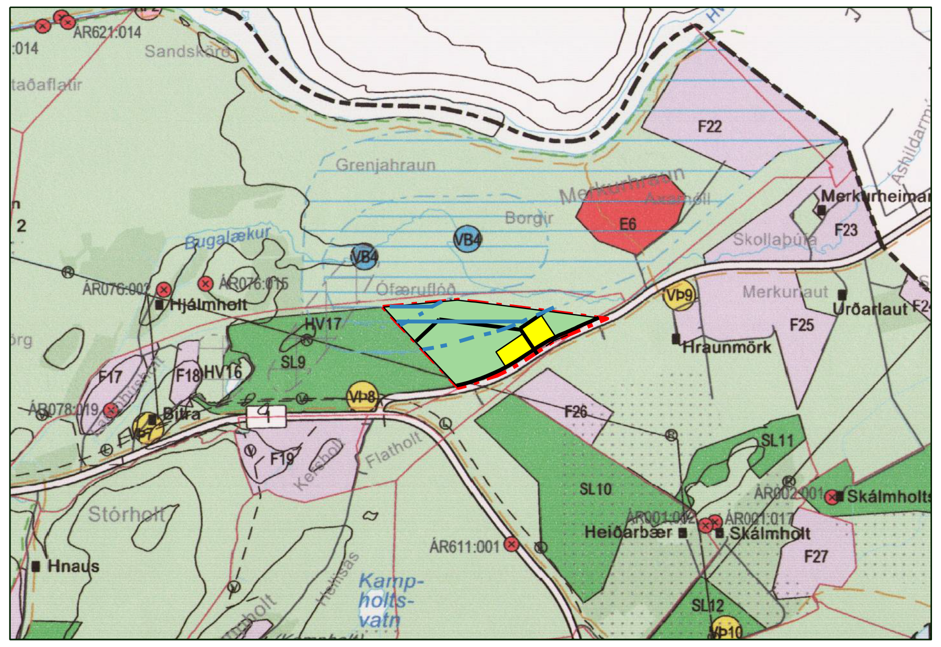
FLÓAHREPPUR Aðalskipulag 2017 - 2029

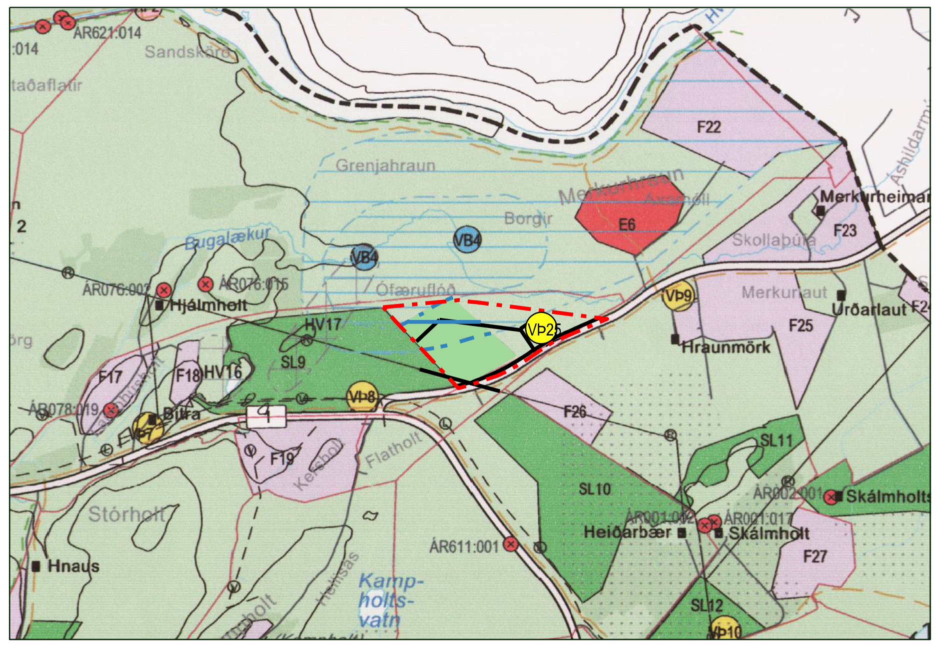
Bitra land L200842   Fákahraun

Breyting á landnotkun

6. júlí 2023



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



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 m.s.br.   eftir breytingu

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

BREYTING Á STAÐFESTU AÐALSKIPULAGI:

Frístundabyggð breytist í landbúnað og landbúnaður í verslun og þjónustu

1. Inngangur

Hér er um að ræða, um 43 ha lands sem heitir í Þjóðskrá Íslands, Bitra land og hefur landnúmerið L200842. Samkvæmt núverandi staðfestu Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og um 21 ha lands frístundabyggð, merkt F21. Er það ósk landeigenda að aðalskipulagi svæðisins verði breytt og verði landbúnaðarsvæði og þar af, um 6 ha ætlað undir verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir að vinna deiliskipulag fyrir svæðið samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi nr. 30, Skeiða- og Hrunamannavegi. Svæðið liggur því vel við samgöngum sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2. 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.

3. Forsendur

Aðalskipulagsbreyting þessi, er liður í því að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu. Á undanförnum árum hefur eftirspurn eftir lóðum aukist töluvert á svæðinu. Er það nú vilji sveitarfélagsins að koma til móts við þessa eftirspurn og fjölga lóðum til búsetu 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 lóðir til búsetu 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.

4. Deiliskipulag

Fyrirhugað deiliskipulag sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnið í samræmi við staðfest, breytt Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 m.s.br. Deiliskipulagið mun ná yfir um 43 ha lands. Í deiliskipulaginu er gert er ráð fyrir 14 landbúnaðarlóðum á svæðinu frá 10.488 fm til 35.215 fm. Næst þjóðvegi er gert ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu, s.s. veitingaþjónustu og allt að 100 herbergja hótels með gistingu fyrir um 200 gesti og um tíu gestahúsum, allt að 30 fm hvert fyrir allt að 60 gesti. Stærð svæðis er um 6 ha.

4. Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Umfjöllun 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 ennfremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal 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 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 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 Forðast 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 þarfa allra aldurshópa.*

Í grein 10.4.2. segir ennfremur 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 viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarm´´.*

5. Skipulagssvæðið og staðhættir

Landið er sem fyrr segir um 43 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 suðvesturs.

8. Landbúnaður í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029

Í kafla 2.4.1. Landbúnaðarsvæði, bls. 10, í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017 - 2029, m.s.br. er fjallað um markmið og leiðir, sem hafa ber í huga við skipulag landbúnaðarsvæða í sveitarfélaginu sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- o Gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verður áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu.
- o Flokkun landbúnaðarlands verð lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands.
- o Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- o Landbúnaðar verði efldur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- o Áfram verði lögð áhersla á að ásýnd bújarða og mannvirkja styðji við jákvæða ímynd íslensks landbúnaðar.
- o Áfram verð stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.
- o Skógrækt verði efld til viðarframleiðslu, útivistar, skjóls og landbóta en jafnframt verði forðast að setja gott akuryrkjuland undi samfellda skógrækt.
- o Landnýting sé í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki með ofbeit, mengum eða á annan hátt.
- o Settar eru verklagsreglur um landskipti.

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

Á hluta landbúnaðarlands eru kvaðir sem taka þarf tillit til við nýtingu lands s.s. vegna vatnsverndar, svæða á náttúruminjaskrá og hverfisverndar vegna náttúru- og söguminja.

Ennfremur segir á bls. 12 í kaflanum - Önnur atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum:

Heimilt er að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stoðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í landbúnaðarnotum. Heimilt er að nýta byggingar á býlum með viðbótum og/ eða breytingum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi sem tengist ferðaþjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að og styður við landbúnaðarstarfsemi og búsetu á svæðinu. Heimilt er, á landi í ábúð og þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smiðju, verkstæði, gistiheimili, verslun, smáhýsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1.000 m². Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimilaður á svæðum sem eru skilgreind sérstaklega fyrir atvinnustarfsemi í aðalskipulagi, s.s. afþreyingu, verslun- og þjónustu eða athafna- og iðnaðarsvæði.

Í kaflanum um flokkun landbúnaðarlands á bls. 11 og 12, fellur skipulagssvæðið í flokk IV og er um hann eftirfarandi umfjöllun:

Flokkur IV - annað land. Ýmsar landgerðir þar sem ekki verður samfellda jarðrækt að ræða m.a. vegna þess að jarðvegur er grunnur, hraun/grjót í eða við yfirborð og/eða halli lands er of mikill. Einnig eru þetta aurarsvæði jökulvatna, sandsvæði og strandsvæði mæst sjó sem og mjög blaut votlendissvæði (dælur) þar sem grunnvatnsstaða er talin það há að land er ekki þurrkunarhæft.

Land í flokki IV er oft sæmilega gróið og hentugt til beitar, sumarbeitar eða heilsársbeitar þegar um láglendissæði er að ræða. Einnig er oft um að ræða svæði sem eru lítt gróin eða ógróin. Land í flokki IV er yfirleitt æskilegt til landgræðslu og skógræktar m.a. með það að markmiði að bæta landgæði til ræktunar / nýtingar.

Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Flóhrepps 2017 - 2029

Í kafla 2.4.3. Verslun og þjónusta, bls. 16, í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017 - 2029 er fjallað um markmið og leiðir, sem hafa ber í huga við skipulag verslun og þjónustu í sveitarfélaginu sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- o Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- o Þjónusta við ferðamenn verði efld og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

Leiðir:

- o Leitað verði eftir nýjum tækifærum á svið ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru.
- o Unnið verði að markaðssetningu gistimöguleika á svæðinu til að fjölga gistinóttum og lengja dvöl ferðamanna.
- o Unnið verði að stefnumörkun varðandi ferðaþjónustu vegna mikillar fjölgunar ferðamanna og uppbyggingar í ferðaþjónustu.
- o Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða í dreifbýli.
- o Byggingar geta verið á einni til tveim hæðum

Í Flóahreppi hefur á nokkrum stöðum byggst upp ferðaþjónusta á bújörðum samhliða búskap. Gert er ráð fyrir að þessi þróun haldi áfram. Áætlað er að gistirúm í sveitarfélaginu séu um 350. Tillagan gerir ráð fyrir þeim möguleika að rúmum geti fjölgað nokkuð. Sú fjölgun er þó engan vegin í takt við þann fjölda ferðamanna sem leggur leið sína um Flóahrepp. Núverandi og ný verslunar- og þjónustusvæði skulu taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar sbr. kafla 2.2, eftir því sem við á. Ganga skal vel frá mannvirkjum og allur frágangur og umgengni taka mið af umhverfinu. Útlit og ásýnd bygginga skal falla sem best að nánasta umhverfi. Ganga þarf vel frá lögnum s.s. frárennsli og tryggja gott aðgengi til tæmingar rotþróa.

Niðurstaða umhverfismats áætlana

Sveitarstjórn leggur áherslu á að áfram verði byggð upp ferðaþjónusta í dreifbýli sveitarfélagsins, bæði til að bæta þjónustu við ferðamenn og auka tekjumöguleika íbúa. Áfram er gert ráð fyrir að ferðamönnum fjölgi, sbr. greiningu Arion banka o.fl. aðila og nauðsynlegt er að uppbygging ferðaþjónustu, þar með talið gististaði taki mið af þeirri fjölgun. Minnt er á að bygging hótela í dreifbýli er tilkynningaskyld til Skipulagsstofnunar í samræmi við reglugerð um mat á umhverfisáhrifum nr. 660/2015.

7. Aðalskipulagsbreyting

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að frístundabyggð, merkt F21 sem er um 21 ha að stærð, verði breytt í landbúnað. Mestur hluti svæðisins sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir, er því gert ráð fyrir að verði landbúnaðarsvæði eða um 38 ha.

Breytingar á töflu -

Sú breyting er gerð á töflu frístundabyggð, bls 9 í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029, að liður F21 Bitra fellur út. Svæðið er óbyggt.

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er ennfremur gert ráð fyrir að um 6 ha lands verði ætlað fyrir verslun og þjónustu, merkt ÞV25, og er þá fyrst og fremst starfsemi sem tengist ferðaþjónustu.

Breytingar á töflu -

Tafla verslunar- og þjónustusvæði, bls 18 í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029 m.s.br. bætist við liður VÞ25 Bitra sem er eftirfarandi:

Verslunar- og þjónustusvæði			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
VÞ25	Bitra	Á svæðinu er gert ráð fyrir um 100 herbergja hóteli með gistingu fyrir allt að 200 gesti. Ennfremur er gert ráð fyrir um tíu smáhúsaeiningar sem samanstanda af tveimur ca. 30 fm húsum sem eru að grunnfleti um 70 fm hvert. Í þeim geta verið allt að 40 gestir. Stærð svæðis er um 6 ha.	Bitra

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð að aðkoma inn á svæðið verði frá Þjóðvegi nr. 30 Skeiða- og Hrunamannavegi. Nánar er gert ráð fyrir aðkomu í deiliskipulagi.

8. Brunavarnir

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

8. Fornleifar

Fyrir liggur Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla II, frá Fornleifastofnun Íslands (Reykjavík 2014) unnin af Orra Vésteinssyni og Ragnheiði Gló Gylfadóttur. Í henni eru skráðar tvær fornleifar á svæðinu sem eru Ár-078:023 (A-B) Seljadalir tóftir beitarhús og Ár-078:028 garðlag vörslugarður. Á uppdrætti sem fylgir fornleifaskráningunni er merkt fornleif austast á svæðinu, en er ónúmeruð og án umfjöllunar. Við deiliskipulagsgerð á svæðinu verður tekið fullt tillit til fornleifa.

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

„Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar 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".

Vatnsvernd

Hluti af skipulagssvæðinu er á Vatnsverndarsvæði: Merkúrhraun, Hjálmholt, Bitra sem eru í vatnsverndarflokki II og III (sjá aðalskipulagsuppdrátt). Í gr. 6.3 í skipulagsreglugerð, nr, 90/2013, eru vatnsverndarsvæði skilgreind sem „svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði (VG) og hinsvegar fjarsvæði (VF) sbr. reglugerð um neysluvatn". Um vatnsverndarsvæði gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999.

Vatnsverndarsvæði flokkast í þrjá flokka skv. 13. gr. reglugerðar nr. 796/1999 m.s.br. um varnir gegn mengun vatns. Flokkarnir eru brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði. Í kafla 2.8.4. Vatnsvernd bls. 44 og 45, í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017 - 2029 er eftirfarandi umfjöllun um flokkun vatnsverndarsvæða í sveitarfélaginu:

Um flokk II - grannsvæði gildir eftirfarandi:

Utan við brunnsvæðið skal ákvarða grannsvæði vatnsbólsins og við ákvörðun stærðar þess og lögunar, skal taka tillit til jarðvegsþekju svæðisins og grunnvatnsstrauma sem stefna að vatnsbólinu. Verndarákvæði grannsvæða, skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999, eru þessi: *„Á grannsvæðum er óheimilt að nota eða hafa birgðir af efnum, sem geta mengað grunnvatn. Hér er m.a.a átt við olíu, bensín, og skyld efni, salt, eiturefni til útrýmingar skordýrum eða gróðri og önnur efni sem geta mengað grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn. Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða sambærilegar byggingar á svæðinu. Vegalagning, áburðanotkun og önnur starfsemi skal vera undir stöngu eftirliti".*

Um flokk III - fjarsvæði, gildir eftirfarandi:

Fjarsvæði liggur utan þess lands sem telst til brunnsvæða og grannsvæða vatnsbóla. Verndarákvæði fjarsvæða er þessi skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999: *„Þar sem vitað er um sprungur eða misgengi skal gæta fyllstu varúðar í meðferð efna sem talin eru upp undir grannsvæði vatnsbóla. Stærri geymslur fyrir slík efni eru bannaðar á svæðinu. Heilbrigðisnefnd getur gefið út frekari fyrirmæli varðandi umferð á þessu svæði, svo og um byggingu sumarhúsa og annarra mannvirkja".*

Í fyrirhuguðu deiliskipulagi er gert ráð fyrir byggingareitum á fjarsvæði vatnsverndarinnar. Farið skal eftir einu og öllu eftir lögum og reglugerðum sem gilda um svæðið og skal ýtrustu varúðar gætt Þannig, að ný mannvirki og annað, valdi ekki mengun grunnvatns eða spilli viðkvæmri náttúru svæðisins.

cc. Áhrifamat

Samkvæmt Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er landið flokkað sem landbúnaðarland í flokk IV og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.4.1. Landbúnaðarland í greinargerð aðalskipulagsins.

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

Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af. Taka skal sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að framkvæmdir verði utan varptíma.

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

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt faí
Hamrahlíð 23   105 Reykjavík
sími: 562-4140   ima@simnet.is