

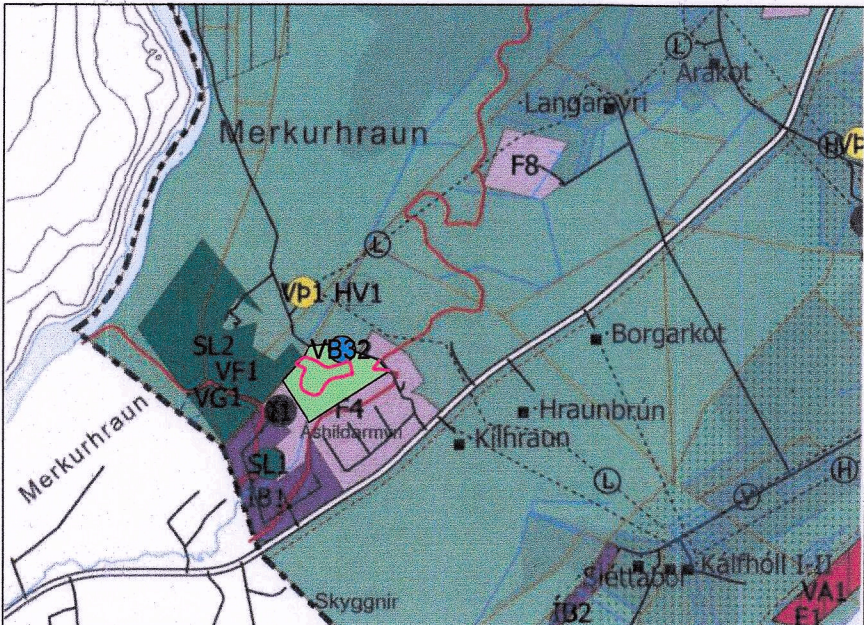


SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR Aðalskipulag 2017 - 2029

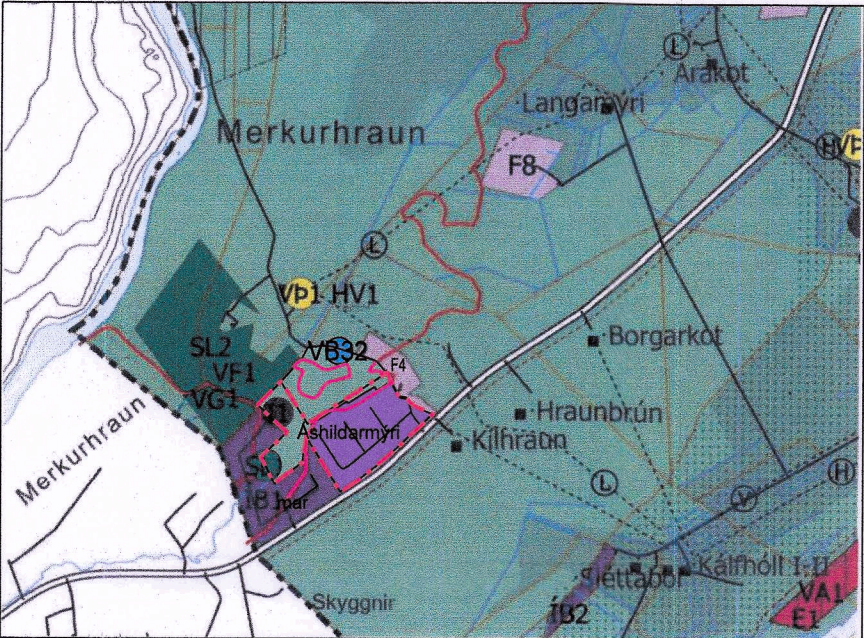
Kílhraunsvegur 1 - 56

Breyting á landnotkun

23. febrúar 2024



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 m.s.br. mkv. 1 : 50.000 (A2)



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 eftir breytingu

--- Mörk aðalskipulagsbreytingar

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- ÍB Íbúðarbyggð
- F Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- I lónaðarsvæði

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleiðir
- Rafínur, 66 - 220 kV
- Hítaveita
- Vatnsveita
- Ljósleiðari

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Fríðlyst svæði
- Svæði á náttúruinjasvæði
- Önnur náttúruvernd
- Hverfisvernd
- Varúðarsvæði

NÁTTÚRUVÁ

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Sveitarfélagamörk
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland, flokkur I og II

BREYTING Á STAÐFESTU AÐALSKIPULAGI:

Frístundabyggð breytist í íbúðabyggð og landbúnað.

1. Inngangur

Svæðið sem aðalskipulagsbreytingar þessar ná yfir er um 49 ha að stærð og er það meiri hluti frístundabyggðarsvæðis, sem merkt er F4 Áshildarmýri í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029. Þar af er gert ráð fyrir að 33 ha, Kílhraunsvegur 1 -56, verði breytt úr frístundabyggð í íbúðabyggð. Ennfremur er í aðalskipulagsbreytingunni gert ráð fyrir að, sá hluti frístundabyggðarinnar, sem eftir er innan flóðasvæðis, verði breytt úr frístundabyggð í landbúnaðarsvæði. Stærð þess svæðis er um 16 ha. Frístundasvæðið merkt, F4 Áshildarmýri minnkar því samtals úr 59 ha í 10 ha. Aðalskipulagsbreytingar þessar eru gerðar að ósk landeigenda. Deiliskipulagi svæðisins verður jafnframt breytt samhliða aðalskipulagsbreytingum þessum, þar sem landnotkun svæðisins er breytt úr frístundabyggð í íbúða-byggð. Aðkoma að lóðunum er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (Þjóðvegi nr. 30) sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2. Markmið

Markmiðið er að fjölga íbúum sveitarfélagsins og þar með nýta betur þá þjónustu og innviði sem fyrir eru s.s. vegakerfi og veitur. Einnig að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja búa í dreifbýli og auka þannig fjölbreytni í búsetu.

3. Forsendur

Aðalskipulagsbreyting þessi, er lóður í því að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu. Á undanförmum árum hefur eftirspurn eftir lóðum aukist töluvert á svæðinu. Er það nú vilji sveitarfélagsins að koma til móts við þessa eftirspurn og fjölga lóðum til búsetu í sveitarfélaginu og jafnframt skapa góð skilyrði fyrir atvinnu- og mannlíf, þannig að búseta á svæðinu verði eftirsóknarverð. Í Skeiða- og Gnúpverjahreppi er að mestu stundaður hefðbundin landbúnaður, en vegna breyttra aðstæðna s.s. stórbættum samgöngum og með lagningu ljóseleiðara um svæðið hafa margir landeigendur áhuga á að skipuleggja lóðir til búsetu á jörðum sínum. Er hér aðallega höfðað til fólks sem vinnur á svæðinu eða í nærliggjandi sveitarfélögum s.s. Selfossi og vill búa út af fyrir sig í sveitinni, en síður í þéttbýlisjörmum. Auk þess er sífellt fleira fólk sem stundar nám og vinnu í fjarvinnu og getur þannig búið nánast hvar sem er. Sveitarfélagið annast nú þegar ýmsa þjónustu s.s. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Fjölgum íbúa og þéttari byggð mun einnig, stuðla að bættri nýtingu núverandi kerfa, vega og veina samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra.

4. Deiliskipulag

Fyrir liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt þann 14. nóvember 2006 og breyting á því samþykkt 4. september 2007. Ennfremur liggur fyrir deiliskipulagsbreyting fyrir lóðirnar Áshildarveg 2 -26 (sléttar tölur), sem eru fyrir suðvestan svæðið, samþykkt í sveitarstjórn, þann 23.06. 2021 og deiliskipulagsbreyting fyrir Mið- og Árhraunsveg sem eru fyrir norðan svæðið, samþykkt í sveitarstjórn þann 16.11. 2022.

5. Deiliskipulagsbreyting

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er ráðgert að breyta deiliskipulagi svæðisins, þannig að lóðunum verði breytt úr frístundabyggð í íbúðabyggð. Á því svæði sem skipulagsbreytingar þessar ná yfir, sem er um 33 ha að stærð, er í núverandi deiliskipulagi gert ráð fyrir 39 frístundalóðum að stærðinni 5.000 fm - 11.000 fm. Samkvæmt vef Mannvirkjastofnunar HMS eru 11 af þeim byggðar og 29 óbyggðar. Í deiliskipulagsbreytingunni verða skilmálar uppfærðir og jafnframt gerðar minni háttar lagfæringar á stærðum lóða o.fl. Einnig verður gert ráð fyrir vegatengingu um Gjalága ætluð m.a. fyrir skólabíl og til notkunar í neyðartilföllum.

6. Íbúðabyggð í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029

Í grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er íbúðarbyggð skilgreind sem „*Svæði fyrir íbúðarsvæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samnýmist búsetu eftir því sem náðar er kveðið á um í stefnu skipulagsgæðis*“.

Deiliskipulagsbreyting verður unnin í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.2.1 Íbúðarbyggð í dreifbýli (bls. 9) í greinargerð aðalskipulagsins, sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- Við deiliskipulag svæða verði miðað að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II.
- Íbúðabyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvar.

Leiðir:

- Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar.
- Við skipulag íbúðarbyggðar og íbúðarlóða skal hugað að náttúruvá sbr. kafla 2.8.
- Leitast skal við að staðsetja nýja byggð í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi.
- Gert er ráð fyrir lágreistri byggð á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,05.
- Í deiliskipulagi íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má neysluvatn og slökkvivatn.
- Á þekktum flóðasvæðum er óheimilt að hafa kjallara undir húsum og lyfta skal húsumum upp fyrir þekkta flóðahæð.
- Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og náttúruinjar verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- Á íbúðalóðum í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 127²⁰¹⁶ um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

7. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.1 bls. 7 og 8 í aðalskipulagi sveitarfélagsins munu verða höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að öðrufuru gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarstjórnar að halda í dreifbýlisfirbrigð utan þéttbýlisstaða og að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar. Alaskalúpina og skógarkerfill, hafa verið skilgreindar sem ágangar í íslenskum vistkerfum. Sveitarstjórn leggur áherslu á að staðsetja fundarstaði þessara tegunda og hefta útbreiðslu þeirra.

Markmið:

- Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarmínjum.
- Umgengni verði til fyrirmyndar.
- Útilysing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.
- Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Leiðir:

- Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.
- Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni.
- Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.
- Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnst óþægindum.

Í byggingareglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir verndun náttúrufars og eins fyrir birtu og lýsingu. Í gr. 15.1.1 segir: „*Við hönnun og gerð mannvirkja ber ávallt að taka tillit til umhverfis og náttúrufars. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst truflandi áhrif á náttúrufar og gerð landslags í næsta nágranni*“.

Í gr. 10.4.1. segir: „*Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að öll birtuskilyrði og ljósmagn sé í fullu samræmi við þá starfsemi sem fer fram við eða innan mannvirkisins, án þess að eðlilegur truflandi hliti eða eðlileg glýfu-myndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfa allra aldurshópa*“.

Í grein 10.4.2. segir ennfremur að „*Við hönnun á útilyfingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilyfingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýfu og næturþjárum*“.

8. Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið sem um ræðir er sem fyrr segir 49 ha að stærð og er flatlent gróðið hraun í um 50 m h.y.s.

9. Aðalskipulagsbreyting

Í aðalskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að 33 ha lands í landi Kílhrauns á Skeiðum verði breytt úr frístundabyggð í íbúðabyggð. Í því felst að svæði merkt, ÍB1 Áshildarmýri í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 stækkar úr 31 ha í 64 ha.

Fyrir liggur aðalskipulagsbreyting á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029, staðfest af Skipulagsstofnum 6.7 2022, þar sem lóðunum við Áshildarveg 2 - 26 (sléttar tölur) var breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð.

Breytingar á töflu -

Núverandi tafla: Íbúðarbyggð í aðalskipulagi Skeið- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 m.s.br. er eftirfarandi:

Íbúðarbyggð		
Nr.	Heiti	Lýsing
ÍB1	Áshildarmýri	Gert er ráð fyrir allt að 31 lóð fyrir íbúðarhús. Á svæðinu eru 16 hús. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekkta flóðahæð og ekki er heimilt að vera með kjallara. Svæðið var áður skilgreint sem hluti af stærra frístundasvæði og er deiliskipulagt. Stærð svæðis er um 31 ha.
Verður:		
Íbúðarbyggð		
Nr.	Heiti	Lýsing
ÍB1	Áshildarmýri	Gert er ráð fyrir allt að 70 lóðum fyrir íbúðarhús. Á svæðinu eru 27 hús. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekkta flóðahæð og ekki er heimilt að vera með kjallara. Svæðið var áður skilgreint sem hluti af stærra frístundasvæði og er deiliskipulagt. Stærð svæðis er um 64 ha.

Í aðalskipulagsbreytingum þessum er ennfremur gert ráð fyrir að, sá hluti frístundabyggðarinnar, sem eftir er innan flóðasvæðis, verði breytt úr frístundabyggð í landbúnaðarsvæði. Stærð þess svæðis er um 16 ha og mun því landbúnaðarsvæði í sveitarfélaginu stækka um það sem því nemur.

Við aðalskipulagsbreytingar þessar er Frístundasvæðið merkt, F4 Áshildarmýri minnka samtals úr 59 ha í 10 ha.

Breytingar á töflu -

Núverandi tafla: Íbúðarbyggð í aðalskipulagi Skeið- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 m.s.br. er eftirfarandi:

Frístundabyggð				
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
F4	Áshildarmýri	Svæðið er deiliskipulagt fyrir 47 lóð. Um 12 lóðir eru byggðar. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og gólfkóti skal vera skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki er heimilt að vera með kjallara. Hluta svæðisins verður breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð. Stærð svæðis er um 59 ha.	47	12
Verður:				
Frístundabyggð				
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
F4	Áshildarmýri	Svæðið er deiliskipulagt fyrir 3 lóðir. Ein lóð byggð. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og gólfkóti skal vera skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki er heimilt að vera með kjallara. Stærð svæðis er um 10 ha.	3	1

10. Vatnsveita

Neysluvatn er fengið úr borholu sem staðsett er í landi Hjálmhólts í Flóahreppi. Stofnuð hefur verið sérstök lóð fyrir borholuna sem skráð er á vef Mannvirkjastofnunar og heitir lóðin Hjálmholt lóð L216499 og 10.000 fm að stærð. Hvorki lóðin né borholan eru merkt inn á Aðalskipulag Flóahrepps 2017 – 2029, en eru á skilgreindu fjarsvæði vatnsverndar í aðalskipulaginu. Fyrirhugað er að borholan, ásamt grunn- og fjarsvæði verði merkt inn á endurskoðað Aðalskipulag Flóahrepps sem nú er vinnslu.

Fara skal að ákvæðum í neysluvatns reglugerð nr. 536/01. Leiða skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðar-mörkum. Lögunum, þ.m.t. lögunum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af.

11. Brunavarnir

Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnæssýslu. Í deiliskipulagi skal gerð grein fyrir hvernig brunavörnum á svæðinu verði háttáð s.s. flóttaleiðum o.fl.

12. Fornleifir

Fyrir liggur fornleifaskráning, unnin af Fornleifastofnun Íslands, dagsett, Reykjavík 02.05.2006. Samkvæmt henni eru ekki skráðar fornleifir á skipulagssvæðinu.

Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. „*jafnt þeim sem eru friðlýstar sem hjóðmínjar og þeim sem njóta friðunar í krafti alðurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minja-stofnunar Íslands*“. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: „*Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldal og með hvaða skilmáum. Óheimilt er að haldal framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands*“.

13. Áhrifamat

Samkvæmt Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 er landið flokkað sem landbúnaðarland í flokk IV og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.3.1. Landbúnaðarland í greinargerð aðalskipulagsins.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásjúnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Byggingaráform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapa atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal hafa í huga að samkvæmt kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagssvæðinu hraun sem nefnist Þjórsáhraun og fellur það undir a, lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðmínja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúruvirkja, sem undir greinina falla, nema bryna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi“.

Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af. Taka skal sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að framkvæmdir verði að mestu utan varptíma.

Ýrstru umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð samkvæmt

1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 21.05.2025

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Nýkjús Þór Trajaldsson
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 20.05.2025

Andriksdóttir
Skipulagsstofnun