



## AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029

Breyting í Vestur-Meðalholti

Ný íbúðarbyggð

13.11.2023



## SAMPYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_

---

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

---

---

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | INNGANGUR  | 4  |
| 1.1   | Skipulagsgögn                                    | 4  |
| 1.2   | Markmið  | 4  |
| 2     | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR                          | 4  |
| 2.1   | Staðhættir                                       | 4  |
| 3     | TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR                        | 5  |
| 3.1   | Landsskipulagsstefna 2015-2026                   | 5  |
| 3.2   | Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029                | 5  |
| 3.2.1 | Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu | 6  |
| 3.3   | Deiliskipulag                                    | 7  |
| 3.4   | Fornminjar                                       | 7  |
| 4     | BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI                       | 7  |
| 4.1   | Breyting á uppdrætti                             | 7  |
| 1.1   | Breyting á greinargerð                           | 7  |
| 5     | UMHVERFISMATSSKÝRSLA                             | 8  |
| 5.1   | Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið        | 8  |
| 5.2   | Mat á umhverfisáhrifum                           | 9  |
| 5.2.1 | Niðurstaða                                       | 9  |
| 6     | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ                | 10 |
| 6.1   | Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar           | 10 |
| 6.2   | Skipulagsferlið                                  | 10 |

## UPPLÝSINGAR

## SKJALALYKILL

102480-GRG-001-V01

## HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

## RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir

## 1 INNGANGUR

Flóahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029, skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Breytingin snýr að landi Vestur-Meðalholts (L165513) sem nú er skilgreint sem landbúnaðarland en kemur til með að verða ný íbúðarbyggð, fyrir allt að 17 lóðir. Svæðið er um 20 ha að stærð og er óbyggt.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppráttur í mkv. 1:50.000
- Greinargerð þessi.

### 1.2 Markmið

Markmið breytingarinnar er að auka framboð af fjölbreyttum lóðum og fjölga aðsókn í sveitarfélagið.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á undanförunum árum hefur orðið mikil aukning á eftirspurn eftir lóðum utan þéttbýliskjarna á suðurlandi. Fólk sækist í að hafa rúmar lóðir til að byggja upp á og vera með minniháttar dýrahald. Þar að auki hefur fólk flutt í dreifbýli þar sem atvinnurekendur bjóða í auknu mæli upp á að starfsfólk geti stundað fjarvinnu að mestu leiti heiman frá sér.

Í samræmi við 5. gr. jarðlaga nr. 81/2004 vill sveitarfélagið heimila breytingu aðalskipulags. Skipulagssvæðið er í II flokki landbúnaðarlands og því ekki um úrvals landbúnaðarland að ræða. Nægt framboð er af landbúnaðarlandi í flokki I í sveitarfélaginu en aukin eftirspurn er eftir rúmum lóðum utan þéttbýlis til að vera með minniháttar dýrahald.

### 2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið í Vestur-Meðalholti er staðsett suðaustan við Selfoss. Aðkoma er af Öfundarholtsvegi um aðkomuveg inn á svæðið. Skipulagssvæðið er um 20 ha að stærð úr landi Vestur-Meðalholts (landnr. 165513) og er tiltölulega flatt.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Ní er að finna runnamýravist á láglendi og víðikjarrvist sem hafa mjög hátt verndargildi, snarrótarvist og língresis- og vingulsvist sem hafa hátt verndargildi. Hafa skal þó í huga að viðmiðunarmælikvarði vistgerðarkortlagningar er 1:25.000, þannig ekki er alveg öruggt að þessar vistir finnast innan marka skipulagssvæðisins.

Flóahreppur er að mestu undirlagður Þjórsárhrauni sem er forsögulegt hraun. Hraunið er þó lítið sjáanlegt á skipulagssvæðinu.



**MYND 1.** Skipulagssvæðið er innan rauðu línanna.

### 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. 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. 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 byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta. Skipulag gefi kost á uppbyggingu fjarskiptamannvirkja til að tryggja örugg fjarskipti, um leið og gætt verði að áhrifum á náttúru og landslag. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá<sup>1</sup>.

#### 3.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

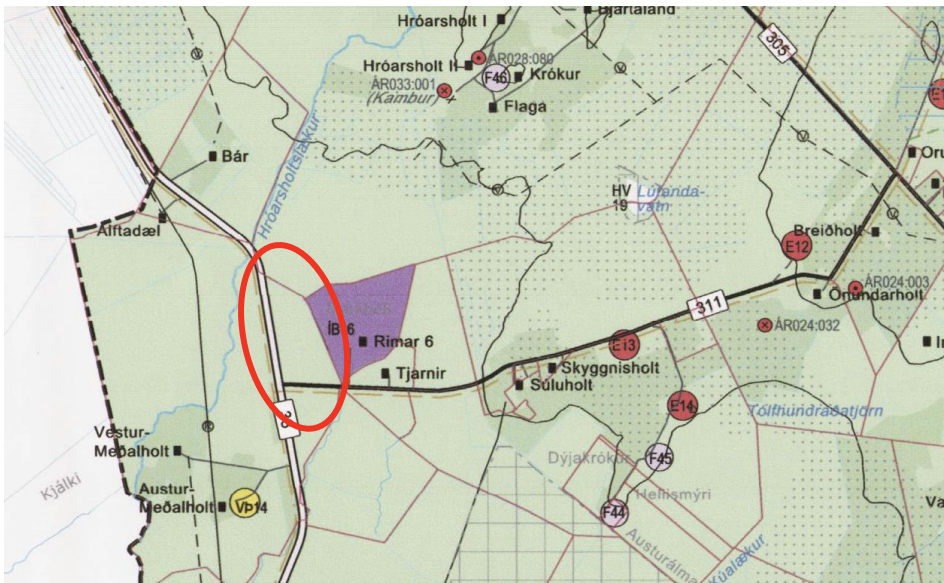
Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 var staðfest 13.12.2018. Gerð var breyting á skilmálum um íbúðarsvæði dags. 03.03.2023.

---

<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2016).

Eftirfarandi markmið eru fyrir **íbúðarbyggð** í gildandi aðalskipulagi:

- Að ný íbúðarsvæði verða eftir atvikum heimiluð í tengslum við staðbundna atvinnu og í góðum tengslum við núverandi veitukerfi.
- Ný íbúðarbyggð verði utan verndarsvæða, góðs landbúnaðarlands, og svæða sem mikilvæg eru eða verðmæt vegna náttúruvæðinga, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Í dreifbýli skal skilgreina íbúðarsvæði þar sem fjórar lóðir eða fleiri eru samliggjandi.
- Skipulag miði að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II og leitast við að halda í dreifbýlis-yfirbragð.
- Þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað við næstu endurskoðun aðalskipulags verða felld út.
- Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum.
- Lóðastærðir skulu vera um 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Áfangaskipta skal stærri íbúðarsvæðum, yfir 10 ha, þannig að seinni áfangar komi ekki til framkvæmda fyrr en a.m.k. 2/3 hlutar fyrri áfanga hefur verið ráðstafað.
- Heimagisting í flokki I er heimil í 90 daga ef fyrir liggur undirritað samþykki nágranna og næg bílastæði eru innan lóðar.



**MYND 2.** Hluti Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

### 3.2.1 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu

Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu og gildandi aðalskipulags hvað varðar fjölgun íbúða í tengslum við landbúnað eða aðra staðbundna atvinnustarfsemi. Svæðið liggur einnig vel að samgöngum og nálægð við aðra íbúðarbyggð.

### 3.3 Deiliskipulag

Unnið er að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið samhliða aðalskipulagsbreytingunni þar sem gert er ráð fyrir 17 íbúðarlóðum með heimild til uppbyggingar á útihúsum fyrir minniháttar dýrahald og áhugabúskap.

### 3.4 Fornminjar

Innan skipulagssvæðis eru tvær minjar, merktar ÁR-110:007 Stekkur og ÁR-110:008 Rútshellir.

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

## 4 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

### 4.1 Breyting á uppdrætti

Merkt verður inn á sveitarfélagsuppdrátt nýja 20 ha íbúðarbyggð.

#### 1.1 Breyting á greinargerð

Eftirfarandi bætist við í töflu í kafla 2.3.1 Íbúðarbyggð:

**TAFLA 1.** Tafla íbúðarbyggðar í gildandi aðalskipulagi

| NR.  | HEITI            | LÝSING  | STAÐA   |
|------|------------------|---|---------|
| ÍB18 | Vestur-Meðalholt | Deiliskipulag fyrir 17 lóðir. Lóðastærðir á bilinu 8.199 m <sup>2</sup> til 21.938 m <sup>2</sup> . Stærð svæðis er um 20 ha. | Óbyggt. |

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting aðalskipulags 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.

### 5.1 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

| UMHVERFISÞÁTTUR   | UMHVERFISVIÐMIÐ   | MATSSPURNINGAR  |
|---|---|---|
| <b>Land og landslag</b><br><i>Landslag.</i><br><i>Landnotkun.</i><br><i>Jarðmyndanir.</i><br><i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>             | Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.</li> <li>Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.</li> <li>Umgengni verði til fyrirmyndar.</li> <li>Landnýting verði í samræmi við landgæði og ástand lands.</li> </ul>   | Hefur stefnan áhrif á landslag?<br>Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir?<br>Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? |
| <b>Gróður og dýr</b><br><i>Búsvæði dýra.</i><br><i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i>  | Lög um velferð dýra nr. 55/2013. <ul style="list-style-type: none"> <li>Tryggja góð skilyrði húsdýra ásamt góðum aðbúnaði.</li> </ul> Vistgerðarkortlagning Ní <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S 3 mikilvægt fuglasvæði.</li> </ul>  | Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?<br>Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?                             |
| <b>Heilbrigði og öryggi</b><br><i>Mengun og hávaði.</i><br><i>Umferðaröryggi.</i><br><i>Náttúrvá.</i>                                   | Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> <li>Leitast skal að hafa sameiginlegt hreinsivirki á milli lóða í samræmi við reglugerð.</li> <li>Tryggja upplýsingafæði til íbúa nýrra íbúabyggða um mögulegar náttúruvár.</li> </ul>  | Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?   |
| <b>Samfélag</b><br><i>Bygðarþróun.</i><br><i>Atvinnulíf.</i><br><i>Útivistarmöguleikar.</i>   | Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. <ul style="list-style-type: none"> <li>Ný íbúðarsvæði verði eftir atvikum heimiluð í tengslum við staðbundna atvinnu og í góðum tenglum við núverandi veitukerfi.</li> <li>Stuðla að fleiri og fjölbreyttum atvinnutækifærum m.a. með nýsköpun.</li> <li>Leita hagkvæmra lausna í samgöngum og stuðla að umferðaröryggi.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Sveitarfélög skilgreini meginleiðir ferðamanna, gangandi, ríðandi og hjólandi.</li> </ul> | Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika?<br>Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?                           |
| <b>Náttúru- og menningarminjar</b><br><i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjaskrá.</i><br><i>Hverfisvernd.</i><br><i>Fornminjar.</i> | Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. <ul style="list-style-type: none"> <li>Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem fellst m.a. í byggingararfi og landslagi.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul>  | Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði?<br>Hefur stefnan áhrif á fornminjar?                                      |



## 5.2 Mat á umhverfisáhrifum

### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg.** Svæðið er í II flokki landbúnaðarsvæðis svo ekki er verið að taka úrvals landbúnaðarland undir íbúðarbyggð. Leitast verði við vanda frágang mannvirkja og umhverfis þau.

**Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg.** Svæðið er hluti af mikilvægu fuglaverndunarsvæði eins og nær allt Suðurlandsundirlendið en ólíklegt er að framkvæmdirnar muni hafa mikil áhrif á búsvæði fugla þar sem uppbygging mun verða í áföngum og fuglar geta þá aðlagast. Minniháttar húsdýrahald er heimiluð á svæðinu en er á ábyrgð landeiganda og ber landeiganda að girða af sína lóð.

**Áhrif á heilbrigði og öryggi eru neikvæð/óveruleg.** Mögulega verður meiri umferð um svæðið en þegar er ansi mikil umferð niður Gaulverjabæjarveg. Áhrif umferðar verða þá aðallega bundin við íbúðarbyggðina. Hugað verður að umferðaröryggi og aðkomu að svæðinu í deiliskipulagi.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Verið er að auka framboð af fjölbreyttum búsetukostum þar sem fólk getur valið að búa utan þéttbýlis á rúmum lóðum með minniháttar dýrahald. Valkosturinn eykur aðdráttarafl sveitarfélagsins og stuðlar að fjölgun íbúa sem skapar hagkvæm rekstrarskilyrði fyrir helstu innviði og þjónustu sveitarfélagsins.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg.** Fyrir eru tvær þekktar minjar innan skipulagssvæðis og 15 metra friðhelgi í kring. Ekki verður byggt á þeirri lóð.

### GILDANDI SKIPULAG:

**Áhrif á land, landslag, gróður og dýr eru óveruleg.** Engin breyting.

**Áhrif á heilbrigði og samfélag eru óveruleg.** Engin breyting.

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engin breyting.

### 5.2.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og vill heimila landeigendum að skipuleggja hluta jarða sinna fyrir íbúðarbyggð þar sem landeigendur fá tekjur og dreifbýlið styrkist með auknu útsvari. Breyttir tímar kalla á breytingu á landnotkun. Þar sem svæðið flokkast ekki sem úrvals landbúnaðarland er tilvalið að nýta það í íbúðarbyggð. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi þjónustu og kerfa þannig vegir og veitur nýtast sem best. Ekki verður byggt eða skipulagt neitt í kringum minjarnar sem eru innan skipulagssvæðis.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

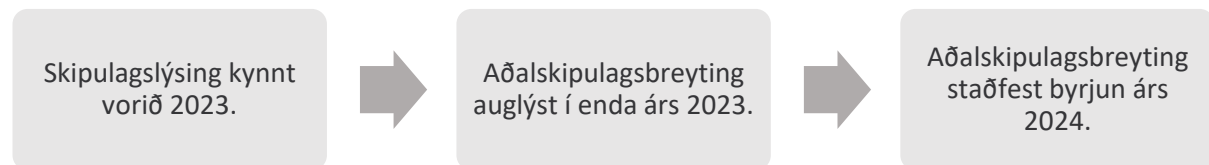
Skipulagslýsing var kynnt í apríl 2023. Umsagnir bárust frá Brunavörnum Árnessýslu, Skipulagsstofnun og Umhverfisstofnun. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

### 6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað verður eftir umsögnum eftir atvikum.

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

### 6.2 Skipulagsferlið

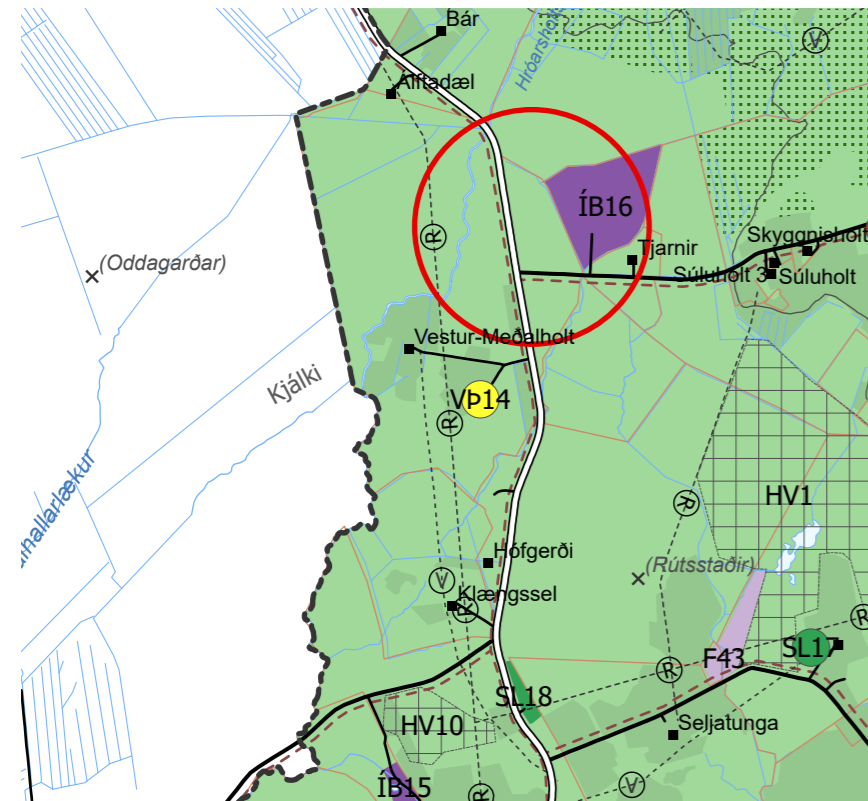


# Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

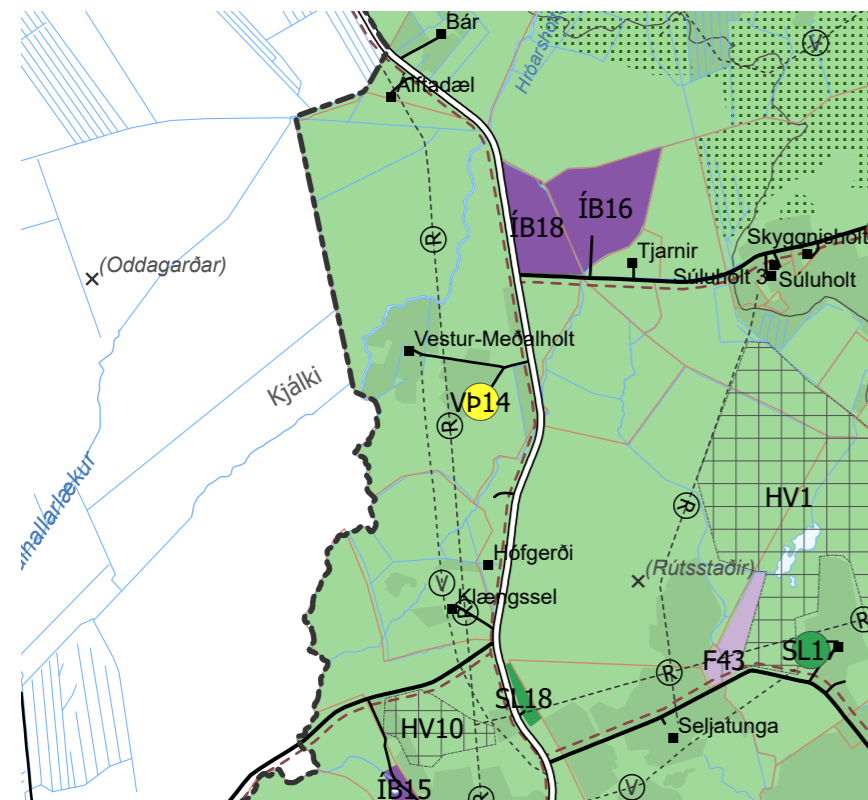
## Sveitarfélagsuppráttur - Vestur-Meðalholt



Flóahreppur



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

### Skýringar

#### Landnotkunarflokkur

- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Íbúðarbyggð
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Verslun- og þjónusta

#### Samgöngur og veitur

- Stofnvegur
- Tengivegir
- Héraðsvegir
- Reiðleið
- Vatnsveita
- Rafveita, jarðstrengur

#### Takmarkanir á landnotkun

- Hverfisvernd

#### Tákn til skýringa

- Skipulagsmörk
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland flokkur I og II
- Svæði sem breytingin nær til

Skipulagsgögn:  
Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulagsbreyting þessi hefur hlotið málsmeðferð skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann \_\_\_\_\_

F.h. Flóahrepps

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun \_\_\_\_\_

Skipulagsferli:

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: \_\_\_\_\_

með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_

með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda:



Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029  
Sveitarfélagsuppráttur - Breyting  
Vestur-Meðalholt

|        |            |        |       |
|--------|------------|--------|-------|
| Verk:  | Blaðstærð: | Unnið: | Rýnt: |
| 102480 | A3         | MS     | IS    |

|             |            |              |
|-------------|------------|--------------|
| Mælikvarði: | Dags:      | Breytt dags: |
| 1:50.000    | 13.11.2023 |              |

Samþykkt: