



AÐALSKIPULAG ÁSAHREPPS 2010 - 2022

Verzlunar- og þjónustusvæði í Miðmundarholti

29.04.2019



ÁSAHREPPUR

Aðalskipulag 2010-2022

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Ásahrepps þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

EFNISYFIRLIT

1	ALMENNT	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Ferðaþjónusta	5
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.3	Aðalskipulag Ásahrepps 2010-2022	6
2.4	Deiliskipulag	6
2.5	Minjar	6
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
3.1	Breyting á uppdrætti:	7
3.2	Breyting á greinargerð:	7
4	UMHVERFISÁHRIF	7
4.1.1	Vægi umhverfisáhrifa	7
4.1.1	Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið	8
4.2	Valkostir	8
4.3	Samantekt	10
4.4	Niðurstaða sveitarstjórnar	10
5	MÁLSMEDFERÐ OG UMSAGNARADILAR	10

1 ALMENNT

Ásahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Ásahrepps 2010-2022 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eigendur Miðmundarholts hafa óskað eftir heimild fyrir gistingu í flokki II á svæði sem í gildandi aðalskipulagi er skilgreint sem íbúðarsvæði. Með breytingunni verður íbúðarsvæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

Samhliða breytingu á aðalskipulaginu er unnið að breytingu á deiliskipulagi fyrir svæðið.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Aðalskipulagsuppdráttur sem sýnir gildandi skipulag og einnig breytt skipulag.
- Greinargerð þessi með forsendum og umhverfisskýrslu.

2 FORSENDUR

Miðmundarholt er íbúðarsvæði úr landi Króks, vestan við Króksveg nr. 2930. Landið hallar lítillega til vesturs, er algróið en óræktað. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í Ásahreppi en ætla má að umrætt svæði sé nokkuð gott ræktunarland. Í Vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið flokkað sem tún og akurlendi.

Aðkoma er af Króksvegi. Svæðið hefur verið skilgreint sem íbúðarsvæði og er eignarhald lóða allt á sömu hendi, einungis er föst búseta í einu húsi á svæðinu.

2.1 Ferðaþjónusta

Talsverð umferð ferðamanna er um Ásahrepp enda liggur Suðurlandsvegur nr. 1 þar um. Einungis þrír staðir í sveitarfélaginu eru með ferðaþjónustu og bjóða upp á gistingu. Vegna þess hve fáir ferðaþjónustustaðirnir eru fást ekki upplýsingar um fjölda gistinátta í sveitarfélaginu, né upplýsingar um fjölda rúma.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2. Skipulag í dreifbýli

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.“

Skipulagsákvörðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.

Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland.

Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að greiðum samgöngum innan skilgreindra vinnusóknar- og þjónustusvæða meginkjarna, með styrkingu byggðar að leiðarljósi“.

Kafli 2.4. Ferðaþjónusta í sátt við náttúru og umhverfi

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvörðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum“.

Samræmi tillögu við landsskipulagsstefnu

Á býlinu er nokkuð umfangsmikil hrossarækt og rekin hestatengd ferðaþjónusta. Bygging íbúða til útleigu er líkleg til að styðja við núverandi starfsemi á býlinu. Nýjar byggingar eru í góðum tengslum við vegi og veitur. Starfsemin er líkleg til að styrkja byggð og efla atvinnu.

2.3 Aðalskipulag Ásahrepps 2010-2022

Í greinargerð gildandi aðalskipulags eru sett fram eftirfarandi markmið fyrir ferðaþjónustu:

- „Bæta þarf þjónustu við ferðamenn og auka afþreyingarmöguleika til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið“.

2.4 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir íbúðarsvæðið sem var staðfest í febrúar 2015. Þar eru skipulagðar 7 íbúðarlóðir. Gerð verður breyting á deiliskipulaginu samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

2.5 Minjar

Aðalskráning fornminja hefur farið fram á svæðinu og þar eru engar þekktar fornminjar.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Fyrirhuguð breyting felur í sér að landnotkun verður breytt úr íbúðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði á um 10 ha svæði.

3.1 Breyting á uppdrætti:

Íbúðarsvæði (Í3) er breytt í verslunar- og þjónustusvæði (Þ5) sem sett verður inn á skipulagsuppdrátt.

3.2 Breyting á greinargerð:

Gerð verður breyting á töflu á bls. 41 í kafla 4.1.1. um íbúðarsvæði þar sem umfjöllun um íbúðarsvæði Í3 verður felld út.

Jafnframt verður gerð breyting á bls. 45 í kafla 4.2.2. þar sem bætt verður inn eftirfarandi umfjöllun um verslunar- og þjónustusvæði Þ5 í Miðmundarholti.

Þ5. Miðmundarholt. Heimilt er að vera með ferðaþjónustu og gistingu skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Heimilt er að vera með gistingu í flokki II á 7 lóðum. Á hverri lóð má vera með gistingu fyrir allt 10 manns. Innan hvernar lóðar skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna starfseminni. Mannvirki geta verið á 1-2 hæðum og gæta skal samræmis í útliti, efnis- og litavali bygginga. Vanda skal frágang á lóðum og leitast við að hafa lýsingu lágstemmda. Stærð svæðis er um 10 ha.

4 UMHVERFISÁHRIF

Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af breyttri stefnu aðalskipulagsins. Við matið er notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu nr. 2. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar lagt er mat á vægi áhrifa.

TAFLA 1. Skilgreining á vægi áhrifa.



4.1.1 Vægi umhverfisáhrifa

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa eru sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif áætlunarinnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.*“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

Vægi áhrifa	Skýring
Jákvæð áhrif (+)	Áhrif áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru talin til bóta fyrir umhverfið eða bæta hag þorra íbúa og/eða gesta á beinan eða óbeinan hátt. Breytingin eða ávinningurinn sem hlýst af framfylgd áætlunarinnar eru yfirleitt varanleg og getur verið staðbundin en er yfirleitt á svæðis-, lands-, eða heimsvísu. Áhrifin samræmast lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Óveruleg áhrif (<>)	Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og í einhverjum tilvikum afturkræf. Áhrif eru oftast stað-, eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Enging/lítill (0)	Áhrif framkvæmdar á umhverfisþátt verða engin eða lítil.
Neikvæð áhrif (-)	Áhrif af áætluninni eru talin skerða eða rýra gildi tiltekins umhverfisþátta/-þátta á beinan eða óbeinan hátt eða valda ónæði, óþægindum, heilsutjóni eða auknu raski fyrir íbúa og/eða gesti. Áhrifin geta verið varanleg og/eða óafturkræf, staðbundin eða á lands-/heimsvísu. Áhrifin geta að einhverju leiti stangast á við ákvæði laga, reglugerða, stefnumarkana stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óviss áhrif (?)	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun. Áhrifin geta verið háð útfærslu.

4.1.1 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

Í skipulagslýsingunni voru eftirfarandi umhverfisþættir skilgreindir og matsspurningar settar fram. Við mat á umhverfisáhrifum eru eftirtaldir matsþættir undir og leitast við að svara matsspurningunum til að meta möguleg áhrif með ákveðin viðmið í tilteknum lögum, reglugerðum og öðrum skjölum sem við á.

TAFLA 2. Umhverfisþættir og helstu matsspurningar ásamt viðmiðum.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Landslag og ásýnd	Hefur stefnan áhrif á landslag og ásýnd?	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Er stefnan líkleg til að efla atvinnulíf? Stuðlar stefnan að styrkingu byggðar? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins?	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja. Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.
Heilsa og öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist? Er hættu á mengun af völdum stefnunnar?	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

4.2 Valkostir

Einungis er fjallað um breytt skipulag og það borið saman við núllkost, sem er að svæðið verður áfram skilgreint sem íbúðarbyggð og uppbygging verður skv. gildandi deiliskipulagi.

TAFLA 3. Umhverfisþættir sem aðalskipulagsbreytingin hefur áhrif á.

VALKOSTUR	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	MINJAR	HEILSA OG ÖRYGGI
Núll kostur Svæðið verður áfram íbúðarsvæði eins og það er í gildandi skipulagi.	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif
Breytt skipulag Verslunar- og þjónustusvæði á 7 lóðum og 10 gesti á hverri lóð.	Óveruleg áhrif á ásýnd svæðis vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Svæðið er nú þegar byggt að hluta til og áhrifin eru staðbundin. Uppbygging nýrra húsa verður í nágrenni núverandi byggðar.	Jákvæð áhrif á atvinnuframboð og getur þar með stuðlað að íbúafjölgun í sveitarfélaginu. Starfsemin hefur jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins.	Óviss áhrif	Óveruleg áhrif

4.3 Samantekt

Aðalskipulagsbreytingin er á heildina litið talin hafa óveruleg áhrif, þó yfirbragð svæðis breytist að einhverju leyti við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis í stað íbúðarsvæðis. Svæðið er að hluta til byggt nú þegar. Uppbygging stuðlar að fjölgun atvinnutækifæra og getur leitt til íbúafjölgunar. Þá stuðlar breytingin að styrkingu tekjustofna sveitarfélagsins.

4.4 Niðurstaða sveitarstjórnar

Áhrif á tvo umhverfisþætti eru talin óveruleg. Áhrif nýs verslunar- og þjónustusvæðis á samfélag eru talin jákvæð að því leiti að stuðlað er að meiri fjölbreytni í atvinnuframboði og það getur stuðlað að íbúafjölgun. Breytingin styður við þá stefnu í gildandi aðalskipulagi að „*Bæta þarf þjónustu við ferðamenn og auka afþreyingarmöguleika til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið*“. Talið er að uppbygging á þessu svæði verði jafnt og þétt næstu árin.

Áhrif á minjar eru talin óveruleg þar sem lokið hefur verið við aðalskráningu fornminja í sveitarfélaginu. Komi fram áður óþekktar minjar á framkvæmdatíma verður haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megji áfram og með hvaða skilmálum.

Áhrif á ásýnd eru á heildina litið talin vera óveruleg en þrátt fyrir að bygging nýrra húsa sé varanleg breyting á ásýnd þá er hún staðbundin þar sem ný hús verða í námunda við þegar byggð hús. Setja skal skilmála í deiliskipulagsáætlun um útlit bygginga og horfa til skilmála í gildandi aðalskipulagi um uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæða.

Sveitarstjórn telur að breytingin samræmist markmiðum í gildandi aðalskipulagi. Að mati sveitarstjórnar er fyrirhuguð breyting ekki líkleg til með að hafa í för með sér teljandi áhrif á umhverfið.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Umsagnaraðilar við þessa breytingu eru:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Umhverfisstofnun