

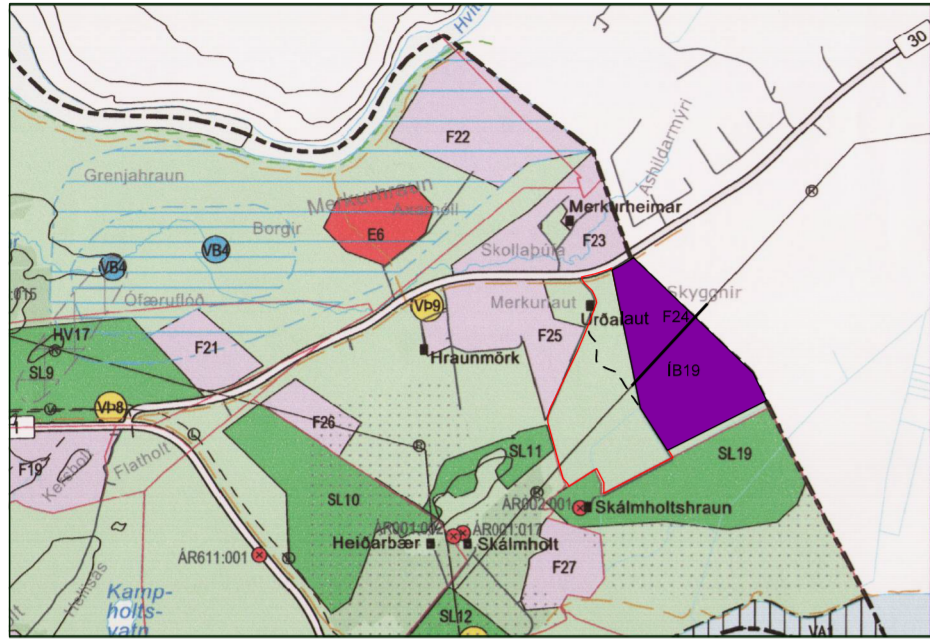


# FLÓAHREPPUR Aðalskipulag 2017 - 2029

## Krækishólar

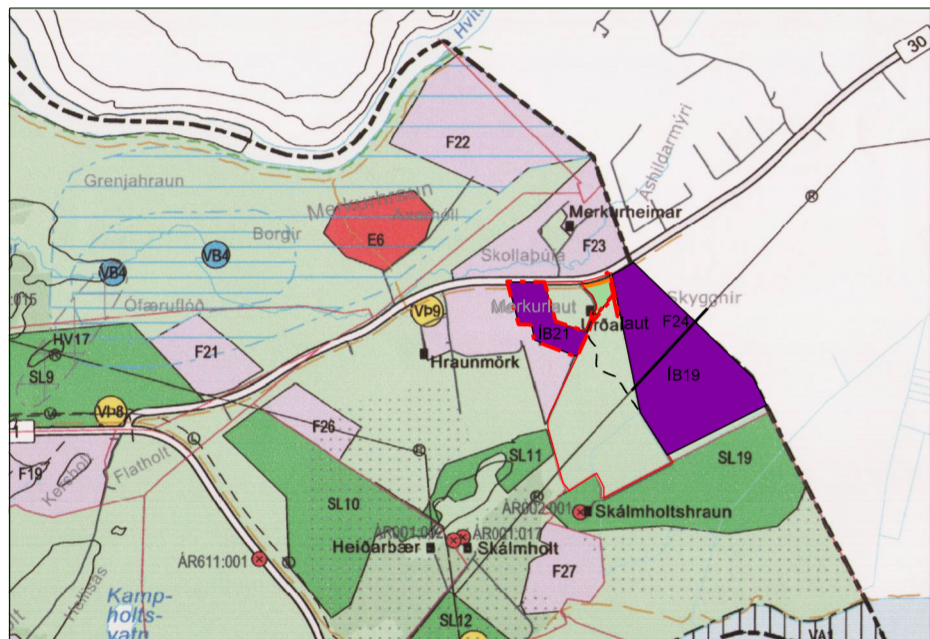
# Breyting á landnotkun

## 6. september 2022, endursk: 7. júní 2023



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 m.s.br.

mkv. 1 : 50.000 (A2)



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 m.s.br.

efrir breytingu

- SKÝRINGAR**  
**ATVINNA OG BYGGÐ**
- ÍB Íbúðarbyggð
  - F Fristundabyggð
  - SL Landbúnaðarsvæði
  - SL Skógærktar- og landgræðisvæði
  - I Iðnaðarsvæði
- SAMGÓNGUR OG VEITUR**
- Stofnvegir
  - Aðrir vegir
  - Slóðar
  - Reiðleiðir
  - Rafínur, 66 - 220 kV
  - Hítaveita
  - Vatnsveita
  - Ljósleiðari
- TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN**
- Friðlyst svæði
  - Svæði á náttúruminjakrá
  - 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:

#### Fristundabyggð breytist í íbúðabyggð

##### 1. Inngangur

Hér er um að ræða um 10 ha innan svæðis, merkt F25 Mörk og Krækishólar, sem er samkvæmt núverandi staðfestu aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029, skilgreint sem fristundabyggð. Er það ósk landeigenda að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt úr því að vera fristundabyggð í íbúðabyggð. 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 undanföllum árum hefur eftirspurn eftir íbúðarlóðum aukist töluvert á svæðinu. Er það nú vilji sveitarfélagsins að koma til móts við þessa eftirspurn og fjölga íbúðarlóðum 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. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Fjölgen íbúa og þéttari byggð mun einnig, stuðla að bættari nýtingu núverandi kerfa, vega og veitna samhliða 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 byggingarhæðum, landslagi og staðhættum. Gæta skal að hagskænni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþerflu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruár. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu og að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.*

##### Markmið

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

##### Leiðir:

- Bygging verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.
- Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni.
- Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.
- 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 náttúruvarfars 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 náttúruár. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og halá sem minnst truflandi áhrif á náttúruár 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 glyfjunyndun 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 útlýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfá ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Trygginga skal að útlýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skemdaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glyfju og næturþjám“.

##### 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 fristundabyggð í íbúðabyggð. Í því felst að í aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029, bættist við um 10 ha svæði fyrir íbúðabyggð merkt ÍB21 og fristundasvæði, 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 m.s.br. bættist við liður ÍB21 Krækishólar sem er eftirfarandi:

Íbúðabyggð			
Nr.	Heiti	Lýsing	Staða
ÍB21	Krækishólar	Gert er ráð fyrir 13 íbúðarlóðum. Lóðastærðir á bilinu 0.4 - 1.2 ha. Stærð svæðis um 10 ha. Á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr.	Óbyggt

Samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari eru verið að breyta deiliskipulagi svæðisins úr því að vera fristundabyggð í íbúðarbyggð. Í því deiliskipulagi eru lóðimar flestar rúmlega 0.5 ha að stærð og munu þær stærðir að mestu halda sér í breyttu deiliskipulagi.

##### Breytingar á töflu -

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

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

##### Verður:

Fristundabyggð				
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð	Staða
F25	Mörk og Krækishólar	Hluti svæðisins er deiliskipulagt fyrir 41 lóð. Stærð svæðis er um 36 ha.	Skálmholt, Krækishólar	15 hús.

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að báðar núverandi aðkomur frá Þjóðvegi nr. 30 Skeiða- og Hruna-mannavegi, að Urðarlaut og Krækishólum sem er um Urðarlautaveg (3234-01) og að Skálmholti land (L186111), verði aflagðar og ein ný sameiginleg tenging verði gerð inn á Skálmholt land (L186112) sem þjóna muni öllu svæðinu.

##### 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 er ekki skráðar neinar fornleifar á svæðinu. Ennfremur liggur fyrir bréf frá minjaverði Staurlands, 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 menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.:

„Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru fríðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta fríðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, grunda eða breyta, hylfa, laga, aflagga 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 vettvangskonunn umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umlang tándarins. 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 2017-2029 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 Þjorsáhraun 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 rökun þeirra náttúrufrirbæra, sem undir greininna 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 ásynd og landslag. Dreigið 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 atvinnulíf sveitarfélagsins.

Sú breyting er gerð á auglýstri tillögu að gr. 6 aðalskipulagsbreytingarinnar er uppfærð, þar sem komið er til móts við athugasemdir umsagnaðila, varðandi skýringu á lóðastærðum og aðkomu að svæðinu. Ennfremur voru gerðar lagfæringu á töflu um fristundabyggð. Á uppdætti er gerð sú breyting að synd er ný aðkoma að svæðinu.

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