

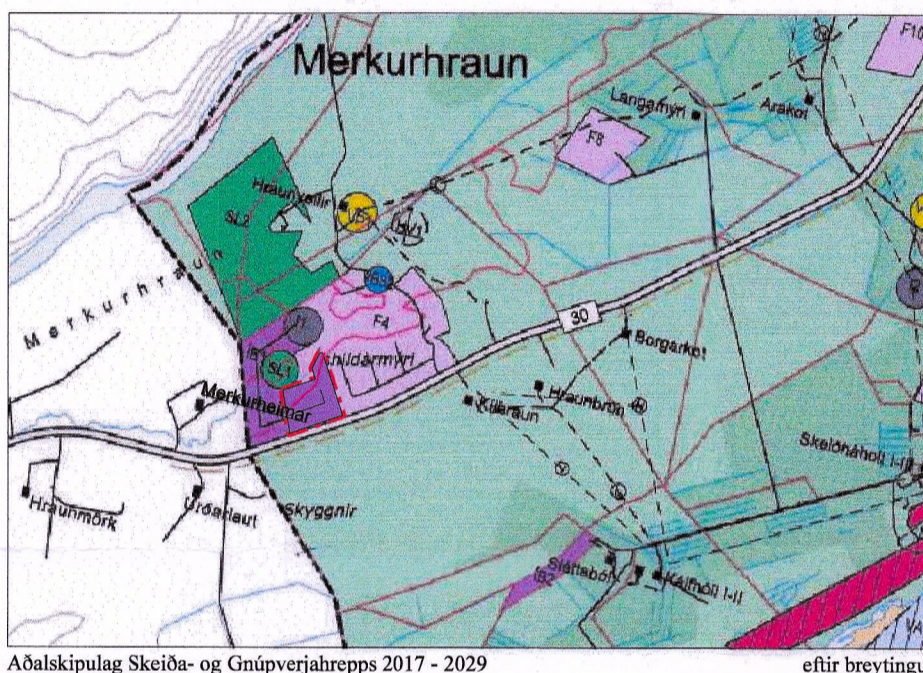
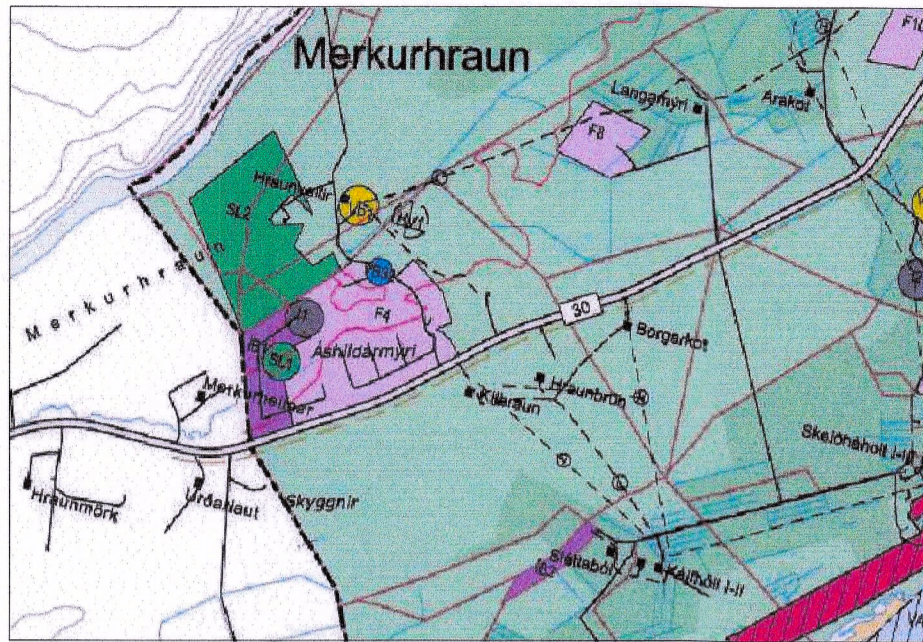


# SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR Aðalskipulag 2017 - 2029

## Kílhraun - Áshildarvegur 2 - 26 (sléttar tölur) 26. janúar 2021, endursk: 20. ágúst og 20. desember 2021 og 22. mars 2022

# Breyting á landnotkun

## 26. janúar 2021, endursk: 20. ágúst og 20. desember 2021 og 22. mars 2022



Mörk aðalskipulagsbreytingar

### SKÝRINGAR

#### ATVINNA OG BYGGÐ

- IB Íbúðarbyggð
- F Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- I Löndarsvæði

#### SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleiðir
- Rafflínur, 66 - 220 KV
- Hillaveita
- Vatnsveita
- Ljósleiðari

#### TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Friðlýst svæði
- Svæði á náttúruminjasvæði
- Önnur náttúruvernd
- Hverfisvernd
- Varúðarsvæði
- Náttúruvá
- TÁKN TIL SKÝRINGAR
- Sveitarfélagsmörk
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland, flokkur I og II

### BREYTING Á STAÐFESTU AÐALSKIPULAGI:

#### Fristundabyggð breytist í íbúðabyggð.

##### 1. Inngangur

Hér er um að ræða 11 ha stækkingu í íbúðarsvæði merkt IB1 Áshildarmýri í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029. Núverandi stærð svæðisins er um 25 ha en verður 31 ha eftir breytingu. Er það ósk landeigenda að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt úr því að vera fristundabyggð í íbúðabyggð. Aðkoma að löðunum er frá Skeiða- og Hrunamnavegi (hljóðvegi nr. 30) sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúnum lögbundna þjónustu.

##### 2. Forsendur

Eins og kunnugt er hefur á undanförunum misserum eftirspurn eftir löðum fyrir íbúðarbyggð vaxið umtalsvert á Árborgarsvæðinu. Er aðalskipulagsbreyting þessi gerð til að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu og hafa möguleika á að stunda lítils háttar landbúnað s.s. skógrækt og þess háttar.

Í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 segir m.a. að spár um íbúafjölgun ber að taka með fyrirvara þar sem ýmsir þættir geta haft áhrif, s.s. þróun húsnæðisverðs í nágrennsveitarfélögum. Þá sýnir aldursmáttæknun áhrif á fjölgna muni í hópi eldri borgara á skipulagstímabilinu og gera má ráð fyrir að hluti þeirra vilji flytja í minna húsnæði. Lagning ljósleiðara í sveitarfélaginu getur einnig haft áhrif á eftirspurn eftir húsnæði þar sem það býður upp á möguleika á fjarvinnslu. Loks liggur fyrir að tengslum við uppbyggingu ferðaþjónustu hefur eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu aukist.

Áshildarmýri þýkir afar hentugt byggingarland og eru nú þegar 5 löðir byggðar á svæðinu, sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir. Á öllu svæðinu (IB1 Áshildarmýri) sem verður um 31 ha að stærð eftir breytingu eru 16 löðir byggðar og 12 óbyggðar.

##### 3. Deiliskipulagsbreyting

Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt þann 14. nóvember 2006 og breyting á því samþykkt 4. september 2007. Samhlíða aðalskipulagsbreytingunni er ráðgert að breyta deiliskipulagi svæðisins, þannig löðunum verði breytt úr fristundabyggð í íbúðabyggð. Á því svæði sem skipulagsbreytingar þessar ná yfir, sem er um 11 ha, er í núverandi deiliskipulagi gert ráð fyrir 12 fristundalöðum að stærðinni 7.300 fm - 10.100 fm. Samkvæmt þjóðskrá Íslands eru 5 af þeim byggðar og 7 óbyggðar. Í deiliskipulagsbreytingunni er jafnframt gert ráð fyrir að löðunum fækki um eina og stærðir löða breytist í samræmi við það.

##### 4. Stefna í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029

Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt þann 14. nóvember 2006 og breyting á því samþykkt 4. september 2007. Samhlíða aðalskipulagsbreytingunni er ráðgert að breyta deiliskipulagi svæðisins, þannig löðunum verði breytt úr fristundabyggð í íbúðabyggð. Á því svæði sem skipulagsbreytingar þessar ná yfir, sem er um 11 ha, er í núverandi deiliskipulagi gert ráð fyrir 12 fristundalöðum að stærðinni 7.300 fm - 10.100 fm. Samkvæmt þjóðskrá Íslands eru 5 af þeim byggðar og 7 óbyggðar. Í deiliskipulagsbreytingunni er jafnframt gert ráð fyrir að löðunum fækki um eina og stærðir löða breytist í samræmi við það.

##### 4. Stefna 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 atvinnustærðir sem samnýtt búsetu eftir því sem náðar er kveðið á um í stefnu skipulagslagnis“. Markmið:

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

##### Leiðir:

- Taka skal tillit til landslags, sögslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar.
- Við skipulag íbúðarbyggða 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 vatnsökustöðum þar sem nálgað má neysluvatn og slökkvivatn.
- Á þekktum flóðasvæðum er óheimilt að hafa kjallara undir húsum og lyfa skal húsumum upp fyrir þekktu flóðahæð.
- Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmýndanir og náttúruminjar verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- Á íbúðalöðum í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 127/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

##### 5. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Um fjöllun 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:

##### Markmið:

- Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálegar byggingar.
- Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- Umgengni verði til fyrirmyndar.
- Útlýsing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrennum ónáði.
- 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 rífnar 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 skemnda af og haft í huga að ljós valdi nágrennum sem minnstum óþægindum.

Samkvæmt landskipulagsstefnu þar 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 byggingarhæfðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngu og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruverndar. 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 ágengar í íslenskum vistkerfum. Sveitarstjórn leggur áherslu á að staðsetja fundarstaði þessara tegunda og hefta útbreiðslu þeirra.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir verndun náttúruverndar 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 náttúruverndar. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst truflandi áhrif á náttúruvernd og gerð landslags í næsta nágrenni“.

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 hluti eða óeðlileg glyfjunyndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfa allra aðstæðna.“

Í grein 10.4.2. segir enn fremur að „við hönnun á útlýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Trygginga skal að útlýsingu sé beint að víðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda slöur glyfu og næturþjarm“.

##### 6. Skipulagsvæðið og staðhættir

Svæðið sem um ræðir er sem fyrr segir 11 ha og er flatlegt gróðið hraun í um 50 m y.s.m.

##### 7. Aðalskipulagsbreyting

Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að 11 ha lands í landi Kílhrauns á Skeiðum verði breytt úr fristundabyggð í íbúðabyggð. Í því felst að svæði merkt, IB1 Áshildarmýri í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 stækker úr 25 ha í 31 ha. Fristundasvæðið merkt, F4 Áshildarmýri minnkur því úr 84 ha í 78 ha.

Svæðið er að hluta til á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekktu flóðahæð og er ekki heimilt að vera með kjallara.

##### Breytingar á tölflu -

Íbúðarbyggð í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, liður 1, bls. 10 í greinargerð aðalskipulagsins sem er:

Íbúðarbyggð		
Nr.	Heiti	Lýsing
IB1	Áshildarmýri	Gert er ráð fyrir allt að 25 löðum fyrir íbúðarhús. Á svæðinu eru 8 hús. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekktu flóðahæð og ekki er heimilt að vera með kjallara. Svæðið var áður skilgreint sem hluti af stærra fristundasvæði og er deiliskipulag. Stærð svæðis er um 25 ha.

##### Verður:

Íbúðarbyggð		
Nr.	Heiti	Lýsing
IB1	Áshildarmýri	Gert er ráð fyrir allt að 31 löð fyrir íbúðarhús. Á svæðinu eru 16 hús. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekktu flóðahæð og ekki er heimilt að vera með kjallara. Svæðið var áður skilgreint sem hluti af stærra fristundasvæði og er deiliskipulag. Stærð svæðis er um 31 ha.

##### Skýringar:

Í greinargerð aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2019, í tölflu, lið 1, bls. 10, er sagt að núverandi stærð íbúðasvæðisins, merkt IB1, sé 25 ha. Á uppdætti aðalskipulagsins mælist svæðið 20 ha, sem er í samræmi við deiliskipulagsbreytingu fyrir svæðið sem samþykkt var þann 15.5.2019. Í samskonar deiliskipulagsbreytingu sem nú liggur fyrir er verið að breyta 11 ha svæði úr fristundabyggð í íbúðarbyggð, þannig að svæði fyrir íbúðarbyggð verður samtals um 31 ha á svæðinu öllu, sem er í samræmi við það sem það mælist á uppdætti.

##### Tafla - Fristundabyggð, liður 2, bls. 12 er eftirfarandi:

Fristundabyggð						
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi löða	Fjöldi byggðra löða	Jörð	
F4	Áshildarmýri	Svæðið er deiliskipulag fyrir 71 löð. Um 10 löðir eru byggðar. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og gólfkoti skal vera skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki er heimilt að vera með kjallara. Hluta svæðisins verður breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð. Stærð svæðis er um 84 ha.	71	10	Kílhraun	

##### Verður:

Fristundabyggð						
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi löða	Fjöldi byggðra löða	Jörð	
F4	Áshildarmýri	Svæðið er deiliskipulag fyrir 51 löð. Um 13 löðir eru byggðar. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og gólfkoti skal vera skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki er heimilt að vera með kjallara. Hluta svæðisins verður breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð. Stærð svæðis er um 78 ha.	51	13	Kílhraun	

##### 9. Brunavarnir

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

##### 8. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifafráskráning, uminn af Fornleifastofnun Íslands, dagsett, Reykjavík 02.05.2006. Samkvæmt fornleifafráskráningunni er skráð ein fornleif á deiliskipulagsvæðinu, merkt: ÁR-246:016, sem er tóft, beitarhús. Nánar er fjallað um þessar fornminjar í umræddri fornleifafráskráningu. Samkvæmt hættumati Fornleifastofnunar Íslands er minjar þessar taldar í stórættu vegna framkvæmda. Við deiliskipulagsgerð á svæðinu skal taka fullt tillit til fornleifanna.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstir sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldrurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili 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 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 fara hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

##### 9. Áhrifamat

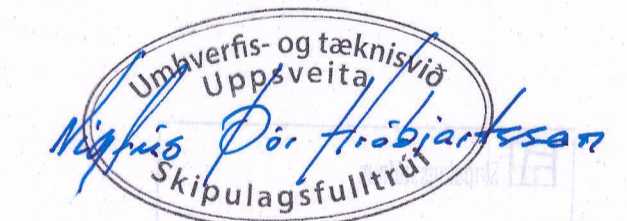
Samkvæmt aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er land þetta ekki flokkað sem landbúnaðarland, og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.3.1. Landbúnaðarland í greinargerð aðalskipulagsins. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynnd 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 skil litá og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal hafa í huga umögn Umhverfisstofnunar, dagsett 2. desember 2021, sem er eftirfarandi:

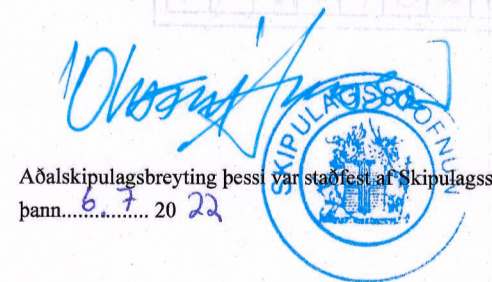
Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt kortsjá Náttúrufræðisafnunar Íslands (NÍ) er á skipulagsvæðinu hraun sem nefnist Þjórsáhraun og liggur það undir á, lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðmýna sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast rískuva þeirra náttúrufræðisvæða, sem undir greitna falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynnd 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 skil litá- og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Þær breytingar voru gerðar á auglýstum uppdætti, að komið er til móts umögn Umhverfisstofnunar, dagsett 2. desember 2021, og kafla 9. Áhrifamat, í aðalskipulagsbreytingunni uppfærður.



Aðalskipulagsbreyting þessi, sem kynnt hefur verið samkvæmt 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst samkvæmt 31. gr. sömu laga var samþykkt í sveitarstjórn þann 12.11.2022



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 6.7.2022