



AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029

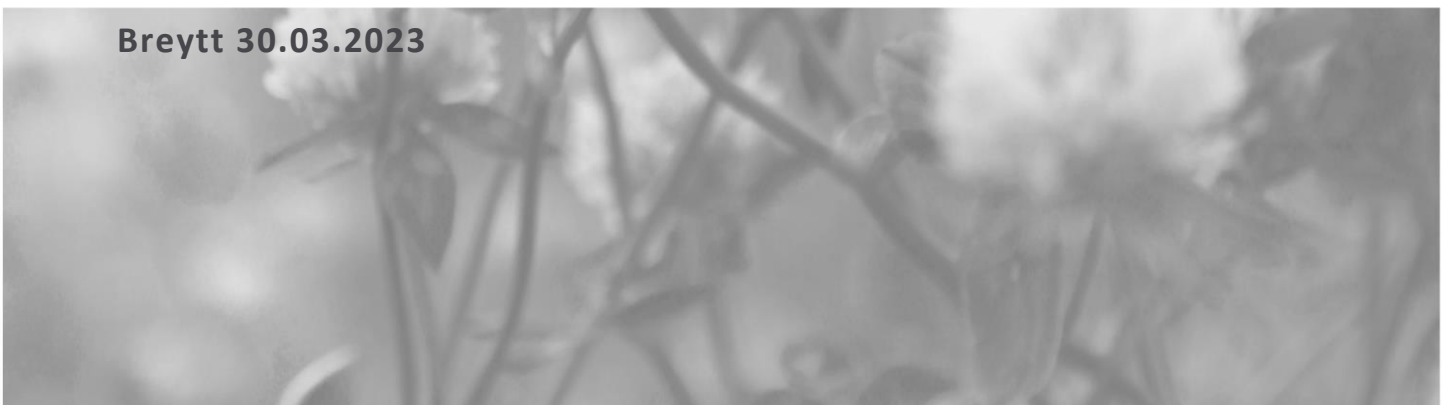
Skipulagslýsing

Ný íbúðarbyggð í landi Vestur-Meðalholts og breytingar á skilmálum fyrir íbúðarbyggð

15.02.2023



Breytt 30.03.2023



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

101372-LYS-001-V04

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir, Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson, Ingibjörg Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Breytt stefnumörkun um íbúðarbyggð	4
2.2	Skipulagssvæði	5
2.3	Flokkun landbúnaðarlands	6
2.4	Fornminjar	6
2.5	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.5.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.5.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	7
3	NÁTTÚRUVÁ	9
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	9
5	DEILISKIPULAG	9
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
6.1	Valkostir	10
6.2	Umhverfisþættir og áherslur	10
6.3	Helstu umhverfisáhrif	10
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
7.1	Skipulagsferlið	11

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar og gerð nýs deiliskipulags í landi Vestur-Meðalholts (L165513) í Flóahreppi. Landeigandi óskar eftir breytingunni til að heimila nýja íbúðarbyggð í dreifbýli. Svæði í Vestur-Meðalholti verður skilgreint sem íbúðarbyggð og unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið.

Aðkoma að jörðinni er af Suðurlandsvegi nr. 1, af Gaulverjabæjarvegi nr. 33 og af Önundarholtsvegi nr. 311. Um er að ræða 20 hektara svæði fyrir allt að 20 íbúðarlóðir. Lóðirnar geta hver um sig verið 1 til 3 ha og gert verður ráð fyrir rúmum byggingarheimildum. Innan lóða er gert ráð fyrir heimildum til garðræktar, skógræktar, kolefnisbindingar, takmarkaðs búfjárhalds eða minni háttar atvinnustarfsemi, þ.e.a.s. vinnustofur, gallerý eða gisting í samræmi við ákvæði aðalskipulags.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með þessari skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Breytt stefnumörkun um íbúðarbyggð

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir uppbyggingu á nýjum íbúðarsvæðum í dreifbýlinu, umfram þau svæði sem þegar eru skilgreind í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Breyttar forsendur hafa skapast frá því að gildandi aðalskipulag var samþykkt og hafa samfélagslegar aðstæður og aukinn áhugi á uppbyggingu innan sveitarfélagsins kallað eftir auknum sveigjanleika í stefnu aðalskipulags er varðar íbúðarbyggð. Íbúum hefur fjölgað mikið á Suðurlandi á undanförunum árum og aukin eftirspurn er eftir lóðum í dreifbýli þar sem sífellt fleiri kjósa að búa utan þéttbýlis, með gott rými í kringum sitt sérbýli, aukið útsýni, meiri nálægð við náttúruna og fjölbreytta atvinnumöguleika. Sífellt fleiri kjós að nýta sér ljósleiðaratengingu til að vinna eða stunda nám heiman frá sér, en frá árinu 2020 hefur staðið yfir töluverð bylting er varðar fjarvinnu almennt og hefur það enn frekar opnað á að fólk sækir út í dreifbýlið.

Í Flóahreppi voru skilgreind 14 íbúðarsvæði í gildandi aðalskipulagi, þeim hefur fjölgað um 3 með aðalskipulagsbreytingum síðan þá. Af þessu má ætla að ekki sé vöntun eða eftirspurn eftir því að skipulögð sé fleiri slík svæði. Hins vegar hefur töluverð aukning orðið á eftirspurn eftir íbúðarlóðum í sveitum Árnessýslu og má ætla að með tilkomu nýrrar brúar á Þjóðvegi 1 við Selfoss muni sú aukning koma til með að halda áfram. Enda er Flóahreppur ákjósanlegur staður fyrir þá sem kjósa að búa í dreifbýli sökum nálægðar við Selfoss og önnur nærliggjandi þéttbýli og þá verslun- og þjónustu og mögulega atvinnu sem íbúar sækja þangað. Núverandi íbúðarsvæði innan Flóahrepps hafa ekki byggst upp með sambærilegum hætti og í nágrennasveitarfélögum. Það getur orsakast að því að land er í

einkaeigu, staðsetningu þeirra og markaðsetningu, ásamt því að ekki séu fyrirbyggjandi deiliskipulög af svæðunum. Oft er ekki ljóst hvernig lóðir liggja eða hvaða innviðir séu til staðar innan viðkomandi svæðis, s.s. vegir, vatn, frárennsli eða ljósleiðari. Á þeim forsendum er hægt að álykta að mögulega sé ekki eftirspurn til staðar eftir þeim óbyggðu íbúðarsvæðum sem þegar hafa verið skilgreind. Uppbygging á umræddu svæði sem aðalskipulagbreyting þessi og deiliskipulagsgerð nær til er til þess ætluð að auka aðdráttarafl sveitarfélagsins. Stefnumörkun aðalskipulags gerir ráð fyrir að við næstu heildarendurskoðun aðalskipulags verða felld út þau svæði eða þau minnkuð, þar sem deiliskipulag og/eða sala og uppbyggingaráform hafa ekki gengið eftir.

Með fjölbreyttum möguleikum af íbúarðsvæðum í sveitarfélaginu aukast líkurnar á að einstaklingar geti valið sér búsetu þar sem þeim líkar hvað best og kemur það til með að efla mannlíf og styrkja sveitarfélagið í heild sinni. Með því að heimila landeiganda að skipuleggja hluta sinnar jarðar fyrir þennan markað fjölgar íbúum sveitarfélagsins, landeigendur fá tekjur og dreifbýlið styrkist. Sveitarfélagið er þegar að veita þjónustu í dreifbýli, t.a.m. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Vestur-Meðalholt er staðsett vestan við núverandi íbúðarbyggð, Rima í landi Súluholts, þar sem talsverð uppbygging hefur átt sér stað frá staðfestingu deiliskipulags árið 2006. Að heimila íbúðarsvæði í Vestur-Meðalholti stuðlar því að þéttingu byggðar, er í góðum tengslum við núverandi þjónustukerfi, stuðlar að bættri nýtingu núverandi vega og veitna samhliða því að notendum fjölgar til að standa undir rekstri á þjónustu.

2.2 Skipulagssvæði

Vestur-Meðalholt er staðsett um 8,6 km suðaustan við Selfoss. Vestur-Meðalholt er skráð 170,3 ha að stærð og er þar íbúðarhús, fjós, fjárhús, hesthús, hlaða og vélageymsla. Flóahreppur er mikið til undirlagður Þjórásáhrauni sem er forsögulegt hraun. Hraunið er lítt sjáanlegt á fyrirhuguðu skipulagssvæði.

Skipulagssvæðið er um 20 hektara að stærð og tiltölulega flatt. Allt Suðurlandsundirlendið er skilgreint sem VOT-S 3 mikilvægt fuglasvæði, þ.e.a.s. varpland fyrir farfugla. Landið er vel gróið, að hluta til deiglendi/votlendi. Samkvæmt vistgerðarkorti NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) er til að mynda að finna Runnamýravist í votlendi, Víðikjarrvist í mólendi, Snarrótarvist og Língresis- og vingulsvist í graslendi á svæðinu. Allar vistgerðirnar hafa hátt verndargildi, eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 og þarfnast verndar en útbreiðsla þessara vistkerfa er talsverð á landsvísu. Hafa ber í huga að vistgerðarkorti NÍ er í mælikvarðanum 1:25.000 sem gefur ágætt yfirlit yfir þær vistgerðir sem eru á svæðinu en er ekki með tæmandi upplýsingar og því erfitt að segja til um hvort að þessar vistgerðir séu nákvæmlega á skipulagssvæðinu.



MYND 1. Horft norður yfir skipulagssvæðið. Mynd; www.ja.is

2.3 Flokkun landbúnaðarlands

Gæði landbúnaðarlands með tilliti til ræktunar var flokkað í sveitarfélaginu árið 2016. Umrætt svæði úr landi Vestur-Meðalholts er landbúnaðarland en telst ekki til svæða sem flokkast sem gott ræktunarland í flokki I og II.

2.4 Fornminjar

Minjar hafa ekki verið skráðar á svæðinu. Í tengslum við gerð deiliskipulags skal skrá minjar og gera grein fyrir þeim í deiliskipulagi.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

2.5 Tengsl við aðrar áætlanir

2.5.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli

„Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta“.

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu þar sem ekki er verið að ganga á gott ræktunarland og svæðið liggur vel að samgöngum. Þjósárhraun nýtur verndar en er að hluta til þegar raskað á svæðinu með túnagerð og vegum, auk þess sem hraunið er ekki sýnilegt á yfirborði.

2.5.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Í upphaflegu aðalskipulagi 2017-2029 eru eftirfarandi markmið og heimildir fyrir íbúðarbyggð:

- Ekki er gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðarbyggð.
- Við deiliskipulag núverandi svæða verði miðað að því 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.

Íbúðarbyggð í Flóahreppi

Nú er í lokaferli breyting aðalskipulags þar sem felld er út ákvæði um að ekki verði gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðarbyggð. Samhliða þeirri breytingu eru heimiluð þrjú ný svæði fyrir íbúðarbyggð á jörðunum Glóru, Arnarstöðum og Skálmholti. Þá verða alls 19 íbúðarbyggðir skilgreindar innan marka Flóahrepps og með nýju svæði í Vestur – Meðalholti verða svæðin 20. Sum þessara svæða hafa ekkert verið byggð, meðan eftirspurn er eftir öðrum. Meðal þeirra svæða er land Rima, sem liggur að Vestur-Meðalholtum.

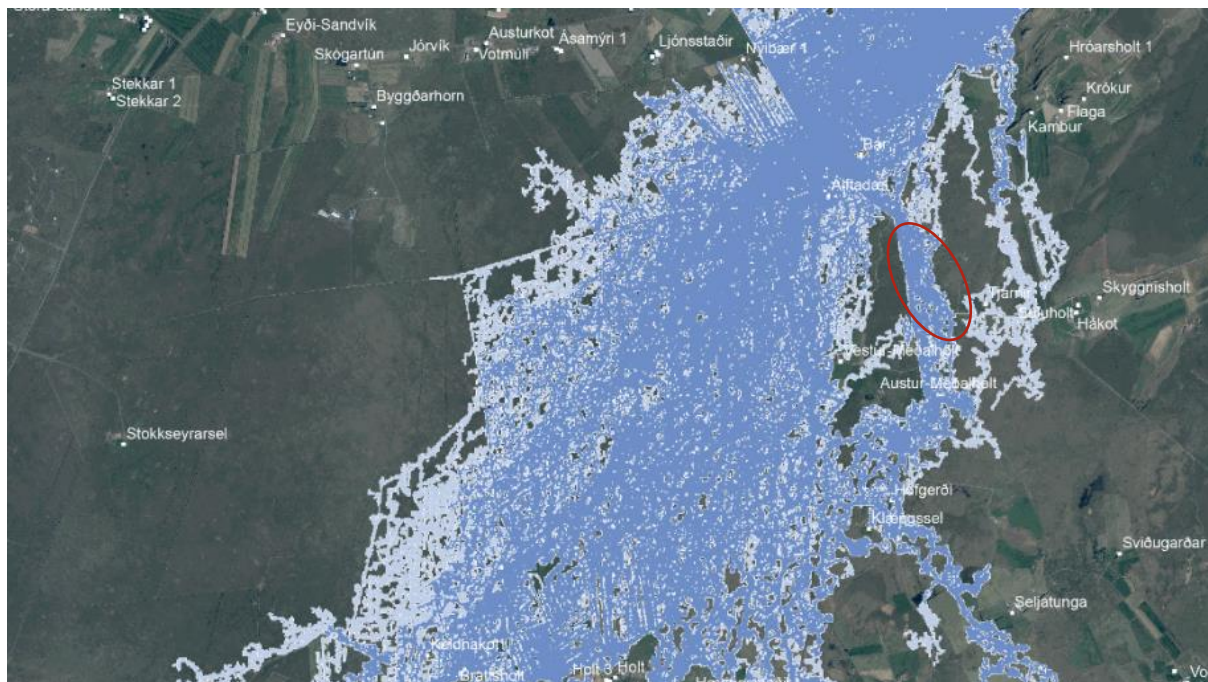
Áfram er gert ráð fyrir að við næstu endurskoðun verði felld út svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað.

TAFLA 1. Tafla í gildandi aðalskipulagi um íbúðarbyggð.

ÍBÚÐARBYGGÐ			
Nr.	Heiti	Lýsing	Staða
ÍB1	Laugardælir	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 8 hús. Stærð svæðis er um 8 ha.	6 hús.
ÍB2	Laugardælir	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 20 hús. Stærð svæðis er um 25 ha.	Óbyggt.
ÍB3	Laugardælir	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 18 hús. Stærð svæðis er um 25 ha.	Óbyggt.
ÍB4	Stóra og Litla Ármót	Deiliskipulag fyrir 7 lóðir, stærð lóða um 1 ha. Stærð svæðis er um 9 ha.	Óbyggt.
ÍB5	Þingborg	Deiliskipulag fyrir 26 lóðir. Stærð svæðis er um 8 ha.	2 hús.
ÍB8	Vatnsendi	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 18 hús. Stærð svæðis er um 23 ha.	Óbyggt.
ÍB9	Vatnsholt 2	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 15 hús. Stærð svæðis er um 20 ha.	Óbyggt.
ÍB10	Skúfslækur	Deiliskipulag fyrir 7 lóðir um 3-4 að stærð. Stærð svæðis er um 20 ha.	4 hús.
ÍB11	Forsæti	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Heimilt er að byggja allt að 18 hús. Stærðsvæðis er um 23 ha.	Óbyggt.

3 NÁTTÚRUVÁ

Fyrirhuguð íbúðarbyggð í Vestur-Meðalholti er á flóðasvæði vegna mögulegra flóða í Ölfusá, skv. skýrslu Veðurstofunnar um *Hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá*¹. Flóðvatnið flæðir beggja vegna Gaulverjabæjarvegar. Í deiliskipulagi skal skoða nánar útbreiðslu og endurkomutíma flóða og setja gólfkóta m.v. flóðhæð.



MYND 3. Útbreiðsla flóða í Ölfusá m.v. 100 (ljósblátt) og 200 (blátt) ára endurkomutíma. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gert verður ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð í landi Vestur-Meðalholta í Flóahreppi. Þar verður gert ráð fyrir íbúðarbyggð fyrir um 15-20 spildur til fastrar búsetu og heimilað verður auk íbúðarhúss, bílskúrs og gestahúss að hafa skemmu/gripahús á lóðum. Deiliskipulagssvæðið nær yfir um 20 ha.

5 DEILISKIPULAG

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir núverandi mannvirkjum og einnig nýjum mannvirkjum. Fyrirhugað er að koma upp allt að 20 íbúðarlóðum. Afmarkaðar verða lóðir og ná þær yfir núverandi byggingar, eftir því sem við á. Heimiluð verður uppbygging í samræmi við skilmála aðalskipulags, þar sem m.a. kemur fram að íbúðarhús geti verið á 1-2 hæðum en nýtingarhlutfall lóðar fari ekki yfir 0,05. Leitast verður við að hafa byggingar í nágrenni við hverja aðra til að sem minnst rask verði og til að vegir og veitur nýtist sem best. Settir verða skilmálar fyrir byggingarheimildir, útlit og yfirbragð mannvirkja, atvinnustarfsemi, aðkomu o.fl. eftir því sem við á. Heimiluð verður uppbygging útihúsa til

¹ Hættumat vegna vatnsflóða í Ölfusá. Veðurstofa Íslands 2019, VÍ 2019-013.

að sinna áhugamálum s.s. ræktun eða takmörkuðu dýrahaldi en lóðarhafa ber ávallt að tryggja nægt landrymi fyrir sína starfsemi og að nágrannar verði ekki fyrir ágangi af þeirri starfsemi.

Í tengslum við gerð deiliskipulags skal skrá fornminjar. Einnig skal gera grein fyrir flóðahættu og setja gólfkóta m.t.t. mögulegrar flóðhæðar.

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting aðalskipulags og deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

6.1 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag sem skipulagslýsing þessi nær til. Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir líklegum áhrifum af stefnu þess.

6.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýju deiliskipulagi verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Stefna í aðalskipulagi.
Gróður	Áhrif á gróður.	Stefna í aðalskipulagi. Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Áhrif á ásýnd og landslag.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúabróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á fornminjar.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

6.3 Helstu umhverfisáhrif

Hér að neðan er greint frá helstu umhverfisáhrifum sem ætla má að breytt stefna hafi í för með sér. Nánari grein verður gerð fyrir áhrifum í umhverfismatsskýrslu með breytingunni.

Gera má ráð fyrir áhrifum á gróður á svæðinu þó það flokkist ekki sem gott landbúnaðarland. Bygging mannvirkja kemur óhjákvæmilega til með að breyta ásýnd og yfirbragði svæðisins. Ekki á að vera hætta

á mengun frá svæðinu en möguleiki er á auknum útblæstri og hávaða í tengslum við aukna umferð. Áhrif á minjar og verndarsvæði verða takmarkaðar með ákvæðum í deiliskipulagi og er líklegt að skipulagsbreytingin komi til með að hafa jákvæð samfélagsleg áhrif fyrir samfélagið með fjölgun íbúa í sveitarfélaginu.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa, <http://www.utu.is/> og á skrifstofu embættisins að Dalbraut 12 á Laugarvatni. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið vigfus@utu.is, fyrir auglýstan tímafrest.

Deiliskipulagstillaga verður kynnt og auglýst í samræmi við gr. 5.6 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Náttúrufræðistofnun Íslands

7.1 Skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

