

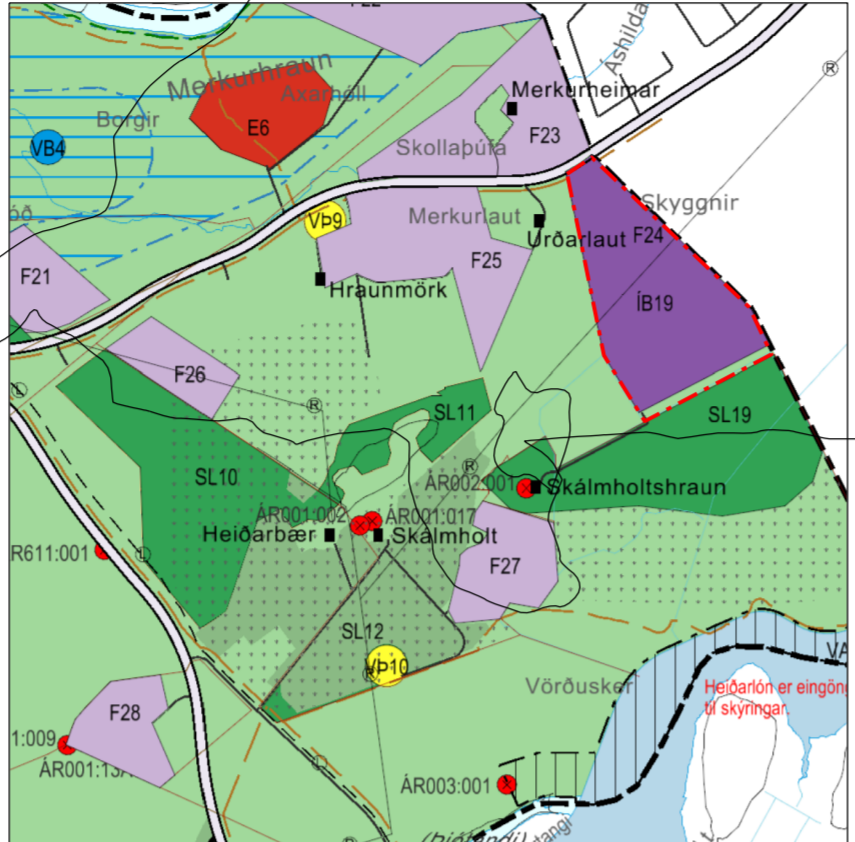
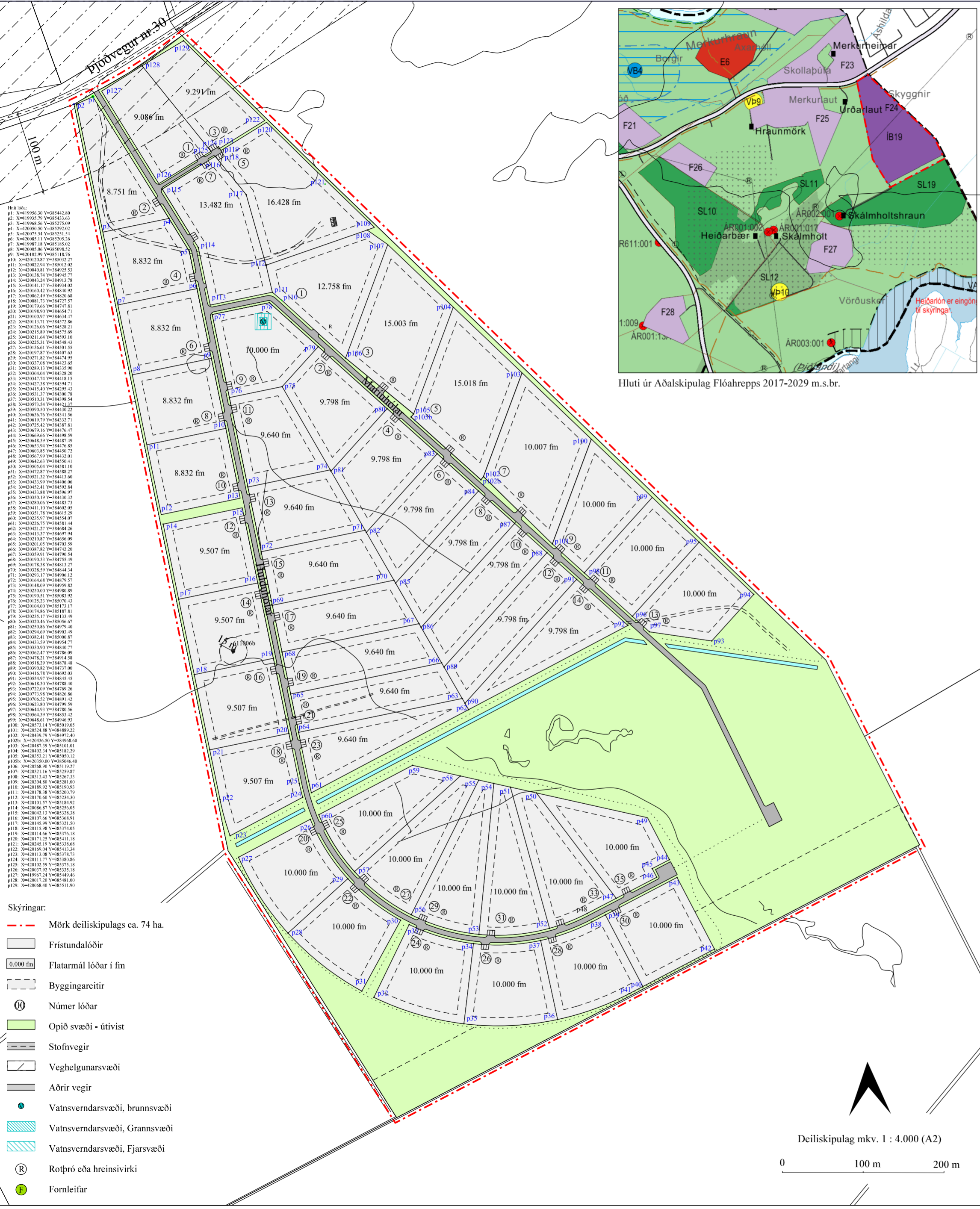


FLÓAHREPPUR

Skálmholt - Huldu- og Maríuhólar

Deiliskipulag íbúðabyggðar

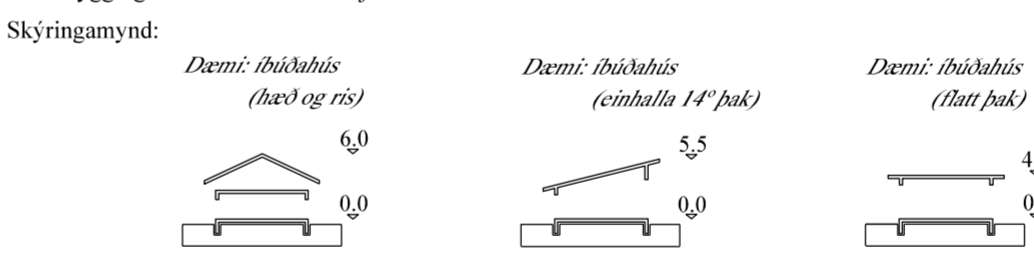
16. nóvember 2022



Hluti úr Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br.

SKILMÁLAR:

- Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br. Fyrir liggur tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029, dagsett 7.2.2022, breytt 3.6.2022, þar sem gert er ráð fyrir breytingu á skilmálum um íbúðarsvæði og landinu sem deiliskipulag þetta nær yfir, breytt frá því að vera landbúnaðarsvæði og fristundabyggð í íbúðabyggð. Deiliskipulagið er einnig í samræmi við þau markmið og leiðir sem fjallað er um á bls. 11 og 12 fyrirleggjandi aðalskipulagsbreytingu. Í töflu á bls. 13 í aðalskipulagsbreytingunni er land þetta merkt nr. IB19 Skálmholt og er lýst á eftirlifandi hátt: „*Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á rúmum lóðum. Stærð svæðis er um 70 ha og nýtingarhlutfall lóðar allt að 0,05. Á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðarhús ásamt bílskúr. Fjöldi lóða 65.*“
„Ennfremur segir í kafla 2.3.3 Deiliskipulag bls 10: „Í gildi er deiliskipulag fyrir Skálmholt sem tók gildi í september 2003. Skipulagið nær til hluta lóðarinnar og fristundalóðanna fjögurra. Í kjölfart aðalskipulagsbreytingarinnar er þórt á endurskoda deiliskipulagið fyrir Skálmholt m.t.t. nýrrar landnotkunar eða vinna nýtt deiliskipulag.“
 Umrætt deiliskipulag mun því falla úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags.
- Deiliskipulag þetta er liður í því að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu. Á undanförnum árum hefur eftirspurn eftir íbúðalóðum aukist töluvert á svæðinu. Er það nú vilji sveitarfélagsins að koma til móts við þessa eftirspurn og fjölga íbúðalóðum í sveitarfélaginu og jafnframt skapa góð skilyrði fyrir atvinnu- og mannlíf, þannig að búseta á svæðinu verði eftirsóknarverð. Sveitarfélagið annast nú þegar ýms þjónustu s.s. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Fjölgun íbúa og þéttari byggð mun einnig, stuðla að bættri nýtingu núverandi kerfa, vega og veitna samhlíða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra.
- Skálmholt er um staðsett 15 km austan Selfoss liggur að sveitarfélagamörkum við Skeiða- og Gnúpvjarhrepps. Aðkoma er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (nr. 30). Móta skal tengingu við Þjóðveg, þannig að hún verði hornrétt á veg fahná í a.m.k. 20 m næst Þjóðvegi.
- Heildarstærð deiliskipulagssvæðisins er 739944,8 fm (74 ha) að stærð. Í Þjóðskrár Íslands er hér um að ræða Skálmholt land, skráð Nýtjað, L186111, 64,0 ha að stærð og land Skálmholtshraun viðbátarlóð, skráð Annað land, L229442 sem er 39944,8 m² að stærð. Ennfremur er skráðar innan deiliskipulagssvæðisins fjórar fristundalóðir sem samkvæmt deiliskipulagi þessu breytast í íbúðarlóðir. Lóðirnar eru skráðar sem Skálmholt lóð, sumarbústaðarland með landnúmerin: L201778, L201779, L201780, F2347031 og er allar 15.000 fm að stærð. Á lóð L201778 er skráður 48,8 fm sumarbústaður, byggður 2005. Svæðið er flatt og algróið og er í um 50 m.h.y.s.
- Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 43 nýjum íbúðarhúsalóðum, að stærðinni 8.751 fm til 16.428 fm. Auk þess eru á svæðinu fjórar 15.000 fm fristundalóðir sem breytast í íbúðalóðir, þannig fjöldi íbúðalóða á svæðinu verður 47. Á þeim er heimilt að byggja íbúðarhús og útihús, geymslu/ bílageymslu. Nýtingarhlutfall lóða má vera allt að 0,05.
- Mænishæð húsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Þakhalli húsa má vera á bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/ eða svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsa má vera af frjálsum vali.



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Upphíttu íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaeinangrun.

- Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hönnun að byggingar og innviðir þeirra hafi sem minnst umhverfisáhrif á líftíma sínum, séu heilsusamlegir fyrir notendur og að viðhaldsþörf verði sem minnst. Vistvæn hönnun leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunni yfir vistferli hennar, allt frá vali á byggingarefnum, rekstri byggingarinnar til förgunar byggingarhluta eða allra byggingarinnar. Ímynd gagnvart notendum byggingarinnar og hagsmunaaðila verður betri.
- Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi og vera í jarðlitum. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.
- Lóðanúmer eru sýnd á uppdrætti.
- Neysluvatn er fengið úr Flóaveitu. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljótast af.
- Gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða nýjar lóðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

- Raflysinga á svæðinu skal halda í lágmarki og beina henni niður þar sem hún er.
- Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- Brunavarnir eru frá Brunavörnum Arnessýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu. Vegna gróubelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir dryggis- svæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samræmi við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á greduldar.is
- Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágretta. Einnig skal forðast að planta ágengum tegundum sem eiga á hættu að breiðast út fyrir lóðarmörk. Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreit s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnavatnsumstandu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lió e, í gildandi byggingareglugerð. Óheimilt er að láta lausumni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hættu staf af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.
- Á svæðinu eru engar skráðar náttúruminjar, en það er staðsett á Þjóðskrárinni sem fellur undir sérstaka vernd jarminja skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps er land þetta sem landbúnaðarland, flokkað í flokk III, sem blandað rektunarland og fellur því ekki undir verndun landbúnaðarlands sbr. lió 2 í kafla 2.3.1. Íbúðabyggð, bls. 5 í greinargerð aðalskipulagsins. Svæðið er talsvert raskað af mannavöldum vegna framræslu o.fl. Í tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029, dagsett 7.2.2022, breytt 3.6.2022, kafla 4.2.2, Niðurstaða (bls 16), kemur fram að með breyttri stefnu mun uppbygging íbúðarbyggðar í sveitarfélaginu verða eflandi fyrir íbúðarþróun og atvinnulíf. Þar segir ennfremur að áhrif á aðra þætti eru metnir óverulegir enda gæti út frá því að farið verði að þeim kröfum sem settar eru varandri yfirbragð, frágang og fjárfestni. Raski skal haldið í lágmarki og visbendingar um að vistgerðir með hátt verndargildi séu á svæðinu sem leitast skal við að vernda. Þar sem votlendi er að finna er æskilegt að forðast rask m.a. til búsvæði fugla haldist sem mest óbreytt. Huga skal að ákvæðum aðalskipulagsins um ástýnd og byggingarmynstur og takmarka neikvæð áhrif á landslag og yfirbragð byggðar í sveitarfélaginu.
- Fyrir liggur fornleifafráskráning, unnin af Fornleifastofnun Íslands, dagsett, Reykjavík 2014. Samkvæmt henni er skráð ein fornleif á deiliskipulagssvæðinu, merkt: 611006b sem er skilgreind sem leið. Við deiliskipulagsgerð á svæðinu verður tekið fullt tillit til fornleifa. Í 21. gr. laga um menningarmínjar (nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru fríðlystar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti alders, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaáðili 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 verkefna skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vetranganganna umsviðalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skilyrt að ákveða svo fljótt sem auð er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*“

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafrestri til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20

Teiknað og hnitasett eftir loftmynd frá Loftmyndum ehf.
 Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.i.
 Laugaveg 13 101 Reykjavík
 Sími: 562-4140 ima@sinnet.is