



VOTMÚLI 2- AUSTURKOT- SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG

Greinargerð deiliskipulags

16.04.2018



Skipulagsstofnun

Mótt.: 26. feb. 2019
Málnr.





Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Árborgar þann 19.9.18

f.h. sveitarstjórn Árborgar þann

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá 31/1 '18 með athugasemdafresti til 16/2 '18

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 17/5 '18 með athugasemdafresti til 28/6 '18

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

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	7
1.1	Skipulagssvæðið	7
1.2	Kortagrunnar	7
1.3	Skipulagsgögn	7
2	FORSENDUR	8
2.1	Aðalskipulag	8
2.2	Landsskipulagsstefna	8
2.3	Fornminjar	8
3	DEILISKIPULAG	10
3.1	Lóðir	10
3.2	Umferð og aðkoma	10
3.3	Byggingar	10
3.4	Veitur	11
3.5	Sorp	11
3.6	Ofanvatn	11
4	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	12
4.1	Hönnun og upprættir	12
4.2	Mæliblöð	12
5	UMHVERFISÁHRIF	13
5.1	Umhverfispættir	13
5.2	Helstu umhverfisviðmið	13
6	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	16

1 INNGANGUR

1.1 Skipulagssvæðið

Um er að ræða deiliskipulag á um 20 ha landbúnaðarlandi sem nær yfir Votmúla 2, landnr. 192087, sem er um 15 ha, um 3 ha spildu úr landi Austurkots, landnr. 166176, og vegsvæði Votmúlavegar (310) sem er um 2 ha. Á deiliskipulagssvæðinu eru 6 lóðir undir íbúðarhúsnæði með bílskúr, gestahús, hesthús og skemmu/geymslu tengda starfseminni, 2 spildur undir vegsvæði og 1 lóð fyrir beit. Gert er ráð fyrir tveimur nýjum aðkomuvegum að lóðunum frá Votmúlavegi (310) og Lækjamótsvegi (3175). Kvöð um aðkomuvegi verður á lóðunum.

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2010 - 2030 er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

1.2 Kortagrunnar

Grunngögn eru IS50v frá Landmælingum Íslands.

Loftmynd er frá Sveitarfélaginu Árborg.

1.3 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2500 sem sýnir skipulagsmörk, lóðarmörk og staðsetningu byggingarreita.
- II. Yfirlitsmynd í mælikvarða 1:10.000 sem sýnir allt landið, nýjan aðkomuveg og afstöðu.
- III. Afstöðumynd í mælikvarða 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2010 - 2030.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið tilheyrir jörðunum Votmúla 2 og Austurkoti í Sveitarfélaginu Árborg og er norðan við núverandi bæjartorfu. Landið hefur verið nýtt til beitar og ræktunar. Landið er lítt raskað og nær alveg flatt. Svæðið liggur að mörkum Nýju-Jórvíkur (210194) að vestanverðu, Jórvík landi 1 (210193) að norðvestan, Fossmúla (166216) og Lækjamóti 1 (166198) að norðan. Svæðið liggur að Lækjarmótsvegi til austurs og Votmúlavegi til suðurs.

2.1 Aðalskipulag

Deiliskipulag þetta byggir á Aðalskipulagi Árborgar 2010 - 2030 sem var samþykkt af sveitarstjórn þann 18. maí 2011 og samþykkt af Skipulagsstofnun þann 23. nóvember 2011.

Í aðalskipulaginu er fjallað um þróun landbúnaðar í kafla 4.7.1 en þar segir:

„Mikilsvert er að landbúnaður verði áfram stundaður í sveitarfélaginu. Á þeim svæðum sem skilgreind eru sem slík er lögð áhersla á að landbúnaður verði áfram með hefðbundnum hætti. Þar er ekki heimilað að reisa stök íbúðarhús án tengsla við búskap.“

Auk þess segir:

„Landbúnaður hefur tekið nokkrum breytingum á undanförunum árum, hrossabúskapur hefur stóru- aukist og einnig það að búskapur sé stundaður í hjáverkum ásamt annarri vinnu.“

Skipulagssvæðið samræmist vel þessum markmiðum aðalskipulagsins.

2.2 Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er kveðið á um að flokkun landbúnaðarlands skuli leggja til grundvallar skipulagsákvörðunum. Þar kemur meðal annars fram að brýnt sé að landbúnaðarlandi, sem hentar vel til ræktunar, verði ekki ráðstafað með óafturkræfum hætti og mörkuð stefna um varðveislu góðs landbúnaðarlands. Svæðið er vel gróið og hefur verið nýtt til ræktunar og beitar. Vestan og austan megin eru ræktuð tún en á miðju skipulagssvæðinu er graslendi og mólendi.

2.3 Fornminjar

Framkvæmd var fornleifaskráning á svæðinu í mars 2018 af Fornleifadeild Náttúrustofu Vestfjarða. Árið 2004 hafði Byggðasafn Árnesinga skráð minjar á jörðinni í tengslum við aðalskráningu fornleifa í Árborg.

Innan skipulagssvæðisins er að finna þrjár minjar og skammt utan þess eru aðrar þrjár minjar. Minjarnar eru sýndar á deiliskipulagsupprætti, skv. áður nefndri fornleifaskráningu þar sem nánari umfjöllun um hvern stað fyrir sig er að finna. Óheimilt er að raska minjum.

Engar þekktar fornminjar eru innan byggingarreita.

Ef vart verður við fornleifar við framkvæmdir á svæðinu skal upplýsa Minjastofnun Íslands um fundinn svo fljótt sem unnt er sbr. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (nr. 80/2012).

3 DEILISKIPULAG

3.1 Lóðir

Stofnaðar verða fimm lóðir úr Votmúla 2 og þrjár lóðir úr Austurkoti.

Lóðirnar eru eftirtaldar:

Austurmúli 1 sem er 31.088 m²

Austurmúli 2 sem er 37.473 m².

Austurmúli 3 sem er 31.470 m².

Austurmúli 4 sem er 50.107 m².

Austurmúli 6 sem er 10.199 m².

Austurmúli 8 sem er 16.933 m².

Austurmúli vegsvæði, tvær lóðir undir vegsvæði. eru þær 2962 m² og 2656 m².

Á hverri lóð er leyfilegt að byggja íbúðarhús, gestahús, bílskúr og hesthús/skemmu.

3.2 Umferð og aðkoma

Meginvegur að skipulagssvæðinu er um Votmúlaveg (310) sem er tengivegur. Einnig gerir tillagan ráð fyrir nýrri aðkomu inn á skipulagssvæðið frá Lækjarmótsvegi (3175).

Kvöð er um sameiginlega aðkomu að lóðunum, annars vegar frá Votmúlavegi og hins vegar frá Lækjamótsvegi.

Kvöð er um umferðarrétt ríðandi vegfarenda fyrir Austurmúla 1,2,3,6 og 8, Austurkot (landnr. 166176) og Fossmúla (landnr. 166216) um lóðina Austurmúla 4 samkvæmt uppdrætti deiliskipulagstillögu. *(Nánar tiltekið í greinargerð eftir útgáfu tilheyrandi samnings, á milli hlutaðeigandi aðila, sem er í vinnslu.)*

Bílastæði eru innan lóða.

3.3 Byggingar

Innan byggingarreita er heimilt að reisa íbúðarhús á tveimur hæðum, allt að 350 m², 50 m² gestahús, 80 m² bílskúr og 800 m² hesthús/skemmu. Bílskúrar geta verið stakir eða sambyggðir íbúðarhúsum. Hús verða staðsett innan byggingarreita í samráði við byggingarfulltrúa. Byggingarreitir eru að lágmarki 10 m frá lóðarmörkum, nema annað sé tekið fram á uppdrætti.

Mesta leyfilega mænishæð er 8,5 m miðað við gólfplötu. Þakform og byggingarefni er frjálst en mikilvægt er að húsin falli sem best að umhverfi sínu og hafi sama yfirbragð og megin form.

Lögð er áhersla á að útsýni sé sem mest til suðausturs og skjólmyndun með skjólvegg eða gróðri frá norðri. Koma má fyrir tréþalli og heitum potti innan byggingarreita íbúðarhúsa.

3.4 Veitur

Neysluvatns er aflað frá Vatnsveitu Árborgar.

Byggingar á skipulagssvæðinu munu tengjast inn á dreifikerfi Rarik.

Núverandi 11 kW dreifilína RARIK liggur um skipulagssvæðið. Línan verður fjarlægð en í stað hennar verður lögð 11 kW lína í jörð. Mun hún liggja innan helgunarsvæðis Votmúlavegar, sunnan vegarins.

Fráveita og hreinsivirki verður fyrir hverja lóð innan skipulagssvæðisins. Varðandi útfærslu og frágang fráveitu skal unnið í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Staðsetning á fráveitu verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem hægt er.

3.5 Sorp

Gámur fyrir sorp, sem fellur til innan svæðisins, skal vera við innkeyrslu inn á svæðið og í samráði við sveitarstjórn. Staðsetning á sorpgámi verður nánar útfærð á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Kvöð er um jafnt aðgengi allra lóðarhafa á skipulagssvæðinu að gámnum. Um sorphirðu fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.6 Ofanvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn, þar sem aðstæður leyfa. 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 malarfyllingunni. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.

4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

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

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðunum.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

5 UMHVERFISÁHRIF

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Samkvæmt þeim skulu þeir umhverfispættir metnir sem líklegir eru til að hafa í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

5.1 Umhverfispættir

Umhverfispáttur 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. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfispættir sem líklegt er talið að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Metið er hvort og þá hvaða áhrif valkostir í stefnu deiliskipulagsins hafa á neðangreinda þætti:

- Náttúra; dýralíf og gróður, vistfræði.
- Samfélag; efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, byggð, landnotkun.
- Samgöngur; vegir og brýr, reið- og gönguleiðir, reiðhjólaleiðir.
- Heilsa og öryggi; mengun, náttúruvá, grunnvatn, umferðaröryggi.
- Vernd; náttúruminjar og verndarsvæði.

5.2 Helstu umhverfisviðmið

Umhverfisviðmið eru þeir mælikvarðar sem stefna deiliskipulagsins er borin saman við til að geta tekið afstöðu til þess hvort viðkomandi stefna sé talin hafa jákvæð eða neikvæð áhrif, veruleg eða óveruleg.

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

Umhverfispáttur	Matsspurning	Viðmið
Náttúra; dýralíf, gróður, vistkerfi, jarðmyndanir.	Hver eru áhrif stefnunnar á gróður, vistkerfi og dýralíf?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
Landslag og ásýnd; byggðamynstur, yfirbragð svæðis, náttúrulegt landslag.	Hver eru áhrif stefnunnar á landslag? Hver eru áhrif stefnunnar á ásýnd?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Byggð falli að landslagi og náttúru og gangi ekki á verðmæt svæði að óþörfu.
Samfélag; íbúáþróun, þjónusta, efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, landnotkun.	Hver eru áhrif stefnunnar á atvinnulíf? Bætir stefnan þjónustu við íbúa og gesti?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þörf.

	Styrkir stefnan byggð, fjölgar íbúum og bætir lífsgæði þeirra? Hver eru áhrif stefnunnar á tekjustofna sveitarfélagsins?	
Samgöngur; vegir og brýr, hjóla-, reið- og gönguleiðir.	Hver eru áhrif stefnunnar á samgöngur og umferðaröryggi?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. - Skipulagsgerð stuðli að greiðum samgöngum innan skilgreindra vinnusóknar- og þjónustusvæða meginkjarna með styrkingu byggðar að leiðarljósi. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Minjar; menningarminjar, náttúruminjar, verndarsvæði.	Hver eru áhrif stefnunnar á fornminjar?	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. - Skipulagsgerð stuðli að verndun náttúru- og menningargæða. Náttúruminjasrá. Aðalskráning fornminja. Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015.

Í stefnu sveitarstjórnar er talið mikilvægt að landbúnaður verði áfram stundaður í sveitarfélaginu. Á þeim svæðum, sem skilgreind eru sem slík, er lögð áhersla á að landbúnaður verði áfram með hefðbundnum hætti. Einnig segir að standa skuli vörð um gott landbúnaðarland svo áfram megi nýta það til landbúnaðar.

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er kveðið á um að flokkun landbúnaðarlands skuli leggja til grundvallar skipulagsákvörðunum. Slík flokkun hefur ekki farið fram í sveitarfélaginu en ætla má að land á svæðinu sé nokkuð gott ræktunarland og henti vel til landbúnaðar. Þó er hugsanlegt að stutt sé niður á hraun.

Uppbygging á svæðinu mun hafa áhrif á umhverfið og breyta ásýnd þess þar sem nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd. Áhrif á lífríki/náttúru og landslag/ásýnd verða staðbundin og engin verndarsvæði eru innan skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir að nýbyggingar verði í útjaðri lóðanna til að land spillist sem minnst.

Lóðirnar munu samnýta vegtengingar og innkeyrslur til að forðast frekara rask á umhverfinu. Auk þess verður stærð byggingarreita hófleg og áhrifin því metin **óveruleg**.

Tillagan hefur **jákvæð** áhrif á samfélagið þar sem mögulega er hægt að stunda fjölbreyttan landbúnað sem verður til þess að fjölbreytni verður í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Uppbyggingin stuðlar að fjölgun íbúa og fjölbreyttari búsetukostum. Uppbygging svæðisins kemur til með að hafa jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins sem hefur **jákvæð** efnahagsleg áhrif á samfélagið. Stefnan hefur því **jákvæð** áhrif á samfélagið.

Þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins en þar sem þær eru utan byggingarreita má telja að stefnan hafi **óveruleg** áhrif á þær.

Niðurstaða mats á framkvæmdum er talin vera **óveruleg**. Áhrif á ásýnd svæðis eru nokkur þar sem engar aðrar byggingar eru á svæðinu. Stefnan er talin hafa **jákvæð** samfélagsleg áhrif þar sem hún stuðlar að íbúafjölgun og uppbyggingu landbúnaðar.

6 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

19.07.2018:

- Bætt inn upplýsingum um kvöð vegna umferðarréttar á lóðinni Austurmúli 4.