



FLÓAHREPPUR

FLÓAHREPPUR
Aðalskipulag 2017 - 2029
Heiðabær Stórholt L166354
Þjósárbraut 2
Breyting á landnotkun

Greinargerð

28. janúar 2025



Skipulagsstofnun

Mótt.: 19 feb. 2025

Málnr.

202402035

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

Skipulagsgögn:
Aðalskipulagsuppdráttur, 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 17.12. 2024

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Vignus Þór Friðriksson
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun
þann 17/12. 2024

Gudmundur Ólafsson



Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	4
2. Markmið.....	4
3. Deiliskipulagsbreyting.....	4
4. Forsendur.....	4
5. Skipulagssvæðið og staðhættir.....	5
6. Aðalskipulagsbreyting.....	6
7. Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029.....	7
8. Umhverfi og yfirbragð byggðar.....	8
9. Fornleifar.....	9
10. Fráveitumál.....	9
11. Áhrifamat.....	10
12. Breytingar á auglýstri tillögu.....	10

1. Inngangur

Landið sem aðalskipulagsbreyting þessi nær yfir er innan svæðis sem heitir á vef Mannvirkjastofnunar Heiðarbær Stórholt L166345 og er skráð sem nytjað og er 93,6 ha að stærð. Samkvæmt núverandi staðfestu Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029, er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Nú er það ósk landeigenda að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt, þannig að 3.21 ha lands, syðst á svæðinu verði breytt úr því að vera landbúnaður í verslun og þjónustu.

2. Markmið

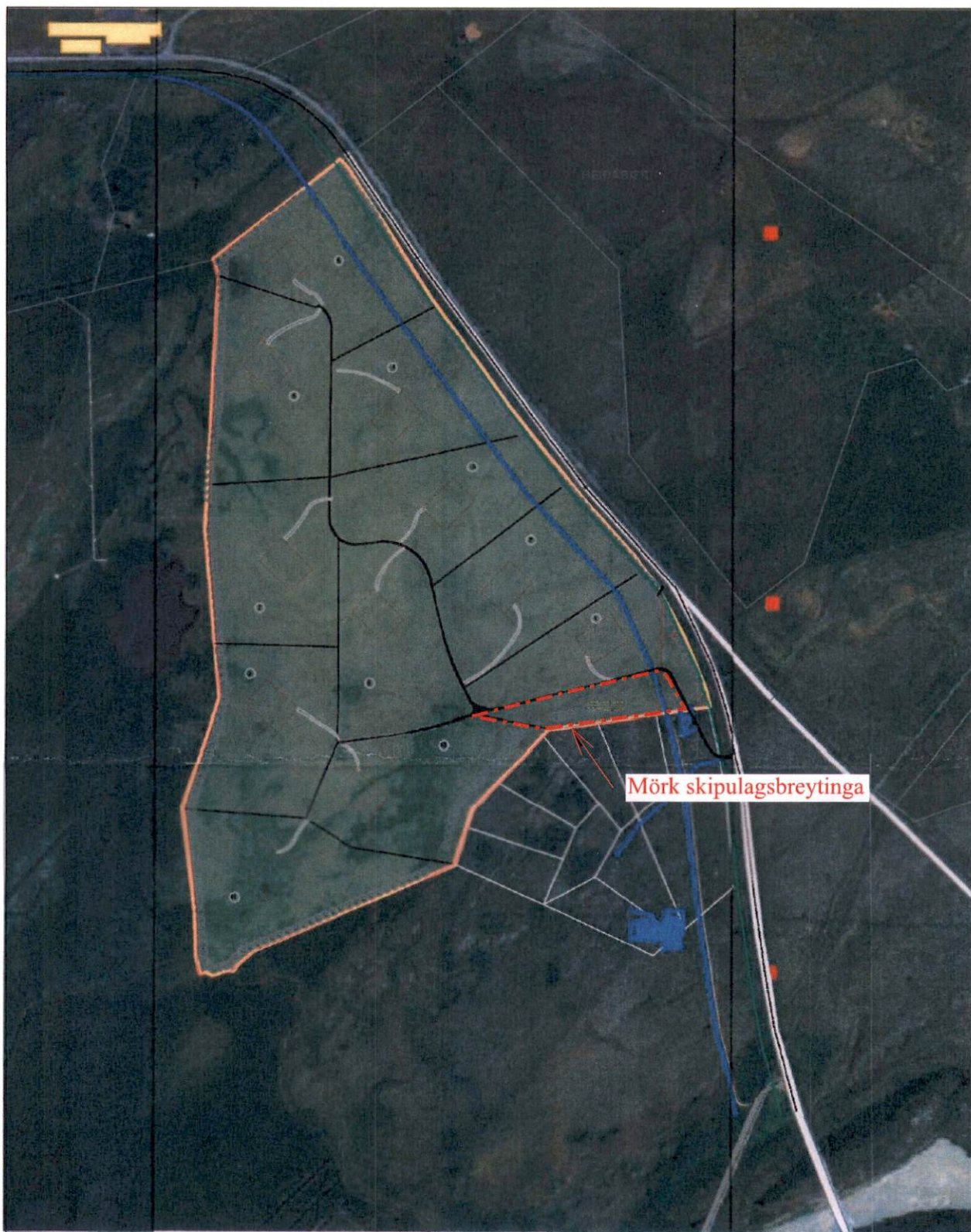
Markmiðið er að auka fjölga gistimöguleikum í ferðaþjónustu í sveitarfélaginu.

3. Deiliskipulagsbreyting

Fyrir svæðið er í gildi samþykkt deiliskipulag, sem samþykkt var í sveitarstjórn Flóahrepps þann 30.11. 2022. Samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari, er gert ráð fyrir að deiliskipulagi svæðisins verði breytt, þannig að lóðinni Þjorsárbraut 2, sem er 11.95 ha að stærð, verði skipt upp í tvær lóðir, sem verða Þjorsárbraut 2 (8.74 ha) og Þjorsárbraut 2A (3.21 ha). Í deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að lóðin Þjorsárbraut 2A verði breytt úr landbúnaði í verslunar- og þjónustulóð.

4. Forsendur

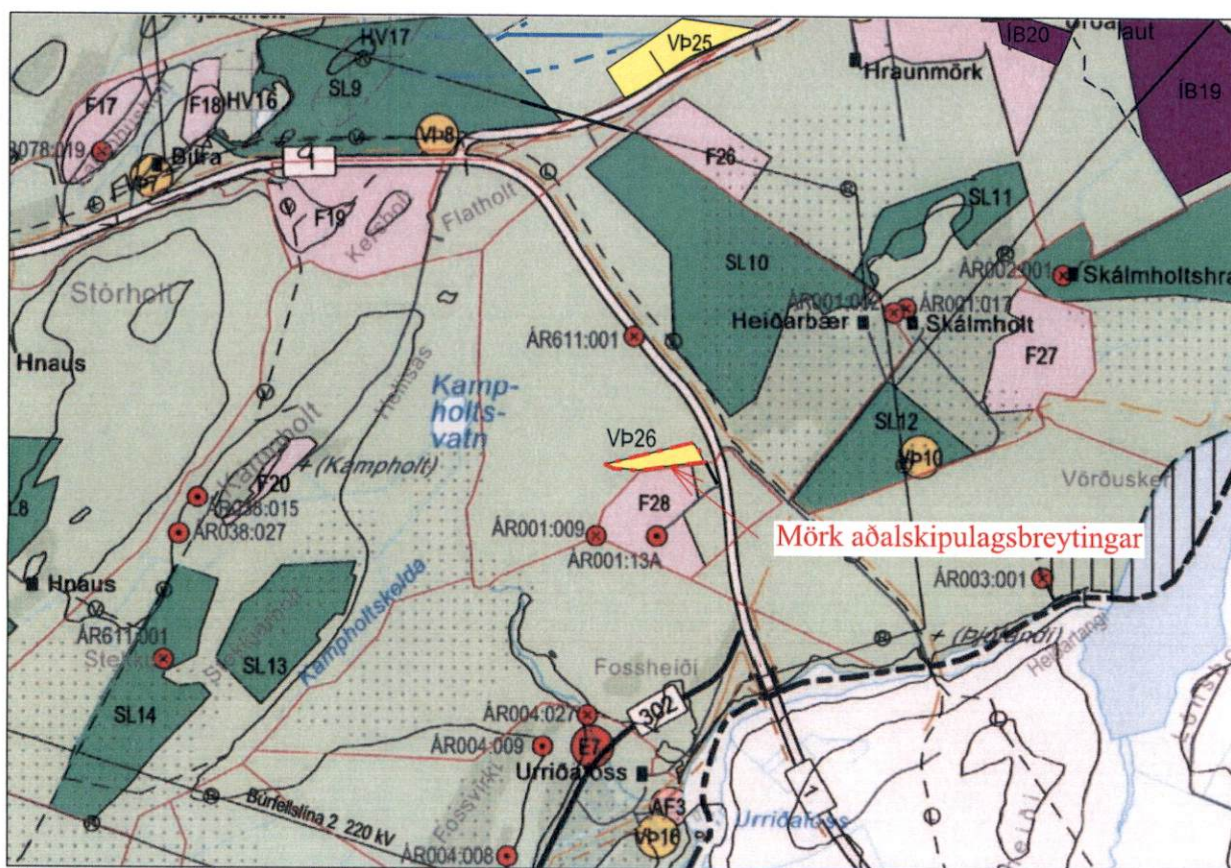
Land þetta liggur vel við samgöngum og eru margir af helstu ferðamannastöðum landsins í nágrenninu, svo mikil eftirspurn er eftir gistimöguleikum á svæðinu. Hafa landeigendur nú hug á að koma til móts við þá eftirspurn, með uppbyggingu ferðaþjónustu.



Skýringarmynd úr samþykktu deiliskipulagi

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.



Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029

6. Aðalskipulagsbreyting

Landið sem aðalskipulagsbreyting þessi nær yfir, er sem fyrr segir innan svæðis sem heitir á vef Mannvirkjastofnunar Heiðarbær Stórholt L166345 og er skráð sem nytjað og er 93,6 ha að stærð. Samkvæmt núverandi staðfestu Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029, er landið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að um 3.21 ha lands, syðst á svæðinu, verði breytt í verslun og þjónustu, merkt VP26, og er þá fyrst og fremst ætlað fyrir 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 VP26 Heiðabær - Stórholt sem er eftirfarandi:

Verslunar- og þjónustusvæði			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
VP26	Stórholt Þjónsárbraut	Á svæðinu er heimilt að reisa um 350 fm þjónustuhús, þar sem jafnframt er, heimilt að hafa 4 - 5 gistirými fyrir samtals um 20 gesti og um 30 - 40 gestahús til útleigu, sem eru um 30 fm hvert, fyrir samtals um 60 - 80 gesti. Ennfremur er heimilt að reisa um 200 fm íbúðarhús/starfsmannahús og um 200 fm aukahús s.s. gestahús, gróðurhús, hesthús og/eða geymslu/skemmu. Stærð svæðis er um 3 ha.	Heiðabær Stórholt

Við aðalskipulagsbreytingu þessa munu landbúnaðarsvæði í sveitarfélaginu minnka um 3.21 ha.

7. Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017 - 2029

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að um 3.21 ha lands, verði ætlað fyrir verslun og þjónustu og 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 stoðum undir byggð.

Leiðir:

- o Leitað verði eftir nýjum tækifærum á svið 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 ásynd 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.

8. 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 staðhättum. 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 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 næturharm*”.

9. 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 þjóðminjar 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 vettvangsskönnun 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".

10. Fráveitumál

Öll hús á lóðinni verða tengt einu fráveitukerfi. Gerð og staðsetning hreinsivirkja og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, dagsett, Selfossi, 12. nóvember 2024, bendir HSL á að rekstur hreinsivirkis fráveitu sem meðhöndlar meira en 50 persónueiningar er starfsleyfisskyld starfsemi, sbr. tölul. 49 í viðauka IV með lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Jafnframt bendir embættið á að skv. 15. gr. rgl. nr. 798/1999 um fráveitur og skólp samþykkir heilbrigðisnefnd nýjar og endurbættar fráveitur og veitir leyfi fyrir búnaði sem notaður er við meðhöndlun og hreinsun á skólpi í dreifbýli. Því skal hafa samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við val fráveitulausna þegar þar að kemur.

Staðsetning rotþróar/hreinsivirkis er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

11. 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.

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

12. Breytingar á auglýstri tillögu

Komið er til móts við umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, dagsett, Selfossi, 12. nóvember 2024, og kafla 10. Fráveitumál bls. 9 bætt í greinargerðina þar sem fjallað er um fráveitumál.