íbúðabyggð merkt ÍB20 og frístundasvæði, merkt F25 Mörk og Krækishólar minnkar því úr 46 ha í 36 ha. Gerðar verða breytingar í greinargerð aðalskipulagsins til samræmis.

Í aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029 í kafla 1.1 Stefna aðalskipulags, bls 3, kemur fram að *Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu. Það er að hús standi stakstæð fremur en í beinum röðum meðfram götu. Lóðir séu misstórar og vegir að húsum mislangir.*

Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari verður unnin í samræmi við staðfest breytt aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br.

8. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í landskipulagsstefnu skulu vera höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt 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 byggingarhefðum, landslagi og staðhátum. Gæta skuli 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 umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Markmið:

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

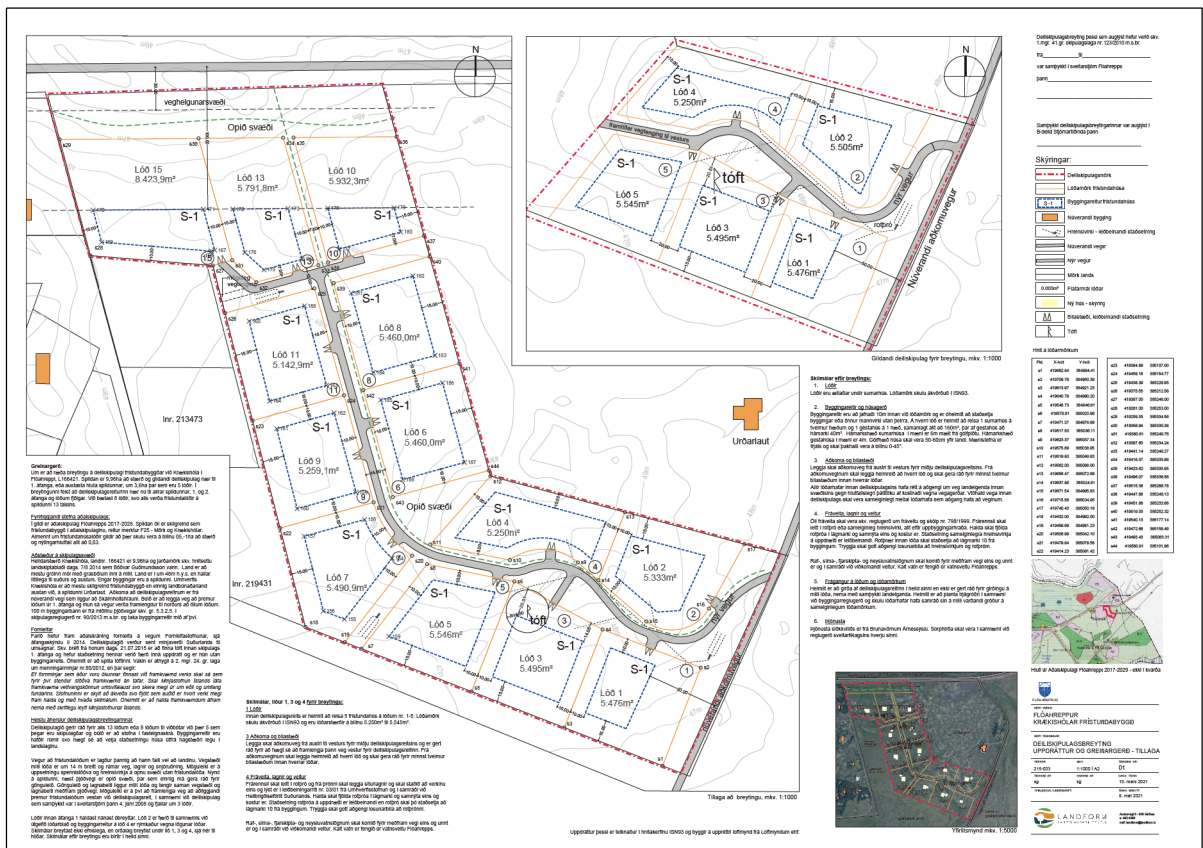
Leiðir:

- 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 Fordast 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 eða innan mannvirkisins, án þess að óeðlilegur truflandi hiti eða óeðlileg glýjumyndun 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 útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsingu sé beint að videigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarm*”.



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 frístundalóðum 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 frístundalóðunum fjölgað um 8, þannig að þær urðu alls 13 talsins.

9. Deiliskipulagsbreyting

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er ráðgert að vinna deiliskipulagsbreytingu þar lóðunum verði breytt úr því að vera frístundalóðir í íbúðahúsalóðir. Ennfremur verða gerðar breytingar á legu og stærðum lóða, þar sem þær eru betur aðlagðar aðstæðum. Fjöldi lóða verður óbreyttur.

Deiliskipulagsbreytingin verður unnin í samræmi við staðfest Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br.

Deiliskipulagsbreytingin verður unnin í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í fyrirleggjandi tillögu að aðalskipulagsbreytingu fyrir Flóahrepp, dagsett 7.2. 2022, kafli 3. bls 11.

Breytt (ný) greinargerð fyrir íbúðabyggð:

Í grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er íbúðabyggð skilgerind sem.. *Svæði fyrir íbúðasvæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetur eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.*

Markmið:

- o Að ný íbúðarsvæði verða eftir atvikum heimiluð í tengslum við staðbundna atvinnu og í góðum tengslum við núverandi veitukerfi.
- o Ný íbúðabyggð verði utan verndarsvæða, góðs landbúnaðarlands, og svæða sem mikilvæg eru eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- o Að í dreifbýli skal skilgreina íbúðasvæði þar sem fjórar lóðir eða fleiri eru samliggjandi.
- o Skipulag miði að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II og leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð.
- o Þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað við næstu endurskoðun aðalskipulags verða felld út.

Leiðir:

- o Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar.
- o Við skipulag nýrra svæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi, að jafnaði ekki fjær stofn- og tengivegum en 1.500 m og ekki fjær héraðsvegum en 500 m.
- o Þjónustu á íbúðalóðum er sambærileg og á bújörðum (íbúðarhúsum) í dreifbýli.
- o Húsdýrahald er heimilt innan íbúðarbyggðar, þar sem slíkt kemur fram í aðalskipulagi og deiliskipulagi. Dýrahald er alltaf á ábyrgð eigenda og skal beitarpeningur ver afgirtur.
- o Í deiliskipulagi íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.
- o Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum. Heimilt er að byggja einbýlishús, raðhús og parhús.
- o Lóðastærðir skulu vera um 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Áfangaskipta skal stærri íbúðasvæðum, yfir 10 ha þannig að seinni áfangar komi ekki til framkvæmda fyrr en a.m.k. $\frac{2}{3}$ hlutar fyrri áfanga hefur verið ráðstafað (selt/leigt).
- o Heimagisting í flokki I er heimiluð í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrir liggur undirritað samþykki nágranna og næg bílastæði eru innan lóðar.

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 Suðurlands, en skv. því er ein tóft 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 friðlýstar sem hjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili 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 vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda 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 náttúru fyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi“.

Ýtrustu umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir.

10. Umsagnaraðilar
Skipulagsstofnun
Minjastofnun Íslands
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
Vegagerðin
Brunavarnir Suðurlands

11. Skipulagsferli og tímaáætlun

1. Lýsing á fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Flóahrepps.
Áætlaður tími: nóvember/desember 2022
2. Sveitarstjórn sendir lýsingu á verkefninu, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til umsagnar Skipulagsstofnunar, umsagnaraðila, hagaðila og kynnir hana fyrir almenningi.
Áætlaður tími: desember 2022/janúar 2023
3. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefndar og sveitarstjórn Flóahrepps.
Áætlaður tími: janúar/febrúar 2023
4. Sveitarstjórn auglýsir tillöguna í héraðsblaði, blaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðu Skipulagsfulltrúa og sveitarfélags. Frestur til athugasemda er sex vikur frá birtingu auglýsingar.
Áætlaður tími: mars/apríl 2023
5. Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar athugasemdir. Ef einhverjar eru þeim svarað. Sveitarstjórn samþykkir eða samþykkir ekki tillöguna í ljósi innsendra umsagna og athugasemda.
Áætlaður tími: apríl/maí 2023
6. Ef sveitarstjórn samþykkir tillöguna sendir hún hana til Skipulagsstofnunar til athugunar ásamt umsögnum og athugasemdum til endanlegrar afgreiðslu.
Áætlaður tími: apríl/maí 2023
7. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.
Áætlaður tími: maí/júní 2023