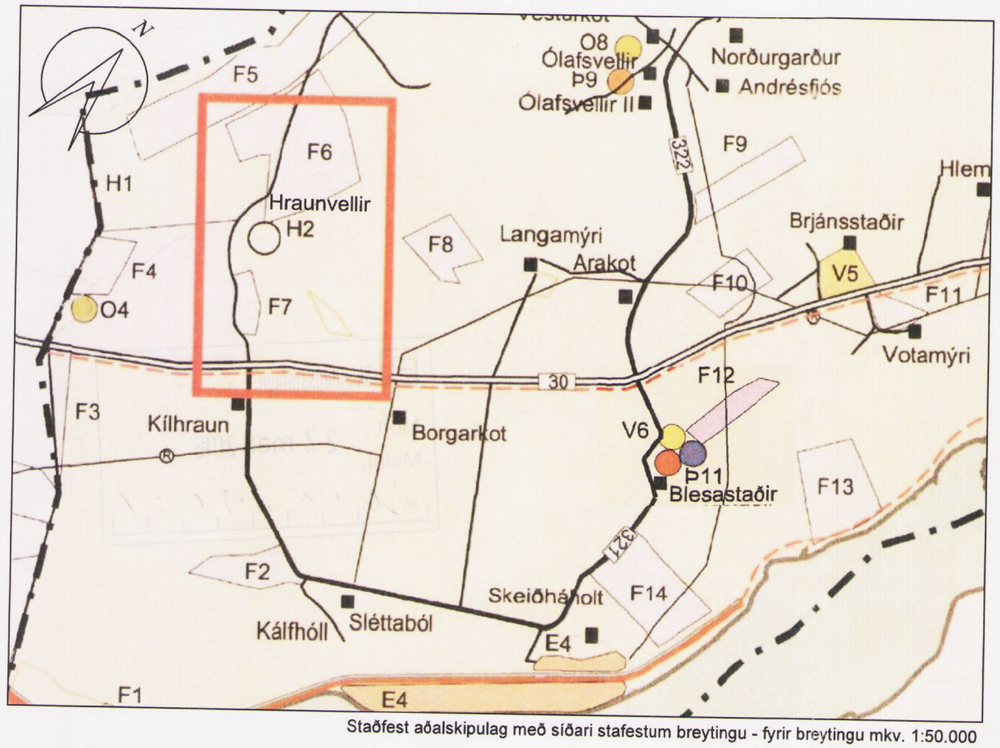
SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR - AÐALSKIPULAG 2004-2016 - Sveitarfélagsuppdráttur láglendi

Breyting á staðfestu aðalskipulagi - Hraunvellir

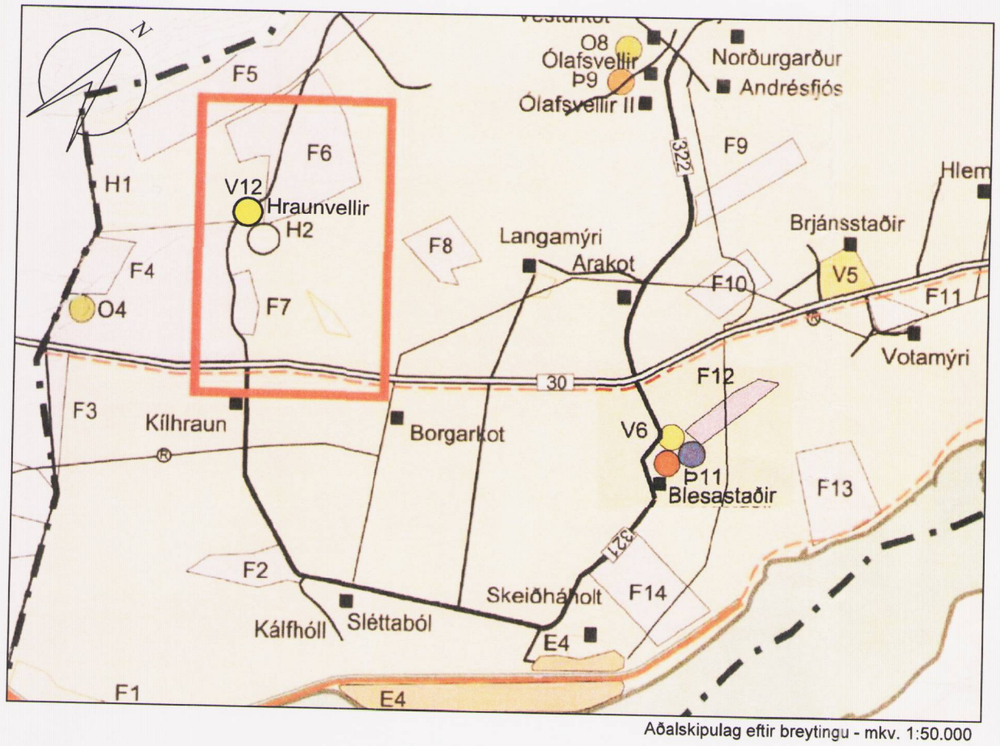
Skipulagsskýringar

- Þéttbýli
- Íbúðarsvæði
- Svæði fyrir þjónustustofnanir
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Athafnasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Efnistökusvæði / haugsvæði
- Svæði fyrir frístundabyggð
- Opin svæði til sérstakra nota
- Óbyggð svæði
- Landbúnaðarsvæði
- Vötn, ár og sjór
- Virkjanalón / skurðir
- Stíflur / garðar
- Náttúruverndarsvæði, svæði á náttúruminjaskrá
- Þjóðminjaverndarsvæði, Verðandi aðrar þekktar fornleifar, sjá viðauka með greinargerð
- Hverfisverndarsvæði, t.d á óbyggð svæði
- Blönduð landnotkun, t.d. íbúðarsvæði og landbúnaðarsvæði
- Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði, grannsvæði
- Vatnsverndarsvæði, fjarsvæði
- Skipulagi frestað
- Sveitarfélagsmörk
- Skipulagssvæði, þéttbýli
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Aðrir vegir (aðeins til skýringar)
- Göngustígar
- Reiðstígar
- Raflínur
- Raflínur
- Fjarskiptamannvirki

Aðrar veitur, m.a. hitaveitu og vatnsveitu má sjá á þemakorti 6.



Staðfest aðalskipulag með síðari stafestum breytingu - fyrir breytingu mkv. 1:50.000



Aðalskipulag eftir breytingu - mkv. 1:50.000

1. Aðdragandi og tilgangur skipulagsbreytingarinnar

Um er að ræða breytingu á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjarhrepps 2004-2016, sem unnin er skv. 1.mgr. 30.gr Skipulagslaga nr. 123/2010. Tildrög breytingarinnar er fyrirhuguð uppbygging á ferðaþjónustu á jörðinni Hraunvöllum. Á fundi skipulagsnefndar þann 30. mars 2015 samþykkti nefndin að gera breytingu á aðalskipulagi vegna þessara áforma.

Ferðaþjónusta er vaxandi atvinnugrein í landinu og er sú atvinnugrein sem skapar flest ný störf. Áformað er að byggja upp allt að 1000m² gisti- og þjónusturými fyrir ferðamenn. Sveitastjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps er hlynnt uppbyggingu ferðaþjónustu sem líkleg þykir til að styrkja innviði samfélagsins. Reitur innan jarðarinnar verður því, eftir aðalskipulagsbreytingu, skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði. Breyting þessi er til þess fallin að ábúendur geti skapað sér atvinnumöguleika og er það í samræmi við ákvæði í Aðalskipulagi um ferðaþjónustu.

Framkvæmdin miðar að því að auka við framboð gistingar og skapa atvinnumöguleika innan sveitarfélagsins. Með því aukast líkur á að lengja dvalartíma ferðamanna og möguleika þeirra til að njóta afþreyingar og náttúrugæða sem þar er að finna.

Í deiliskipulagi skal huga að ásýnd mannvirkja þannig að þau falli sem best að landslagi og umhverfi sínu.

2. Aðstæður og umhverfi

Land Hraunvalla er nær algróið mólendi, en hluti landsins er mosavaxið hraun og á austurjaðri þess eru grasi vaxnar sléttur. Aðkoma er frá þjóðvegi nr. 30 Skeiða- og Hrunamannavegi um Árhraunsgötu. Flóðahætta frá Hvítá er á þessu svæði, en landið er að mestu í um 50-52 m.y.s. Við þeirri hættu verður brugðist með ákvæði um lágmarks gólfhæð húsa, sem skal ekki vera lægri en 53 m.y.s. Þetta viðmið er byggt á minnisblaði Línuhönnunar dags. 11.06.2007, um flóðhæð við Hraunvelli og einnig á mati Veðurstofu Íslands í bréfi dags. 14.10. 2015.

3. Landnotkun

Jörðin Hraunvellir er 30 ha að stærð og er að hluta til skilgreind sem landbúnaðarland 20ha og að hluta frístundasvæði (F6) 10ha. Breytingin felst í því að um 1,6ha reitur innan jarðarinnar verður verslunar- og þjónustusvæði V12 og skal svæðið því tekið úr landbúnaðarnotum í samræmi v/6.gr.jarðalaga. Landbúnaðarsvæðið minnkar sem því nemur. Notkun skal vera skv. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en þar segir í gr. 6.2 liður c. um landnotkun; *„Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistheimilium, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum“.*

Í gildandi aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016, í kafla 4. segir ennfremur um verslunar- og þjónustusvæði; *„Ferðaþjónusta á bújörðum sem telst umfangsmikil verði á svæðum sem eru skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði, en takmörkuð veitinga- og gististarfsemi og minjagripaverslun verði þó leyfileg á landbúnaðarsvæðum“.*

Afla skal umsagnar Vegagerðarinnar vegna aðkomu.

4. Áhrif breytingarinnar skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Uppbygging ferðaþjónustu er talin hafa jákvæð áhrif á búsetu, atvinnustig og þar með samfélagið. Þó Hraunvellir séu lögbýli er ekki um hefðbundinn landbúnað að ræða á jörðinni og mun starfsemin því ekki leiða til skerðingar á landbúnaðarframleiðslu, en þó er einungis um að ræða lítinn hluta af jörðinni. Fram kemur í aðalskipulagi fyrir Skeiða- og Gnúpverjahrepp 2004-2016 á bls. 40 um stefnu sveitarfélagsins, undir kafla um landbúnað: *„Skeiða- og Gnúpverjahreppur er landbúnaðarhérað og eru öll heimalönd bújarða á láglendi skilgreind sem landbúnaðarsvæði, nema þar sem önnur landnotkun hefur verið ákveðin“*

Fyrirhuguð starfsemi kallar að einhverju leyti á aukna umferð. Áhrif á aðliggjandi frístundabyggð eru ekki talin teljandi þar sem vegur liggur í útjaðri þeirra frístundasvæða sem sýnd eru á aðalskipulagi. Sjónræn áhrif af byggingum eru ekki talin hafa neikvæð áhrif á umhverfið umfram aðrar byggingar í nágrenninu. Með áðurgreindum ákvæðum um lágmarkskóta húsa er komið til móts við hugsanlega flóðahættu sjá lið 2.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitastjórn Skeiða- og Gnúverjahrepps þann 4/5 20/6

Skipulags- og byggingarfulltrúi Uppsveita bs.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 27/6 '16

5. Tengsl áætlunarinnar við aðra áætlanagerð

Samhliða breytingu á aðalskipulagi er gerð breyting á deiliskipulagi Hraunvalla og þar verður gerð nánari grein fyrir útfærslu á ásýnd og yfirbragði svæðisins.

6. Fornminjar

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi samþykktu af hreppnefnd Skeiða- og Gnúpverjahrepps 11.7.2007, þá hefur verið haft samband við Fornminjastofnun. Einungis fundust merki um einar fornminjar sem eru innan frístundasvæðis og hafa ekki áhrif á þessa breytingu.

Málsmeðferð:

Aðalskipulagslýsing var kynnt og auglýst 3.-25. sept. 2015. Umsagnir við lýsingu bárust frá:

Skipulagsstofnun dags. 9. sept. 2015

Veðurstofu Íslands, dags. 14.10. 2015

Breyting, 5.apríl 2016 - breyting gerð á uppdrætti og greinargerð í samræmi við athugasemdir frá Skipulagsstofnun dags. 24.feb 2016

HEITI VERKS:
Skeiða- og Gnúpverjahreppur
Aðalskipulagsbreyting

HEITI TEIKNINGAR:
Hraunvellir
Verslunar- og þjónustusvæði

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
215-014	1:50.000 í A3	
TEIKNAÐ AF: gg	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN: 29. okt 2015
YFIRL. / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: 6. apríl 2016

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS sími: 482 4090 faxnr: 482 3542
netfang: landform@landform.is veffang: www.landform.is