

From: Kristín Sandra Karlsdóttir <kristin.s.karlsdottir@irn.is>
Sent: mánudagur, 16. janúar 2023 14:12
To: Sveitarstjóri Flóahrepps <floahreppur@floahreppur.is>
Subject: Ósk um umsögn vegna beiðni um undanþágu frá skipulagsreglugerð

Tilvísun í mál: IRN22110081

Góðan dag,

Ráðuneytinu hefur borist erindi umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita f.h. Flóahrepps, dags. 16. nóvember 2022, sem fylgir hjálagt, þar sem farið er þess á leit að ráðherra veiti undanþágu frá skipulagsreglugerð sbr. 12. mgr. 45. gr. skipulagslaga.

Með vísan til 12. mgr. 45. gr. skipulagslaga er þess farið hér með á leit að sveitarfélagið veiti ráðuneytinu umsögn sína um beiðni þessa og sendi ráðuneytinu eigi síðar en 3. febrúar nk. Vakið er athygli á því að staðfest ákvörðun sveitarstjórnar um að óska eftir undanþágu þarf að liggja fyrir svo hægt sé að afgreiða beiðnina.

F.h. ráðherra,
eftir umboði
Kristín Sandra



Kristín Sandra Karlsdóttir, sérfræðingur / Special Adviser
Skrifstofa samgangna / Department of Transport and Infrastructure
Innviðaráðuneyti / Ministry of Infrastructure
Sólhvólsögötu 7, 101 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 545 8200
<http://www.irn.is> - [Fyrirvari/Disclaimer](#)

Innviðaráðneytið
Sölvhólgata 7
101 Reykjavík

Laugarvatn 16.11.2022

Málefni: Undanþága vegna fjarlægðar frá Oddgeirshólavegi nr. 304

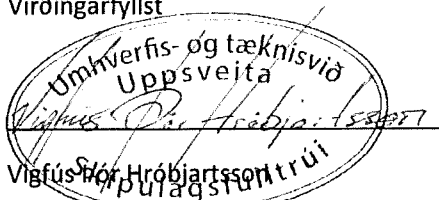
Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita fh. Flóahrepps óskar eftir heimild fyrir undanþágu frá takmörkunum skipulagsreglugerðar er varðar fjarlægð frá vegi vegna stækkunar á iðnaðar- og athafnasvæði við Heiðargerði í Flóahreppi. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem tekur til um helmings svæðisins L166239 nr.2846 samþykkt 15. 01. 1996 m.s.br. Innan gildandi deiliskipulags eru lóðir skilgreindar í um 15 metra fjarlægð frá vegi og byggingarreitir í um 30 metra fjarlægð frá vegi. Þar sem öllum lóðum innan deiliskipulagssvæðisins hefur verið úthlutað er unnið að stækkun svæðisins til norðurs. Tillaga deiliskipulags er meðfylgjandi bréfi þessu ásamt umsögn Vegagerðarinnar vegna málsins. Við vinnslu deiliskipulagstillögu kom í ljós að sá hluti svæðisins sem er fjærst Oddgeirshólavegi nr. 304 telst illbyggilegur vegna jarðskjálftasprunga. Grundvöllur frekari uppbyggingar á svæðinu er því háður því að unnt sé að byggja nær vegi en takmarkanir skipulagsreglugerðar tiltaka þar sem segir í lið d. gr. 5.3.2.5:

Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða fristundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Heimilt er að víkja frá þessum ákvæðum þegar um er að ræða verslunar- og þjónustubyggingar en gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði.

Iðnaðarhús falla í þessu tilfelli undir skilgreininguna aðrar byggingar. Að mati undirritaðs og á grunni gildandi deiliskipulags og náttúrulegra takmarkanna inn svæðisins er ekki talin ástæða til að fara fram á að iðnaðarhús á grundvelli nýs deiliskipulags þurfi að vera fjær vegi en takmarkanir veghelgunarsvæði Vegagerðarinnar gera ráð fyrir sbr. umsögn Vegagerðarinnar vegna málsins. Svæðið er ekki í grennd við íbúðarsvæði í dreifbýli og má því ætla að til framtíðar verði ekki önnur landnotkun tilgreind á svæðinu en iðnaðar- og athafnasvæði. Engar áætlanir eru um að heimila búsetu innan svæðisins.

Er því óskað eftir því að undanþága verði veitt fyrir skilgreiningu byggingarreita og lóða í allt að 15 metra fjarlægð frá Oddgeirshólavegi.

Virðingarfyllt


Vigfús Þór Hróbjartsson

Skipulagsfulltrúi



Umhverfis- og
tæknisvið Uppsveita

**Umhverfis- og tæknisvið uppsveita**

Dalbraut 12
utu@utu.is
840 LAUGARVATNI

Vigfús Þór Hróbjartsson
Skipulagsfulltrúi
vigfus@utu.is

Umsögn vegna Heiðargerði – athafnasvæði í Flóahreppi.

Vegagerðin hefur fengið fyrirspurn frá Vigfúsi Þór Hróbjartssyni skipulagsfulltrúa, vegna fyrirhugaðs athafnasvæðis í landi Heiðargerðs í Flóahreppi. Áætlað er að stækka svæðið til norðurs sbr. skipulagstillögu sem samþykkt er dags 16. Janúar 1996.

Vegagerðin bendir á að fyrirhugað er að Oddgeirshólavegur (204-01) og Langholtsvegur (318-01) verði tengdir saman, sem einn vegur og þá skráður í flokk tengivega.

Vegagerðin gerir ekki athugasemdir vegna landnotkunar en bendir á að draga lóðarmörkin alveg út fyrir 15 m veghelgunarlínuna. Skv. Vegalögum nr. 80/2007 kemur m.a. fram ákvæði um veghelgunarsvæði og tengingar við þjóðveg. Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.

Umferðaröryggi á þjóðvegum byggist m.a. á fjölda og þéttleika vegamóta/tenginga og kveða Veghönnunarreglur á um lágmarks fjarlægð á milli vegamóta/tenginga. Lágmarksfjarlægð milli tenginga við þjóðveg eru mismunandi eftir vegflokkum og umferðarþunga:

- ✓ stofnvegir 600–1200 m milli tenginga.
- ✓ tengivegir 200–300 m milli tenginga.
- ✓ héraðsvegir 50 m milli tenginga.

Útfærsla allra tenginga við þjóðveg er háð samþykki Vegagerðarinnar og skulu þær uppfylla kröfur veghönnunarreglna Vegagerðarinnar.

Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50-100 m.

Vegagerðin minnir á að í skipulagsreglugerð segir að við gerð deiliskipulags skal þess gætt að unnt sé að framfylgja sérstökum kröfum sem gerðar eru í öðrum lögum og reglugerðum, s.s. kröfum um öryggi, þ.m.t. hljóðvista en 100 m línun er m.a. komin til vegna þeirra. Vegagerðin mun ekki taka þátt í kostnaði vegna hávaðavarna þar sem þessi ákvæði eru ekki virt.

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Rannveig María Jóhannesdóttir
Landfræðingur
Suðursvæði Vegagerðarinnar

Þetta skjal hefur verið samþykkt rafrænt.

Síða 1/1

Vegagerðin
Suðurhraun 3
210 Garðabær
+354 522 1000
vegagerdin.is

vegagerdin
@vegagerdin.is



Innviðaráðuneytið
Kristín Sandra Karlsdóttir
Sölvhólsgrötu 7
101 Reykjavík

Reykjavík, 6. janúar 2023
Tilvísun: 202212007 / 2.1

Efni: Undanþágubeiðni vegna fjarlægðar frá vegi, Heiðargerði athafnasvæði í Flóahreppi, Flóahreppur. Umsögn um beiðni um undanþágu frá ákvæðum skipulagsreglugerðar.

Innviðaráðuneytið hefur, með erindi dags. 2. desember 2022, óskað umsagnar um beiðni um undanþágu frá gr. 5.3.2.5, lið d. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 um fjarlægð bygginga frá stofn- og tengivegum, vegna fimm byggingarreita iðnaðarhúsa á athafnasvæði við Oddgeirshólaveg sem er skv. Aðalskipulagi skráður sem héraðsvegur.

Erindinu fylgdi afrit af bréfi skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2022 og tillaga að deiliskipulagi Heiðargerði athafnasvæði, dags. 19. apríl 2022, í mkv. 1:1000.

Skv. Aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem athafnasvæði (AT1). Þar er gert ráð fyrir ýmiskonar hreinlegri athafnarstarfsemi.

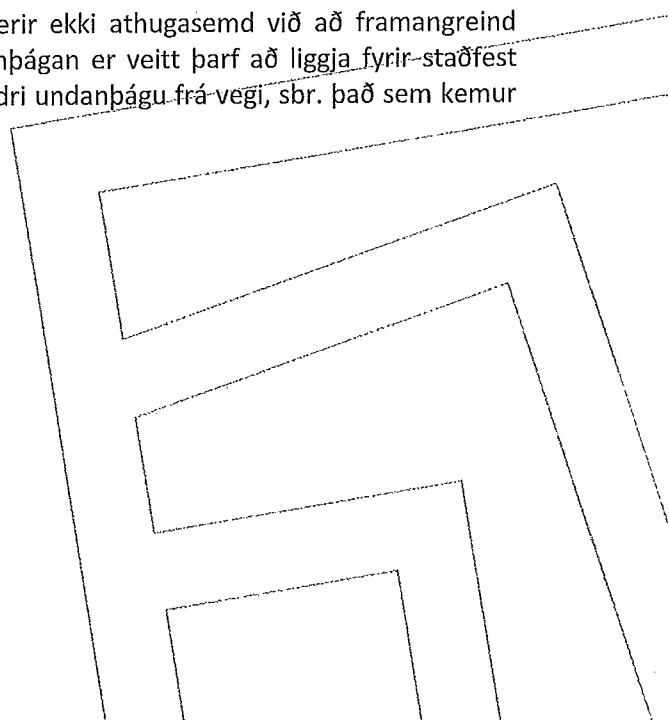
Rök sveitarfélagsins eru þau að á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem tekur til um helming að svæðinu (Deiliskipulag iðnarsvæðis, Heiðargerði, 1996). Innan þess deiliskipulags eru lóðir skilgreindar í um 15 metra fjarlægð frá vegi og byggingarreitir í um 30 metra frá vegi. Þeim lóðum hefur öllum verið úthlutað og því er unnið að stækkun svæðis til norðurs. Við vinnslu deiliskipulagstillögu kom í ljós að sá hluti svæðisins sem er fjærst Oddgeirshólavegi telst illbyggilegur vegna jarðskjálftasprungna. Grundvöllur frekari uppbyggingar á svæðinu er því háð því að unnt sé að byggja nær vegi en takmarkanir skipulagsreglugerðar tiltaka.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að framangreind undanþága verði veitt en bendir á að áður en undanþagan er veitt þarf að liggja fyrir staðfest ákvörðun sveitastjórnar um að óska eftir framangreindri undanþágu frá vegi, sbr. það sem kemur fram í ofangreindu erindi.

Berglind Sigurðardóttir

Berglind Sigurðardóttir

Afrit: Flóahreppur

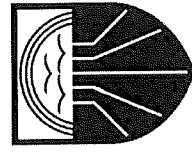


HEIÐARGERÐI ATHAFNASVÆÐI

Deiliskipulag

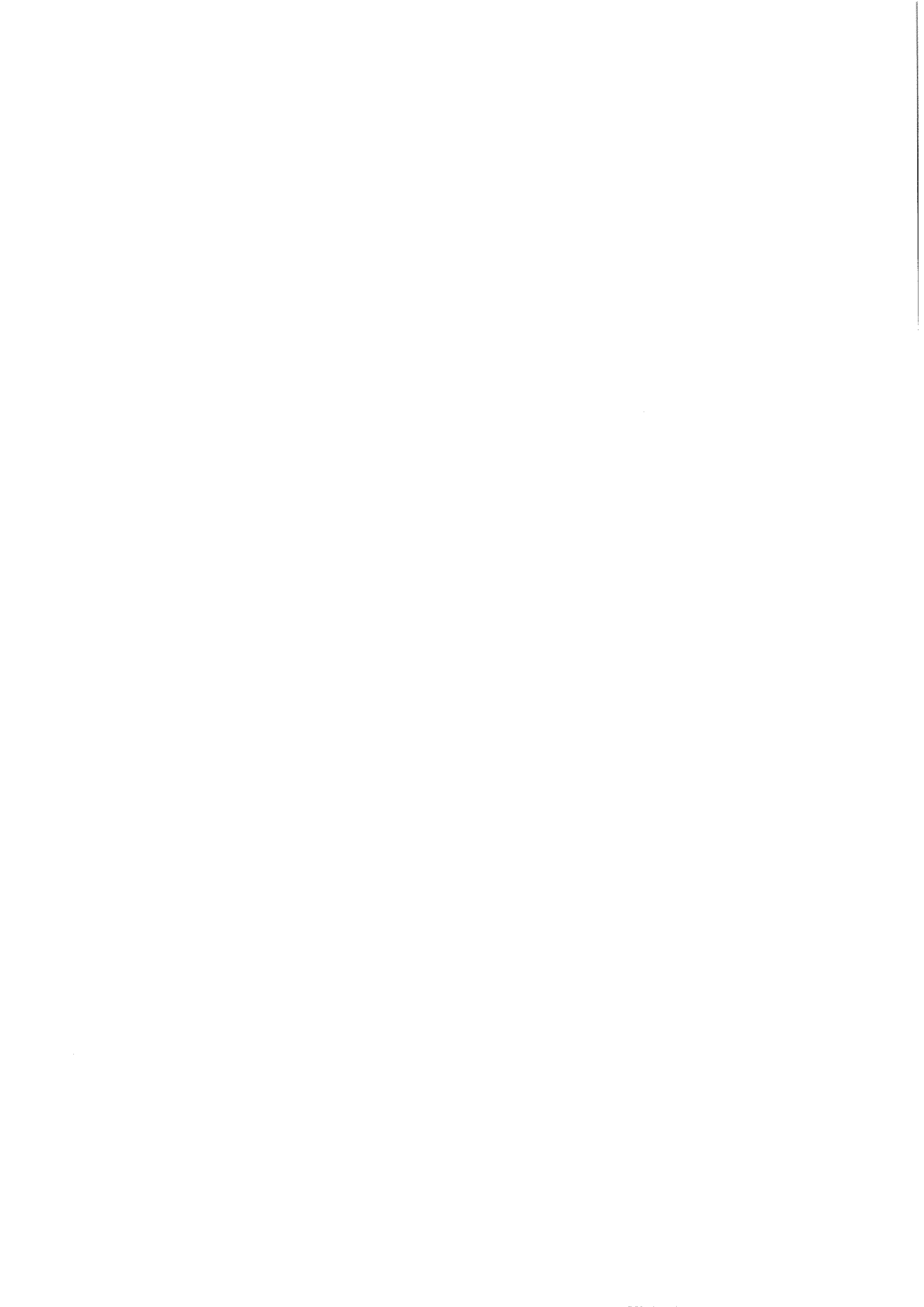
19.04.2022

TILLAGA



FLÓAHREPPUR







UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

4670-014-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

Anne Bruun Hansen, Eva Lind Elíasdóttir, Brynja Rán Egilsdóttir

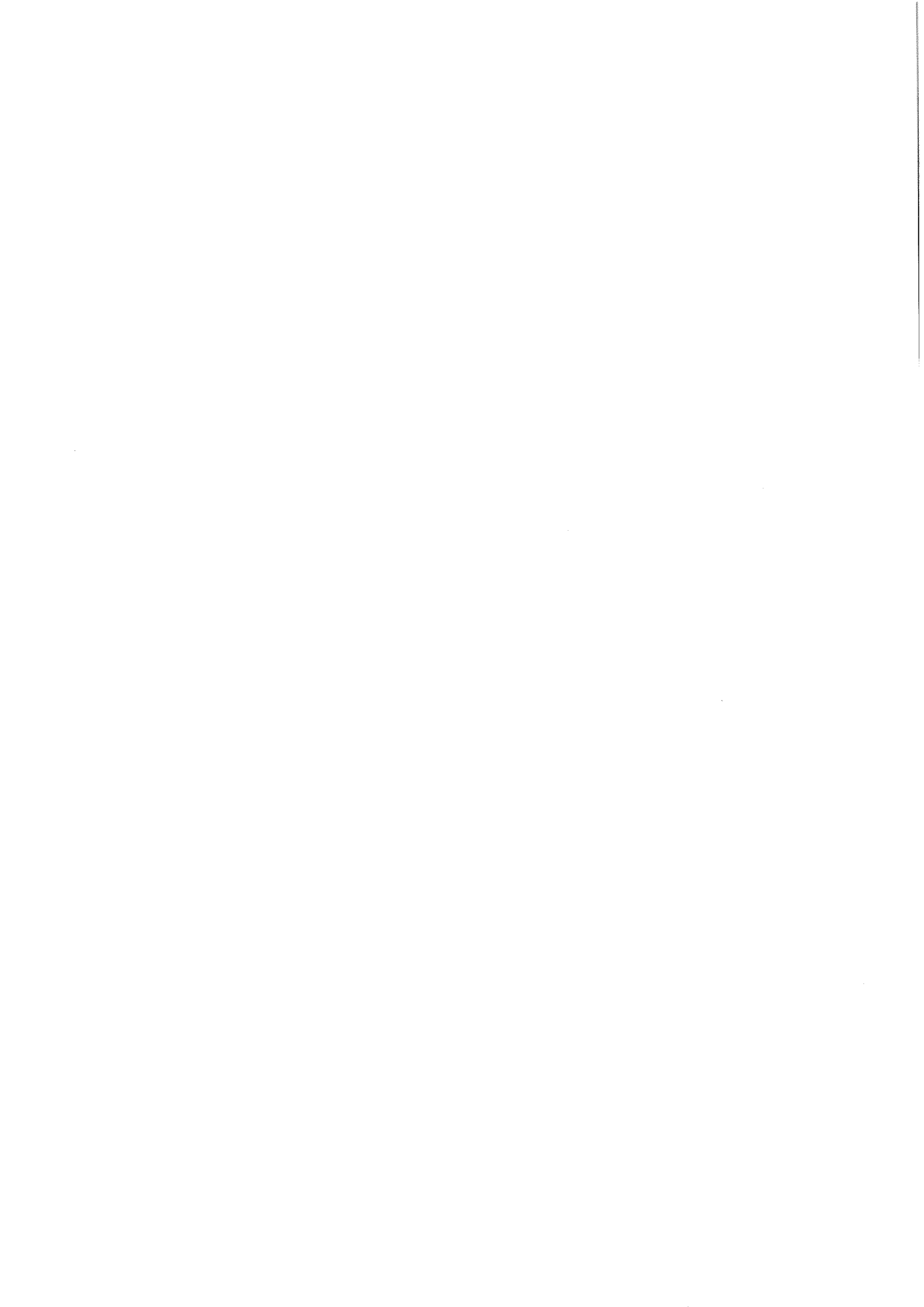
RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

☎ +354 412 6000 ✉ efla@eflais

🌐 www.eflais



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann

f.h. Flóahrepps

Skipulagslýsing deiliskipulags var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000 dags. 19.04.2022

Greinagerð þessi með skipulagsskilmálum.

EFNISYFIRLIT

1.1	Markmið	9
2.1	Staðhættir	10
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	10
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	10
2.2.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2019	11
2.3	Minjar	12
3.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	13
3.2	Nýtingarhlutfall	13
3.3	Mæli- og hæðablöð	13
3.4	Frágangur lóða og ásynd	13
3.5	Framkvæmdartími – tímamörk	14
3.6	Skilti og lýsing	14
3.7	Veitur	14
3.8	Sorpgeymslur	14
3.9	Mengunarvarnir	15
3.10	Geymslu- og gámasvæði innan lóða	15
3.11	Samgöngur	15
5.1	Vægi umhverfisáhrifa	17
5.2	Umhverfispættir	17
5.3	Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags	17
6.1	Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu	19
6.2	Skipulagsferli	19

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Flóahreppur vinnur að gerð deiliskipulags fyrir athafna-
svæðið Heiðagerði. Deiliskipulagið nær til 7 ha svæðis þar sem gert er ráð
fyrir uppbyggingu á hreinlegri athafnastarfsemi.

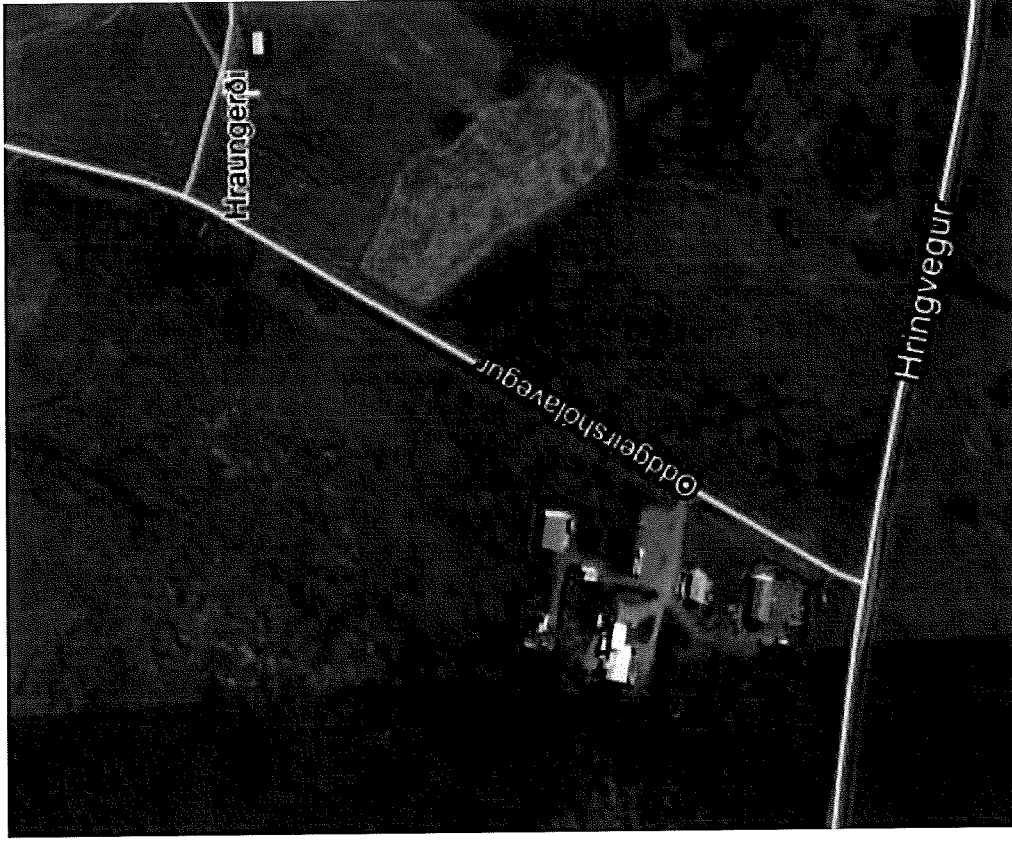
Skipulagssvæðið er staðsett rétt austan við Selfoss og er aðkoma að
svæðinu norður af Suðurlandsvegi, um Oddgeirshólaveg (nr. 304). Sunnan
við skipulagssvæðið er skilgreint iðnaðarsvæði þar sem uppbygging hefur
þegar hafist.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en sunnan við það er í gildi
deiliskipulag fyrir iðnaðarsvæði sem samþykkt var í janúar 1996.

1.1 Markmið

Markmið með gerð deiliskipulagsins er að stuðla að uppbyggingu atvinnu-
lífs í sveitarfélaginu með því að auka framboð lóða svo hægt sé að efla og
styrkja núverandi, sem og nýja, atvinnustarfsemi. Verið er að bregðast við
aukinni eftirspurn eftir slíkum lóðum svo sveitarfélagið geti þróast áfram
og haldið í við uppbyggingu byggðar og aukinn fólksfjölda á Suðurlandi.

Áhersla er lögð á að uppbygging svæðisins eigi sér stað á þann hátt að hún
falli vel og snyrtilega inn í umhverfið og valdi sem minnstum áhrifum á
svæðið, með viðeigandi mótvægisáðgerðum.



Mynd 1 Staðsetning skipulagssvæðis merkt með brotalínu ..

2 FORSENDUR

Stefna Flóahrepps er að stuðla að hagkvæmari þróun byggðar með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf, og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Töluverð íbúafjöldun hefur átt sér stað á Suðurlandi undanfarin ár þar sem nægilegt framboð er af hagstæðum lóðum til uppbyggingar. Íbúafjöldun í Flóahrepp hefur hingað til verið lægri samanborið við önnur nærliggjandi sveitarfélög en borið hefur á aukinni eftirspurn eftir athafnalóðum sem hentar stærri, sem smærri fyrirtækjum og verk tökum. Lítið framboð er af slíkum lóðum innan sveitarfélagsins en mikið sóknarfæri felst í því að byggja upp athafnasvæði í mikilli nánd við Selfoss og þá starfsemi og þjónustu sem þar fer fram.

Til þess að styrkja byggðabróun og styðja við atvinnu uppbyggingu í sveitarfélaginu er áhersla lögð á að skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, efla núverandi atvinnustarfsemi og hvetja til nýsköpunar og þannig stuðla að fjölbreyttu atvinnulífi og öflugum mannlífi í Flóahreppi.

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er fremur flatlent, mókennt og grösugt. Austan þess er landbúnaðarland og svæðið sem liggur upp að því að sunnanverðu er skilgreint sem iðnaðarsvæði þar sem uppbygging hefur þegar hafist.

Stór hluti Flóahrepps fellur undir 61-gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd, um nútíma hraun sem nýtur sérstakrar verndar. Suðurlandsskjálftabeitið liggur í gegnum Flóahrepp og er mikil hættu á jarðskjálftum sem geta valdið tjóni á mannvirkjum. Umrætt skipulagssvæði liggur ofan á þektri

jarðskjálftasprungu en samhliða gerð deiliskipulagstillögunnar var framkvæmd könnun á jarðskjálftasprungum við Heiðagerði. Áhersla er lögð á að staðsetning á sprungum hafi sem minnst áhrif á fyrirhugaða uppbyggingu á skipulagssvæðinu.

Hvítá flæðir af og til yfir bakka sína, ýmist í tengslum við mikla úrkomu eða leysingar. Veðurstofa Íslands hefur kortlagt útbreiðslu flóða frá Hvítá og eru þau svæði sem flóðin náðu yfir skilgreind sem hættusvæði, þar á meðal er umrætt skipulagssvæði. Í greinargerð deiliskipulags eru sett fram ákvæði um byggingar á flóðasvæðum.

Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er að finna vistgerðir á svæðinu sem hafa mjög hátt verndargildi, til að mynda runnamýravist á láglandi og víðikiarvíst sem báðar eru á lista Bernar-samningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar, en hafa þó töluverða útbreiðslu um landið.

Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortanna sem eru miðuð við mælikvarðann 1:25.000 til 1:50.000. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015–2026

Leiðarlíjos Landsskipulagsstefnu eru eftirfarandi:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.

Samræmi deiliskipulagstillögu við landskipulagsstefnu

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við landskipulagsstefnu og samræmist stefnunni er varðar samkeppnishæfni og sveigjanleika. Verið er að bregðast við breyttum aðstæðum vegna vaxtar byggðar á Suðurlandi. Verið er að auka framboð lóða og þar með eykst samkeppnishæfni sveitarfélagsins og aðdráttarafl svæðisins.

Uppbygging athafnasvæðisins tekur mið af hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur. Áhersla er lögð á yfirbragð og ásynnd byggðar og sett eru fram ákvæði um yfirbragð mannvirkja til þess að takmarka sjónræn áhrif svæðisins.

2.2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2019

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029 með síðari breytingum, sem samþykkt var 28.11.2018.

Um svæðið segir í aðalskipulagi:

Tafla 1 Hluti töflu úr kafla 2.3.1 Athafnasvæði í gildandi aðalskipulagi.

Athafnasvæði			
Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
AT1	Heiðargerði	Gert er ráð fyrir uppbyggingu ýmiskonar hreinlegrar athafnastarfsemi. Stærð svæðis er um 7 ha.	Hraungerði

Athafnasvæði eru ætluð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á megnun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d.

- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

Í kafla 2.1.1 segir um sjálfbæra byggð í skipulagsáætlunum:

„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 og annarri staðbundinni landnýtingu og atvinnustarfsemi.“

Í kafla 2.2.1 segir um að byggð skuli falla að landslagi og náttúru:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir 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“

Í kafla 3.4.1 segir um samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs:

„Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Skipulagsákvæðanir um raforkuflutningsmannvirki geri kleift að tryggja örugga afhendingu raforku, um leið og tekið er tillit til áhrifa á landslag og aðra landnotkun.“

vinnusvæði utandyrá á löðum eða starfsemi sem hefur í för með sér pungaflutninga, svo sem vöruheymislur og matvælaíðnaður.

Núverandi og ný athafnasvæði skulu taka mið af stefnu um umhverfi og yfirbragð byggðar eftir því sem við á. Ganga skal vel frá mannvirkjum og allur frágangur og umgengi taki mið af umhverfinu. Útlit og ásjúnd bygginga skal falla sem best að nánasta umhverfi. Ganga þarf vel frá lögnum s.s. frárennsli og tryggja gott aðgengi til tæmingar rotþróa.

Deiliskipulagstillagan tekur mið af stefnu aðalskipulags er varðar athafnasvæði.

2.3 Minjar

Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi er lokið. Engar þekktar minjar eru innan fyrirhugaðs byggingarsvæðis. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012, verður haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns ákvörðun Minjastofnunar liggur fyrir um hvort halda megi áfram og þá með hvaða skilmálum.

3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Byggingarreitir lóða eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu allir meginhlutar húss standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður og skorsteinar séu hærrí en uppgefnar hámarkshæðir skv. lóðatöflu. Skal gera grein fyrir slíku ásamt rökstuðningi þegar sótt er um byggingarleyfi.

Byggingarreitir eru sýndir með brotalinu og eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mælablöð, hæðablið, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingareglugerð nr. 112/2012.

3.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli.

3.3 Mæli- og hæðablið

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblið sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin á lóð (G). Hæð á landi á baklóð skal sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar skal sýnd á hæðarblöðum (H). Á hæðarblöðum skal sýna staðsetningu og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um legu og inntök veitna.

Við gerð mæliblaða geta upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítilliga, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk.

3.4 Frágangur lóða og ásýnd

Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti.

Lögð er áhersla á góða ásýnd lóða. Afmörkun lóða skal vera skýr og greinileg í landi. Lóðarhafi skal ganga frá lóðamörkum í samráði við sveitarstjórn. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Þar sem lóðir liggja að landi sveitarfélagsins skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauðsyn krefur er heimil landmótun eða stöllum innan lóðar.

Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er

notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2, nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Ekki skal raska meira landi en nauðsyn krefur.

Sveitarstjórn getur látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara.

3.5 Framkvæmdartími – tímamörk

Bygging mannvirkis skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal lokið að fullu eigi síðar en tveimur árum eftir að byggingaframkvæmdir hefjast. Lóðarhafa er einnig skylt að ganga frá byggingu að fullu eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

3.6 Skilti og lýsing

Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða lóð hennar. Ef um sjálfstæða skiltaturna er að ræð skal sækja um byggingarleyfi vegna þeirra.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir birtu og lýsingu sem skal höfð að leiðarljósi. Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Lýsingu skal beint að aðkomu lóða og húsa. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus með

afskermuðum lömpum. Til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun skal lýsingu stillt í hóf.

3.7 Veitur

Vatnsveita: Sveitarfélagið sér um vatnsveitu.

Hitaveita: Svæðið tengist hitaveitu Hraungerðishrepps.

Rafveita: Svæðið tengist RARIK.

Fráveita: Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við lög um hollustu- hætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Gert er ráð fyrir að byggingar samnýti hreinsivirki eins og kostur er. Hreinsivirki skulu staðsettar þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds. Einnig skal huga að hæðarlegu lands við val á staðsetningu rotþróa.

Ofanvatn: Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regn- vatns á sérteikningum.

3.8 Sorpgeymslur

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og

þær séu líft áberandi. Sorpflokkun er í sveitarfélaginu. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.9 Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir mengunarvörnum, þar sem það á við, sbr. lög og reglugerðir þar að lútandi. Er átt við m.a. olíu-, sand-, og fituskilju og loftræsingu. Verði um lyktar- og/eða hávaðamengandi starfsemi að ræða skal tryggja að viðeigandi ráðstafanir verði gerðar til að ekki verði ami af. Verði um mengandi starfsemi að ræða skal hafa samráð við Heilbrigðisefirlitið á svæðinu um aðgerðir til mengunarvarna.

3.10 Geymslu- og gámasvæði innan lóða

Geymslu- og gámasvæði innan lóða skal vera snyrtilegt og skal lóðarhafi tryggja að það sé ekki sýnilegt, t.d. með girðingu eða álíka. Þegar aðaluppdrættir eru lagðir fram vegna byggingarleyfis skal lóðarhafi gera grein fyrir hvernig hann ætlar sér að skerma af eða haga geymslu- og gámasvæði innan lóðar.

3.11 Samgöngur

Aðkoma að svæðinu er um Oddgeirshólaveg (nr. 304), norður af Suður-landsvegi. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að athafnasvæðinu frá Oddgeirs-hólavegi.

Vegtenging skal vera hornrétt á Oddgeirshólaveg og jafnhá honum a.m.k. 20 m næst þjóðvegi. Sé þjóðvegur með bundnu slitlagi skal framkvæmda- aðili kosta til klæðningu/malbik á tengingu á u.þ.b. 12 m kafla frá þjóðvegi.

Lega og nánari hönnun gatna og gatnamóta getur breyst lítillega við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin. Á öllum lóðum skal vera nægjanlegur fjöldi bílastæða til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.

4 SKILMÁLATAFLA

Skipulagssvæðið skiptist upp í 9 lóðir og gilda sérskilmálar fyrir hverja lóð. Gert er ráð fyrir að heimila hreinlega athafnastarfsemi á svæðinu.

Byggingarheimildir, fjöldi hæða og nýtingarlutfall er tilgreint í töflu hér að neðan.

LÓÐ	LÓÐ M ²	FJÖLDI HÆÐA	HÁMARKS BYGGINGA-MAGN M ²	HÁMARKS MÆNIS-HÆÐ M	HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL
1	1432	1-2	716	10	0.5
2	1352	1-2	676	10	0.5
3	1537	1-2	769	10	0.5
4	1360	1-2	680	10	0.5
5	4730	1-2	946	10	0.2
6	1347	1-2	674	10	0.5
7	3832	1-2	766	10	0.2
8	4061	1-2	812	10	0.2
10	4072	1-2	814	10	0.2

5 UMHVÉRFSMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

5.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.“ 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.

5.2 Umhverfisþættir

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. Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin

einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Við matið er horft til neðan greindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

Tafla 2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVÉRFSÞÁTTUR	MATSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúslofttegundala og binding kolefnis.	Landskipulagsstefna 2015-2026 Stefna í aðalskipulagi.
Gróður	Áhrif á gróður.	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásynd og landslag	Áhrif á ásynd og landslag.	Landskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúabróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja. Húsakönnun.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landskipulagsstefna 2015-2026.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum deiliskipulags

Grunnástand: Ekkert, gildandi skipulag, svæðið verður áfram óbyggt og nýtt til landbúnaðar.

Breytt skipulag: Gert er ráð fyrir 9 nýjum athafnalóðum.

Áhrif á loft og gróður eru óveruleg. Gróður kemur til með að raskast við uppbyggingu á svæðinu. Svæðið verður grætt upp til þess að draga úr neikvæðum áhrifum byggðarinnar á ásynd lands. Nýr gróður kemur til með að binda kolefni.

Áhrif á ásjnd og landslag eru óveruleg. Það er óhjákvæmilegt að ný mannvirki hafi áhrif á ásjnd lands, enda telst slíkt eðlilegt við uppbyggingu innan sveitarfélaga. Svæðið hefur þegar raskast við uppbyggingu á iðnaðarsvæði þar við hlið. Settir eru skilmálar til þess að tryggja að mannvirki falli vel og snyrtilega inn í landslagið.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með breyttu skipulagi er verið að fjölga lóðum undir ýmsa atvinnustarfsemi sem kemur til með að styrkja atvinnulífið. Skipulagssvæðið er í nálægð við þéttbýliskjarna á Selfossi þar sem mikil uppbygging hefur átt sér stað og því líklegt að svæðið muni byggjast vel upp og styrkja byggðina í heild sinni.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Svæðið hefur þegar raskast töluvert við uppbyggingu á þeim mannvirkjum sem þegar eru til staðar. Engar menningarminjar eru á svæðinu og við gerð deiliskipulags var vel hugað að legu jarðsprungna á svæðinu.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg. Einungis er heimiluð hreinleg starfsemi sem ekki hefur í för með sér mengun. Ekki er heimilt að byggja ofan á þekktum jarðsprungum og skilmálar um gólfkóta m.t.t. til flóða eru tilgreindir í deiliskipulagi.

Niðurstaða:

Nýtt deiliskipulag hefur óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfisþætti. Þörf er á því að auka framboð af stærri sem smærri athafnalóðum til að koma til móts við eftirspurn og stuðla að vexti sveitarfélagsins. Mikil fólksfjölgun hefur átt sér stað á Suðurlandi á undanförunum árum og er fólk farið að leita út fyrir helstu þéttbýliskjarna í leit að hagstæðum lóðum. Umrætt skipulagssvæði nýtur góðs af nálægðinni við Selfoss og kemur til með að auka samkeppnishæfni Flóahrepps. Svæðið hefur þegar verið byggt upp að hluta og því verið að tryggja samnýtingu innviða og hagkvæmari

landnýtingu. Vel er hugað að mótvægisáðgerðum til þess að uppbygging hafi sem minnst áhrif á ásjnd svæðisins.

Sveitarstjórn telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni vera jákvæð fyrir sveitarfélagið.

6 MÁLSMÆÐFERÐ

6.1 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

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

6.2 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að tillagan verði kynnt og samþykkt til auglýsingar á vormánuðum 2022 og að nýtt deiliskipulag taki gildi seinni hluta árs.

Heiðargerði, athafnarsvæði

Deiliskipulag



Flóahreppur



HLUTI ADALSKIPULAGS FLÓAHREPPS 2017-2029

SKIPULAGSGÖGN OG KORTAGRUNNUR

Skipulagsgögn:

- Deiliskipulagsuppráttur 1:1000
- Adalskipulag Flóahrepps 2017-2029
- Greihargerð

Kortagrunnur:

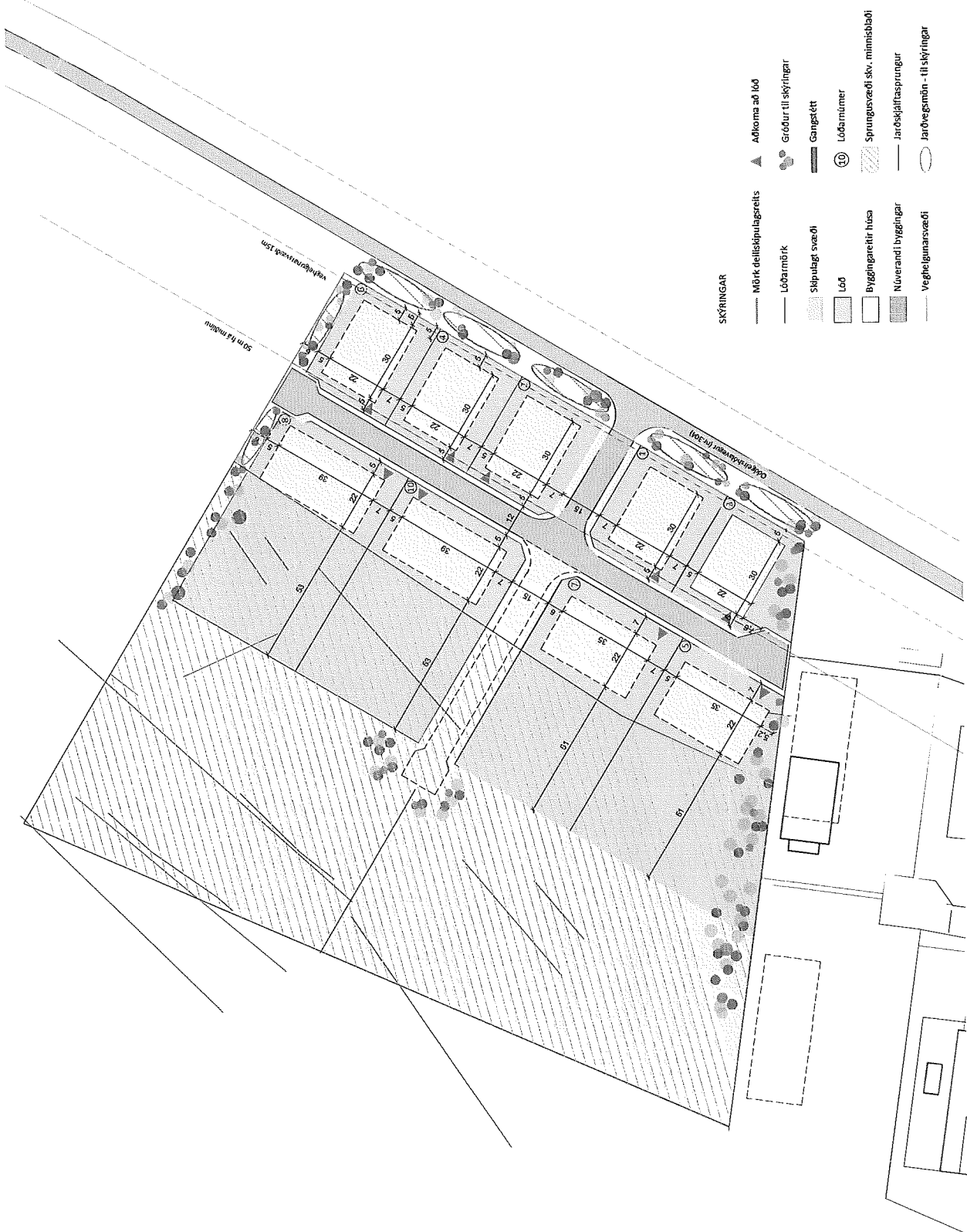
Skipulagsuppráttur er tekið á kortagrunni sveitarfélagsins.

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann og í sveitarstjórn XXX þann
 Lýsingin var auglýst frá
 með athugasemdafrest til
 Tillagan var auglýst frá
 með athugasemdafrest til

f.h. Flóahrepps

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-útgáfu Stjórnartíðinda þann



SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Skipulagt svæði
- LÖÖ
- Byggingarmetir húsa
- Núverandi byggingar
- Vegheigunarsvæði
- Aðkomu að löö
- Gróður til skýringar
- Gangstétt
- Lóðarnúmer
- Sprungusvæði skv. minnisbáði
- Jarðskjálftasprungur
- Jarðvegsmön - til skýringar



Heiðargerði, athafnarsvæði
 Flóahreppur
 Deiliskipulag

VERG:	BLAÐSTYRÐI:	UNNIÐ:	RÍNT:
4670-013	A1	ABH/ELE/BRE	ABH
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:1000	04.10.2022	---	
SAMÞYKKT:			
TILLAGA			