



FLÓAHREPPUR

FLÓAHREPPUR
Aðalskipulag 2017 - 2029
Bitra land L200842
Fákahraun
Breyting á landnotkun

Greinargerð

23. janúar 2025

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

Skipulagsgögn:
Aðalskipulagsuppráttur, mkv. 1 : 50.000
Greinargerð

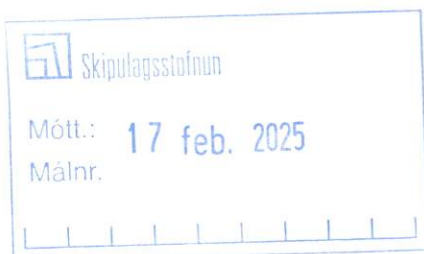
Aðalskipulagsbreyting þessi, sem kynnt hefur verið samkvæmt
30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst samkvæmt 31. gr.
sömu laga var samþykkt í sveitarstjórn þann 03.12. 2024

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Nágrís Þór Haraldsson
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun
þann 18.02. 2025

Ólafur Arnarson

Efnisyfirlit	
1. Inngangur	4
2. Markmið	4
3. Deiliskipulag	4
4. Forsendur	4
5. Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	5
6. Skipulagssvæðið og staðhættir	6
7. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál	6
8. Aðalskipulagsbreyting	7
9. Landbúnaður í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029	9
10. Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029	11
11. Umhverfi og yfirbragð byggðar	12
12. Fornleifar	13
13. Vatnsvernd	14
14. Umhverfisskýrsla	15
15. Umhverfispættir og áherslur	15
16. Umhverfismat - aðferðir og stefna	16
17. Umfjöllun um kosti og umhverfispætti	16
18. Niðurstaða	18
19. Tilkynningarskylda	18
20. Breyting á auglýstri tillögu	18



1. Inngangur

Hér er um að ræða, um 43 ha lands sem heitir í Þjóðskrá Íslands, Bitra land og hefur landnúmerið L200842. Samkvæmt núverandi staðfestu Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og um 21 ha lands frístundabyggð, merkt F21. Er það ósk landeigenda að aðalskipulagi svæðisins verði breytt, þannig að 30 ha verði landbúnaðarsvæði og 13 ha verði ætlað undir verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir að vinna deiliskipulag fyrir svæðið samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi nr. 30, Skeiða- og Hrunamannavegi. Svæðið liggur því vel við samgöngum sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2. Markmið

Markmiðið er að fjölga íbúum sveitarfélagsins og þar með nýta betur þá þjónustu og innviði sem fyrir eru s.s. vegakerfi og veitur. Einnig að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja búa í dreifbýli á stórum lóðum með möguleika á aðstöðu fyrir t.d. hesta, trjárækt og þ.h. Þá sé markmiðið með verslunar- og þjónustu lóðunum að auka kosti í þjónustu og ferðaþjónustu í sveitarfélaginu. Á staðnum verði miðað að því að þar verði hægt að taka á móti stærri hópum í einu en skortur sé á slíkri aðstöðu í sveitarfélaginu.

3. Deiliskipulag

Fyrirhugað deiliskipulag sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnið í samræmi við staðfest, breytt Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029 m.s.br. Deiliskipulagið mun ná yfir um 43 ha lands. Í deiliskipulaginu er gert er ráð fyrir fjórum landbúnaðarlóðum að stærðinni 49.723 fm til 70.150 fm. Næst þjóðvegi er gert ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu, s.s. veitingaþjónustu og um 100 herbergja hóteli með gistingu fyrir allt að 200 gesti. Ennfremur er gert ráð fyrir um 30 litlum gistihúsum sem samanstanda af tveimur ca. 30 fm húsum sem eru að grunnfleti um 70 fm hvert. Í þeim geta verið allt að 120 gestir. Stærð svæðis er um 13 ha.

4. Forsendur

Aðalskipulagsbreyting þessi, er liður í því að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu. Á undanförunum árum hefur eftirspurn eftir lóðum aukist töluvert á svæðinu. Er það nú vilji sveitarfélagsins að koma til móts við þessa eftirspurn og fjölga lóðum til búsetu í sveitarfélaginu og jafnframt skapa góð skilyrði fyrir atvinnu- og mannlíf, þannig að búseta á svæðinu verði eftirsóknarverð.

Í Flóahreppi er að mestu stundaður hefðbundin landbúnaður, en vegna breyttra aðstæðna s.s. stórbættum samgöngum og með lagningu ljósleiðara um svæðið hafa margir landeigendur áhuga á að skipuleggja lóðir til búsetu á jörðum sínum. Er hér aðallega höfðað til fólks sem vinnur á svæðinu eða í nærliggjandi sveitarfélögum s.s. Selfossi og vill búa út af fyrir sig í sveitinni, en síður í þéttbýliskjörnum. Auk þess er sífellt fleira fólk sem stundar nám og vinnu í fjarvinnu og getur þannig búið nánast hvar sem er.

Sveitarfélagið annast nú þegar ýmsa þjónustu s.s. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Fjölgun íbúa og þéttari byggð mun einnig, stuðla að bættri nýtingu núverandi kerfa, vega og veitna samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra.

5. Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Um fjöllum um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.2, bls. 5 og 6 í aðalskipulagi sveitarfélagsins munu verða höfð að leiðarljósi við skipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt þingsályktun um 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 staðhættum. Gæta skal 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 leitast við að halda í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu og að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Markmið

- o Leitast skal við að halda í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu.
- o Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og skal gæta samræmis við nálægðar 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.

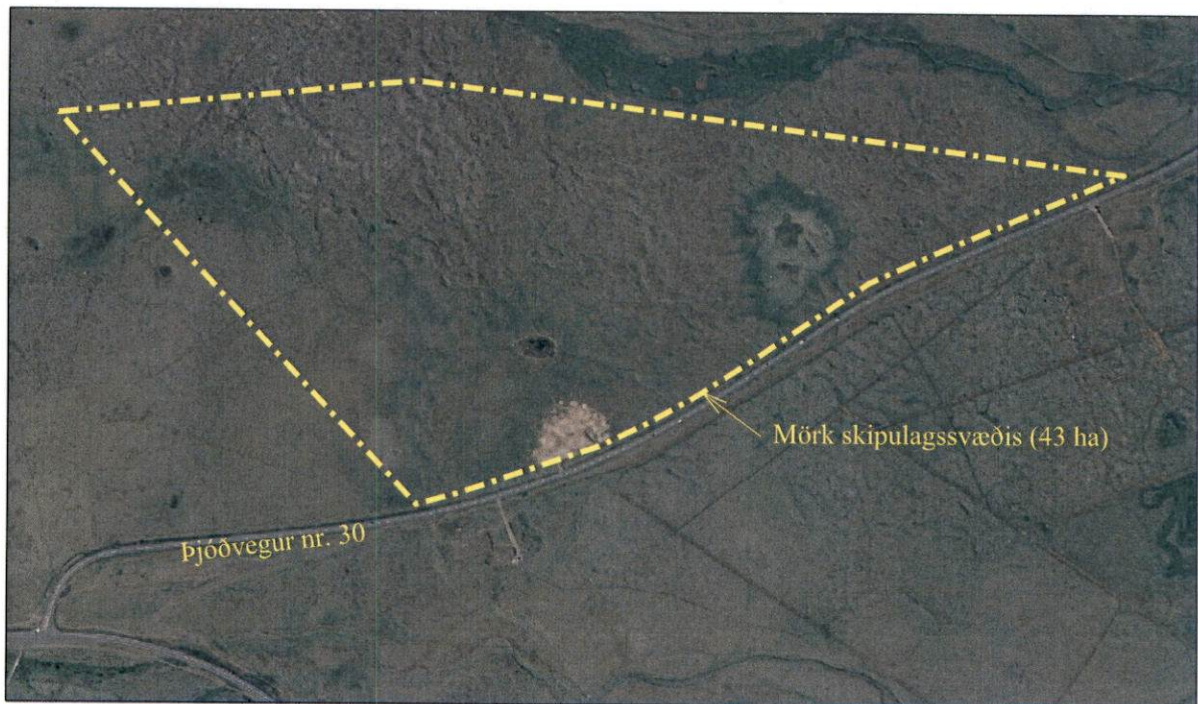
Leiðir:

- o Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislu gildi 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 þarfa allra aldurshópa.“

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 næturbjarm“.



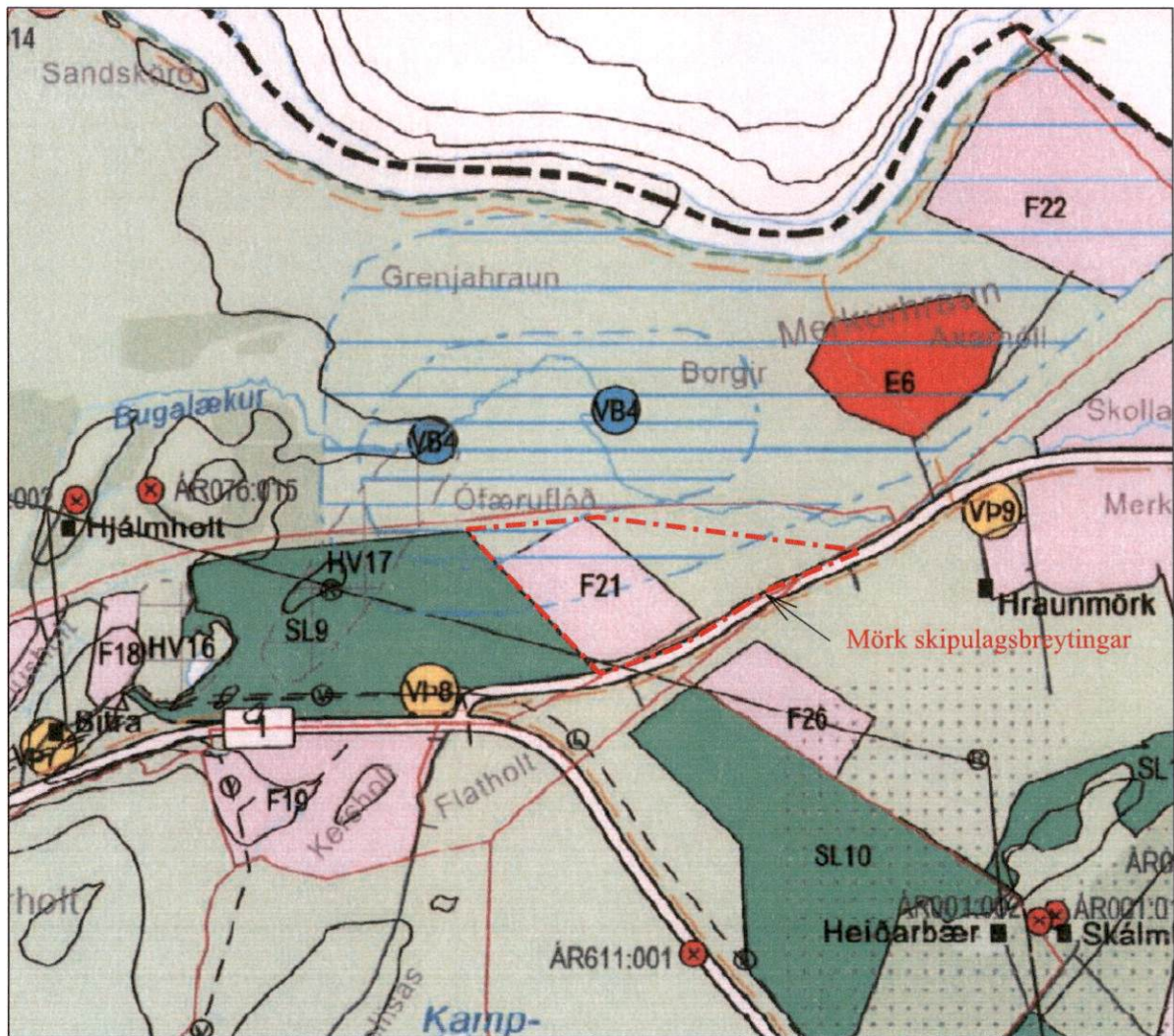
Skipulagssvæðið er sýnt með gulri línu.

6. Skipulagssvæðið og staðhættir

Landið er sem fyrr segir um 43 ha að stærð og er að mestu mói og gróið hraun, með grasbölum á milli, í um 50 m y.s. og hallar lítillega til suðvesturs.

7. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál

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



Hluti úr Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

8. Aðalskipulagsbreyting

Aðalskipulagsbreyting þessi, nær yfir um 43 ha lands. Í núverandi staðfestu aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 m.s.br. er gert ráð fyrir að frístundabyggð, merkt F21 og er um 21 ha og landbúnaðarsvæði sem er um 22 ha að stærð.

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að landnotkun á svæðinu verði breytt, þannig að á því verði um 30 ha ætlaðir undir landbúnað, um 13 ha undir verslun og þjónustu.

Gerðar verða breytingar í greinargerð aðalskipulagsins til samræmis.

Breytingar á töflu -

Sú breyting er gerð á töflu fristundabyggð, bls. 9 í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029, að liður F21 Bitra fellur út. Svæðið er óbyggt.

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er enn fremur gert ráð fyrir að um 13 ha lands verði ætlað fyrir verslun og þjónustu, merkt VÞ25, og er þá fyrst og fremst starfsemi sem tengist ferðaþjónustu.

Breytingar á töflu -

Tafla verslunar- og þjónustusvæði, bls. 18 í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029 m.s.br. bætist við liður VÞ25 Bitra - Fákahraun sem er eftirfarandi:

Verslunar- og þjónustusvæði			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
VÞ25	Bitra Fákahraun	Á svæðinu er gert ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu, s.s. veitingaþjónustu og um 100 herbergja hóteli. Enn fremur er heimilt að reisa 30 - 40 lítil gistihús að stærðinni 25 - 35 fm hvert. Nýtingarhlutfall lóða á svæðinu má ekki vera hærra en 0.05. Heildarbyggingmagn á svæðinu má vera að hámarki 4.000 fm og heildargestafjöldi um 320. Setja skal í skilmála deiliskipulags, ákvæði um aðgerðir til að draga úr sjónrænum áhrifum og ganga úr skugga um að mannvirki séu aðlöguð að landslagi og ásýnd svæðisins. Vanda skal frágang á lóðum og leitast við að hafa lýsingu lágstemmda. Stærð svæðis er um 13 ha.	Bitra

Við aðalskipulagsbreytingu þessa munu landnúnaðarsvæði í sveitarfélaginu stækka um 8 ha.

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð að aðkoma inn á svæðið verði frá Þjóðvegi nr. 30, Skeiða- og Hrunamannavegi. Nánar er gert ráð fyrir aðkomu í deiliskipulagi.

9. Landbúnaður í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029

Landbúnaðarsvæði er skv. gr. 6.2. í skipulagsreglugerð, nr.90/2013, skilgreint sem „Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfænað, matvæla- og fóðurframleiðslu”.

Í kafla 2.4.1. Landbúnaðarsvæði, bls. 10, í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017 - 2029, m.s.br. er fjallað um markmið og leiðir, sem hafa ber í huga við skipulag landbúnaðarsvæða í sveitarfélaginu sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- o Gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verður áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu.
- o Flokkun landbúnaðarlands verð lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands.
- o Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- o Landbúnaðar verði eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- o Áfram verði lögð áhersla á að ásýnd bújarða og mannvirkja styðji við jákvæða ímynd íslensks landbúnaðar.
- o Áfram verð stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.
- o Skógrækt verði eflur til viðurframleiðslu, útivistar, skjóls og landbóta en jafnframt verði forðast að setja gott akuryrkjuland undi samfellda skógrækt.
- o Landnýting sé í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki með ofbeit, mengum eða á annan hátt.
- o Settar eru verklagsreglur um landskipti.

Leiðir:

- o Landbúnaðarland er flokkað með það að markmiði að vernda gott landbúnaðarland til matvælaframleiðslu til framtíðar.
- o Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.
- o Byggingar skulu reistar í tengslum við núverandi mannvirki til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.
- o Ný íbúðarhús skulu að jafnaði byggð í tengslum við byggð á núverandi bæjatorfu/býli.
- o Heimiluð er uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.
- o Byggingar, uppskipting lands, samfelld skógræktarsvæði o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er ekki heimil á góðu landbúnaðarlandi (flokki I og II) eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna eða þar sem sýnt er fram á að flokkun landbúnaðarlands er önnur en gengið er út frá í aðalskipulagi.
- o Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta.
- o Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldihús alifugla, loðdýra og svína skal staðsetja fjarri jarða- og lóðamörkum.
- o Áform um framræslu eða endurheimt votlendis þarf að skoða í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. áhrifa á aðliggjandi jarðir.
- o Framkvæmdir sem hamla því að Flóaáveitan virki eins og til er ætlast eru óheimilar.

Um land bújarða á landbúnaðarsvæðum gilda ákvæði jarðarlaga nr. 81/2004 og ábúðarlög nr. 80/2004, og eftir atvikum ákvæði annarra laga.

Á hluta landbúnaðarlands eru kvaðir sem taka þarf tillit til við nýtingu lands s.s. vegna vatnsverndar, svæða á náttúruminjasrá og hverfisverndar vegna náttúru- og söguminja.

Ennfremur segir á bls. 12 í kaflanum - Önnur atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum:

Heimilt er að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stoðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í landbúnaðarnotum. Heimilt er að nýta byggingar á býlum með viðbótum og/eða breytingum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi sem tengist ferðapjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að og styður við landbúnaðarstarfsemi og búsetu á svæðinu.

Heimilt er, á landi í ábúð og þar sem aðstæður leyfa, að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smiðju, verkstæði, gistiheimili, verslun, smáhýsi og/eða byggingar fyrir veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 500 m². Umfangsmeiri rekstur verður einungis heimilaður á svæðum sem eru skilgreind sérstaklega fyrir atvinnustarfsemi í aðalskipulagi, s.s. afþreyingu, verslun- og þjónustu eða athafna- og iðnaðarsvæði.

Í kaflanum um flokkun landbúnaðarlands á bls. 11 og 12, fellur skipulagssvæðið í flokk IV og er um hann eftirfarandi umfjöllun:

Flokkur IV - annað land. Ýmsar landgerðir þar sem ekki verður samfellda jarðrækt að ræða m.a. vegna þess að jarðvegur er grunnur, hraun/grjót í eða við yfirborð og/eða halli lands er of mikill. Einnig eru þetta aurarsvæði jökulvatna, sandsvæði og strandsvæði mæst sjó sem og mjög blaut votlendissvæði (dælur) þar sem grunnvatnsstaða er talin það há að land er ekki þurrkunarhæft.

Land í flokki IV er oft sæmilega gróið og hentugt til beitar, sumarbeitar eða heilsársbeitar þegar um láglendissæði er að ræða. Einnig er oft um að ræða svæði sem eru lítt gróin eða ógróin. Land í flokki IV er yfirleitt æskilegt til landgræðslu og skógræktar m.a. með það að markmiði að bæta landgæði til ræktunar / nýtingar.

Fyrir liggur aðalskipulagsbreyting á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029: Breyting á skilmálum um íbúðarsvæði - ný íbúðarsvæði Arnarsstaðkot, Skálmholt og Glóra, sem var staðfest af Skipulagsstofnun þann 17.2.2023. Þar kemur fram í kaflanum, Breytt (ný) greinargerð fyrir íbúðabyggð, markmið í lið 3, bls 12, að í dreifbýli skal skilgreina íbúðarsvæði þar sem fjórar eða fleiri lóðir eru samliggjandi.

10. Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029

Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi verður gert ráð fyrir að um 13 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 gistingu- og ferðamöguleika á svæðinu til að fjölga gistingu- og ferðamönnum.
- 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 gistingu- og ferðamöguleikar 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 ásjón bygginga skal falla sem best að nánasta umhverfi. Ganga þarf vel frá lögnum s.s. frárennsli og tryggja gott aðgengi til tæmingar rotþróa.

11. 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 Út lýsing 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 þarfa allra aldurshópa*”.

Í grein 10.4.2. segir enn fremur að „*við hönnun á út lýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að út lýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturþjarm*”.

12. Fornleifar

Fyrir liggur Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla II, frá Fornleifastofnun Íslands (Reykjavík 2014) unnin af Orra Vésteinssyni og Ragnheiði Gló Gylfadóttur. Í henni eru skráðar tvær fornleifar á svæðinu sem eru Ár-078:023 (A-B) Seljadalir tóftir beitarhús og Ár-078:028 garðlag vörslugarður. Á uppdrætti sem fylgir fornleifaskráningunni er merkt fornleif austast á svæðinu. Merkið er við gula línu sem gengur í gegnum skipulagssvæðið og sýnir legu gamallar leiðar. 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 vettvangskonnnun 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“.

13. Vatnsvernd

Hluti af skipulagssvæðinu er á Vatnsverndarsvæði: Merkúrhraun, Hjálmholt, Bitra sem eru í vatnsverndarflokki flokki II og III (sjá aðalskipulagsuppdrátt).

Í gr. 6.3 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, eru vatnsverndarsvæði skilgreind sem „svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði (VG) og hinsvegar fjarsvæði (VF) sbr. reglugerð um neysluvatn”.

Um vatnsverndarsvæði gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999.

Vatnsverndarsvæði flokkast í þrjá flokka skv. 13. gr. reglugerðar nr. 796/1999 m.s.br. um varnir gegn mengun vatns. Flokkarnir eru brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði.

Í kafla 2.8.4. Vatnsvernd bls. 44 og 45, í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017 - 2029 er eftirfarandi umfjöllun um flokkun vatnsverndarsvæða í sveitarfélaginu:

Um flokk II - grannsvæði gildir eftirfarandi:

Utan við brunnsvæðið skal ákvarða grannsvæði vatnsbólsins og við ákvörðun stærðar þess og lögunar, skal taka tillit til jarðvegsþekju svæðisins og grunnvatnsstrauma sem stefna að vatnsbólinu.

Verndarákvæði grannsvæða, skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999, eru þessi:

„Á grannsvæðum er óheimilt að nota eða hafa birgðir af efnum, sem geta mengað grunnvatn. Hér er m.a.a átt við olíu, bensín, og skyld efni, salt, eiturefni til útrýmingar skordýrum eða gróðri og önnur efni sem geta mengað grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn. Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða sambærilegar byggingar á svæðinu. Vegalagning, áburðanotkun og önnur starfsemi skal vera undir stöngu eftirliti”.

Um flokk III - fjarsvæði, gildir eftirfarandi:

Fjarsvæði liggur utan þess lands sem telst til brunnsvæða og grannsvæða vatnsbóla. Verndarákvæði fjarsvæða er þessi skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999:

„Þar sem vitað er um sprungur eða misgengi skal gæta fyllstu varúðar í meðferð efna sem talin eru upp undir grannsvæði vatnsbóla. Stærri geymslur fyrir slík efni eru bannaðar á svæðinu. Heilbrigðisnefnd getur gefið út frekari fyrirmæli varðandi umferð á þessu svæði, svo og um byggingu sumarhúsa og annarra mannvirkja”.

Í fyrirhuguðu deiliskipulagi er gert ráð fyrir byggingareitum á fjarsvæði vatnsverndarinnar. Farið skal eftir einu og öllu eftir lögum og reglugerðum sem gilda um svæðið og skal ýrustu varúðar gætt þannig, að ný mannvirki og annað, valdi ekki mengun grunnvatns eða spilli viðkvæmri náttúru svæðisins.

14. Umhverfisskýrsla

Stærð svæðisins og starfsemi leiða til þess að aðalskipulagsbreytingin fellur undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Í umhverfisskýrslu þessari eru helstu umhverfisþættir metnir út frá þeim viðmiðum sem helst eru talin skipta máli miðað við stefnu sveitarstjórnar, annarra yfirvalda og markmiða laga.

15. Umhverfisþættir og áherslur

Í töflu 1 eru tekin saman þau umhverfisviðmið sem lögð verða til grundvallar umhverfismati. Í umhverfisskýrslu verða sett viðmið fyrir hvern umhverfisþátt. Viðmiðin verða sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins ásamt settum markmiðum sveitarfélagsins í samfélags- og umhverfismálum auk viðmiða í opinberum stefnuskjölum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Umhverfisþættir, helstu spurningar og viðmið:

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60 / 2013 Landsskipulagsstefna 2015-2026
Land	Ræktunarland/jarðvegur	Flokkun landbúnaðarlands Landsskipulagsstefna 2015-2026
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60 / 2013 Vistgerðarflokkur Náttúrufræðistofnunar
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Bygðamynstur?	Lög um náttúruvernd nr. 60 / 2013 Landsskipulagsstefna 2015-2026
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á notkun svæða til útvistar?	Velferð til framtíðar - Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026
Minjar/Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar? Hefur skipulagið áhrif á náttúruminjar eða verndarsvæði s.s. vatnsvernd?	Lög nr. 80 / 2012 um menningarminjar Fornleifaskráning Reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001 og Reglugerð gegn mengun vatns nr. 796/1999. Skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015-2026
Náttúruvá og öryggi	Er hætt á náttúruvá á svæðinu? Hefur skipulagið áhrif á tengingu við megin vegi út frá umferðaröryggi?	Saga svæðisins varðandi flóð og jarðskjálfta. Vegalög nr. 80/2007 Stefna í aðalskipulagi

Tafla 1. Umhverfisviðmið sem höfð verða til hliðsjónar við mat á hugsanlegum umhverfisáhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar.

16. Umhverfismat - aðferðir og stefna

Við greiningu á einkennum og vægi hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem fram kemur í töflu hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar vægi áhrifa er metið.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
Óveruleg	0	Óveruleg áhrif á umhverfisþátt
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfisþátt
Áhrif óljós	?	Óljós áhrif á umhverfisþátt

Tafla 2. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat.

17. Umfjöllun um kosti og umhverfisþætti

Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núllkost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar. Bornir verða saman þeir valkostir sem fjallað er um hér að aftan og lagt mat á hvort áhrifin séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss.

Umhverfisþættir:	Áhrif:
Jarðfræði og jarðmyndanir	0/-
Land	0
Gróður og dýralíf	0
Ásýnd og landslag	0
Samfélag	+
Minjar/Verndarsvæði	0
Náttúruvá og öryggi	0

Tafla 3. Umhverfismat.

Jarðfræði og jarðmyndanir

Samkvæmt kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagssvæðinu hraun sem nefnist Þjorsáhraun 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 náttúru-fyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal forðast eins og hægt er að raska ekki hrauninu og að leitast verði við að hlífa votlendisblettum innan svæðisins. Áhrif metin óveruleg/neikvæð.

Í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, að vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta sé tryggð og að komið sé í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu og að landnýting sé í sátt við náttúruna. Einnig skal forðast skemmdir á landi, hrauni og gróðri umfram það sem nauðsynlegt er meðan á framkvæmdum stendur. Leitast skal við að halda yfirbragði svæðisins og græða upp þau landsár sem verða við framkvæmdir. Við gróðursetningu á landinu skal leitast við að gróðursetja þann gróður sem ríkjandi er á svæðinu. Gróðursetningu í hrauninu skal þó haldið í lágmarki, þannig að ásýnd hraunsins haldi. Sé þörf fyrir trjágróður t.d. vegna skjóls, skal notast við beinvaxið birki og þess gætt gróður komi ekki til með að byrgja útsýni frá nærliggjandi húsum. Varðandi varðveislu á votlendi skal loka þeim skurðum á svæðinu sem ekki er bein þörf fyrir og forðast að grafa nýja nema brýn nauðsyn sé á.

Land

Í kaflanum um flokkun landbúnaðarlands á bls. 11 og 12 í aðalskipulagi Flóahrepps 2017 – 2029 fellur skipulagssvæðið í flokk IV og er því ekki um að ræða gott ræktunarland, þannig áhrif á ræktunarland eru metin óveruleg.

Gróður og dýralíf

Svæðið er óbyggt og munu því framkvæmdir á svæðinu, hafa einhver áhrif á gróður og dýralíf. Tekið skal sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að framkvæmdir verði að mestu utan varptíma. Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að lífríki svæðisins hljóti sem minnstan skaða af, þannig að áhrif á náttúru og dýralíf verði óveruleg.

Ásýnd og landslag

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 deiliskipulagsskilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áhrif á ásýnd og landslag eru því óveruleg.

Samfélag

Byggingaráform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapa atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins. Áhrif á samfélag eru því jákvæð.

Minjar/Verndarsvæði

Fyrir liggur Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla II, frá Fornleifastofnun Íslands (Reykjavík 2014) unnin af Orra Vésteinssyni og Ragnheiði Gló Gylfadóttur. Í henni eru skráðar tvær fornleifar á svæðinu sem eru Ár-078:023 (A-B) Seljadalir tóftir beitarhús og Ár-078:028 garðlag vörslugarður. Á uppdrætti sem fylgir fornleifaskráningunni er merkt fornleif austast á svæðinu, en er ónúmeruð og án umfjöllunar. Við deiliskipulagsgerð á svæðinu verður tekið fullt tillit til fornleifa. Áhrif á fornleifar eru því óveruleg.

Í deiliskipulagi sem unnið er samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir byggingareitum á fjarsvæði vatnsverndarinnar. Farið skal eftir einu og öllu eftir lögum og reglugerðum sem gilda um svæðið og skal ýtrustu varúðar gætt þannig, að ný mannvirki og annað, valdi ekki mengun grunnvatns eða spilli viðkvæmri náttúru svæðisins. Áhrif á vatnsverndina á svæðinu er því óveruleg.

Náttúruvá og öryggi

Ekki er nein sérstök náttúruvá á svæðinu umfram það sem fjallað er um í kafla 2.9. í aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Helsta náttúruvæn eru jarðskjálftar og e.t.v. flóðahætta, þannig að huga skal að því að ekki sé byggt yfir þekktar jarðskjálftasprungur og að undirlagi bygginga og gólfkóta húsa vegna hugsanlegrar flóðahættu í framtíðinni.

Aðkoma inn á svæðið er frá Skeiða og Hrunamannavegi (30-01) sem er stofnvegur af tegundinni C8.

Tenging við þjóðveg mun verða gerð samkvæmt öllum í veghönnunarreglum Vegagerðarinnar s.s bil milli tenginga, frágangur við vegamót o.fl og gerð í samráði við Vegagerðina.

Áhrif vegna náttúruvár og öryggi er því óverulegt.

18. Niðurstaða.

Samkvæmt umfjöllun kosti og umhverfisþætti má segja að áhrif tillögunnar sé að mestu óveruleg, enda sé í öllum þáttum framfylgt ytrustu umhverfissjónarmiðum og eru í samræmi við lög og reglugerðir.

Sveitarstjórn leggur áherslu á að áfram verði byggð upp ferðaþjónusta í dreifbýli sveitarfélagsins, bæði til að bæta þjónustu við ferðamenn og auka tekjumöguleika íbúa.

Til að draga úr sjónrænum áhrifum skal setja í skilmála deiliskipulags, ákvæði um aðgerðir til að draga úr sjónrænum áhrifum og að gengið verði úr skugga um að mannvirki séu aðlöguð að landslagi og ásýnd svæðisins.

19. Tilkynningarskylda

Framkvæmdir innan skipulagssvæðisins falla undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort skuli háð umhverfismati.

20. Breyting á auglýstri tillögu

Skipulagsákvæði fyrir VÞ25 á bls. 8 í greinargerð uppfærður. Ennfremur er kaflinn 16, í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar, Umhverfismat - aðferðir og stefna í umfjöllun um jarðfræði og jarðmyndun bls. 16, uppfærður.

Komið er til móts við athugasemd Skipulagsstofnunar, dagsett 16. janúar 2025 og bætt í reit reit VÞ25 sér ákvæði um að setja skuli í skilmála deiliskipulags, ákvæði um aðgerðir til að draga úr sjónrænum áhrifum og ganga úr skugga um að mannvirki séu aðlöguð að landslagi og ásýnd svæðisins. Vanda skal frágang á lóðum og leitast við að hafa lýsingu lágstemmda.