



## AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029

Breyting í Vestur-Meðalholti

Ný íbúðarbyggð

13.11.2023

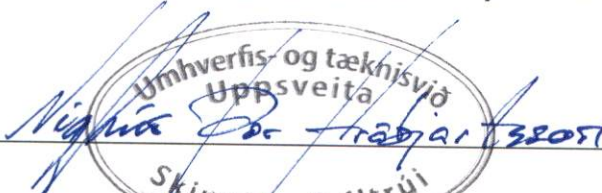
Br. 24.06.2024

 Skipulagsstofnun	
Mótt.: 28 okt. 2024	
Málnr.	
202305053	

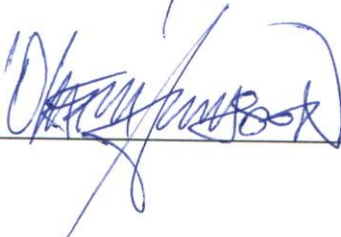



## SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann 08.07.2024

  
Umhverfis- og tæknisvið  
Uppsveita  
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 29. Október 2024

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var kynnt frá: 11.05.2023 með athugasemdafresti til: 01.06.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: 21.12.2023 með athugasemdafresti til: 12.01.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 08.05.2024 með athugasemdafresti til: 21.06.2024.

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

## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

102480-GRG-001-V04

### HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
1.2	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	5
3.2.1	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu	6
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Fornminjar	7
3.5	Náttúruvá	7
4	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	7
4.1	Breyting á uppdrætti	7
1.1	Breyting á greinargerð	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið	8
5.2	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.2.1	Niðurstaða	10
5.3	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	10
5.4	Skipulagsferlið	10
5.5	Breytingar að lokinni auglýsingu	10



## 1 INNGANGUR

Flóahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029, skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Breytingin snýr að landi Vestur-Meðalholts (L165513) sem nú er skilgreint sem landbúnaðarland en kemur til með að verða ný íbúðarbyggð, fyrir allt að 17 lóðir. Svæðið er um 24,6 ha að stærð og er óbyggt.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:50.000
- Greinargerð þessi.

### 1.2 Markmið

Markmið breytingarinnar er að auka framboð af fjölbreyttum lóðum og fjölga aðsókn í sveitarfélagið.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á undanförunum árum hefur orðið mikil aukning á eftirspurn eftir lóðum utan þéttbýliskjarna á Suðurlandi. Fólk sækist í að hafa rúmar lóðir til að byggja upp á og vera með minniháttar dýrahald. Þar að auki hefur fólk flutt í dreifbýli þar sem atvinnurekendur bjóða í auknu mæli upp á að starfsfólk geti stundað fjarvinnu að mestu leiti heiman frá sér.

Í samræmi við 5. gr. jarðlaga nr. 81/2004 vill sveitarfélagið heimila breytingu aðalskipulags. Skipulagssvæðið er í II flokki landbúnaðarlands og því ekki um úrvals landbúnaðarland að ræða. Takmörkuð eftirspurn er eftir landbúnaðarlandi í flokki I í sveitarfélaginu en aukin eftirspurn er eftir rúmum lóðum utan þéttbýlis, m.a. til að vera með minniháttar dýrahald. Sveitarfélagið vill heimila breytinguna á þeim forsendum að bjóða upp á fleiri valkosti á staðsetningu uppbyggingar íbúðasvæðis. Eins vill sveitarfélagið leyfa landeigendum að nýta landið sitt til annarrar tekjuöflunar. Mun uppbygging stuðla að auknu útsvari til sveitarfélagsins. Staðhættir

Skipulagssvæðið í Vestur-Meðalholti er staðsett suðaustan við Selfoss. Aðkoma er af Öundurholtsvegi um aðkomuveg inn á svæðið. Skipulagssvæðið er um 24,6 ha að stærð úr landi Vestur-Meðalholts (landnr. 165513) og er tiltölulega flatt.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er að finna runnamýravist á láglandi og víðikjarrvist sem hafa mjög hátt verndargildi, snarrótarvist og língresis- og vingulsvist sem hafa hátt verndargildi. Hafa skal þó í huga að viðmiðunarmælikvarði vistgerðarkotlagningar er 1:25.000, því ekki víst að að þessar vistgerðir finnist innan marka skipulagssvæðisins.

Flóahreppur er að mestu undirlagður Þjórsárhrauni sem er forsögulegt hraun. Hraunið er þó lítt sjáanlegt á skipulagssvæðinu.



**MYND 1.** Skipulagssvæðið er innan rauðu línanna.

### 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta. Skipulag gefi kost á uppbyggingu fjarskiptamannvirkja til að tryggja örugg fjarskipti, um leið og gætt verði að áhrifum á náttúru og landslag. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá<sup>1</sup>.

#### 3.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

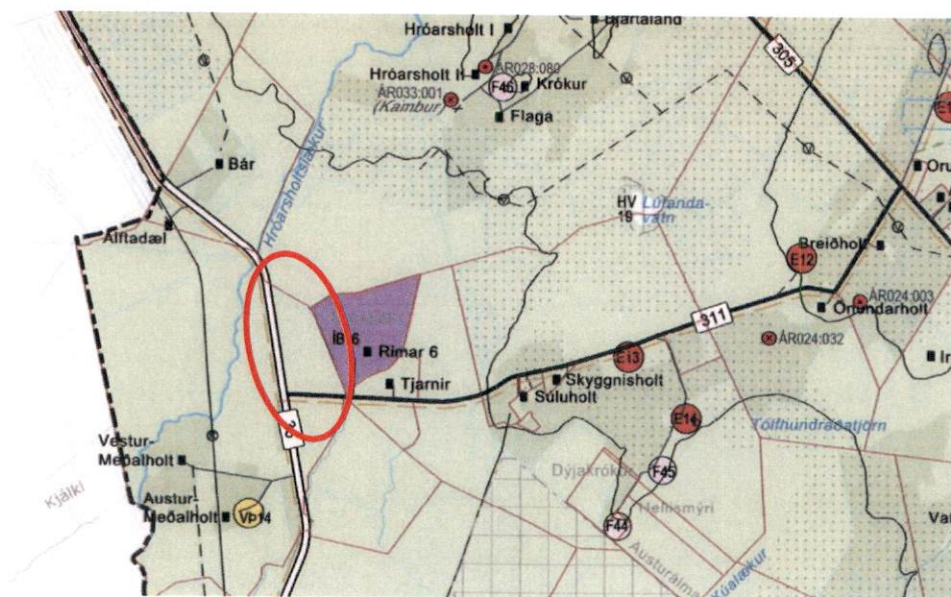
Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 var staðfest 13.12.2018. Gerð var breyting á skilmálum um íbúðarsvæði dags. 03.03.2023.

<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2016).



Eftirfarandi markmið eru fyrir **íbúðarbyggð** í gildandi aðalskipulagi:

- Að ný íbúðarsvæði verða eftir atvikum heimiluð í tengslum við staðbundna atvinnu og í góðum tengslum við núverandi veitukerfi.
- Ný íbúðarbyggð verði utan verndarsvæða, góðs landbúnaðarlands, og svæða sem mikilvæg eru eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Í dreifbýli skal skilgreina íbúðarsvæði þar sem fjórar lóðir eða fleiri eru samliggjandi.
- Skipulag miði að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II og leitast við að halda í dreifbýlis-yfirbragð.
- Þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað við næstu endurskoðun aðalskipulags verða felld út.
- Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum.
- Lóðastærðir skulu vera um 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Áfangaskipta skal stærri íbúðarsvæðum, yfir 10 ha, þannig að seinni áfangar komi ekki til framkvæmda fyrr en a.m.k. 2/3 hlutar fyrri áfanga hefur verið ráðstafað.
- Heimagisting í flokki I er heimil í 90 daga ef fyrir liggur undirritað samþykki nágranna og næg bílastæði eru innan lóðar.



**MYND 2.** Hluti Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

### 3.2.1 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu

Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu og gildandi aðalskipulags hvað varðar fjölgun íbúða í tengslum við landbúnað eða aðra staðbundna atvinnustarfsemi. Svæðið liggur einnig vel að samgöngum og nálægð við aðra íbúðarbyggð. Breytingin er ekki í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags er varðar stærð lóða.

### 3.3 Deiliskipulag

Unnið er að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið samhliða aðalskipulagsbreytingunni þar sem gert er ráð fyrir 17 íbúðarlóðum með heimild til uppbyggingar á útihúsum fyrir minniháttar dýrahald og áhugabúskap. Greint er betur frá byggingarskilmálum og í deiliskipulagi.

### 3.4 Fornminjar

Innan skipulagssvæðis eru tvær minjar, merktar ÁR-110:007 Stekkur og ÁR-110:008 Rútshellir. Eru þær sýndar á deiliskipulagsupprætti ásamt 15 m helgunarsvæði í kring.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

### 3.5 Náttúruvá

Á svæðinu er hætta á flóðum úr Hvítá. Flóðvatn leitar upp úr Hróarsholtslæk og meðfram Gaulverjabæjarvegi að austanverðu. Flóðvatn frá 100 ára flóðum geta farið yfir svæðið. Óvissa er hvað vatnsdýpi getur orðið mikið á svæðinu en ólíklegt er að straumur sé mikill. Huga þarf að gólfkóta bygginga m.v. það og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðhæð. Vegna flóðahættu er gert ráð fyrir því að gólfkóti sé í 19,0 m yfir sjávarmáli í hæðarkerfi ÍSTNET93. Forðast skal að gera frekari fyrirstöður fyrir flóðvatn s.s. vegi, garða o.fl. á straumstefnu flóðvatns. Gera þarf viðeigandi ráðstafanir vegna fráveitu þar sem grunnvatnsstaða er há og flóðavatn getur runnið yfir svæðið. Breytingar á aðalskipulagi

### 3.6 Breyting á upprætti

Merkt verður inn á sveitarfélagsupprætt nýja 24,6 ha íbúðarbyggð.

#### 1.1 Breyting á greinargerð

Eftirfarandi bætist við í töflu í kafla 2.3.1 Íbúðarbyggð:

**TAFLA 1.** Tafla íbúðarbyggðar í gildandi aðalskipulagi

NR.	HEITI	LÝSING	STAÐA
ÍB18	Vestur-Meðalholt	Deiliskipulag fyrir 17 lóðir. Lóðastærðir á bilinu 8.199 m <sup>2</sup> til 21.938 m <sup>2</sup> . Stærð svæðis er um 24,6 ha.	Óbyggt.



## 4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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

Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

### 4.1 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

**TAFLA 2.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Landnotkun.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.</li> <li>Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.</li> <li>Umgengni verði til fyrirmyndar.</li> <li>Landnýting verði í samræmi við landgæði og ástand lands.</li> </ul> <i>Lög um náttúruminjar nr. 60/2013.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Að vernda jarðmyndanir sem eru sérstakar eða einstakar á lands- eða heimsvísu.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Búsvæði dýra.</i> <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i>	<i>Lög um velferð dýra nr. 55/2013.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tryggja góð skilyrði húsdýra ásamt góðum aðbúnaði.</li> </ul> <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S 3 mikilvægt fuglasvæði.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra? Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?
<b>Heilbrigði og öryggi</b> <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Umferðaröryggi.</i> <i>Náttúrvá.</i>	<i>Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> <li>Leitast skal að hafa sameiginlegt hreinsivirki á milli lóða í samræmi við reglugerð.</li> <li>Tryggja upplýsingafæði til íbúa nýrra íbúabyggða um mögulegar náttúruvár.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Byggðarþróun.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Útivistarmöguleikar.</i>	<i>Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ný íbúðarsvæði verði eftir atvikum heimiluð í tengslum við staðbundna atvinnu og í góðum tenglum við núverandi veitukerfi.</li> <li>Stuðla að fleiri og fjölbreyttum atvinnutækifærum m.a. með nýsköpun.</li> <li>Leita hagkvæmra lausna í samgöngum og stuðla að umferðaröryggi.</li> </ul> <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sveitarfélög skilgreini meginleiðir ferðamanna, gangandi, ríðandi og hjólandi.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjasrá.</i> <i>Hverfisvernd.</i> <i>Forminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.</li> </ul> <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?



UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul> <i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i> <i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i>	

## 4.2 Mat á umhverfisáhrifum

### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg.** Svæðið er í II flokki landbúnaðarsvæðis svo ekki er verið að taka úrvals landbúnaðarland undir íbúðarbyggð. Innan svæðisins er Þjórsárhraun sem nýtur sérstakrar verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013, skipulagssvæðið liggur þó að núverandi íbúðarsvæði sem er þegar raskað og verið að beina uppbyggingu þangað frekar en að óbyggðum og óröskuðum svæðum. Leitast verði við vanda frágang og umhverfi mannvirkja og forðast óþarfa rask.

**Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/neikvæð.** Svæðið er hluti af mikilvægu fuglaverndunarsvæði eins og nær allt Suðurlandsundirlendið og því hætta á raski á búsvæði fugla, ólíklegt er að framkvæmdirnar hafi mikil og afgerandi áhrif. Til að takmarka rask mun uppbygging verða í áföngum og ákvæði sett í deiliskipulagi til að forðast rask á blautustu blettum svæðisins til að raska ekki búsvæðum varpfugla. Minniháttar húsdýrahald er heimiluð á svæðinu en er á ábyrgð landeiganda og ber landeiganda að girða af sína lóð.

**Áhrif á heilbrigði og öryggi eru neikvæð/óveruleg.** Mögulega verður meiri umferð um svæðið en þegar er ansi mikil umferð niður Gaulverjabæjarveg. Áhrif umferðar verða þá aðallega bundin við íbúðarbyggðina. Hugað verður að umferðaröryggi og aðkomu að svæðinu í deiliskipulagi. Fjallað verður um fráveitu í deiliskipulagi svæðis, ef farið er eftir lögum og reglugerðum þar að lútandi og gera viðeigandi ráðstafanir vegna hárrar grunnvatnsstöðu er ólíklegt að skaði hljóti af. Vegna flóðahættu á svæðinu er gert ráð fyrir að byggingarreitir verði hærri og í samræmi við hæðarkerfi ÍSTNET93 til að forðast rask, eins þarf að forðast að gera ekki fyrirstöður fyrir flóðvatn svo vatnið nái að renna auðveldlega í burt og ekki hljótist mikill skaði. **Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Verið er að auka framboð af fjölbreyttum búsetukostum þar sem fólk getur valið að búa utan þéttbýlis á rúmum lóðum með minniháttar dýrahald. Valkosturinn eykur aðdráttarafl sveitarfélagsins og stuðlar að fjölgun íbúa sem skapar hagkvæm rekstrarskilyrði fyrir helstu innviði og þjónustu sveitarfélagsins.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg.** Fyrir eru tvær þekktar minjar innan skipulagssvæðis og 15 metra friðhelgi í kring. Ekki verður byggt á þeirri lóð. Svæðið er á nútímahrauni en er hulið jarðveg og gróðri og því ekki sjáanlegt á yfirborðinu.

### GILDANDI SKIPULAG:

**Áhrif á land, landslag, gróður og dýr eru óveruleg.** Engin breyting.

**Áhrif á heilbrigði og samfélag eru óveruleg.** Engin breyting.

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engin breyting.

#### 4.2.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og vill heimila landeigendum að skipuleggja hluta jarða sinna fyrir íbúðarbyggð þar sem landeigendur fá tekjur og dreifbýlið styrkist með auknu útsvari. Breyttir tímar kalla á breytingu á landnotkun. Þar sem svæðið flokkast ekki sem úrvals landbúnaðarland er tilvalið að nýta það í íbúðarbyggð. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi þjónustu og kerfa þannig vegir og veitur nýtast sem best. Ekki verður byggt eða skipulagt neitt í kringum minjarnar sem eru innan skipulagssvæðis. Skilmálar eru settir í deiliskipulagi til að takmarka áhrif á fuglalíf. Hugað verður að forvörnum vegna mögulegrar flóðahættu og forðast verður að hafa frekari fyrirstöðu fyrir flóðvatn svo það nái að renna í gegn og ekki verði mikill skaði af. Eins verða gerðar viðeigandi ráðstafanir fyrir fráveitu vegna þess að grunnvatnsstaðan er há og flóðvatn getur runnið yfir svæðið. skipulagsferli, kynning og samráð

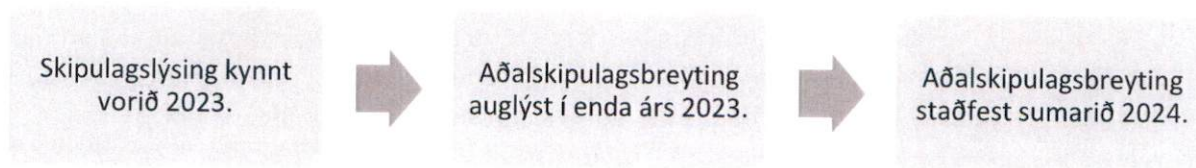
Skipulagslýsing var kynnt í apríl 2023. Umsagnir bárust frá Brunavörnum Árnessýslu, Skipulagsstofnun og Umhverfisstofnun. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

#### 4.3 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað var eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum.

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

#### 4.4 Skipulagsferlið



#### 4.5 Breytingar að lokinni auglýsingu

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 08.05.2024 til 21.06.2024. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Veðurstofu Íslands, Náttúrufræðistofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Breytt hefur verið í kafla 2, 3.4, 3.5, 5.2, 5.2.1 í samræmi við umsagnir fyrrnefndra stofnana. Skerpt er á umfjöllun um flóðahættu, vistgerðir, fuglalíf og jarðmyndanir.