



SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR

Aðalskipulag 2017 - 2029

Kílhraun - Áshildarvegur 2 - 26

Breyting á landnotkun

Lýsing á skipulagsverkefni

skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

17. september 2020

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

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	3
2. Skipulagslýsing.....	3
3. Forsendur.....	3
4. Fornleifar.....	3
5. Skipulagssvæðið og staðhættir.....	4
6. Fráveita- úrgangs- og vatnsveitumál.....	4
7. Aðalskipulagsbreyting.....	5
8. Umhverfi og yfirbragð byggðar.....	6
9. Deiliskipulagsbreyting.....	7
10. Umsagnaraðilar.....	9
11. Skipulagsferli og tímaáætlun.....	9
12. Samþykkt lýsingar.....	9

1. Inngangur

Hér er um að ræða 11 ha svæði, Áshildarvegur 2 - 26 í landi Kílhrauns í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Er það ósk landeigenda að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt úr því að vera fristundabyggð í íbúðabyggð, þannig að hægt sé að stofna þar lögbyli með heilsársúsetu í huga. Aðkoma að lóðunum er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (þjóðvegi nr. 30) sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2. Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er ætluð til að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stikum 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.

Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefist 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

Ástæður fyrir breytingunni eru m. a. þær, að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu og hafa möguleika á að stunda lítills háttar landbúnað s.s. skógrækt og þess háttar.

4. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning, unnin af Fornleifastofnun Íslands, dagsett, Reykjavík 02.05.2006. Samkvæmt fornleifaskráningunni er skráð ein fornleif á deiliskipulagssvæðinu, merktar: Ár-246:015, sem er tóft beitarhús. Nánar er fjallað um þessar fornminjar í umræddri fornleifaskráningu. Samkvæmt hættumati Fornleifastofnunar Íslands er minjar þessar taldar í stórhættu vegna framkvæmda. Við deili-gerð 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 friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, 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 megí úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megí fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.



Mynd frá svæðinu, Hestfall í baksýn

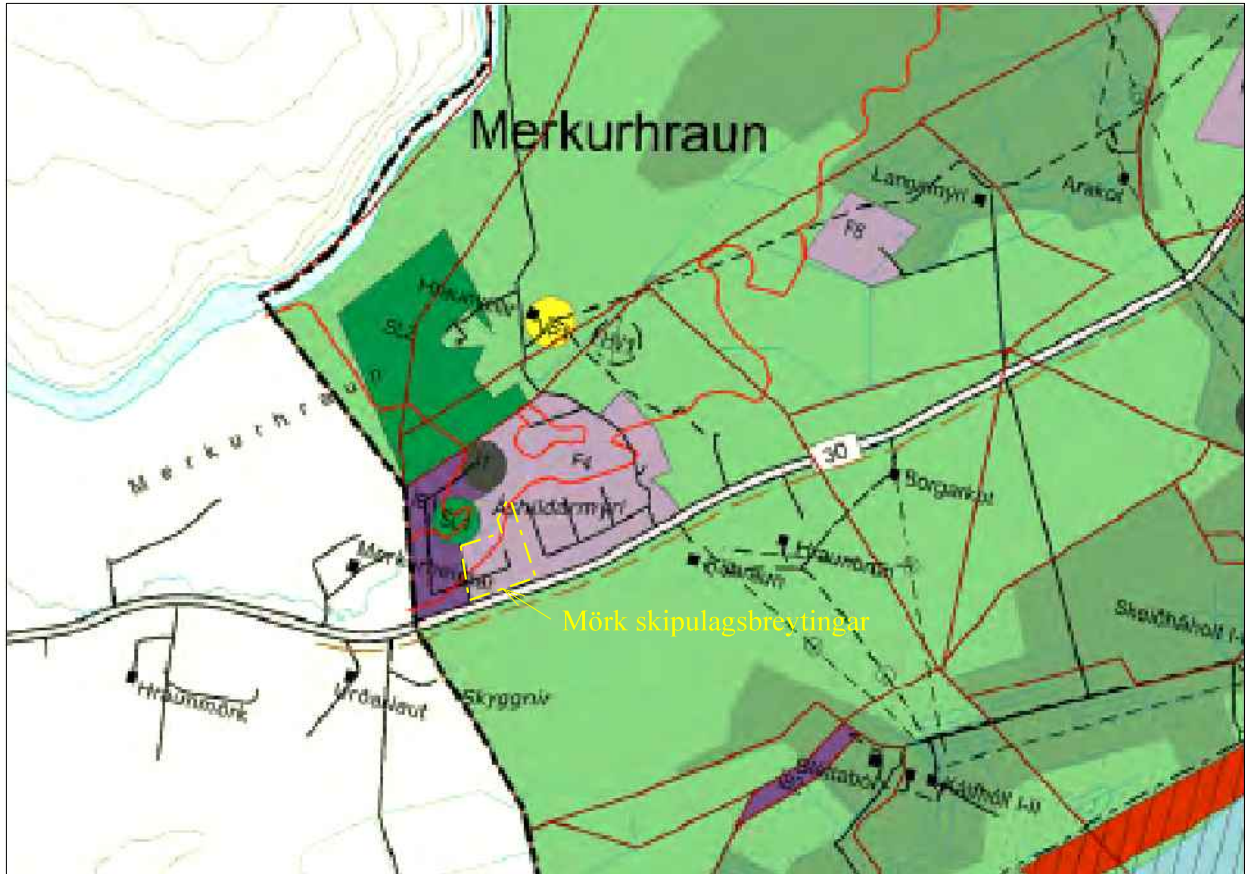
5. Skipulagssvæðið og staðhættir

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

6. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál

Skipulagssvæðið verður tengt einu rotþróakerfi. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis skal vera í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7 / 1998 og reglugerð þeirra laga og háð samþykki Heilbrigðisfulltrúa Suðurlands. Rotþrær og siturlagnir skulu ávallt, þannig staðsettar og frágengnar að aðgengi að þeim til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti. Losun sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

Neysluvatn er fengið úr einni eða fleiri borholum á nágrenninu og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðarmörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/01. Jafnframt skal öflun neysluvatns og frágangur við vatnsveitu vera í samræmi við leiðbeiningarritið „Litlar vatnsveitur“ sem gefið er út af Umhverfisstofnun. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af. Leitast skal eftir að koma á samveitu fyrir allt svæðið og halda skal fjölda borhola í lágmarki.



Hluti úr Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

7. Aðalskipulagsbreyting

Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að 11 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 20 ha í 31 ha. Frístundasvæðið merkt, F4 Áshildarmýri minnkar því úr 84 ha í 73 ha. Gerðar verða breytingar í greinargerð aðalskipulagsins til samræmis.

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

Fyrirhuguð deiliskipulagsbreytingu sem ráðgert er að vinna samhlíða aðalskipulagsbreytingu þessari verður unnið í samræmi við staðfest breytt aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps m.s.br.

8. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í landskipulagsstefnu skulu vera 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.

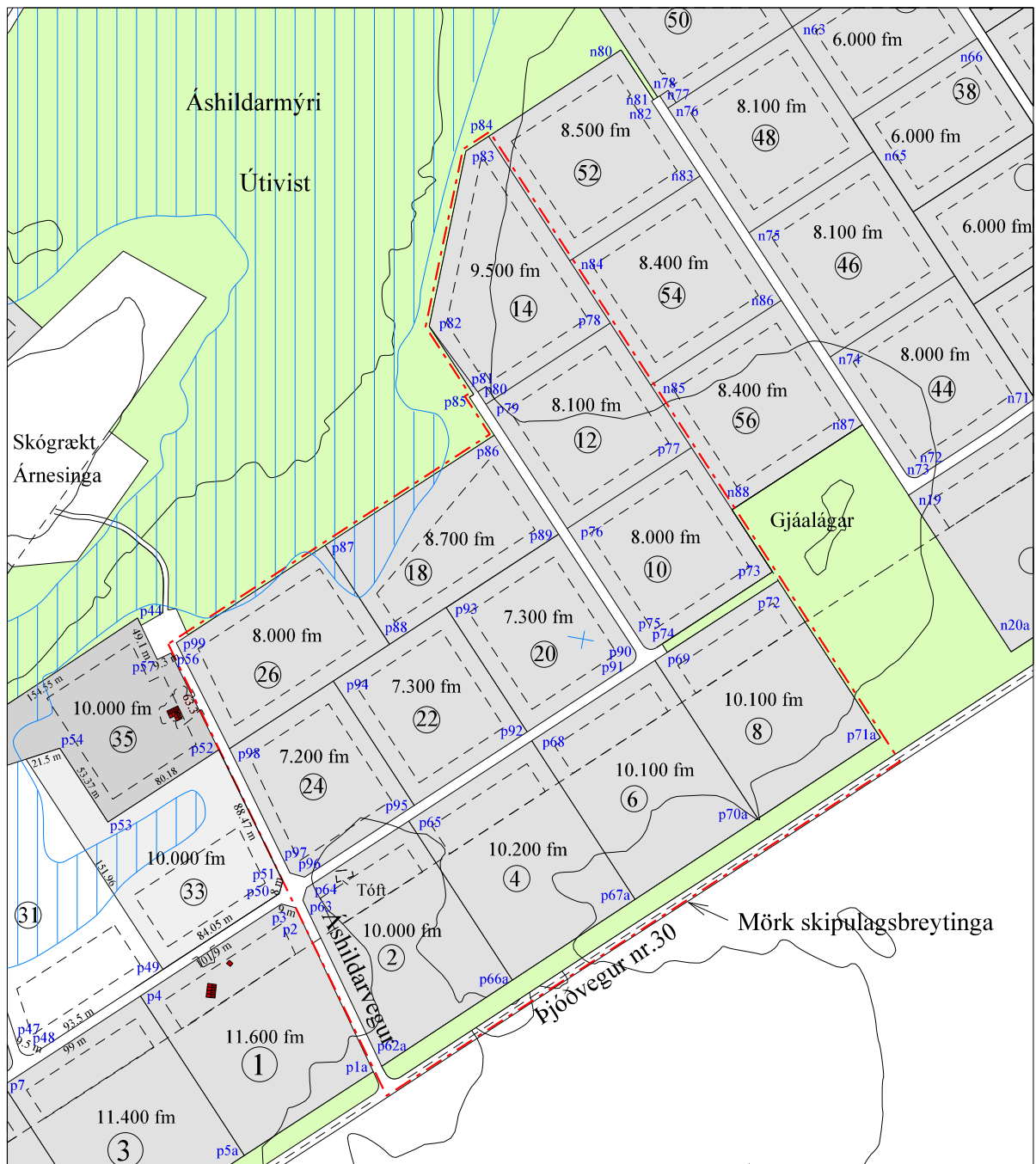
Leiðir:

- 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 nágreinni*”.

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 þarfá allra aldurshópa*”.

Í grein 10.4.2. segir enn fremur 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 videigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarm*”.



Skipulagssvæðið er sýnt með rauðri línu.

9. Deiliskipulagsbreyting

Fyrir liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt þann dags. 14. nóvember 2006 og breyting á því samþykkt 4. september 2007. Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er ráðgert að breyta deiliskipulagi svæðisins, þannig lóðunum verði breytt úr frístundabyggð í íbúðabyggð og að heimilt verði að sækja um lögbýli á lóðunum. Á því svæði sem skipulagsbreytingar þessar ná yfir, sem er um 11 ha, er í núverandi deiliskipulagi gert ráð fyrir 12 frístundalóðum að stærðinni 7.300 fm - 10.100 fm. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands eru 3 af þeim byggðar og 9 óbyggðar. Í deiliskipulagsbreytingunni jafnframt gert ráð fyrir að lóðunum fækki um eina og stærðir lóða breytist í samræmi við það.

Deiliskipulagsbreyting verður unnin í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.1.2. Íbúðarbyggð í dreifbýli bls. 11 í greinargerð aðalskipulagsins sem eru eftirfarandi:

Markmið:

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

Leiðir:

- o Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar
- o Við skipulag íbúðarbyggða og íbúðarlóða skal hugað að náttúruvá sbr. kafla 2.7
- o Leitast skal við að staðsetja nýja byggð í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi.
- o Gert er ráð fyrir lágrestri byggð á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,05
- o Í deiliskipulagi íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má neysluvatn og slökkvivatn
- o Á þekktum flóðasvæðum er óheimilt að hafa kjallara undir húsum og lyfta skal húsunum upp fyrir þekkta flóðahæð.
- o Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og náttúruminjar verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.

Enn fremur segir á bls. 12 í aðalskipulagi Skeiða og Gnúpverjahrepps 2008 - 2020

Ný íbúðarhús skulu, eftir því sem við verður komið, nýta sömu heimreið, vera í ákveðnum tengslum og samhengi við aðra byggð á jörðinni og fylgja eftir því sem kostur er byggðamynstri viðkomandi svæðis. Markmiðið er að ekki verði fjölgað tengingum við þjóðveg, að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt og að nýjum húsum verði komið fyrir í samræmi við byggingahefðir og yfirbragð sveitarinnar.

11. Áhrifamat

Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að leggja til að sett verði í skilmála deiliskipulags, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Ekki er talið að vegna skipulagsbreytingar þessara, þar sem svæði þessu er breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð muni hafa neikvæð áhrif. Að öðru leyti, sjá kafla 4.3 í umhverfisskýrslu aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029.

10. Umsagnaraðilar
Skipulagsstofnun
Minjastofnun Íslands
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
Vegagerðin
Brunavarnir Suðurlands

11. Skipulagsferli og tímaáætlun

1. Lýsing á fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps.
Áætlaður tími: september/október 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: október/nóvember 2020
3. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefndar og sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps.
Áætlaður tími: nóvember/desember 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: desember 2020/febrúar 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: mars/apríl 2021
7. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.
Áætlaður tími: apríl/maí 2021

12. Samþykkt lýsingar

Lýsing, þessi er í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps.

Þann _____ 20