



FLÓAHREPPUR
Aðalskipulag 2017 - 2029
Stórholt
Þjósárbraut 2
Breyting á landnotkun

Lýsing á skipulagsverkefni
skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

5. janúar 2024

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.f.
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	3
2. Skipulagslýsing.....	3
3. Markmið.....	3
4. Forsendur.....	3
5. Skipulagssvæðið og staðhættir.....	3
6. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál.....	3
7. Aðalskipulagsbreyting.....	4
8. Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029.....	5
9. Deiliskipulagsbreyting.....	6
10. Umhverfi og yfirbragð byggðar.....	7
11. Fornleifar.....	8
12. Áhrifamat.....	9
15. Umsagnaraðilar.....	10
16. Skipulagsferli og tímaáætlun.....	10

1. Inngangur

Hér er um að ræða, eina lóð sem heitir Þjósárbraut 2, í landi Stórhólts í Flóahreppi. Lóðin er samkvæmt samþykktu deiliskipulagi, sem samþykkt var í sveitarstjórn Flóahrepps þann 30.11.2022, 11.95 ha að stærð. Samkvæmt núverandi staðfestu Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029, er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Er það ósk landeigenda að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt, þannig að hluti lóðarinnar Þjósárbraut 2 (3,21 ha), verði ætlað undir verslun- og þjónustu.

2. Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er ætluð til að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Lýsing þessi er gerð skv. 1. mgr. 30. gr. Skipulagslaga nr. 123/ 2010 sem er eftirfarandi:

30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

„Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almennungi.

Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar“.

3. Markmið

Markmiðið er að fjölga íbúum sveitarfélagsins og þar með nýta betur þá þjónustu og innviði sem fyrir eru s.s. vegakerfi og veitur.

4. Forsendur

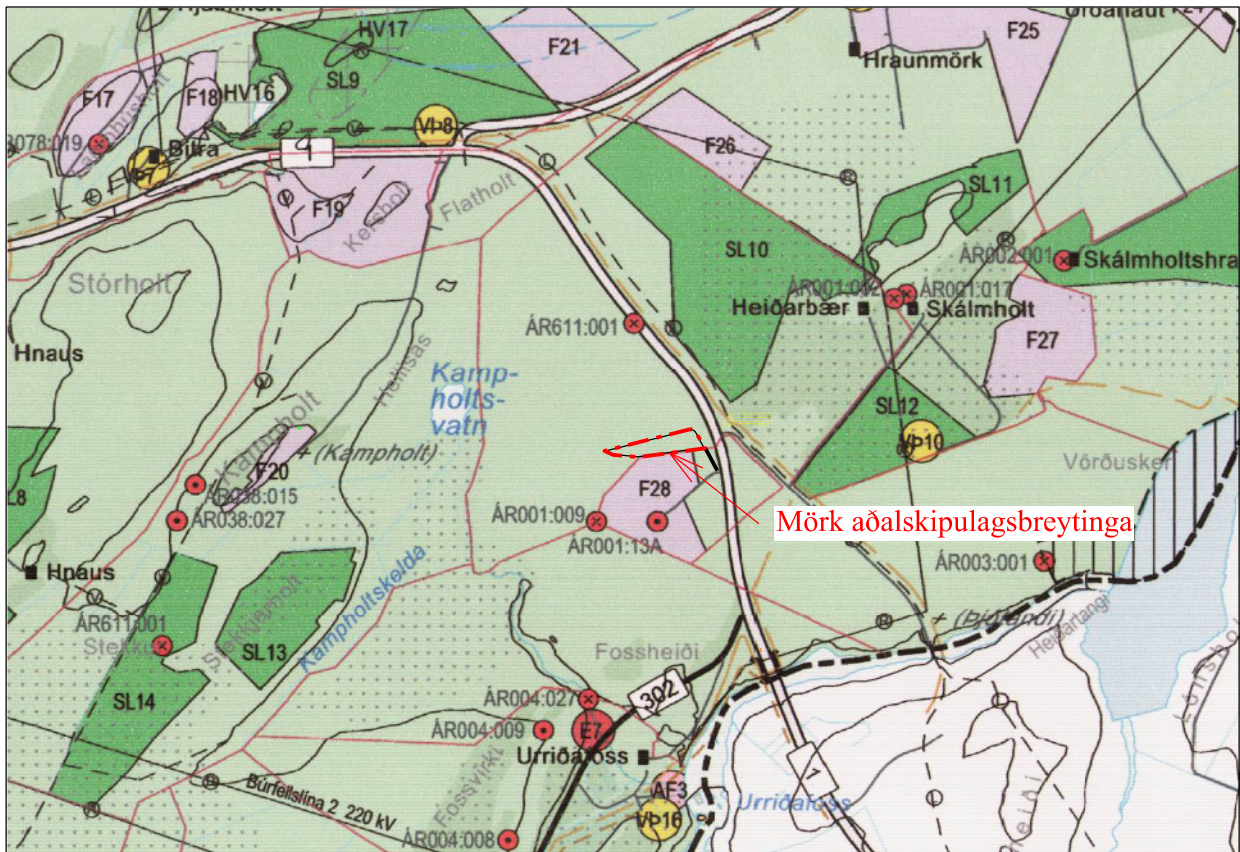
Land þetta liggur vel við samgöngum og eru margir af helstu ferðamannastöðum landsins í nágrenninu, svo mikil eftirspurn er eftir gistimöguleikum á svæðinu. Hafa landeigendur nú hug á að koma til móts við þá eftirspurn, með uppbyggingu ferðaþjónustu.

5. Skipulagssvæðið og staðhættir

Landið er sem fyrr segir um 3,21 ha að stærð og er í um 15 km í austur frá Selfossi og er að mestu flatlendur grösugur mói í um 45 m h.y.s. Jarðvegur er þunnur og stutt niður á hraun.

6. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál

Gerð verður grein fyrir fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumálum í deiliskipulagi.



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029

7. Aðalskipulagsbreyting

Hér er um að ræða 3,21 ha úr lóðinni Þjórásbraut 2, í landi Stórholtis í Flóahreppi, sem ætlunin er að breyta úr landbúnaðarsvæði í verslun- og þjónustu. Heildarstærð Lóðarinnar, samkvæmt samþykktu deiliskipulagi, sem samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann 30.11.2022, er 11.95 ha.

Gerðar verða breytingar í greinargerð aðalskipulagsins til samræmis.

8. Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029

Í fyrirhugaðri aðal- og deiliskipulagsbreytingum verður gert ráð fyrir að um 3.21 ha lands, verði ætlað fyrir verslun og þjónustu og er þá fyrst og fremst starfsemi sem tengist ferðaþjónustu.

Í kafla 2.4.3. Verslun og þjónusta, bls. 16, í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017 - 2029 er fjallað um markmið og leiðir, varðandi 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 eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stöðum undir byggð.

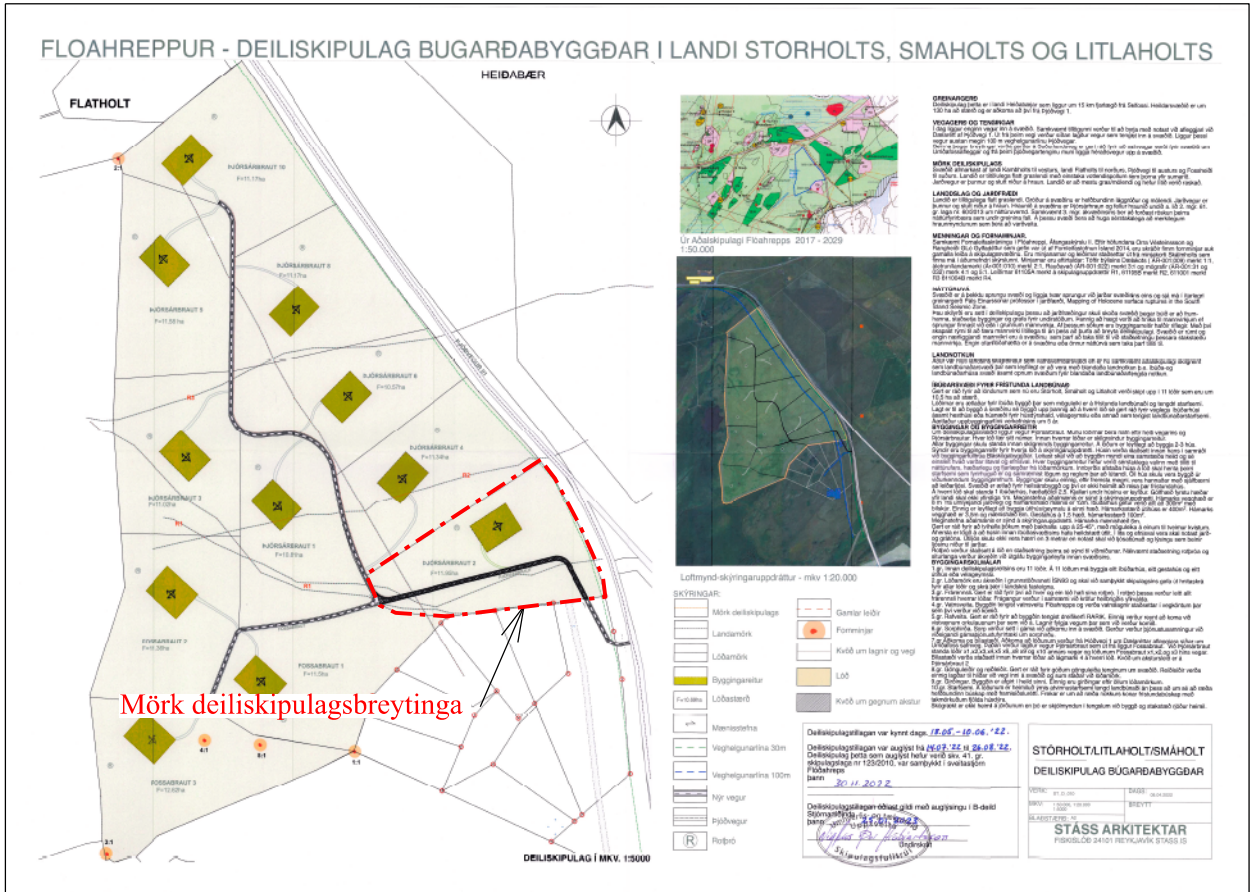
Leiðir:

- o Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði 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 tilkynninga-skyld til Skipulagsstofnunar í samræmi við reglugerð um mat á umhverfisáhrifum nr. 660/2015.



Deiliskipulag samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann 30.11.2022

9. Deiliskipulagsbreyting

Fyrirhugað deiliskipulagsbreyting sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnin í samræmi við staðfest, breytt Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 m.s.br.

Ráðgert er að breyta deiliskipulagi svæðisins, þannig að löðin Þjósárbraut 2, sem er samkvæmt samþykktu deiliskipulagi, 11.95 ha að stærð, verði skipt upp í Þjósárbraut 2, (8.74 ha) og Þjósárbraut 2A, (3,21 ha).

Eftir breytingu verða byggingaheimildir á Þjósárbraut 2, sem er landbúnaðarlöð, óbreyttar frá núverandi samþykktu deiliskipulagi skipulagi,

Þjósárbraut 2A verður eftir aðalskipulagsbreytingu verslunar- og þjónustulöð.

Í fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að á löðinni verði heimilt að reisa 150 - 200 fm þjónustu/gistieiningu fyrir samtals um 20 gesti og 30 - 40 smáhýsi, sem eru um 30 fm - 40 fm hvert, fyrir samtals um 80 gesti.

10. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í landskipulagsstefnu skulu vera höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt 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 byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli 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 umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Markmið:

- o Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar 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 þarfá allra aldurs hópa*”.

Í grein 10.4.2. segir enn fremur 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 næturþjarm*”.

11. Fornleifar

Fyrir liggur Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla II, frá Fornleifastofnun Íslands (Reykjavík 2014) unnin af Orra Vésteinssyni og Ragnheiði Gló Gylfadóttur. Í henni eru ekki skráðar neinar fornleifar á landinu sem breytingarnar ná yfir.

Á minjakorti: Skálmholt, sem fylgir fornleifaskráningunni er merkt leið númeruð 611005A. 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 hljóðminjar 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 vettvangskonun umsvifa-laust 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“.

12. 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.

Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal hafa í huga að samkvæmt kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagssvæðinu hraun sem nefnist Þjórsáhraun og fellur það undir a, lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 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 röskun þeirra náttúrufyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi".

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 að mestu utan varptíma.

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

13. Umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun
Minjastofnun Íslands
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
Vegagerðin
Brunavarnir Suðurlands

14. Skipulagsferli og tímaáætlun

1. Lýsing á fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Flóahrepps.
Áætlaður tími: janúar 2024
2. Sveitarstjórn sendir lýsingu á verkefnum, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til umsagnar Skipulagsstofnunar, umsagnaraðila, hagaðila og kynnir hana fyrir almenningi.
Áætlaður tími: janúar/febrúar 2024
3. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefndar og sveitarstjórn Flóahrepps.
Áætlaður tími: febrúar/mars 2024
4. Sveitarstjórn auglýsir tillöguna í héraðsblaði, blaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðu Skipulagsfulltrúa og sveitarfélags. Frestur til athugasemda er sex vikur frá birtingu auglýsingar.
Áætlaður tími: mars/apríl 2024
5. Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar athugasemdir. Ef einhverjar eru þeim svarað. Sveitarstjórn samþykkir eða samþykkir ekki tillöguna í ljósi innsendra umsagna og athugasemda.
Áætlaður tími: apríl/maí 2024
6. Ef sveitarstjórn samþykkir tillöguna sendir hún hana til Skipulagsstofnunar til athugunar ásamt umsögnum og athugasemdum til endanlegrar afgreiðslu.
Áætlaður tími: maí/júní 2024
7. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.
Áætlaður tími: júní 2024