

ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ ÞINGBORG

Deiliskipulag - Greinargerð

22.11.2022



FLÓAHREPPUR



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

4670-013-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir, Eva Lind Elíasdóttir, Anne Bruun Hansen

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir, Sólveig Olga Sigurðardóttir

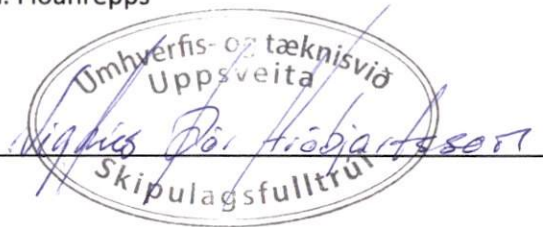
EFLA VERKFRÆÐISTOFA

☎ +354 412 6000 ✉ efla@efla.is 🌐 www.efla.is

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 30.11. 2022

f.h. Flóahrepps


Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Páll Friðbjartsson
Skipulagsfulltrúi

Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 18. maí '22 með athugasemdafresti til 29. júní '22

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. des. 2022

Skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:1000

Greinargerð þessi með skipulagsskilmálum.

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR	8
1.1 Markmið	8
2 FORSENDUR	9
1.1 Staðhættir	9
1.2 Tengsl við aðrar áætlanir	10
1.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026	10
1.2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	11
1.2.3 Deiliskipulag	11
1.3 Minjar	11
3 SKIPULAGSSKILMÁLAR	13
2.1 Íbúðarbyggð	13
2.2 Sveigjanleiki í húsagerðum og íbúðafjölda	13
2.3 Sérákvæði húsagerða	13
2.3.1 Einbýlishús (E) – Lýsing og skilmálar.	13
2.3.2 Parhús (P) – Lýsing og skilmálar	14
2.3.3 Raðhús (R) – Lýsing og skilmálar	14
2.4 Samgöngur	14
2.4.1 Götur og bílastæði	14
2.4.2 Gönguleiðir	15
2.5 Opin svæði	15
2.6 Veitur og sorp	15
4 ALMENNIR SKILMÁLAR	17
3.1 Byggingarreitir	17
3.2 Nýtingarhlutfall	17
3.3 Mæliblöð	17
3.4 Ofanvatn	17

3.5 Gólfkvóti	17
3.6 Frágangur lóða	17
5 UMHVERFISSKÝRSLA	19
4.1 Vægi umhverfisáhrifa	19
4.2 Umhverfispættir	19
4.3 Mat á umhverfisáhrif deiliskipulags	19
6 MÁLSMEÐFERÐ	21
5.1 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu	21
5.2 Skipulagsferli	21
7 BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU	21

1 INNGANGUR

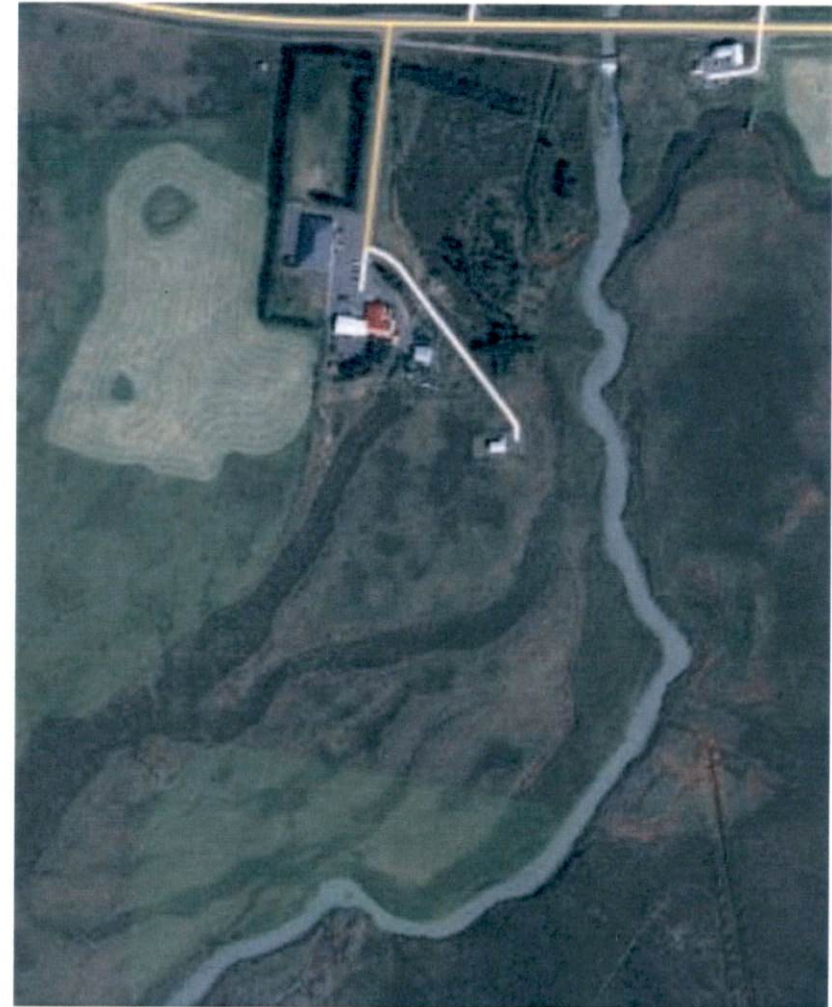
Flóahreppur vinnur að gerð nýs deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð við Þingborg í B5. Deiliskipulagið nær til um 8 ha svæðis þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á fjölbreyttu íbúðarhúsnæði í fallegu og kyrrlátu umhverfi.

Skipulagssvæðið er staðsett rétt austan við Selfoss og er aðkoma að svæðinu af Suðurlandsvegi (nr. 1) og um Þingborgarveg (nr. 3118). Þar er að finna félagsheimili, tjaldsvæði, leikskólalóð og íbúðarhúsnæði.

Í gildi er deiliskipulag frá 2006 sem tekur til sama landsvæðis, sem verður fellt úr gildi við gildistöku þessa skipulags.

1.1 Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að gera íbúðarbyggðina við Þingborg að eftirsóknarverðum stað fyrir búsetu. Skipulagðar eru fjölbreyttar íbúðarlóðir og gert ráð fyrir ákveðnum sveigjanleika í húsagerðum til að tryggja samkeppnishæfni svæðisins og stuðla að aukinni fólksfjölgun í sveitarfélaginu. Sérstök áhersla er lögð á að huga vel að yfirbragði byggðar í sátt við umhverfi og náttúru.



Mynd 1. Staðsetning skipulagssvæðis.

2 FORSENDUR

Stefna sveitarfélagsins er að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða. Breyttar samfélagslegar aðstæður og aukinn áhugi á uppbyggingu innan sveitarfélagsins er ástæða þess að unnið er að gerð nýs deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð við Þingborg.

Íbúafjölgun á Suðurlandi hefur aukist gríðarlega undanfarin ár og er fólk farið að leita út fyrir helstu þéttbýliskjarna til þess að nálgast hagstæðar lóðir. Ekkert þéttbýli er innan marka sveitarfélagsins en íbúar Flóahrepps njóta góðs af nálægðinni við Selfoss og aðra nærliggjandi þéttbýliskjarna og sækja þangað verslun, þjónustu og atvinnu. Nokkur fjöldi íbúa sækir atvinnu út fyrir sveitarfélagið en slíkt verður sífellt auðveldara með bættum samgöngum, fjarskiptatækni og breyttu viðhorfi til fjarvinnu í samfélaginu.

Sveitarfélagið hefur sett sér þá stefnu að takmarka uppbyggingu á íbúðarsvæðum til þess að viðhalda dreifbýlisfirbrigði sem einkennir svæðið. Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli hefur þó farið vaxandi þar sem margir kjósa nú að búa utan þéttbýlis með gott rými í kringum sitt sérbýli, aukið útsýni og meiri nálægð við náttúruna og þau lífsgæði sem hún hefur upp á að bjóða. Með gerð nýs deiliskipulags fyrir svæðið er leitast eftir að stuðla að fólksfjölgun og fjölbreyttu mannlífi í sveitarfélaginu.

1.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er fremur flatlent, mókennt og grösugt. Gamall árfarvegur liggur í gegnum svæðið og austan við það rennur Hróarholtslækur sem er hluti af Flóaáveitunni. Nyrst er hraun sem víðast er þakið 1-3 m þykkum jarðvegi og gróið upp. Stór hluti Flóahrepps fellur undir 6.1 gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd sem varðar nútímahraun sem nýtur sérstakrar verndar.



Mynd 2. Séð yfir Flóahrepp, skipulagssvæðið er sunnan við Flóaveituskurð í framhaldi af byggðinni sem þegar er til staðar. (mynd sunnlenska.is)

Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er að finna vistgerðir á svæðinu sem hljóta mjög hátt verndargildi, til að mynda runnamýravist, víðikjarrvist og starungsmýravist sem eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar en hafa

þó töluverða útbreiðslu um landið. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðakortanna sem eru miðuð við eru í mælikvarðanum 1:25.000 til 1:50.000. Svæðið er einnig skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið

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.

1.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

1.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2.1 um sjálfbæra byggð í dreifbýli segir:

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

Kafli 2.1.1 um sjálfbæra byggð í skipulagsáætlunum segir:

„Skipulagsgerð sveitarfélaga miðar að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.“

Kafli 2.2 um umhverfis- og menningargæði segir:

„skipulag landnotkunar stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.“

Kafli 2.2.1 um að byggð skuli falli að landslagi og náttúru segir:

„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.“

Kafli 2.2.2 um náttúru, menningararf og heilnæmt umhverfi segir:

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða viðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Það getur m.a. falist í stefnu um vistheimt og verndun og eflingu gróðurs og jarðvegs. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Landslagsgreining og vistgerðaflokkun ásamt áætlunum um uppgræðslu lands og vatnaáætlun verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum.“

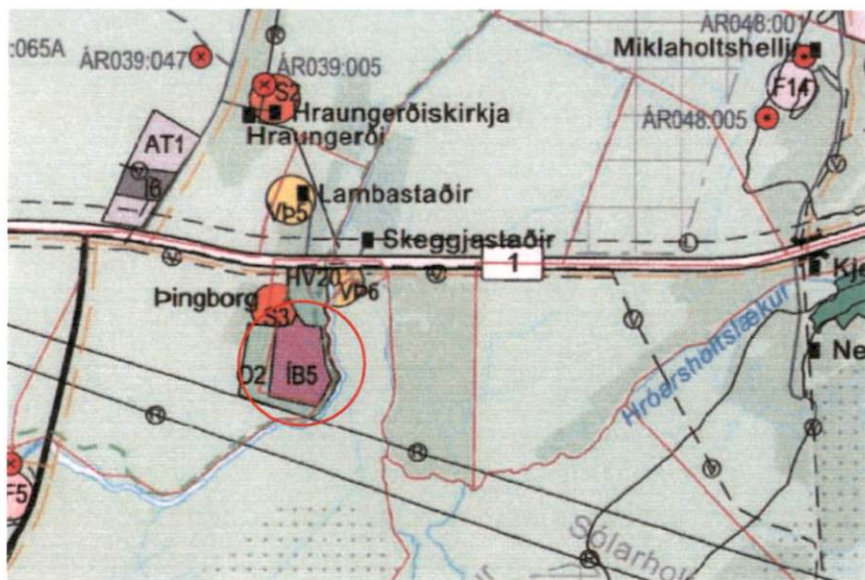
Samræmi deiliskipulagstillögu við landskipulagsstefnu

Nýtt deiliskipulag er í samræmi við landsskipulagsstefnu þar sem uppbygging íbúðarsvæðisins styður við búsetu í sveitarfélaginu. Horft er til framtíðar og gengið úr skugga um að sveitarfélagið geti staðið undir auknum íbúafjölda með því að bjóða upp á misstórar lóðir og fjölbreytta húsakosti. Einnig er verið að stuðla að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur þar sem verið er að nýta innviði sem þegar eru til staðar.

Svæðið er vel staðsett skammt frá Suðurlandsveginum og ekki langt að sækja þjónustu og atvinnu í aðra þéttbýliskjarna utan sveitarfélagsins. Við gerð deiliskipulags er sérstaklega vel hugað að umhverfinu sem svæðið hefur upp á að bjóða, íbúum þess til lífsbóta og áhersla á að yfirbragð byggðar falli vel að landslagi og náttúru.

1.2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

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



Mynd 3 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

Skipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð þar sem heimilt er að byggja íbúðarhús á 1-2 hæðum, ýmist einbýlishús, raðhús eða parhús. Lóðastærðir skulu vera um 1 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05.

Heimagisting í flokki I og II er heimil í 90 daga skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef fyrir liggur undirritað samþykki nágranna og næg bílastæði eru innan lóðar. Áhersla er lögð á að taka tillit til landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar.

Tafla 1 Hluti töflu úr kafla 2.3.1 Íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi

Íbúðarbyggð			
Nr.	Heiti	Lýsing	Staða
ÍB5	Þingborg	Deiliskipulag fyrir 26 lóðir. Stærð svæðis um 8 ha.	2 hús

1.2.3 Deiliskipulag

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag samþykkt 05.01.2006 sem fellur úr gildi við samþykkt nýs deiliskipulags.

1.3 Minjar

Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi er lokið. Innan deiliskipulagssvæðisins er að finna mógrafir sunnan við félagsheimilið pingborg (ÁR-039:064). Slíkar minjar eru algengar víða um land þar sem mór var gjarnan nýttur sem eldsneyti á svæðum nálægt mýrlendi.

Ef fram koma áður óþekkar 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 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skipulagsskilmálar þessir gilda á sama hátt um byggðar og óbyggðar lóðir. Skilgreindur er byggingarreitur þar sem heimilað er að byggja við og/eða endurbyggja og gilda þá skilmálar þessir.

2.1 Íbúðarbyggð

Um er að ræða nýtt íbúðarhverfi þar sem áhersla er lögð á fjölbreyttar stærðir lóða og húsa. Byggðin er í meginatriðum lágreist, eins og tveggja hæða einbýlis-, par- og raðhús.

Öll hús skulu vera í samræmi við ákvæði í kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br. Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum, út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útivistarsvæði sem snúa móti sólu.

2.2 Sveigjanleiki í húsagerðum og íbúðafjölda

Á deiliskipulagsuppdraetti er tilgreint hvort heimilt sé að byggja einbýlishús (E), raðhús (R) og/eða parhús (P). Á fyrri stigum framkvæmda er gert ráð fyrir sveigjanleika í lóðastærð og húsagerð til að hægt sé að taka mið af eftirspurn og óskum lóðarhafa eftir ákveðnum íbúðagerðum eða íbúðastærðum án þess að taka þurfi til formlega breytinga á deiliskipulagi. Áður en framkvæmdir hefjast og þar til heimlögn er lögð,

sem miðast við fjölda íbúða og lóðahluta, gefst tími til að aðlaga hönnun veitukerfa og aðkoma lóða eftir fyrirhugaðri húsagerð.

Óháð húsagerð skal umfang og stærð húsa vera með svipuðu móti til þess að breytingar hafi ekki áhrif á nærliggjandi lóðir og heildaryfirbragð hverfisins.

Á uppdraetti eru merktar inn sveigjanlegar lóðir og þar er eftir atvikum hægt að byggja einbýlishús á parhúsalóðum eða parhús á raðhúsalóðum.

Deiliskipulagsgögn skilgreina sveigjanleika lóða og því nægir samþykki sveitarstjórnar um útfærslu á viðkomandi lóð og þarf ekki að gera formlega breytingu á deiliskipulagi sé óskað eftir því að nýta tilgreindan sveigjanleika.

2.3 Sérákvæði húsagerða

Hér eru sett fram sérákvæði fyrir mismunandi húsagerðir. Á svæðinu er gert ráð fyrir 24 lóðum. Eitt hús er þegar byggt á skipulagssvæðinu og hinar óbyggðar. Á óbyggðum lóðum er ýmist gert ráð fyrir einbýlishúsum, parhúsum og/eða raðhúsum eftir því hvort lóðarhafi kys að nýta sér þann sveigjanleika í húsagerðum/íbúðafjölda sem skipulagsuppdrauttur býður upp á.

2.3.1 Einbýlishús (E) – Lýsing og skilmálar.

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð, ásamt sambyggðri eða stakstærði bílageymslu. Hús skulu að lágmarki vera 120 m².
- Heimilt er að reisa bílageymslur fyrir 1-2 bíla, að hámarki 70 m², og skulu þær aldrei standa nær götu en 6,0 m.

- Gera skal ráð fyrir minnst 2 bílastæðum á lóð.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfplötu fyrir hús á 1 hæð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm frá fullfrágenginni gangstétt við innkeyrslu húss.
- Krafa er um uppbrot á a.m.k. einni hlið hússins í formi inn- eða útskota.
- Nýtingarhlutfall er allt að 0,30.

2.3.2 Parhús (P) – Lýsing og skilmálar

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa parhús á 1 hæð, með möguleika á sambyggðum bílageymslum. Íbúðir skulu að lágmarki vera 70 m² hvor.
- Heimilt er að reisa bílageymslu fyrir 1- 2 bíla, að hámarki 50 m², og skal hún aldrei standa nær götu en 6,0 m.
- Gera skal ráð fyrir minnst 2 bílastæðum á lóð.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfplötu fyrir hús á 1 hæð. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm frá fullfrágenginni gangstétt við innkeyrslu húss.
- Æskilegt er að hafa uppbrot á a.m.k. einni hlið hússins í formi inn- eða útskota, eða efnisvali.
- Á uppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingarreits án deiliskipulagsbreytingar.
- Nýtingarhlutfall er allt að 0,50.

2.3.3 Raðhús (R) – Lýsing og skilmálar

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa 3-5 íbúðir á 1 hæð, með möguleika á sambyggðum bílageymslum. Stærð íbúða verði að lágmarki 50 m².
- Heimilt er að reisa bílageymslu að hámarki 40 m², og skal hún aldrei standa nær götu en 6,0 m. Gera skal ráð fyrir minnst 1 bílastæðum á lóð.
- Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu.
- Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfplötu. Frágengið yfirborð við húsvegg skal ekki vera neðar en 30 cm frá fullfrágenginni gangstétt við innkeyrslu húss.
- Æskilegt er að hafa uppbrot á a.m.k. einni hlið hússins t.d. í formi inn- eða útskot, eða efnisvali.
- Á uppdrætti eru húseiningar sýndar til viðmiðunar og er breidd þeirra ekki bindandi. Heimilt er að hliðra þeim til innan byggingarreits án deiliskipulagsbreytingar.
- Nýtingarhlutfall er allt að 0,50.

2.4 Samgöngur

Aðkoma að svæðinu er frá Suðurlandsvegi (nr. 1) og um Þingborgarveg (nr. 3118). Skipulagið nýtir þá aðkomu sem þegar er til staðar frá þjóðveginum að Félagsheimilinu Þingborg og leikskólanum og þaðan til suðurs að hverfinu.

2.4.1 Götur og bílastæði

Gert ráð fyrir upphækkunum þar sem gangbrautir liggja yfir götur.

Gert er ráð fyrir a.m.k. 2 bílastæðum á íbúð og eru bílastæði innan lóða. Bílastæði eru sýnd til skýringar á skipulagsupprætti og geta hnikast til innan lóðar.

2.4.2 Gönguleiðir

Gangstéttar og göngustígar eru að lágmarki 2 m breiðir nema annað sé tekið fram. Hvort tveggja er sýnt á skipulagsupprætti. Yfirborð skal henta fyrirhugaðri umferð og frágangur vera þannig að þar verði ekki uppsöfnun vatns og snjómokstur sé auðveldur.

Áhersla er á gönguleiðir sem tengja svæðið vel bæði innbyrðis og við önnur svæði í kring. Sérstök áhersla er lögð á tengsl við opin svæði til þess að auka útivistarmöguleika íbúa.

2.5 Opin svæði

Gert er ráð fyrir opnu svæði þar sem gamall árfarvegur liggur ásamt göngustígum sem liggja þar um frá íbúðargötum. Einnig eru göngustígar sem liggja frá hverfinu og að vel grónu útivistarsvæði þar að norðanverðu.

2.6 Veitur og sorp

Rafmagn: Svæðið tengist RARIK.

Vatnsveita: Sveitarfélagið sér um vatnsveitu.

Fráveita: Sameiginleg fráveita er fyrir allt íbúðarsvæðið í formi lífrænna þriggja þrepa hreinsistöðvar. Fráveitulagnir skulu vera tvöfaldar til að aðskilja regnvatn og skólþ. Frárennislögn er lögð 1 m inn fyrir lóðarmörk af sveitarfélaginu en frá þeim stað ber lóðarhafi kostnað af lagningu

þeirra. Frárennislagnir tengjast hreinsivirkinu sem staðsett er austan við lóðir skipulagssvæðisins. Útfærsla á hreinsivirki er gerð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og í samræmi við reglugerð nr. 798/1999.

Gert er ráð fyrir helstu lagnaleiðum í eða meðfram götum.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

Tafla 2. Skilmálatafla.

LÓÐ	LÓÐ M ²	FJÖLDI HÆÐA	ÍBÚÐATÝPA	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS BYGGINGA- MAGN M ²	HÁMARKS MÆNIS- HÆÐ M	HÁMARKS NÝTINGARHLUTFALL	ÁFANGI
1	1865	1	raðhús eða parhús	4-8	932.5	5.5	0.5	1
3	2348	1	parhús eða einbýlishús	4-8	1174	5.5	0.5	2
5	1425	1	raðhús eða parhús	3-6	712.5	5.5	0.5	3
7	1978	1	raðhús eða parhús	4	989	5.5	0.5	4
9	1490	1	raðhús	3	745	5.5	0.5	5
11	1981	1	raðhús	4	990.5	5.5	0.5	6
13	1617	1	raðhús	3	808.5	5.5	0.5	7
15	1997	1	raðhús	4	998.5	5.5	0.5	8
17	1358	1	parhús	2	679	5.5	0.5	9
19	1372	1	parhús	3	686	5.5	0.5	10
2	1139	1	raðhús eða parhús	2-4	569.5	5.5	0.5	10
4	1073	1	raðhús eða parhús	2-4	536.5	5.5	0.5	11
6	1063	1	einbýlishús	1	318.9	5.5	0.3	12
8	1250	1	einbýlishús	1	375	5.5	0.3	13
10	1290	1	einbýlishús	1	387	5.5	0.3	14
12	1230	1	einbýlishús	1	369	5.5	0.3	15
14	1194	1	einbýlishús	1	358.2	5.5	0.3	16
16	1665	1	raðhús eða parhús	4-6	666	5.5	0.4	17
18	823	1	einbýlishús	1	246.9	5.5	0.3	18
Pingborg 8/20	1575	1	einbýlishús	1	472.5	5.5	0.3	19
1	1857	1	raðhús	4-6	928.5	5.5	0.5	20
3	1656	1	raðhús	4-6	828	5.5	0.5	21
2	1326	1	parhús	2	663	5.5	0.5	22
4	1257	1	parhús	2	628.5	5.5	0.5	23

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir þetta deiliskipulag.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Öll hús skulu byggð á steypum grunni með steyptri botnplötu.

3.1 Byggingarreitir

Byggingarreitir lóða eru sýndir á skipulagsuppdrætti og skulu byggingar byggðar innan þeirra, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum í þessari greinargerð. Byggingarreitir eru sýndir með brotalínu og eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði.

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 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Við gerð mæliblaða geta upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðamörk.

3.4 Ofanvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við íbúðarhús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða, sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið.

Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

3.5 Gólfkóti

Vegna flóðahættu skal gólfkóti vera í lágmarki 30 m hæð. Tilgreina skal gólfkóta í mæli- eða lóðablöðum.

3.6 Frágangur lóða

Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma. Lóðarhafi skal ávallt huga að því að halda lóð sinni snyrtilegri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og skal þeim lokið innan 2 ára frá úthlutun lóðarinnar.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð í u.þ.b. rétttri hæð og fjarlægja þann uppgröft sem ekki þarf á lóð, áður en byggingin er fókheld skv. gr. 7.2.4 í

byggingarreglugerð 112/2012. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m. Mælt er með því að byggingar verði hannaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti hönnunar á húsum. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðarmörkum og vöxt þeirra. Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt en 50 cm.

Þar sem lóðir liggja að opnum svæðum skal lóðarhafi jafna land sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Ef nauðsyn krefur skal landmótun eða stöllum á lóð gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkun skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka.

Sveitarfélagið getur beitt aðgerðum í samræmi við byggingarreglugerð til þess að knýja fram útbætur á frágangi lóða telji það þörf á.

5 UMhverfisskýrsla

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.

4.1 Vægi umhverfisáhrifa

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

4.2 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 3. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

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

4.3 Mat á umhverfisáhrif deiliskipulags

Grunnástand: Gert er ráð fyrir 26 lóðum undir íbúðarhús á einni hæð og að lágmarki 120 m².

Breytt skipulag: lóðum fjölgað, sveigjanleiki, fjölbreytileiki og þéttleiki. Gert er ráð fyrir 61-82 lóðum undir íbúðarhús, ýmist á 1-2 hæðum eftir atvikum. Gert er ráð fyrir sveigjanleika í stærð og gerð húsa.

Áhrif á loft eru jákvæð. Íbúar eru yfirleitt með ýmiss konar gróður í gördum hjá sér og bindur hann kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Á meðan framkvæmdum stendur kemur gróður til með að raskast við gerð nýrra mannvirkja og vega. Gera má ráð fyrir að lóðarhafar rækti upp lóðir í kringum húsnaði sín og að svæðið verði með tímanum vel gróið.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það er óhjákvæmilegt að ný mannvirki hafi áhrif á ásýnd lands, enda telst slíkt eðlilegt við uppbyggingu á nýjum íbúðarhverfum. Settir eru skilmálar til að tryggja að öll hús falli vel og snyrtilega inn í landslagið og viðhaldi því yfirbragði sem einkennir sveitarfélagið.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með breyttu deiliskipulagi er verið að auka samkeppnishæfni svæðisins, breytingin kemur til með að gera svæðið aðlaðandi fyrir þá sem kjósa að búa utan þéttbýlis, íbúum fjölgar og hagkvæmari skilyrði skapast fyrir að halda úti þjónustu við íbúa og við það styrkist byggðin 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 og hefur Flóaveitan haft talsverð áhrif náttúru svæðisins. Engar þekktar menningarminjar eru til staðar.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Hugað er sérstaklega vel að því að gera svæðið aðlaðandi til útivistar. Gamall árfarvegur er vel nýttur sem grænt svæði sem stuðlar að heilsueflandi samfélagi þar sem íbúar geta nýtt sér það til útiveru og heilsuþóta.

Niðurstaða:

Nýtt deiliskipulag hefur óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfisþætti. Sveitarfélagið vill stuðla að meiri uppbyggingu íbúðarbyggða í takt við þá fólksfjölgun sem hefur átt sér stað á Suðurlandi á undanförunum árum og auka samkeppnishæfni sveitarfélagsins samanborið við önnur

nærliggjandi sveitarfélög á Suðurlandi. Skipulagið heimilar fjölbreyttar stærðir af lóðum og íbúðarhúsnaði og vonast eftir að sem flestir finni eitthvað við sitt hæfi.

Svæðið hefur þegar verið byggt upp að hluta og því hægt að miða að samnýtingu innviða og hagkvæmri nýtingu lands. Neikvæð umhverfisáhrif eru aðeins tímabundin á meðan framkvæmdir standa yfir og verður svæðið grætt upp aftur.

Sveitarstjórn telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild sinni.

6 MÁLSMEÐFERÐ

5.1 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

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

5.2 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 vorið 2022.

Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag taki gildi haust 2022.

7 BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU

22.11.2022 Breytingar greinargerðar eftir auglýsingu er:

- Kafli 2.4 Sérákvæði húsagerða : texti uppfærður