



VESTUR-MEÐALHOLT

Deiliskipulag íbúðarbyggðar

22.11.2023

Br. 10.02.2024





SAMÞYKKTIR

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

f.h. Flóahrepps

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá: 18.01.2024 með athugasemdafresti til: 09.02.2024.

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

101372-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	5
2.2	Fornminjar	5
2.3	Náttúruvá	5
3	DEILISKPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóð og byggingarheimildir	6
3.2	Opið svæði	7
3.3	Vegir og bílastæði	7
3.4	Veitur og sorp	7
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Hönnun og uppdrættir	7
4.2	Mæliblöð	7
4.3	Regnvatn	8
4.4	Frágangur lóða og umgengni	8
4.5	Brunavarnir	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Skipulagslýsing	10
6.2	Auglýsing tillögu	10
6.3	Skipulagsferlið	10
6.4	Breytingar að lokinni auglýsingu	10

1 INNGANGUR

Nýtt deiliskipulag fyrir Vestur-Meðalholt (L165513) gerir ráð fyrir íbúðarbyggð með rúmum byggingarheimildum. Samhliða er gerð breyting á gildandi Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029, þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð, fyrir allt að 17 lóðir. Skipulagssvæðið er um 20 ha að stærð og er óbyggt.

1.1 Markmið

Auka aðdráttarafl sveitarfélagsins hvað búsetu varðar.

Fjölbreytt framboð á mis stórum lóðum með rúmar byggingarheimildir.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá HMS. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum
- Hluti úr Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 í mkv. 1:50.000

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Með breyttum samfélagslegum aðstæðum hefur áhugi á búsetu í dreifbýli aukist til muna. Fleiri kjósa nú að búa utan þéttbýlis til að hafa meira rými í kringum sig, næði og nálægð við náttúru og fjölbreytta atvinnu. Frá árinu 2020 hefur orðið mikil breyting á möguleikum á fjarvinnu og opnað þannig á að fólk geti búið utan þéttbýlis og stundað fjarvinnu, a.m.k. að hluta til.

Skipulagssvæðið í Vestur-Meðalholti er staðsett suðaustan við Selfoss, milli Gaulverjabæjarvegur og íbúðarbyggðar í Rima. Skipulagssvæðið er um 20 ha að stærð og tiltölulega flatt. Aðkoma er um nýja veltengingu frá Önundarholtsvegi.

Er svæðið vel gróið og að hluta til deig-/votlendi. 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 í huga að viðmiðunarmælikvarði vistgerðarkotlagningar er 1:25.000. Forðast skal eins og kostur er að raska ekki blautustu blettum svæðisins til að raska ekki búsvæðum varpfugla og mögulegri válistaplöntu.

Flóahreppur er mikið til undirlagður Þjórsárhrauni sem er forsögulegt hraun. Hraunið er lítt sjáanlegt á fyrirhuguðu skipulagssvæði. En stuðla skal þó endurheimt raskaðra vistkerfa og viðhalda fjölbreyttri vistgerða í samræmi við lög um náttúruvernd 60/2013.

2.1 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Jörðin er skilgreind sem íbúðarbyggð í aðalskipulagsbreytingu sem auglýst verður samhliða deiliskipulagi. 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 náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Í dreifbýli skal skilgreina íbúðarsvæði þar sem fjórar lóðir eða fleiri eru samliggjandi.
- Skiplag 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 nágretta og næg bílastæði eru innan lóðar.

2.2 Fornminjar

Innan skipulagssvæðis eru tvær minjar, ÁR-110:007 Stekkur og ÁR-110:008 Rútshellir. eru þær merktar á skipulagsupprátt ásamt 15 m helgunarsvæði.

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.

2.3 Náttúruvá

Á svæðinu er hætta á flóðum úr Hvítá. Huga þarf að gólfkóta bygginga m.v. það og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðhæð.

Svæðið er á hættusvæði vegna flóða í Hvítá/Ölfusá. Flóðvatn leitar upp úr Hróarsholtslæk og meðfram Gaulverjabæjarvegi að austanverðu. Flóðvatn frá 100 ára flóðum geta farið yfir svæðið. Óvissa er hvað vatnsdýpi getur orðið mikið á svæðinu en ólíklegt er að straumur sé mikill.

3 DEILISKPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóð og byggingarheimildir

Á skipulagssvæðinu eru afmarkaðar 17 lóðir. Stærð lóða er frá 7499 m² til 21.938 m². Byggingareitir eru merktir sem B1, B2 eða B3 og gilda eftirfarandi byggingarheimildir innan þeirra.

- B1. Heimilt er að byggja íbúðarhús, bílskúr og gestahús.
- B2. Heimilt er að byggja skemmu eða gripahús.
- B3. Heimilt er að byggja íbúðarhús, bílskúr, gestahús og skemmu eða gripahús.

LÓÐ	LÓÐARSTÆRÐ M ²	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS BYGGINGAMAGN M ²	HÁMARKS MÆNISHÆÐ M	HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL
1	11.864	1-2	593	7	0,05
2	14.153	1-2	708	7	0,05
3	10.116	1-2	506	7	0,05
4	12.164	1-2	608	7	0,05
5	10.488	1-2	524	7	0,05
6	11.563	1-2	578	7	0,05
7	11.029	1-2	551	7	0,05
8	11.448	1-2	572	7	0,05
9	9684	1-2	484	7	0,05
10	9930	1-2	497	7	0,05
11	8939	1-2	447	7	0,05
12	9499	1-2	475	7	0,05
13	9218	1-2	461	7	0,05
14	8199	1-2	410	7	0,05
15	12.815	1-2	641	7	0,05
16	7499	1-2	375	7	0,05
17	21.938	1-2	1097	7	0,05

Heimiluð er uppbygging útihúsa til að sinna áhugamálum s.s. ræktun eða minniháttar dýrahaldi en lóðarhafa ber ávallt að tryggja nægt landrymi fyrir sína starfsemi og að nágrannar verði ekki fyrir ágangi eða ónæði af þeirri starfsemi.

Heimilt er minniháttar húsdýrahald á svæðinu. Ber hverjum lóðarhafa að girða af sína lóð og bera ábyrgð á sínum dýrum. Innan hvernar lóðar er gert ráð fyrir heimildum til garðræktar, skógræktar, kolefnisbindingar, takmarkaðs búfjárhalds eða minni háttar atvinnustarfsemi, þ.e.a.s. vinnustofur, gallerí eða gisting í samræmi við ákvæði aðalskipulags.

Gert er ráð fyrir nýtingarhlutfalli allt að 0,05 og íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum. Mænishæð getur verið allt að 7 m m.v. gólfkóta. Vegna flóðahættu er gert ráð fyrir því að gólfkóti sé í 19,0 m yfir sjávarmáli í hæðarkerfi ÍSTNET93. Forðast skal að gera frekari fyrirstöður fyrir flóðvatn s.s. vegi, garða o.fl. á straumstefnu flóðvatns.

Uppbygging á svæðinu verður áfangaskipt þannig að byrjað verður að byggja á lóðum nr. 1-8 áður en lóðir 9-17 verða byggðar.

3.2 Opið svæði

Gert er ráð fyrir opnu svæði sem íbúar geta ráðstafað eins og þau vilja fyrir t.d. leiksvæði eða almenningssvæði nyrst á skipulagssvæðinu.

3.3 Vegir og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er af Suðurlandsvegi nr. 1, Gaulverjabæjarvegi nr. 33 og af Önundarholtsvegi nr. 311. Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar.

Gert er ráð fyrir 18 metra svæði á milli lóða. Þar sem er vegur, 3 metra breiður reiðstígur, 2 metra breiður göngustígur og svæði fyrir lagnir.

3.4 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, vatnsveitu Flóahrepps sem og ljósleiðarkerfi.

Eftir því sem hægt er skal vera með sameiginlegt hreinsivirki og fráveitu. Gera þarf viðeigandi ráðstafanir vegna fráveitu þar sem grunnvatnsstaða er há og flóðavatn getur runnið yfir svæðið. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirki til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Gerð skal aðstöðu til flokkunar og geymslu sorps, sem þarf að verða aðgengileg vegna almennrar sorphirðu. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorpíláta fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar 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. Stærð lóða er sýnd á uppdrætti en kann að breytast lítillega við endanlega afmörkun á lóðablaði. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

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/grjótpúkki undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni og veitt út í jarðveg. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatni niður í jarðveg. Mælst er með að veita ekki ofanvatni í sameiginlegt hreinsivirki.

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. Forðast skal eins og kostur er að raska ekki blautustu blettum svæðisins til að raska ekki búsvæðum varpugla og mögulegri válistaplöntu.

Skylt er að girða af lóðir með gripaheldum girðingum ef dýr eru innan lóðar. Frágangur skal vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa. Almennt skal leitast við að hafa skipulagssvæðið snyrtilegt og hafa ekki lausa muni um alla lóð, hver lóðarhafi ber ábyrgð á sinni lóð.

Við framkvæmdir skal forðast allt rask á landi eftir því sem hægt er. Að framkvæmdum loknum skal aðlaga land að landinu umhverfis og færa í sem upprunalegast horf. Við framkvæmdir skal haft í huga að þær leiði ekki til jarðvegsrofs eða raski gróðri.

Halda skal lóðum snyrtilegum og vel viðhöldnum, ekki má láta lausafjarmuni, s.s. byggingarefni o.þ.h. standa úti lengi. Sækja skal um stöðuleyfi fyrir alla lausafjarmuni svo sem gáma, frístundahús í smíðum sem ætluð eru til flutnings í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Huga skal að öllum lausamunum fyrir veturinn svo ekki komi upp foktjón. Æskilegt er að geyma alla lausamuni innandyra. Ganga skal vel frá öllum tækjum sem tengjast búrekstri eða atvinnustarfsemi á lóð.

4.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnar-áætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Með uppbyggingu á svæðinu þá fjölgar íbúum í sveitarfélaginu og það verður meira og fjölbreyttara mannlíf. Ný byggð er í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfa og byggðin fjölgar notendum sem þarf til að standa undir rekstri á ýmis konar þjónustu, s.s. skólaakstri, snjómokstri og sorphirðu.

Svæðið er á flóðasvæði vegna flóða í Hvítá/Ölfusá. Gólfkóti er settur með tilliti til líklegar flóðhæðar.

Umferð eykst með uppbyggingu svæðisins en umferð um aðliggjandi vegi er þó nokkur í dag svo áhrifin ættu að vera óveruleg hvað það varðar. Þá býður ljósleiðaratenging í sveitarfélaginu upp á að stunda fjarvinnu/fjarnám í einhverjum tilfellum.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

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

6.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var kynnt í apríl 2023. Umsagnir bárust frá: Brunavörnum Árnassýslu, Skipulagsstofnun og Umhverfisstofnun.

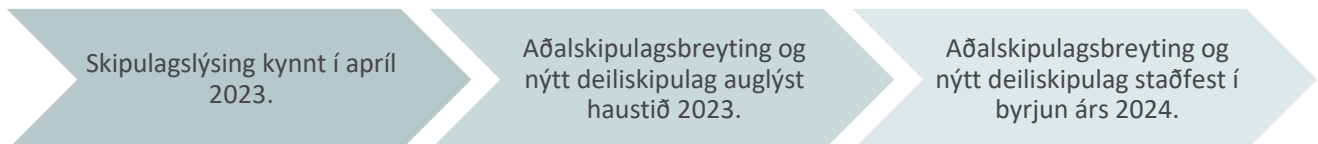
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

6.2 Auglýsing tillögu

Óskað var eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

6.3 Skipulagsferlið



6.4 Breytingar að lokinni auglýsingu

Breytt var texta í kafla 4.3 í samræmi við umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og Umhverfisstofnunar.

Bætt var við texta í kafla 2 og 4.4 í samræmi við umsögn Umhverfisstofnunar um að hlífa blautustu blettum svæðisins.

Breytt var hámarks mænishæð í töflu, kafla 3.1 eftir umsögn.