

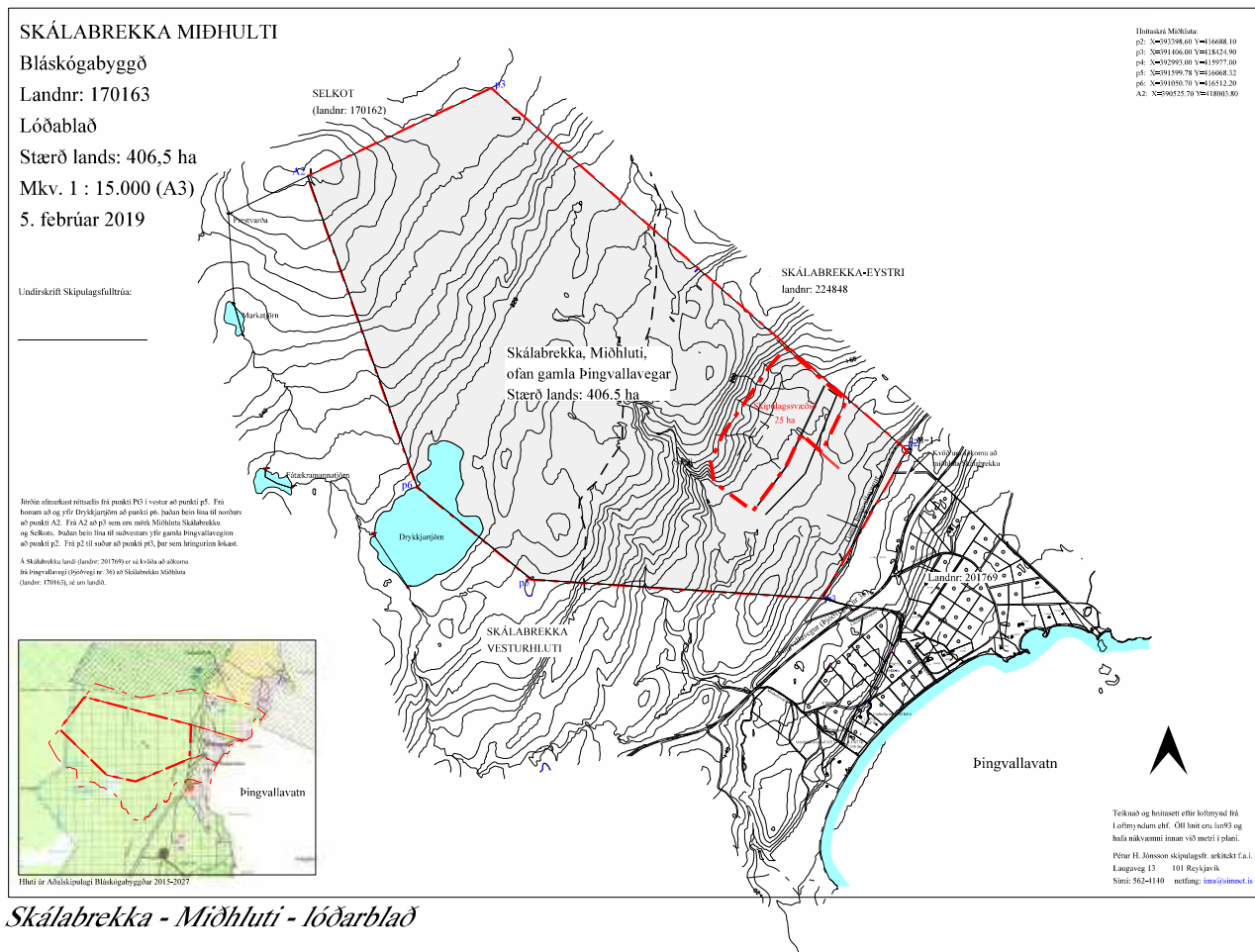


BLÁSKÓGABYGGÐ
Aðalskipulag 2015 - 2027
Skálabrekka - Miðhluti í þingvallasveit
Breyting á landnotkun

Lýsing á skipulagsverkefni
skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

17. júlí 2020

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is



Skálabrekka - Miðhluti - lóðarblað

1. Inngangur

Skálabrekka í Þingvallasveit (landnr. 170163) er hluti lands sem áður var í óskiptri sameign nokkurra eigenda. Þann 9. júlí 2015 undirrituðu þáverandi sameigendur að landinu landskiptasamning þar sem austurhluta landsins var skipt út og Skálabrekka - Eystri stofnuð (landnr. 224848). Þann 25. apríl 2016 undirrituðu eigendur þess lands sem eftir stóð landskiptasamning sín á milli þar sem vesturhluta landsins var skipt út og Skálabrekka - Vestri stofnuð (landnr. 229116). Eftir þessa tvo landskiptasamninga stóð eftir hluti úr upprunalandinu sem hélt nafninu Skálabrekka og landnúmerinu 170163.

Heildarstærð Skálabrekku er 406,5 ha. en í þessu skipulagsverkefni er um að ræða 25 ha svæði á jörðinni Skálabrekku í Bláskógabyggð. Í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er svæði þetta skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Hafa landeigendur hug á að óska eftir breytingu á aðalskipulag sveitarfélagsins, þannig að svæðið verði skilgreint sem frístundasvæði.

Enn fremur er ráðgert að vinna deiliskipulag fyrir svæðið og auglýsa samhliða aðalskipulagsbreytingunni.



Svæðið sé frá suðvestri

2. Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er ætluð til að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Lýsing þessi er gerð skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/ 2010 sem er eftirfarandi:

40. gr. gerð deiliskipulags, kynning og samráð.

Begar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

3. Forsendur:

Ástæðan fyrir aðalskipulagsbreytingu þessari og gerð deiliskipulagsins er að núverandi eigendur landsins vilja nýta landið með því að skilgreina lóðir í tillögu að deiliskipulagi, og með því bregðast við mikilli eftirspurn eftir lóðum fyrir frístundabyggð í Þingvallasveit. Uppbygging frístundabyggðar hefur einnig mjög jákvæð áhrif á alla atvinnustarfsemi á svæðinu. Jafnframt gefur uppbygging frístundabyggðar tækifæri til að bæta umgjörð í næsta nágrenni við þjóðgarðinn.

4. Fornleifar

Fornleifaskráning fyrir svæðið liggur ekki fyrir. Ekki eru fornminjar á svæðinu svo vitað sé.

5. Verndarsvæði

Í Aðalskipulagi Þingvallasveitar 2015 - 2027 er svæðið innan hverfisverndarsvæðisins HV1, Seláss, Stórskyggis, Skálabrekku og Heiðabæjar, sem er svæðið sunnan Þingvallahljóðgarðs og vestan Þingvallavatns. Svæðið tekur til hliða og fjalllendis sem mynda umgjörð um þjóðgarðinn og vatnið að vestan. Áhersla er á verndun náttúrulegrar ásýndar svæðisins og að lágmarka áhrif byggðar og mannvirkja og skulu því mannvirki falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu.

Í kaflanum um hverfisvernd nr. 2.3.8 bls 57 í aðalskipulagi Bláskógabyggðar er fjallað um birkikjarr og birkiskóga, sem á við um margar jarðir víðsvegar í sveitarfélaginu, á eftirfarandi hátt: Samfelld svæði þar sem birkikjarr og/eða birkiskógur eru auðkennd á skipulagsupprætti. Svæðin eru afmörkuð skv. kortlagningu Skógræktar ríkisins. Heildarstærð birkikjars og birkiskóga er um 10.000 ha. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir í birkiskóga og birkikjarr.

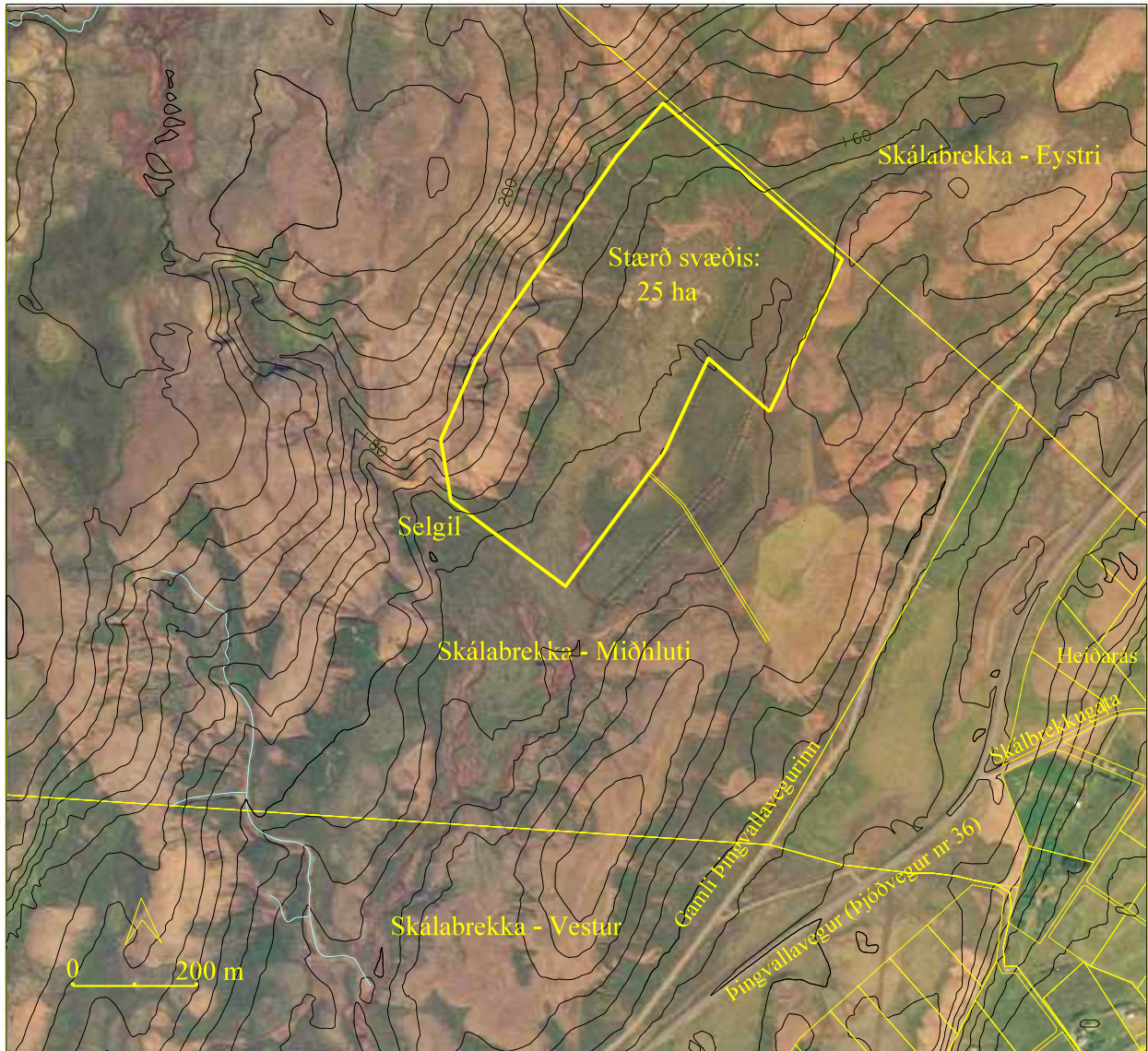
Enn fremur fellur svæðið undir vatnsvernd innan þjóðgarðsins Þingvalla og gilda þar ákvæði laga nr. 85/2005 um Þingvallavatn og vatnasviðs þess.

Við skipulagsvinnuna verður tekið tillit til ákvæða um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa, jarðminja o.fl. sem fjallað er um í 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 og um vernd bakkagróðurs skv. 62. gr. sömu laga.

Einnig verður höfð hliðsjón af lögum um þjóðgarðinn á Þingvöllum nr. 47/2004.

6. Áhrifamat

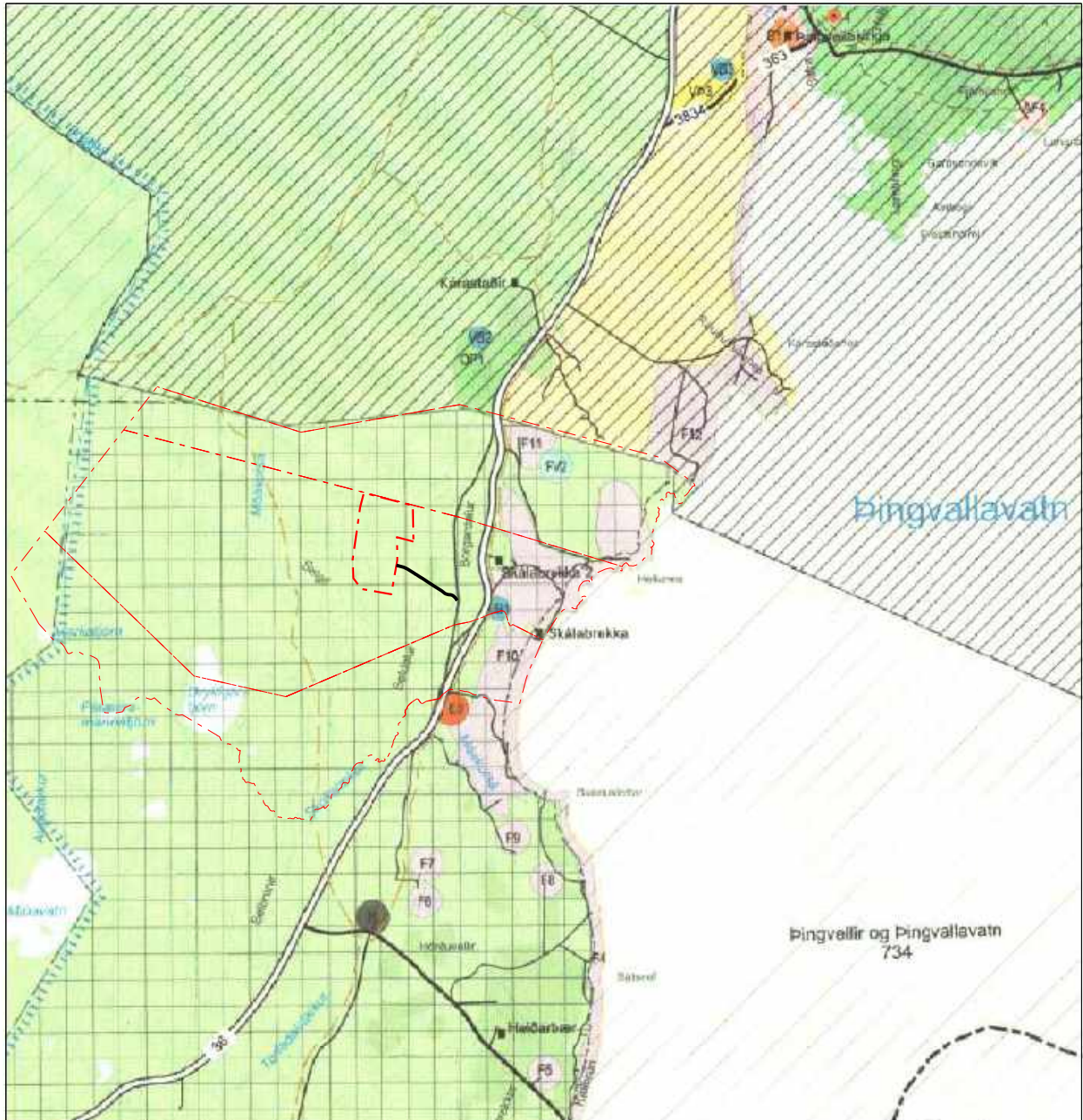
Svæðið er nokkuð raskað og illa farið sökum uppblásturs og er að hluta framræst. Má ætla með uppbyggingu frístundabyggðar munu lóðaeigendur rækta landið upp og planta gróðri og þar með hefta frekari landeyðingu svæðinu. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun þó hafa einhver neikvæð umhverfisáhrif. Dregið er úr neikvæðum sjónrænum 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. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.



Skipulagssvæðið er sýnt með gulri línu.

7. Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið sem skipulagið nær yfir er um 25 ha að stærð og er sunnarlega á jörðinni Skálabrekku í Þingvallasveit eða um 300 m fyrir ofan Gamla Þingvallaveg. Skálabrekka-Eystri liggur að landinu að norðaustanverðu. Landið er í um 160 m hæð yfir sjávarmáli og hallar til suðausturs. Landið er að mestu mólendi og framræst mýri. Uppblástur á svæðinu er nokkur og blásin moldarbörð víða. Ríkjandi plöntur á svæðinu eru kjarr, lyng og ýmsar víðitegundir.



Hluti úr Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

8. Aðalskipulagsbreyting

Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að 25 ha. lands á Skálabrekku - Eystri verði breytt úr landbúnaðarsvæði í frísundabyggð. Gerðar verða breytingar í greinargerð aðalskipulagsins til samræmis.

Fyrirhugað deiliskipulag sem ráð gert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður í samræmi við staðfest breytt aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Stærð svæðis er um 25 ha. Gert er ráð fyrir að aðkoma verði frá gamla Þingvallavegi.

9. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.1 bls. 6 og 7 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 staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Markmið:

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

Leiðir:

- o Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.
- o Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni.
- o Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.
- o Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum 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 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 óeðlilegur truflandi hiti eða óeðlileg glýjumyndun 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 útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturhjarm*”.

10. Deiliskipulag

Deiliskipulag sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.3.2 Frístundabyggð bls. 9. í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis. Þau verði heldur ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelda.
- Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum nágretta eða byrgi fyrir útsýni þeirra.

Leiðir:

- o Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- o Skipulag byggðar taki mið af því að halda opnum gömlum og hefðbundnum göngu- og reiðleiðum og almennum gönguleiðum milli aðliggjandi svæða.
- o Skipulag tryggi aðgengi að almennum og áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufyrirbærum.
- o Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu $\frac{1}{2}$ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- o Ný frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hverrar jarðar. Nýir áfangar innan hverrar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.
- o Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- o Félagasamtökum er heimilt að leigja út orlofshús og starfrækja þjónustumiðstöðvar og/eða smáverlanir sem þjóna svæðinu.
- o Heimilt er að leigja út frístundahús í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- o Stefnt skal að því að eldri frístundasvæði verði deiliskipulögð.
- o Í deiliskipulagi frístundabyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.
- o Við deiliskipulag frístundabyggðar skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróður- og kjarrelda.
- o Landeigandi/félög sumarhúsaeigenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi frístundasvæði í samráði við Brunavarnir Árnessýslu.
- o Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15 m². Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.
- o Sveitarstjórn áskilur sér rétt til að fella út svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað, við næstu endurskoðun aðalskipulags.

11. Umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun

Umhverfisstofnun

Minjastofnun Íslands

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Vegagerðin

Brunavarnir Suðurlands

Þingvallanefnd

12. Skipulagsferli og tímaáætlun

1. Lýsing á fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Bláskógabyggðar.
Áætlaður tími: ágúst 2020
2. Sveitarstjórn sendir lýsingu á verkefninu, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til umsagnar Skipulagsstofnunar, umsagnaraðila, hagaðila og kynnir hana fyrir almenningi.
Áætlaður tími: ágúst/október 2020
3. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefndar og sveitarstjórn Bláskógabyggðar.
Áætlaður tími: október/nóvember 2020
4. Sveitarstjórn auglýsir tillöguna í héraðsblaði, blaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðu Skipulagsfulltrúa og sveitarfélags. Frestur til athugasemda er sex vikur frá birtingu auglýsingar.
Áætlaður tími: nóvember 2020/janúar 2021
5. Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar athugasemdir. Ef einhverjar eru þeim svarað. Sveitarstjórn samþykkir eða samþykkir ekki tillöguna í ljósi innsendra umsagna og athugasemda.
Áætlaður tími: janúar/febrúar 2021
6. Ef sveitarstjórn samþykkir tillöguna sendir hún hana til Skipulagsstofnunar til athugunar ásamt umsögnum og athugasemdum til endanlegrar afgreiðslu.
Áætlaður tími: febrúar/mars 2021
7. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.
Áætlaður tími: mars/apríl 2021

13. Samþykkt lýsingar

Lýsing, þessi er í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar.

Þann _____ 20