



## AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029

**Breyting á skilmálum um íbúðarsvæði – Ný íbúðasvæði  
Arnarstaðakot, Skálmholt og Glóra**

**7.2.2022, breytt 7.12.2022**





HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
BRE/AB	ÁJ / AB	4670-010-08

**EFLA** VERKFRÆDISTOFA

+354 412 6000 [efla@efla.is](mailto:efla@efla.is) [www.efla.is](http://www.efla.is)

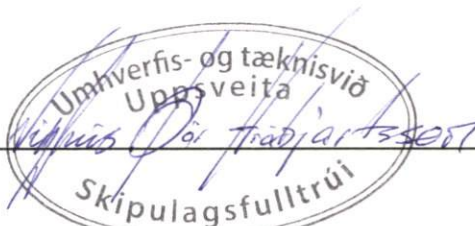
 Skjalstofnun

Mótt.: 16 jan. 2023  
Mátnr.

202112019

## Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann 30.11.'22

  
Umhverfis- og tæknisvið  
Ungsveita  
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun 17.2.2023

  
SKIPULAGSSTOFNUM

## SKIPULAGSFERLI

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 29.09. með athugasemdafresti til: 11.11.2022

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

## Skipulagsgögn

Greinargerð þessi og skipulagsuppráttur aftast í greinargerðinni.

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Skipulagsgögn</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Markmið</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>Breytt stefnumörkun</b>	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Skipulagssvæðið</b>	<b>3</b>
2.2.1	Arnarstaðakot	3
2.2.2	Skálmholt	4
2.2.3	Glóra	5
<b>2.3</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>6</b>
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.3.2	Aðalskipulag Flóahepps 2017-2029	7
2.3.3	Deiliskipulag	10
<b>2.4</b>	<b>Minjar</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>BREYTING Á AÐALSKIPULAGI</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>13</b>
<b>4.1</b>	<b>Vægi umhverfisáhrifa</b>	<b>14</b>
<b>4.2</b>	<b>Umhverfispættir matsspurningar og viðmið</b>	<b>14</b>
4.2.1	Valkostir og samanburður	15
4.2.2	Niðurstaða	16
<b>5</b>	<b>SKIPULAGSFERLI/UMSAGNIR</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>UPPDRÁTTUR</b>	<b>17</b>



## 1 INNGANGUR

Flóahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin snýr annars vegar að skilmálum aðalskipulagsins er varðar heimildir til íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu og hins vegar til þriggja nýrra íbúðasvæða, í Arnarstaðakoti L166219, Skálmholti L186111 og Glóru L166231. Í Skálmholti er hluti svæðis skilgreint sem frístundasvæði en annars eru svæðin landbúnaðarland sem nýtt hafa verið til beitars og ekkert þeirra fellur innan flokkunar I eða II flokkast sem úrvals landbúnaðarland í aðalskipulagi.

### 1.1 Skipulagsgögn

Breytingin er sett fram í greinargerð þessari og uppdráttum sem er aftast í greinargerðinni.

### 1.2 Markmið

Á undanförnum árum hefur orðið mikil aukning í lóðir utan þéttbýliskjarna sveitarfélagsins. Fólk sækist í að hafa rúmar lóðir og stunda matjurtaræktun og smábúskap. Einnig er ásókn í lóðir þar sem upplifunin er eins og að vera í sveit í litlum þéttbýliskjörnum með húsdýr á beit í næsta nágrenni.

Vegna eftirspurnar setur sveitarfélagið fram aðalskipulagsbreytingu þessa þar sem gildandi skilmálar heimila ekki ný íbúðarsvæði í sveitarfélaginu og einnig er gerð sú breyting að skilgreina þrjú íbúðarsvæði á jörðum þar sem landeigendur ætla, sökum eftirspurnar, að deiliskipuleggja og selja lóðir út úr sínu landi.

Markmiðið er að auka fjölbreytni í búsetumöguleikum, laða að fleiri íbúa til sveitarfélagsins, koma til móts við eftirspurn og fjölga notendum þjónustu í dreifbýlinu.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Breytt stefnumörkun

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra íbúðarsvæða umfram þau svæði sem fyrir eru. Það er hins vegar stefna sveitarfélagsins að stuðla að hagkvæmari þróun byggðar með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf og að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Breyttar samfélagslegar aðstæður og aukinn áhugi á uppbyggingu innan sveitarfélagsins er ástæða þess að gerð er breyting á aðalskipulagi er varðar íbúðarhúsabyggð svo hægt sé að stuðla að fólksfjölgun og fjölbreyttu mannlífi í sveitarfélaginu. Íbúafjölgun á Suðurlandi hefur verið mikil undanfarin ár en misjöfn eftir sveitarfélögum. Á árunum 2017 – 2021 fjölgaði íbúum um tæp 20% í Árborg, um 15% í Ölfus og rúm 10% í Hveragerði. Á sama tíma var rúmlega 6% fjölgun í Flóahreppi.

Ekkert þéttbýli er í Flóahreppi en á nokkrum stöðum í sveitarfélaginu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Íbúar Flóahrepps njóta góðs af nálægðinni við Selfoss og öðrum nærliggjandi þéttbýlum og sækja

þangað verslun-, þjónustu- og atvinnu. Nokkur fjöldi íbúa sækir vinnu út fyrir sveitarfélagið en það verður sífellt auðveldara með bættum samgöngum og breyttu viðhorfi til fjarvinnu í samfélaginu. Megin landnotkun í sveitarfélaginu er hefðbundinn landbúnaður en mikil breyting hefur átt sér stað í landbúnaði undanfarið og færst hefur í vöxt að landeigendur óski eftir að nýta hluta jarðar sinnar með öðrum hætti til tekjuöflunar en til landbúnaðar.

Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli hefur farið vaxandi þar sem margir vilja búa utan þéttbýlis, með gott rými í kringum sitt sérbýli, aukið útsýni, meiri nálægð við náttúruna og jafnvel með möguleikum á takmörkuðu dýrahaldi. Fjölbreytt framboð íbúðarsvæða eykur möguleika á að einstaklingar velji sér búsetu þar sem þeim líkar hvað best og eykur það vellíðan og lífsgæði fólks. Staðbundin atvinna með ljósleiðaratengingu er alltaf að aukast sem styrkir búsetu utan þéttbýlis og kjósa sífellt fleiri að vinna eða stunda nám heiman frá sér. Frá árinu 2020 hefur staðið yfir töluverð bylting er varðar fjarvinnu almennt og hefur það enn frekar opnað á að fólk sækir lengra út fyrir höfuðborgarsvæðið og nálæggra þéttbýliskjarna í leit að hagstæðun byggingarlóðum.

Undanfarin ár hefur eftirspurn eftir íbúðarlóðum verið töluvert meiri en framboð á höfuðborgarsvæðinu og nágrenni, sem kom m.a. í ljós á vormánuðum 2021 þegar auglýstar voru til úthlutunar 52 lóðir innan nýs hverfis á Selfossi, sem er næsta þéttbýlið við Flóahrepp. Hátt í 9000 umsóknir bárumst um lóðirnar. Töluverð aukning hefur orðið á fyrirspurnum er varðar íbúðarlóðir í uppsveitum Árnassýslu og hefur miklum fjölda lóða verið úthlutað innan þéttbýliskjarna í sveitarfélögum á svæðinu. Auk þess er ávallt er nokkuð um fyrirspurnir um heimildir til fastrar búsetu (lögheimilis) í dreifbýli, m.a. á skilgreindum frístundarsvæðum.

Í Flóahrepp eru skilgreind 14 íbúðarsvæði og þar er gert ráð fyrir uppbyggingu á um 245 lóðum. Við gildisstöku núverandi aðalskipulags höfðu verið byggð 22 hús á þessum svæðum og 8 svæði alveg óbyggð. Af þessu má ætla að ekki sé vöntun eða eftirspurn eftir því að skipulögð séu fleiri slík svæði innan aðalskipulags. Hins vegar má áætla að frá því að aðalskipulagið tók gildi hafa aðstæður breyst og eftirspurn eftir byggingarlóðum á Suðurlandi hefur aukist. Einnig hefur fólksfjöldi á suðurlandi aukist til muna, í Flóahrepp hefur hann aukist úr 648 árið 2017 þegar gildandi aðalskipulag var samþykkt í 690 í lok árs 2021 (hagstofa – jan. 2022). Það má einnig áætla að með tilkomu nýrrar brúar á þjóðvegi 1 við Selfoss mun áhugi aukast á búsetu í uppsveitum Árnassýslu og þá er Flóahreppur ákjósanlegur staður sökum nálægðar við Selfoss og önnur nærliggjandi þéttbýli og þá bæði verslun- og þjónustu og mögulega atvinnu sem íbúar sækja þangað og styrkir þar með tekjugrunn þjónustu innan viðkomandi þéttbýlis.

Núverandi íbúðarsvæði innan Flóahrepps hafa ekki byggst upp með sambærilegum hætti og í nágrennasveitarfélögum. Það getur orsakast af því að land er í einkaeigu, staðsetning þeirra og markaðsetning ásamt því að ekki sé fyrirliggjandi deiliskipulag af svæðunum. Oft er ekki ljóst hvernig lóðir liggja eða hvaða innviðir séu til staðar innan viðkomandi svæðis, s.s. vegir, vatn, frárennsli eða ljósleiðari. Á þeim forsendum er hægt að álykta að mögulega sé ekki eftirspurn til staðar eftir þeim óbyggðu íbúðarsvæðum sem þegar hafa verið skilgreind. Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli fer eftir framboði og verða sum svæði vinsælli en önnur. Uppbygging á umræddum svæðum sem aðalskipulagsbreytingin nær til er þess ætluð að auka aðdráttarafl sveitarfélagsins. Stefnumörkun aðalskipulags gerir ráð fyrir að við næstu heildarendurskoðun aðalskipulags verða felld út þau svæði eða þau minnkuð, þar sem deiliskipulag og/eða sala og uppbyggingaráform hafa ekki gengið eftir.



Með fjölbreyttum möguleikum til búsetu, bæði í þéttbýli og ekki síður í dreifbýli, byggist upp fjölbreytt samfélag. Með því að heimila landeigendum að skipuleggja hluta sinna jarða fyrir þennan markað fjölga íbúum sveitarfélagsins, landeigendur fá tekjur og dreifbýlið styrkist. Sveitarfélagið er þegar að veita þjónustu í dreifbýli, t.a.m. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Þéttari byggð, í tengslum við núverandi þjónustukerfi, stuðlar að bættri nýtingu núverandi kerfa vega og veitna samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og léttir rekstur sveitarfélagsins, en á nýju íbúðarsvæði mun þjónustustig vera það sama og annarsstaðar í sveitarfélaginu.

Í samræmi við 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004 skal gera grein fyrir:

- Hvort landið er stærra en þörf krefur að teknu tilliti til þeirra nýtingaráforma sem skipulagstillagan felur í sér. Jafnframt, eftir því sem við á, hvort aðrir valkostir um staðsetningu komi til greina fyrir fyrirhugaða nýtingu á landi sem hentar síður til landbúnaðar og þá sérstaklega jarðræktar.
- Hver áhrif breyttrar landnotkunar eru á aðlæg landbúnaðarsvæði, m.a. hvort hæfileg fjarlægð er milli lands með breyttri landnotkun og landbúnaðar sem fyrir er og hvort girt verði með nýtingaráformum fyrir möguleg búrekstrarnot af landinu í framtíðinni.

Sveitarstjórn telur, að í aðalskipulagsbreytingu þessari felist ekki í sér skerðing á landbúnaðarnotum viðkomandi jarða né verið sé að taka stærra svæði undir breytta landnotkun heldur en þörf er á. Í skilmálum er kveðið á um áfangaskiptingu svæða yfir 10 ha til að ekki verði teknir stærrí áfangar fyrr en fyrri áföngum hefur verið ráðstafað. Ákvæði eru í aðalskipulagi að við næstu endurskoðun aðalskipulags verði þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað felld út. Mun þá landið falla aftur undir landbúnaðarsvæði. Landið sem um ræðir er ekki verðmætt landbúnaðarland skv. flokkun.

## 2.2 Skipulagssvæðið

Umrædd breyting á aðalskipulagi er tilkomin vegna óska landeiganda í þremur aðskildum verkefnum þar sem skilgreina þarf íbúðarbyggð.

Stór hluti Flóahrepps fellur undir 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd þar sem nútímahraun sérstakrar verndar. Það er þó víða fullgróið, enda hefur jarðvegur myndast og safnast í það sem síðar hefur gróið upp. Allt votlendi, yfir 5 ha nýtur verndar skv. sömu grein. Þá er allt Suðurlandsundirlendið er á skilgreindu mikilvægu fuglasvæði skv. flokkun Náttúruverndarstofnunar

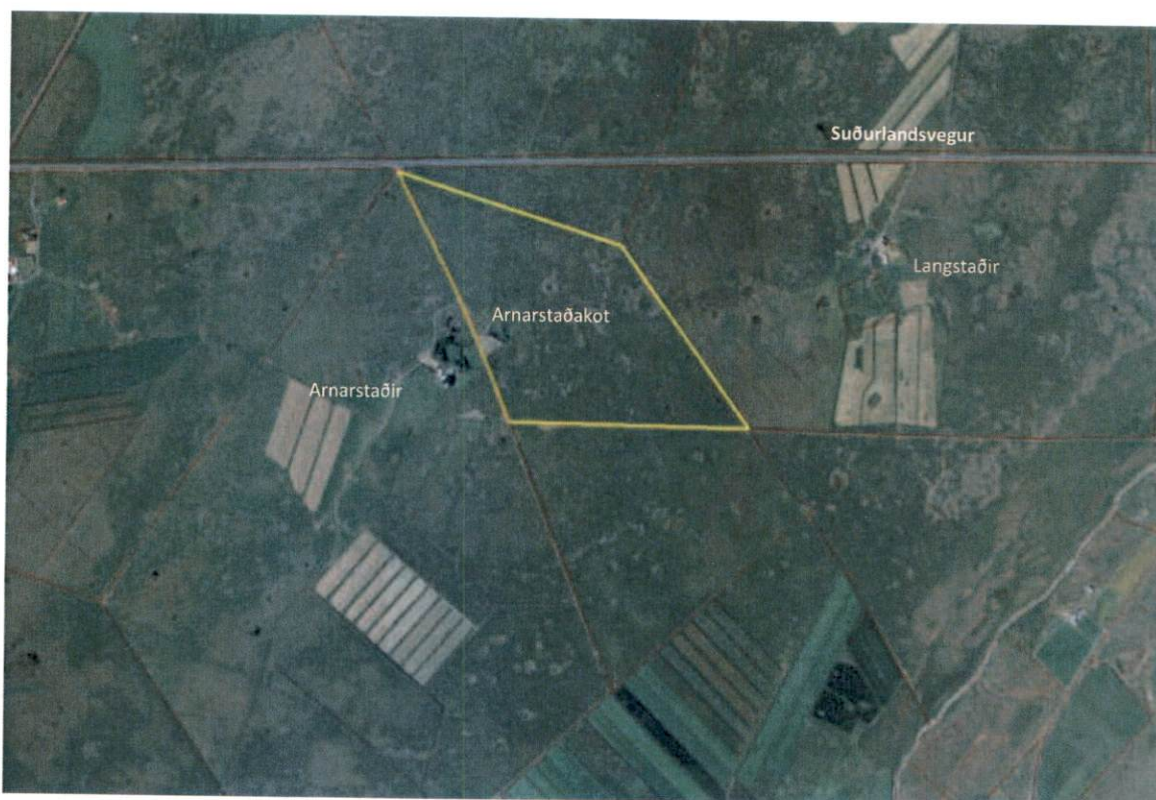
### 2.2.1 Arnarstaðakot

Arnarstaðakot er staðsett 4 km austan Selfoss með aðkomu frá Suðurlandsvegi. Arnarstaðakot er skráð 52, ha og er þar eitt einbýlishús auk nýlegra útihúsa.

Á svæðinu eru engar skráðar náttúruminjar en það er staðsett á Þjórsárhrauni sem fellur undir sérstaka vernd jarðminja skv. 61. gr. laga nr. 60/2103 um náttúruvernd.

Svæðið er flatt, algróið og nokkur trjárækt/skjólbelti við bæjartorfuna. Helstu vistgerðir svæðisins eru *língresis-* og *vingulsvist L9.6*, *grasengjavist L9.5* og *starungsmýrarvist L8.9* sem hafa hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar en eru mjög algengar og útbreiddar á Íslandi, *starungsflóavist L8.12* hefur mjög hátt verndargildi, er á lista Bernarsamningsins og hefur takmarkaða útbreiðslu hérlendis, *stinnastaravist L9.1* með miðlungs verndargildi og töluverða útbreiðslu hérlendis en er á lista Bernarsamningsins. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðarkortlagningar við mat á vistgerðum svæðisins en kortlagning miðast við nákvæmni 1: 25 000 og minni.

Fyrirhuguð íbúðabyggð er ekki innan flokka I eða II sem úrvals landbúnaðarland, en svæðið hefur verið nýtt undir landbúnað, aðalega til beitar. Áætla má að a.m.k. hluti þess sé auðræktanlegur.



**MYND** Arnarstaðir til vinstri og Arnarstaðakot til hægri með gulum ramma.

### 2.2.2 Skálmholt

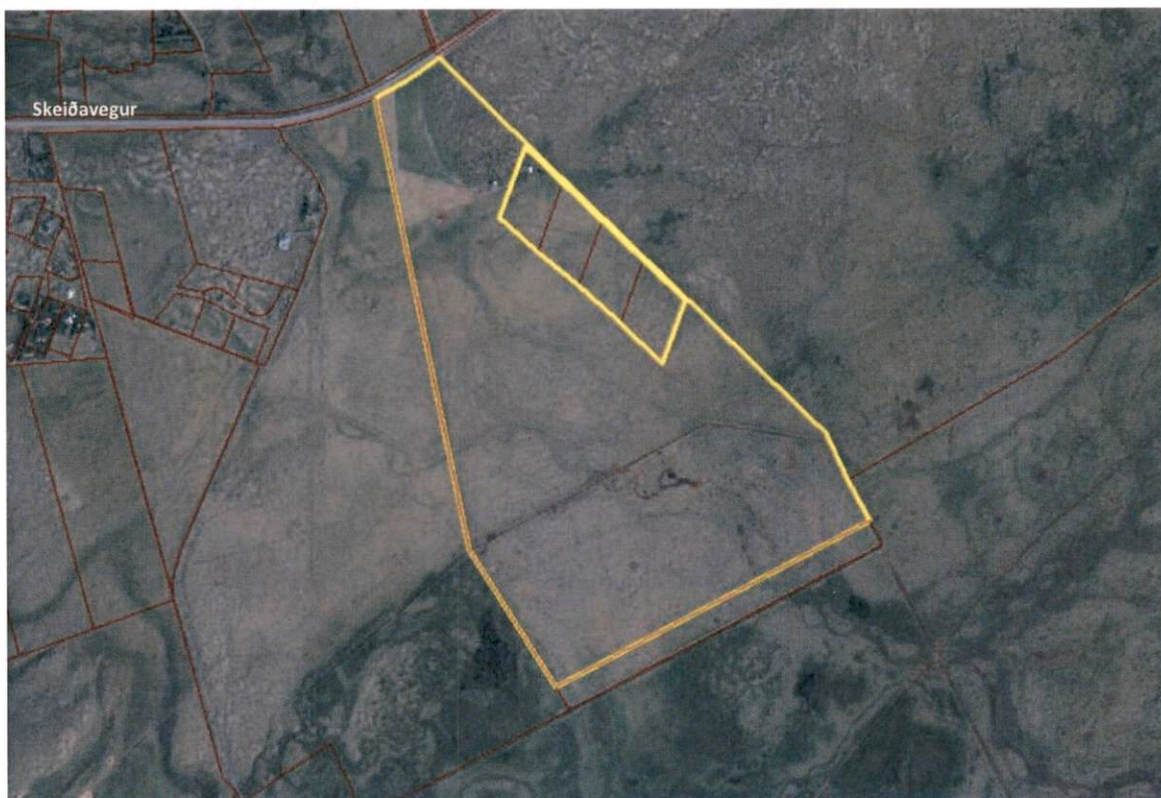
Skálmholt er um 15 km austan Selfoss með aðkomu frá Skeiða- og Hrunamannavegi (nr. 30) og liggur að sveitarfélagasmörkum við Skeiða- og Gnúpverjahrepps. Skálmholt er skráð sem 64 ha lóð hjá Þjóðskrá. Engin mannvirki eru skráð.

Á svæðinu eru engar skráðar náttúruminjar en það er staðsett á Þjórsárhrauni sem fellur undir sérstaka vernd jarðminja skv. 61. gr. laga nr. 60/2103 um náttúruvernd.

Svæðið er flatt og algróið. Helstu vistgerðir svæðisins eru *mosamóavist L10.1* með lágt verndargildi, *víðikjarrvist L10.10*, *língresins-* og *vingulsvist L9.6* og *runnamýrarvist á láglendi L8.6* sem hafa hátt eða



mjög hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar en eru mjög algengar og útbreiddar á Íslandi. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortlagningar við mat á vistgerðum svæðisins en kortlagning miðast við nákvæmni allt að 1:25 000.



**MYND** Skálmholt er innan gula rammans. Fjórum frístundalóðum hefur verið skipt út úr landinu.

### 2.2.3 Glóra

Jörðin Glóra (L166231) liggur neðan Þjóðvegur 1, í um 2 km fjarlægð frá Selfossi. Aðkoma að svæðinu er af Gaulverjabæjarvegi og um núverandi aðkomu að Glóru. Svæðið að mestu leyti flatlent mólendi en mýrlendi vestast, litlir hraunhólar standa á stöku stað upp úr gróðurlendi enda svæðið allt á Þjósárhraunum. Fyrirhuguð íbúðabyggð er ekki innan flokka I eða II úrvals ræktunarlands, en svæðið hefur verið nýtt undir landbúnað, aðalega til beitar.



**MYND** Glóra – fyrirhugað skipulagssvæði er innan gula rammans

### 2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

#### 2.3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

##### Kafli 2.1. Sjálfbær byggð í dreifbýli:

Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.

Kafli 2.1.1. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.

##### Kafli 2.2.1. Byggð falli að landslagi og náttúru:

Skipulagsákvörðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi úr sögu, náttúrufari eða menningu.



Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við Landsskipulagsstefnu þar sem uppbygging íbúðarsvæða í dreifbýli styður við búsetu í sveitarfélaginu og eflir þjónustu til dreifðari byggða. Með því er stutt við landbúnaðarsvæði og þjónustu í dreifbýli sem hefur tekið miklum breytingum undanfarna áratugi samhliða því að veita landeigendum tækifæri á fjölbreyttari nýtingu lands.

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu hvað varðar varðveislu landbúnaðarlands og náttúru- og menningargæða. Ekki er verið að ganga á gott ræktarland og þjórsárhraun, sem nýtur verndar, er að hluta til þegar raskað á svæðinu með túnagerð og vegum. Við gerð deiliskipulagsáætlana á svæðinu verður hugað að ákvæðum til að vernda sjáanlegan og óraskaðan hluta hraunsins.

Aðalskipulagsbreytingin styður ekki að öllu leyti við Landsskipulagsstefnu þar sem með breytingunni er ekki verið að beina vexti sveitarfélagsins að þeim kjörnum sem fyrir eru. Með breytingunni er komið til móts við landeigendur sem vilja nýta hluta sinna bújarða á annan hátt en til landbúnaðar og að svara eftirspurn eftir íbúðarlóðum í dreifbýli. Með því er engu að síður verið að styðja og styrkja byggðarlagið þó svo að vextinum sé ekki beint að þéttbýli. Auk þess er aukið framboð rúmgóðra lóða fyrir annan markhóp, en þann sem vill setja sig niður í þéttbýli á Suðurlandi, en þó geta sótt sér alla nauðsynlega þjónustu með auðveldu móti. Með ólíku lóðaframboði fæst fjölbreyttara samfélag.

Íbúðalóðir á Arnarstaðakoti, Skálmholti og Glóru eru staðsettar skammt frá þjóðvegum og ekki langt að sækja þjónustu í aðra þéttbýliskjarna utan sveitarfélagsins. Svæðinu eru vel staðsett hvað varðar fjarvinnu/fjarnám að heiman að atvinnu sótt á nærliggjandi svæði og miklar líkur á að svæðið verði eftirsótt til búsetu. Aukin uppbygging í dreifðari byggðum styður einnig við fjölbreytta þjónustu sem veitt er í þéttbýli á Suðurlandi.

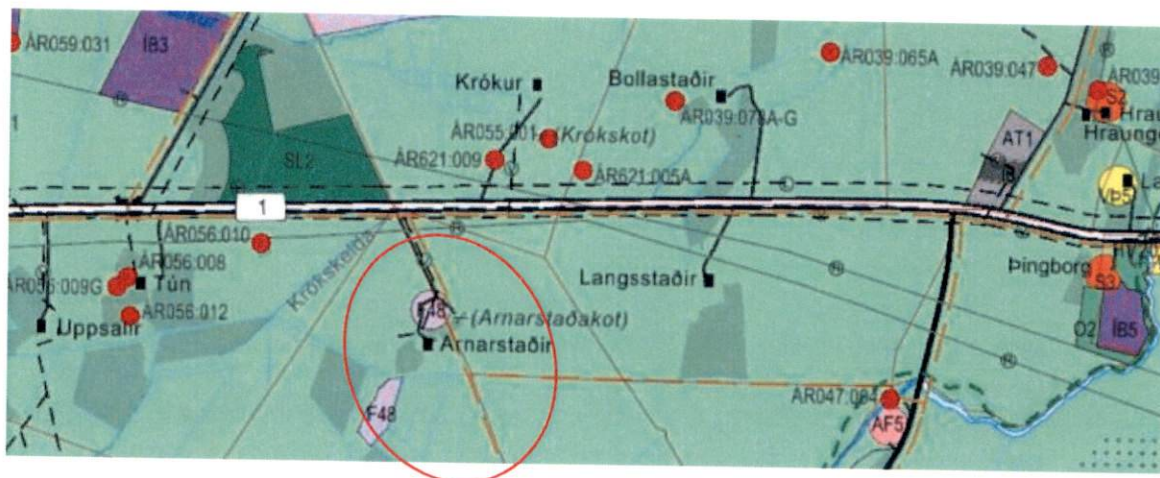
### 2.3.2 Aðalskipulag Flóahepps 2017-2029

Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 var staðfest í lok árs 2018. Öll svæðin eru á skilgreindu landbúnaðarlandi en á hluta þeirra Arnarstaðakots og Skálmhots er skilgreind frístundabyggð. Markmið sveitarfélagsins er varðar landbúnaðarland er að gott landbúnaðarland í flokki I og II verði áfram nýtt til landbúnaðar og að flokkun landbúnaðarlands verði lagt til grundvallar skipulagákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands. Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.

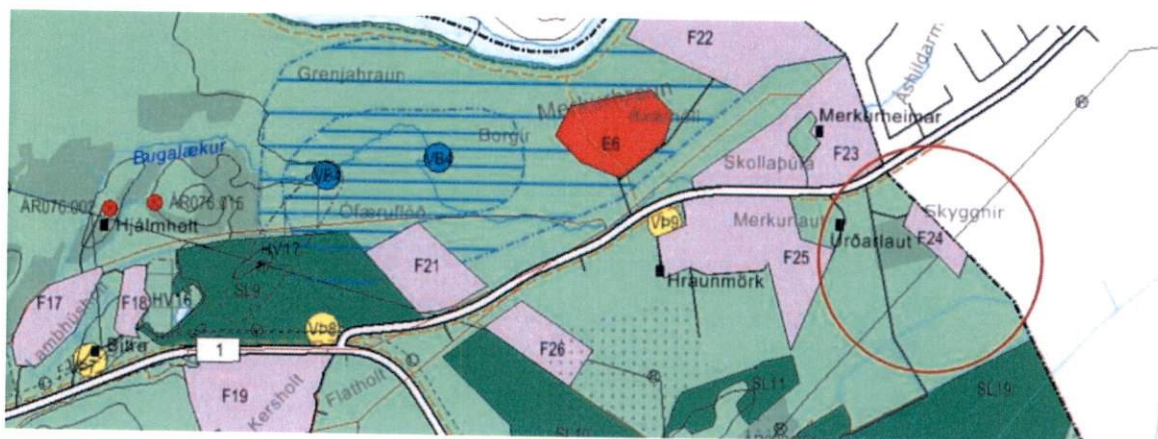
**TAFLA** Hluti töflu úr kafla 2.3.2 Frístundabyggð í gildandi greinagerð

FRÍSTUNDABYGGÐ			
Nr. Heiti svæðis	Lýsing	Jörð	Staða
F24 Skálmholtstún	Deiliskipulag fyrir 4 hús. Stærð svæðis er um 7 ha.	Skálmholt	1 hús





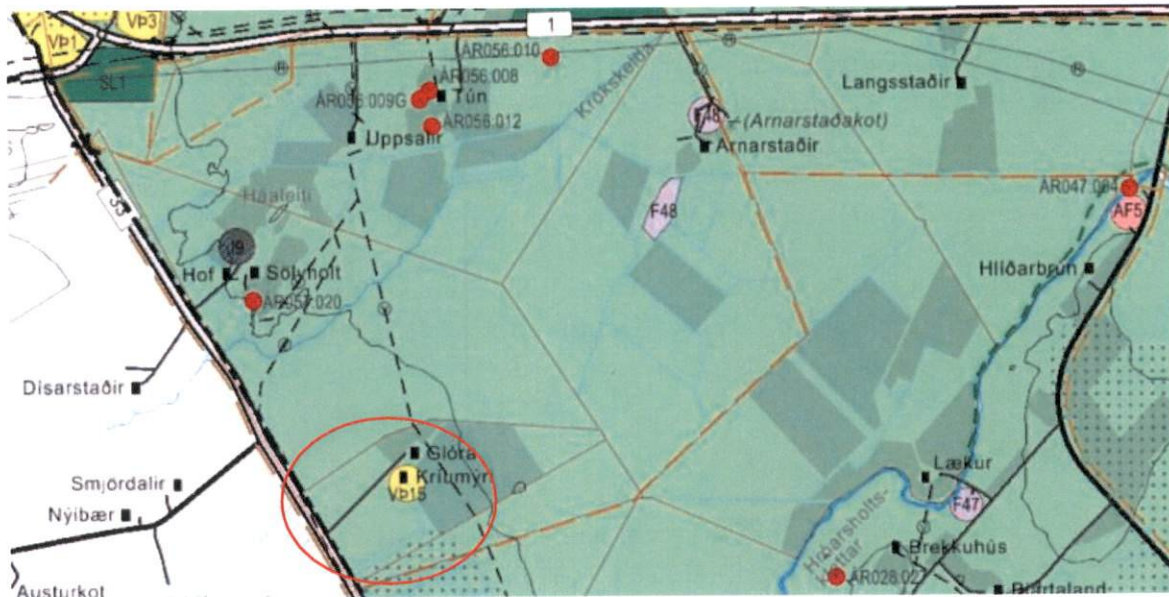
**MYND** Gildandi aðalskipulag í landi Arnarstaðarkots. Svæðið er innan rauða hringsins.



**MYND**. Gildandi aðalskipulag í landi Skálmholts. Svæðið er innan rauða hringsins.

**Tafla** Hluti töflu úr kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta í gildandi greinagerð

Verslunar- og þjónustusvæði		
Nr. Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
VÞ15 Kríumýri	Sveitakrá, veitingasala, gisting fyrir 8 gesti og tjaldsvæði. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu s.s. gistingu fyrir 20 gesti. Gert er ráð fyrir að starfsemi á staðnum geti eflst. Stærð svæðis er allt að 3 ha.	Kríumýri



**MYND.** Gildandi aðalskipulag í landi Glóru. Svæðið er innan rauða hringins.

Undir kafla 2.3.1 í greinagerð Aðalskipulags Flóahrepps er fjallað um íbúðarbyggð „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nær þjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins“. Undir liðnum er sett fram markmið vegna íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu.

- Ekki er gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðarbyggð.
- Við deiliskipulag núverandi svæða verði miðað að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II og leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð.
- Þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað við næstu endurskoðun aðalskipulags verða felld út.

Skilgreind eru 14 íbúðarsvæði og þar er gert ráð fyrir uppbyggingu á um 245 lóðum. Þar af eru 7 deiliskipulögð. Við gildistöku aðalskipulags höfðu verið byggð 22 hús á þessum svæðum. Af þessu má ætla að ekki sé vöntun eða eftirspurn eftir því að skipulögð séu fleiri slík svæði innan aðalskipulags, enda litast stefna aðalskipulags vegna íbúðarbyggðar nokkuð af því.

*„Þó nokkur ný íbúðarhús hafa verið byggð í Flóahrepp frá árinu 2000 (sbr. skýringarupprátt nr. 8). Meirihluti þeirra var byggður í tengslum við þær bæjartorfur sem fyrir voru en ekki á skilgreindum svæðum fyrir íbúðarbyggð. Með þessu nýtast þeir vegir og veitur sem fyrir eru og jafnframt samræmist þetta stefnu sveitarstjórnar um að leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu. Íbúaspá fyrir sveitarfélagið gerir ráð fyrir að í lok skipulagstímans verði fjöldi íbúa á bilinu 665-705. Svæði fyrir íbúðarbyggð eru mjög rífleg út frá þessu viðmiði þó þeim hafi heldur fækkað og þau minnkað um u.þ.b. 230 ha frá eldra skipulagi. Það er stefna sveitarstjórnar að minnka og fækka íbúðarsvæðum í Flóahrepp og að heimila ekki ný svæði fyrir íbúðarbyggð. Einn liður í því að fækka svæðum fyrir íbúðarbyggð er að við næstu endurskoðun*



*aðalskipulags verði þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað felld út. Heimiluð er uppbygging á landspildum sbr. kafla 2.4.1 og 2.4.9. öll byggð skal taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar í kafla 2.2.“*

Í gildandi skipulagi er því stefna sveitarstjórnar að leitast sé við að halda í dreifibýlisfirbrigð í sveitarfélaginu og að minnka og fækka eigi íbúðarsvæðum í Flóahrepp og ekki heimila ný svæði.

Með breytingu á aðalskipulagi sem hér er lögð fram (kafla 3) verður ný stefna sveitarfélagsins að heimila uppbyggingu nýrra íbúðarsvæði í dreifbýli í ljósi breytta samfélagslega aðstæðna síðan núverandi aðalskipulag var tekið í gildi.

#### 2.3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir bæjartorfu Arnarstaðakots. Deiliskipulagið tók gildi í október 2020. Umrædd breyting á aðalskipulagi kemur ekki til með að hafa áhrif á deiliskipulagið.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Skálmholt sem tók í gildi í september 2003. Skipulagið nær til hluta lóðarinnar og frístundalóðanna fjögurra. Í kjölfar aðalskipulagsbreytingarinnar er þörf á að endurskoða deiliskipulagið fyrir Skálmholt m.t.t. nýrrar landnotkunar á svæðinu eða vinna nýtt deiliskipulag.

Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta Glóru frá árinu 2007. Breyting á aðalskipulaginu kallar ekki á breytingu á deiliskipulagið.

#### 2.4 Minjar

Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi er lokið. Þekktar minjar eru innan fyrirhugaðra íbúðarsvæða í Arnarstaðakoti, Skálmholti og Glóru. Fyrirliggjandi skráningar uppfylla ekki kröfur um nákvæmni sem skráning vegna deiliskipulags þarf að uppfylla. Við gerð deiliskipulags skal því skrá fornleifar skv. þeim kröfum sem Minjastofnun Íslands setur. Gera skal grein fyrir fornleifum í deiliskipulagi og sýna á skipulagsupprætti. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvúð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

## 3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á upprætti og greinargerð.

#### **Breytingar á upprætti:**

Sett eru inn þrjú ný íbúðarsvæði, ÍB18, ÍB19 og ÍB20. Frístundarsvæðið (F24) felld niður.

#### **Breytingar á greinargerð kafla 2.3.1 Íbúðarbyggð:**



*Gildandi greinargerð fyrir íbúðarbyggð:*

*Í grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er íbúðarbyggð skilgreind sem „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins“.*

**Markmið:**

- Ekki er gert ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðarbyggð.
- Við deiliskipulag núverandi svæða verði miðað að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II og leitast við að halda í dreifbýlisfirbrigð.
- Þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað við næstu endurskoðun aðalskipulags verða felld út.

**Leiðir:**

- Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar.
- Í deiliskipulagi íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvi-vatn.
- Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum. Heimilt er að byggja einbýlishús, raðhús og parhús.
- Lóðastærðir skulu vera um 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- Heimagisting í flokki I er heimil í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrir liggur undirritað samþykki nágranna og næg bílastæði eru innan lóðar.

Þó nokkur ný íbúðarhús hafa verið byggð í Flóahreppi frá árinu 2000 (sbr. skýringaruppdrátt nr. 8). Meirihluti þeirra var byggður í tengslum við þær bæjartorfur sem fyrir voru en ekki á skilgreindum svæðum fyrir íbúðarbyggð. Með þessu nýtast þeir vegir og veitur sem fyrir eru og jafnframt samræmist þetta stefnu sveitarstjórnar um að leitast við að halda í dreifbýlisfirbrigð í sveitarfélaginu.

Íbúaspá fyrir sveitarfélagið gerir ráð fyrir að í lok skipulagstímans verði fjöldi íbúa á bilinu 665-705. Svæði fyrir íbúðarbyggð eru mjög rífleg út frá þessu viðmiði þó þeim hafi heldur fækkað og þau minnkað um u.þ.b. 230 ha frá eldra skipulagi. Það er stefna sveitarstjórnar að minnka og fækka íbúðarsvæðum í Flóahreppi og að heimila ekki ný svæði fyrir íbúðarbyggð. Einn liður í því að fækka svæðum fyrir íbúðarbyggð er að við næstu endurskoðun aðalskipulags verði þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað felld út. Heimiluð er uppbygging á landspildum sbr. kafla 2.4.1 og 2.4.9.

Öll byggð skal taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbrigð byggðar í kafla 2.2.

*Breytt (ný) greinargerð fyrir íbúðarbyggð:*

*Í grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er íbúðarbyggð skilgreind sem „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins“.*

**Markmið:**

- 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 náttúruvafars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.

- Að í dreifbýli skal skilgreina íbúðasvæði 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 dreifbýlisyfirbragð.
- Þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað við næstu endurskoðun aðalskipulags verða felld út.

Leiðir:

- Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar.
- Við skipulag nýrra svæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi, að jafnaði ekki fjær stofn- og tengivegum en 1.500 m og ekki fjær héraðsvegum en 500 m.
- Þjónusta á íbúðalóðum er sambærileg og á bújörðum/íbúðarhúsum í dreifbýli.
- Húsdýrahald er heimilt innan íbúðarbyggðar, þar sem slíkt kemur fram í aðalskipulagi og deiliskipulagi. Dýrahald er alltaf á ábyrgð eigenda og skal beitarpeningur vera afgirtur.
- Í deiliskipulagi íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvi-vatn.
- Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum. Heimilt er að byggja einbýlishús, raðhús og parhús.
- Lóðastærðir skulu vera um 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Áfangaskipta skal stærri íbúðasvæðum, yfir 10 ha þannig að seinni áfangar komi ekki til framkvæmda fyrr en a.m.k. 2/3 hlutar fyrri áfanga hefur verið ráðstafað (selt/leigt).
- Heimagisting í flokki I er heimil í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrir liggur undirritað samþykki náganna og næg bílastæði eru innan lóðar.

Þó nokkur ný íbúðarhús hafa verið byggð í Flóahreppi frá árinu 2000 (sbr. skýringaruppdrátt nr. 8). Meirihluti þeirra var byggður í tengslum við þær bæjartorfur sem fyrir voru en ekki á skilgreindum svæðum fyrir íbúðarbyggð. Með þessu nýtast þeir vegir og veitur sem fyrir eru og jafnframt samræmist þetta stefnu sveitarstjórnar um að leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.

Íbúaspá fyrir sveitarfélagið gerir ráð fyrir að í lok skipulagstímans verði fjöldi íbúa á bilinu 665-705. Svæði fyrir íbúðarbyggð eru mjög rífleg út frá þessu viðmiði þó þeim hafi heldur fækkað og þau minnkað um u.þ.b. 230 ha frá eldra skipulagi. Heimiluð er uppbygging á landspildum sbr. kafla 2.4.1 og 2.4.9. Öll byggð skal taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar í kafla 2.2.

#### Breyting á töflu yfir íbúðarbyggð

Sett er inn nýtt íbúðarsvæði ÍB18, ÍB19 og ÍB20 og eftirfarandi umfjöllun og skilmálar um það:

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
ÍB18	Arnarstaðakot	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Stærð svæðis er um 30 ha og nýtingarhlutfall lóaðr allt að 0,05. Á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr og skemmu, sem nýst getur sem útihús, geymsla eða til annarrar starfsemi. Dýrahald er leyfilegt en þó þannig að eigendur tryggi að ekki skapist ónæði fyrir náganna. Allt dýrahald er á ábyrgð eigenda.	25	0



ÍB19	Skálmholt	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Stærð svæðis er um 70 ha og nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,05. Á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr.	65	0
ÍB20	Glóra	Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Stærð svæðis er um 30 ha og nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,05. Á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðarhús, bílskúr og skemmu, sem nýst getur sem útihús, geymsla eða til annarrar starfsemi. Dýrahald er leyfilegt en þó þannig að eigendur tryggi að ekki skapist ónæði fyrir nágretta. Allt dýrahald er á ábyrgð eigenda..	25	0

Samkvæmt almennum skilmálum í gildandi aðalskipulagi geta íbúðarhús verið á 1-2 hæðum. Heimilt er að byggja einbýlishús, raðhús og parhús og á svæði ÍB18 og ÍB20 er einnig heimilt að hafa til viðbótar útihús eða húsnæði fyrir atvinnustarfsemi. Lóðastæðir skulu vera um 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05.

#### Breytingar á greinargerð kafa 2.3.2 Frístundabyggð:

##### Breyting á töflu yfir frístundabyggð

Eftirfarandi lína í töflu yfir frístundabyggð er felld út:

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð	Staða
ÍB24	Skálmholtstún	Deiliskipulag fyrir 4 hús. Stærð svæðis er um 7 ha.	Skálmholt	1 hús

## 4 UMhverfisáhrif

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

Mati á líklegum umhverfisáhrifum er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé



haldið á lofti. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfis-áhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið byggir á fyrirbyggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

#### 4.1 Vægi umhverfisáhrifa

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.

TAFLA 1. Vægi áhrifa.

Skilgreining	Skýring
Jákvæð áhrif +	Áhrif áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru talin til bóta fyrir umhverfið eða bæta hag þorra íbúa og/eða gesta á beinan eða óbeinan hátt. Breytingin sem hlýst af framfylgd áætlunarinnar eru yfirleitt varanleg og geta verið staðbundin en er yfirleitt á svæðis-, lands-, eða heimsvísu. Áhrifin samræmast lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Engin eða óveruleg áhrif 0	Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru engin eða minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif eru oftast stað-, eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Neikvæð áhrif -	Áhrif af áætluninni eru talin skerða eða rýra gildi tiltekins umhverfisþátta/-þátta á beinan eða óbeinan hátt eða valda ónæði, óþægindum, heilsutjóni eða auknu raski fyrir íbúa og/eða gesti. Áhrifin geta verið varanleg og/eða óafturkræf, staðbundin eða á lands-/heimsvísu. Áhrifin geta að einhverju leiti stangast á við ákvæði laga, reglugerða, stefnumarkana stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óviss áhrif ?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun. Þá geta áhrif verið háð útfærslu framkvæmdar.

#### 4.2 Umhverfisþættir matsspurningar og viðmið

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. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfisþættir sem líklegt væri að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti skv. fyrirbyggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðangreindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum:

TAFLA 2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Samfélag	Hagræn áhrif Íbúðarþróun	Landsskipulagsstefna 2015-2026 Stefna í aðalskipulagi
Náttúra og dýralíf	Búsvæði dýra/gróðurs Viðkvæm náttúra	Vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd
Land	Ræktunarland/jarðvegur	Flokkun landbúnaðarlands Landsskipulagsstefna 2015-2026
Náttúru- og menningarminjar	Fornminjar	Aðalskráning fornminja Lög nr. 80/2012 um menningarminjar
Landslag og ásjúnd	Byggðamynstur	Landsskipulagsstefna 2015-2026
Öryggi	Náttúruvá Umferðaröryggi	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015-2026

#### 4.2.1 Valkostir og samanburður

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Breytt skipulag. Landbúnaðarlandi er breytt í íbúðarsvæði ÍB18, ÍB19 og ÍB20. Frístundasvæði F24 fellt út.
- Núll – kostur. Stefna í gildandi skipulagi, þ.e. svæðið verður áfram landbúnaðarland/frístundasvæði.

#### Samanburður

##### Breytt skipulag:

Með uppbyggingu á svæðunum er möguleiki á að bjóða upp á fjölbreyttar íbúðarlóðir og gera sveitarfélagið eftirsóknarvert fyrir fólk sem kys að búa í dreifbýli. Breytingin styður einnig við uppbyggingu á minniháttar atvinnustarfsemi ásamt því að veita íbúum tækifæri á að starfa heima og/eða í nærliggjandi þéttbýliskjörnum. Breytingin mun því gefa tækifæri á frekari fólksfjölgun í sveitarfélaginu, styrkja samfélagið og styðja við stefnu sveitarfélagsins að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Ekki verður um þjónustu ríkis eða sveitarfélaga að ræða, umfram það sem nú þegar er veitt utan þéttbýlis. Svæðið er í góðum tengslum við vegi og veitir. Áhrif á samfélag eru því metin **jákvæð**.

Íbúar koma væntanlega til með að sækja atvinnu, verslun, þjónustu og tómsundur á Selfossi og í önnur nærliggjandi þéttbýli. Það mun koma til með að auka akstur og þar af leiðandi losun á gróðurhúslofttegundum. Hins vegar með aukinni útbreiðslu rafbíla mun það koma til með að hafa hverfandi áhrif á losun. Svæðið er að mestu óbyggt og allar framkvæmdir hafa áhrif á gróður á svæðinu. Á stórum hluta svæðanna er að finna vistgerðir með hátt eða mjög hátt verndargildi og má áætla að þær verði fyrir raski við framkvæmdir. Þar sem vistgerðirnar hafa allar þó nokkra útbreiðslu á landinu má áætla að áhrif á náttúru og dýralíf séu **óveruleg**.

Breytingin er ekki talin hafa takmarkandi áhrif á landbúnaðarframleiðslu í sveitarfélaginu. Svæðin eru ekki flokkuð sem gott ræktunarland í flokki I og II og áhrif á ræktunarland eru metin **engin/óveruleg**.



Þjórásrhraun sem fellur undir sérstaka vernd jarðminja skv. 61. gr. laga nr. 61/2013 um náttúruvernd er að finna á skipulagssvæðinu. Hraunið er að hluta þegar raskað vegna nýtingar lands s.s. vegna vega og túna en nýframkvæmdir og uppbygging munu óhjákvæmilega hafa áhrif á hraunið sem þó er að miklu leyti uppgróið. Fornminjar eru þekktar á og í grennd við fyrirhugað framkvæmdarsvæði og geta orðið fyrir neikvæðum áhrifum. Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru talin verða **óveruleg/neikvæð**.

Uppbygging svæðisins mun óhjákvæmilega hafa áhrif á landslag og ásýnd svæðisins. Svæðið er óbyggt og nokkuð flatt, með dæmigert yfirbragð dreifbýlis. Settir verða skilmálar til að tryggja falleg byggðamynstur sem tekur tillit til skilmála aðalskipulags. Áhrif á landslag og ásýnd eru því talin **óveruleg**.

Þar sem íbúar koma væntanlega flestir til með að sækja atvinnu, verslun og þjónustu í nærliggjandi þéttbýli mun umferð óumflýjanlega aukast. Vel skilgreindar akreinar og góð útfærsla vegtenginga dregur úr slyshættu. Ekki stafar hættu af mengun sé staðið að meðhöndlun úrgangs og frárennslis með fullnægjandi hætti. Áhrif á öryggi eru því talin **óveruleg**.

#### Núll kostur:

Ekki verður stuðlað að aukinni íbúðauppbyggingu á svæðinu né fjölgun íbúa og atvinnutækifæra. Áhrif á byggð og samfélag eru óveruleg. Svæðið verður áfram landbúnaðarland og því engin áhrif á náttúru- og menningarminjar. Ræktarland helst óbreytt og takmörkuð áhrif á vistgerðir og dýralíf. Engin áhrif á landslag og ásýnd svæðisins og engin áhrif á öryggi íbúa.

#### 4.2.2 Niðurstaða

Þrátt fyrir að núverandi aðalskipulag geri ráð fyrir uppbyggingu á 245 lóðum og mæli gegn frekari uppbyggingu íbúabyggða í sveitarfélaginu þá mun breytt stefna vera eflandi fyrir íbúapróun og atvinnulíf í sveitarfélaginu. Áhrif á aðra þætti eru metnir óverulegir enda gengið út frá því að farið verði að þeim kröfum sem settar eru varðandi yfirbragð, frágang og frárennslis. Raski skal haldið í lágmarki og vísbendingar um að vistgerðir með hátt verndargildi séu á svæðinu sem leitast skal við að vernda. Þar sem votlendi er að finna er æskilegt að forðast rask m.a. til að búsvæði fugla haldist sem mest óbreytt. Hugað skal að ákvæðum aðalskipulags um ásýnd og byggðamynstur og takmarka neikvæð áhrif á landslag og yfirbragð byggðar í sveitarfélaginu.

## 5 SKIPULAGSFERLI/UMSAGNIR

Aðalskipulagsbreytingin er unnin skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

Skipulagslýsing var auglýst í desember og bærust umsagnir frá Umhverfisstofnun, Skipulagsstofnun og Vegagerðinni og tekið var tillit til athugasemda og eftir atvikum brugðist við ábendingum frá stofnununum.

Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingarinnar eru eftirfarandi:



- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Náttúrufræðistofnun Íslands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

Breytingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst seinni part vetrar 2022 og taki gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda sumarið 2022.

## 6 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Í kafla 2.4 Minjar var leiðréttur texti í samræmi við umsögn Minjastofnunar Íslands um að fornleifar væri að finna á öllum jörðunum og nákvæm skráning þeirra ætti að fara fram við vinnslu deiliskipulags í samræmi við kröfur Minjastofnunar.

Í kafla 3, töflu yfir íbúðarbyggð var tekið út í skilmálum fyrir Skálmholt og Glóru að þar væru byggð parhús eða raðhús. Bætt var við í skilmálum fyrir Glóru að þar mætti vera með viðbótar byggingar og dýrahald, sambærilegt og í Arnarstaðakoti.

Í kafla 4.2.1 Valkostir og samanburður er áhrifum breytt í samræmi við upplýsingar um fornleifar og því bætt við að áhrif á þær gætu orðið neikvæðar.

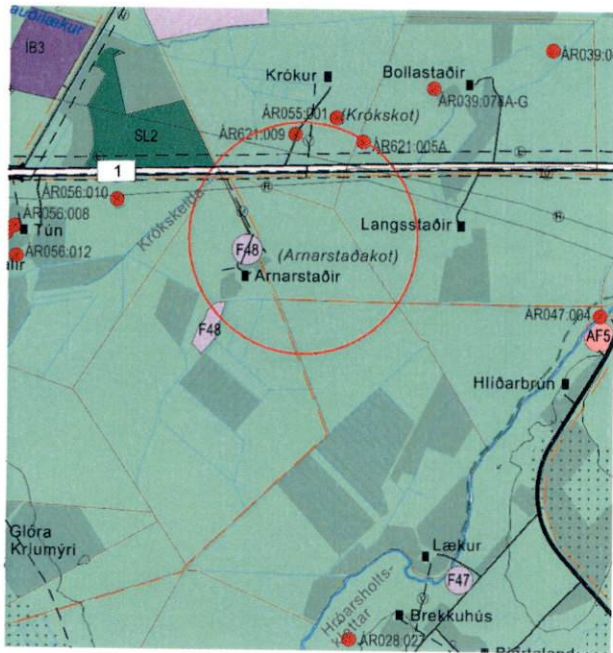
Í kafla 4.2.2 Niðurstaða er bætt við texta um að halda skuli raski í lágmarki m.a. til verndunar vistgerða með hátt verndargildi og fuglalífs.

## 7 UPPDRÁTTUR

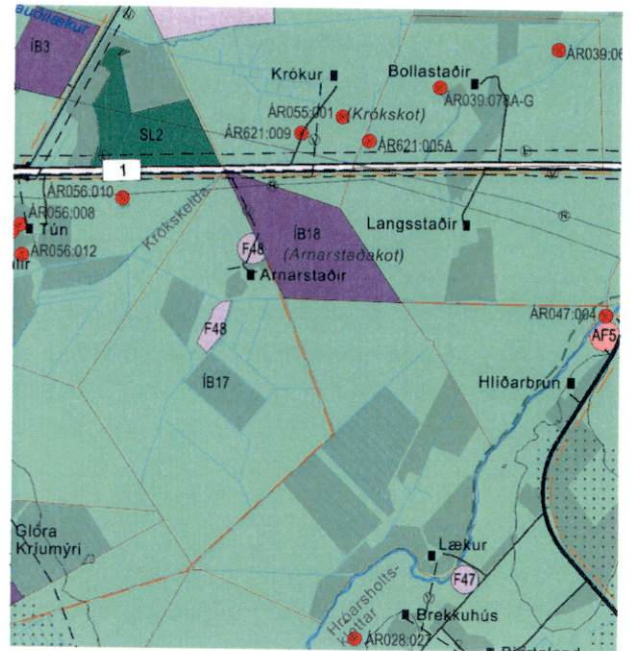
# Flóahreppur - Aðalskipulag 2017-2029



## Íbúðarbyggð (ÍB18) - Arnarstaðakot



GILDANDI AÐALSKIPULAG 1:50.000



BREYTT AÐALSKIPULAG 1:50.000

### SKÝRINGAR

#### ATVINNA OG BYGGÐ

ÍB	Íbúðarbyggð
F	Fristundabyggð
VÞ	Verslun- og þjónusta
S	Samfélagsþjónusta
L	Landbúnaðarsvæði
E	Efnistöku- og efnislosunarsvæði
ST	Strandsvæði

#### SAMGÖNGUR OG VEITUR

	Stofnvegir
	Tengivegir
	Héraðsvegir
	Slóðar
	Gönguleiðir
	Reiðleiðir
	Reiðhjálaleiðir
	Raflínur 66-220 kV
	Vatnsveita
	Ljósleiðari

#### TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

	Svæði á náttúruminjaskrá
	Hverfisvernd
	Friðlýstar fornminjar
	Fornminjar undir hverfisvernd

#### TÁKN TIL SKÝRINGAR

	Skipulagsmörk
	Landamerki, óviss og ekki tæmandi
	Ræktað land
	Landbúnaðarland flokkur I og II



Flóahreppur - Aðalskipulag 2019-2029  
Íbúðarbyggð (ÍB18) - Arnarstaðakot  
Sveitarfélagsuppdráttur

VERK: 4670-010      BLADSTÆRD: A4      UNNID: SOS      RÝNT: ÁJ

MÆLIKVARÐI: 1:50.000      DAGS: 07.02.2022      DAGS.BREYT:

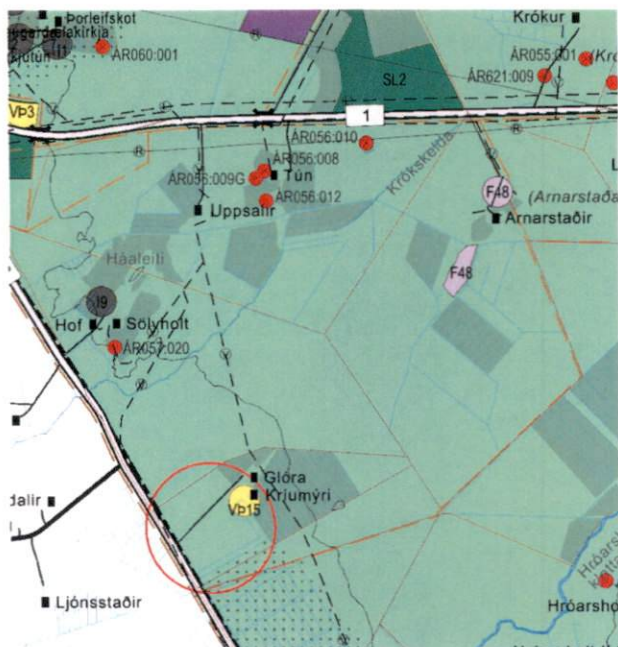
SAMPYKKT:



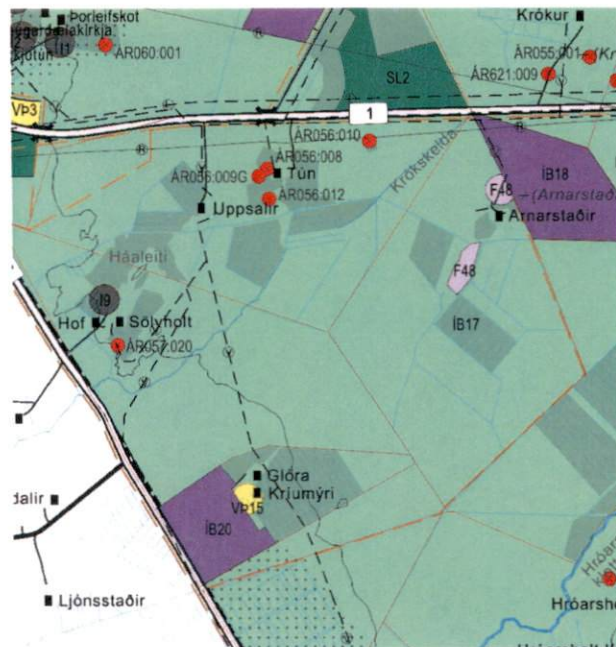
# Flóahreppur - Aðalskipulag 2017-2029



## Íbúðarbyggð (ÍB20) - Glóra



GILDANDI AÐALSKIPULAG 1:50.000



BREYTT AÐALSKIPULAG 1:50.000

### SKÝRINGAR

#### ATVINNA OG BYGGÐ

ÍB	Íbúðarbyggð
F	Fristundabyggð
Vp	Verslun- og þjónusta
S	Samfélagsþjónusta
L	Landbúnaðarsvæði
E	Efnistöku- og efnislosunarsvæði
ST	Strandsvæði

#### SAMGÖNGUR OG VEITUR

	Stofnvegir
	Tengivegir
	Héraðsvegir
	Slóðar
	Gönguleiðir
	Reiðleiðir
	Reiðhjólaleiðir
	Rafínur 66-220 kV
	Vatnsveita
	Ljósleiðari

#### TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

	Svæði á náttúruminjaskrá
	Hverfisvernd
	Friðlýstar fornminjar
	Fornminjar undir hverfisvernd

#### TÁKN TIL SKÝRINGAR

	Skipulagsmörk
	Landamerki, óviss og ekki tæmandi
	Ræktað land
	Landbúnaðarland flokkur I og II



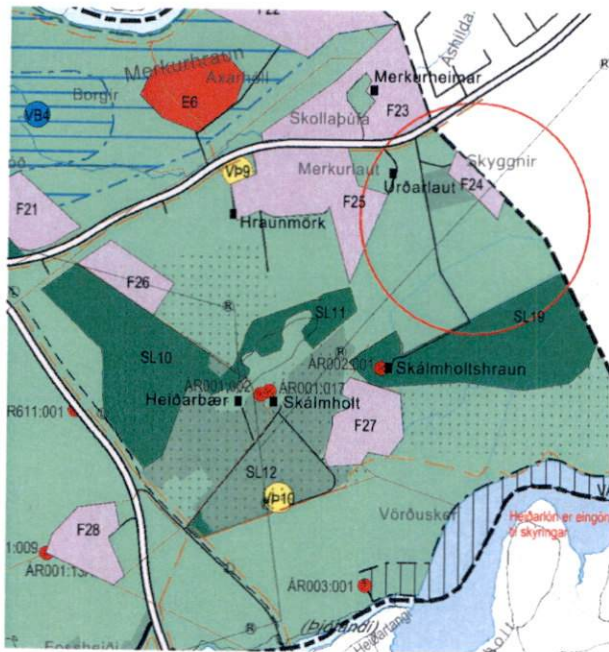
Flóahreppur - Aðalskipulag 2019-2029  
Íbúðarbyggð (ÍB20) - Glóra  
Sveitarfélagsuppráttur

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
4670-010	A4	SOS	ÁJ
MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:50.000	07.02.2022		
SAMPYKKT:			

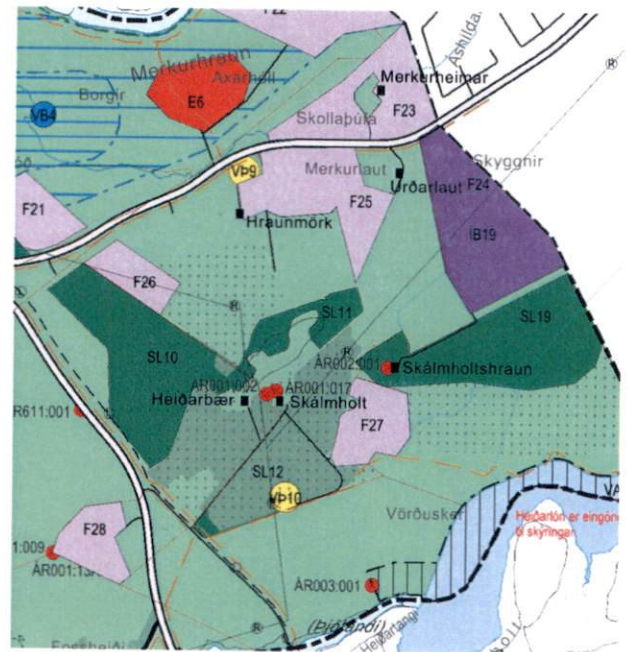
# Flóahreppur - Aðalskipulag 2017-2029



## Íbúðarbyggð (ÍB19) - Skálmholt



GILDANDI AÐALSKIPULAG 1:50.000



BREYTT AÐALSKIPULAG 1:50.000

### SKÝRINGAR

#### ATVINNA OG BYGGÐ

	ÍB	Íbúðarbyggð
	F	Fristundabyggð
	Vb	Verslun- og þjónusta
	S	Samfélagsþjónusta
	L	Landbúnaðarsvæði
	E	Efnistöku- og efnislosunarsvæði
	ST	Strandsvæði

#### SAMGÖNGUR OG VEITUR

	Stofnvegir
	Tengivegir
	Héraðsvegir
	Slóðar
	Gönguleiðir
	Reiðleiðir
	Reiðhjólaleiðir
	Raflinur 66-220 kV
	Vatnsveita
	Ljósleiðari

#### TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

	Svæði á náttúruminjaskrá
	Hverfisvernd
	Friðlýstar fornminjar
	Fornminjar undir hverfisvernd

#### TÁKN TIL SKÝRINGAR

	Skipulagsmörk
	Landamerki, óviss og ekki tæmandi
	Ræktað land
	Landbúnaðarland flokkur I og II



Flóahreppur - Aðalskipulag 2019-2029  
Íbúðarbyggð (ÍB19) - Skálmholt  
Sveitarfélagsuppdráttur

VERK: 4670-010      BLADSTÆRÐ: A4      UNNID: SOS      RÝNT: ÁJ

MÆLIKVARÐI: 1:50.000      DAGS: 07.02.2022      DAGS.BREYTT:

SAMPYKKT: