

ÞINGHÚS Í LANDI HRAUNGERÐIS

Deiliskipulag

20.10.2023



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann

f.h. Flóahrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Upplýsingar

SKJALALYKILL

103262-001-GRG-V01

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT

Anne Bruun Hansen

SAMÞYKKT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	5
2.3	Fornminjar	6
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóð og byggingarheimildir	6
3.2	Vegir og bílastæði	6
3.3	Veitur	7
3.4	Raflínur	7
3.5	Sorp	7
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	8
4.1	Hönnun og uppdrættir	8
4.2	Mæliblöð	8
4.3	Regnvatn	8
4.4	Frágangur lóða og umgengni	8
4.5	Brunavarnir	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Vægi umhverfisáhrifa	9
5.2	Umhverfisþættir	9
5.3	Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Auglýsing tillögu	10
6.2	Skipulagsferlið	10

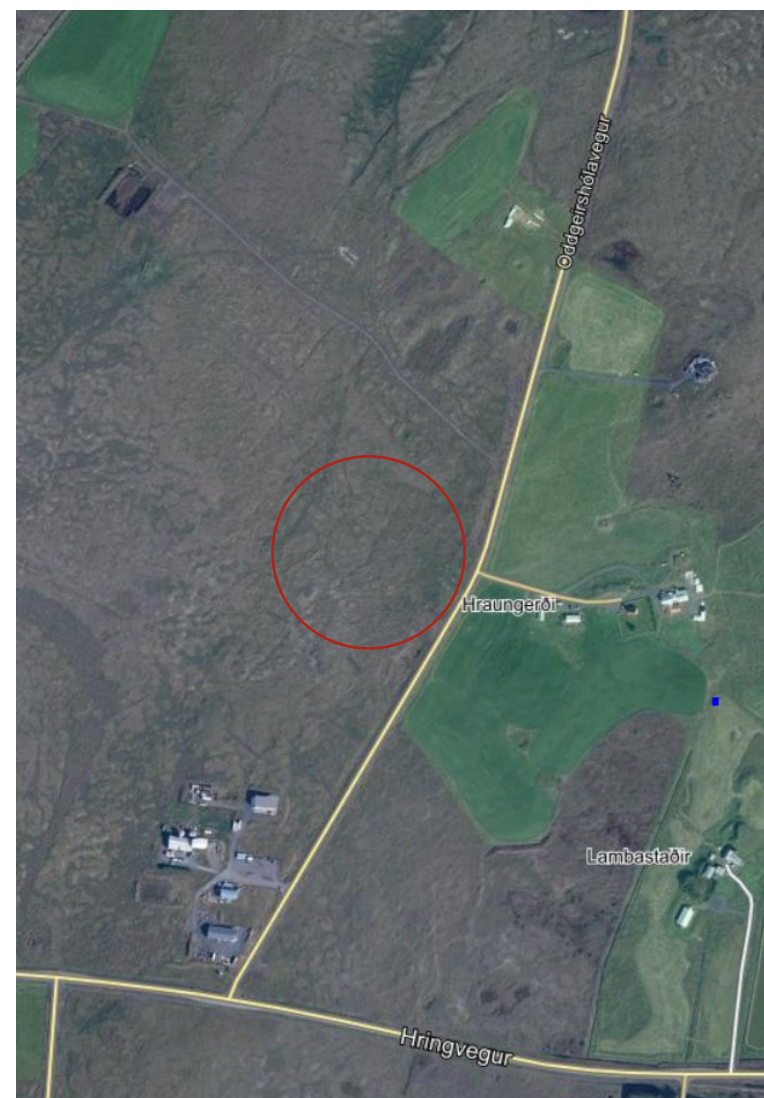
1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta tekur til nýrrar lóðar sem stofnuð verður úr jörðinni Hraungerði (L166237) í Flóahrepp. Nýja lóðin kemur til með að bera heitið Þinghús, eftir gamalli þinghúsa tóft sem er innan skipulagssvæðisins. Á svæðinu verður heimild til að byggja íbúðarhús, gestahús, bílskúr og/eða skemmu eða önnur útihús. Núverandi metangasstöð sem staðsett er í Hraungerði verður flutt vestur yfir Oddgeirshólaveg og verður starfrækt innan nýrrar lóðar Þinghúsa.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 en þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Skipulagssvæðið er um 7,6 ha. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu er að afmarka lóð fyrir ný mannvirki og skilgreina byggingarskilmála. Verið er að styrkja atvinnustarfsemi og tekjumöguleika lóðarhafa með því að heimila uppbyggingu á fjölbreyttum mannvirkjum, m.a. fyrir gripi og fóður-, áburða- og orkuframleiðslu.



Mynd 1 Yfirlitsmynd af svæðinu. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er fremur grýtt heiðlendi sem nýtt hefur verið til beitar. Landbúnaðarland í Flóahrepp hefur verið flokkað og telst skipulagssvæðið til 3. Flokkar, eða blandað ræktunarland. Svæðið er að stærstum hluta óraskað en aflöguð hraunnáma er á suð-austurhorni lóðarinnar.

Aðkoma er að svæðinu norður af Suðurlandsvegi, um Oddgeirshólaveg (nr. 304). Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir athafnasvæði og iðnaðarsvæði á lóðunum sunnan við skipulagssvæðið. Uppbygging iðnaðarsvæðis hefur þegar hafist.

Stór hluti Flóahrepps fellur undir 61 gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd, um nútíma hraun sem nýtur sérstakrar verndar. Suðurlandsskjálftabeltið liggur í gegnum Flóahrepp og er mikil hætta á jarðskjálftum sem geta valdið tjóni á mannvirkjum. Gerð hefur verið könnun á jarðskjálftasprungum á svæðinu í kring og mikið af þekktum jarðskjálftasprungum eru til staðar. Samhliða gerð deiliskipulags er unnið að könnun á jarðskjálftasprungum á svæðinu. Áhersla er lögð á að staðsetning á sprungum hafi sem minnst áhrif á fyrirhugaða uppbyggingu á skipulagssvæðinu.

Hvítá flæðir af og til yfir bakka sína, ýmist í tengslum við mikla úrkomu eða leysingar. Veðurstofa Íslands hefur kortlagt útbreiðslu flóða frá Hvítá og eru þau svæði sem flóðin náðu yfir skilgreind sem hættusvæði, þar á meðal er umrætt skipulagssvæði. Í greinargerð deiliskipulags eru sett fram ákvæði um byggingar á flóðasvæðum.

Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru vistgerðir á svæðinu fyrst og fremst tún og akurlendi. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið.

2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi.

Í aðalskipulaginu eru m.a. eftirfarandi markmið fyrir landbúnaðarland:

- Gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verður áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu.
- Flokkun landbúnaðarlands verður lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta slíkum svæðum.
- Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarra byggðar.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki með ofbeit, mengun eða á annan hátt.

Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Einkum er horft til starfsemi sem tengist ferðaþjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem vellur vel að eða styður við landbúnaðarstarfsemi og búsetu á svæðinu.

Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

2.3 Fornminjar

Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi er lokið. Innan skipulagssvæðis er að finna fornminjarnar Þinghús 039:047 sem hefur mikið kynningar- og varðveislugildi.

Deiliskipulagið tekur tillit til fornminjanna að því leiti að byggingarreitur er hafður rúmur svo hægt sé að staðsetja framkvæmdir í góðri fjarlægð frá Þinghústóftinni. Gætt verður þess að raska ekki fornminjum við uppbyggingu á skipulagssvæðinu.

Ef fram koma áður óþekkar fornleifar á framkvæmdartíma sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012, verður haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóð og byggingarheimildir

Afmörkuð er 7,67 ha lóð fyrir íbúðarhús, stakstæð gestahús, gróðurhús og geymslu/útihús/skemmu. Skilgreindir eru tveir byggingarreitir:

B1 – Heimilt er að byggja íbúðarhús með bílskúr að hámarki 300 m², tvö stakstæð gestahús að hámarki 70 m² hvort og gróðurhús að hámarki 60 m². Mænishæð bygginga má vera allt að 8 m frá gólfi.

B2 - Heimilt er að byggja geymslu/útihús/skemmu. Hámarksflatarmál er 800 m². Hámarks mænishæð er 8,5 m. Heimilt að reisa útihús, s.s. fyrir gripi, fóður- áburða og orkuframleiðslu. Núverandi orkustöð og áfyllingarstöð í Hraungerði verður flutt á lóðina. Hámark leyfilegt byggingarmagn er 2000 m² og 1500 m³ fyrir hauggeymslu/tanka. Hámarks mænishæð er 8,5 m. Hæð á hreinsiturni orkustöðvar má að hámarki vera 9,0 m sem er sama hæð og er á núverandi hreinsiturni í Hraungerði. Fjarlægð á milli útihúsa og íbúðarhúss skal vera að lágmarki 30 m.

Stefna aðalmænis og þakform er frjáls. Þakhalli bygginga má vera allt að 45°. Allar byggingar á skipulagssvæðinu skulu byggðar skv. byggingarreglugerð og standast ákvæði hennar.

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Oddgeirshólavegi nr. 304 og um núverandi aðkomuveg. Bílastæði eru innan lóðar.

3.3 Jarðsprungur

Svæðið er á þekktu sprungusvæði og er það rannsakað nánar samhliða gerð deiliskipulags. Áður en uppbygging hefst skal gera botnaúttektir í grunnnum mannvirkja á byggingarstigi til staðfestingar á því að engar jarðskjálftasprungur séu sýnilegar á grunni mannvirkja.

3.4 Veitur

Vatnsveita: Svæðið tengist vatnsveitu Flóahrepps

Hitaveita: Svæðið tengist hitaveitu Hraungerðishrepps.

Rafveita: Svæðið tengist RARIK.

Fráveita: Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustu-hætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Gert er ráð fyrir að byggingar samnýti hreinsivirki eins og kostur er. Hreinsivirki skulu staðsettar þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds. Einnig skal huga að hæðarlegu lands við val á staðsetningu rotþróa.

Ofanvatn: Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regn-vatns á sérteikningum.

3.5 Raflínur

Innan skipulagssvæðisins eru loftlínur í eigu RARIK. Stefnt er á að setja umræddar loftlínur í jörðu á næstu fimm árum. Lágmarksfjarlægð bygginga frá raflínu er 11 metrar.

3.6 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

4.5 Brunavarnir

Þjónusta slökkviliðs er frá Selfossi sem er í um 8 km fjarlægð frá skipulagssvæðinu. Brunavarnir skulu taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

5.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

5.2 Umhverfisþættir

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin

einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Við matið er horft til neðan greindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

Tafla 2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúslofttegunda og binding kolefnis.	Landskipulagsstefna 2015-2026 Stefna í aðalskipulagi.
Gróður	Áhrif á gróður.	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 náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja. Húsakönnun.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags

Grunnástand: Ekkert, gildandi skipulag, svæðið verður áfram óbyggt og nýtt til landbúnaðar.

Breytt skipulag: Gert er ráð fyrir 7,67 ha lóð fyrir íbúðarhús, gestahús, gróðurhús og útihús fyrir gripi, fóður-, áburða og orkuframleiðslu.

Áhrif á loft og gróður eru óveruleg. Gróður kemur til með að raskast við uppbyggingu á svæðinu. Svæðið verður grætt upp til þess að draga úr neikvæðum áhrifum byggðarinnar á ásýnd lands. Nýr gróður kemur til með að binda kolefni.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það er óhjákvæmilegt að ný mannvirki hafi áhrif á ásýnd lands, enda telst slíkt eðlilegt við uppbyggingu innan sveitarfélaga. Verið er að halda í núverandi dreifbýlisfirbragði svæðisins og nýta núverandi vegi og veitur. Svæðið í kring kemur til með að vera byggt upp sem iðnaðarsvæði og athafnasvæði sem fellur fel að þeirri starfsemi sem áætluð er á skipulagssvæðinu.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Verið er að byggja upp til fastrar búsetu og gefa lóðarhafa tækifæri á að stunda fjölbreytta atvinnustarfsemi sem gagnast landbúnaðarsvæðinu í sveitarfélaginu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg/neikvæð. Þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins, ákvæði eru sett í deiliskipulagi til að koma í veg fyrir rask á minjum. Talsvert af jarðsprungum eru á svæðinu sem verða rannsakaðar nánar áður en uppbygging hefst og farið eftir reglugerðum þar að lútandi.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg. Einungis er heimiluð hreinleg starfsemi sem ekki hefur í för með sér mengun. Ekki er heimilt að byggja ofan á þekktum jarðsprungum og skilmálar um gölfkóta m.t.t. til flóða eru tilgreindir í deiliskipulagi.

Niðurstaða:

Nýtt deiliskipulag hefur óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfispætti. Umrætt skipulagssvæði er vel staðsett hvað varðar nálægð við núverandi vegi, veitur og þjónustu við íbúa. Fyrirhuguð starfsemi er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Verið er að halda í dreifbýlisfirbragð ásamt

því að byggja í nálægð við fyrirhuguð iðnaðar- og athafnarstarfsemi og því verið að tryggja samnýtingu innviða og stuðla að hagkvæmri landnýtingu.

Sveitarstjórn telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni vera jákvæð fyrir sveitarfélagið.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

6.2 Skipulagsferlið

