

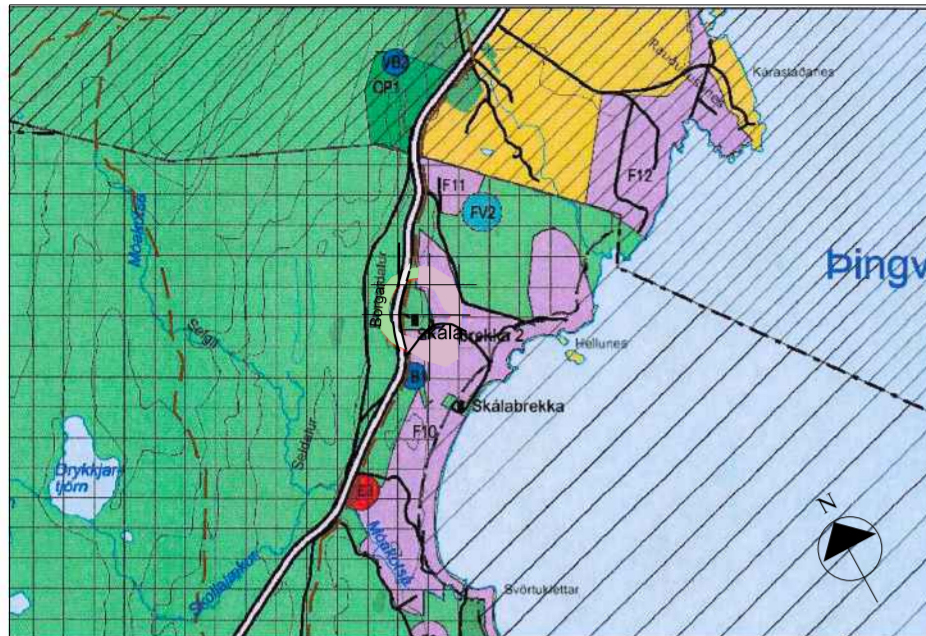


BLÁSKÓGABYGGÐ Aðalskipulag 2015 - 2027

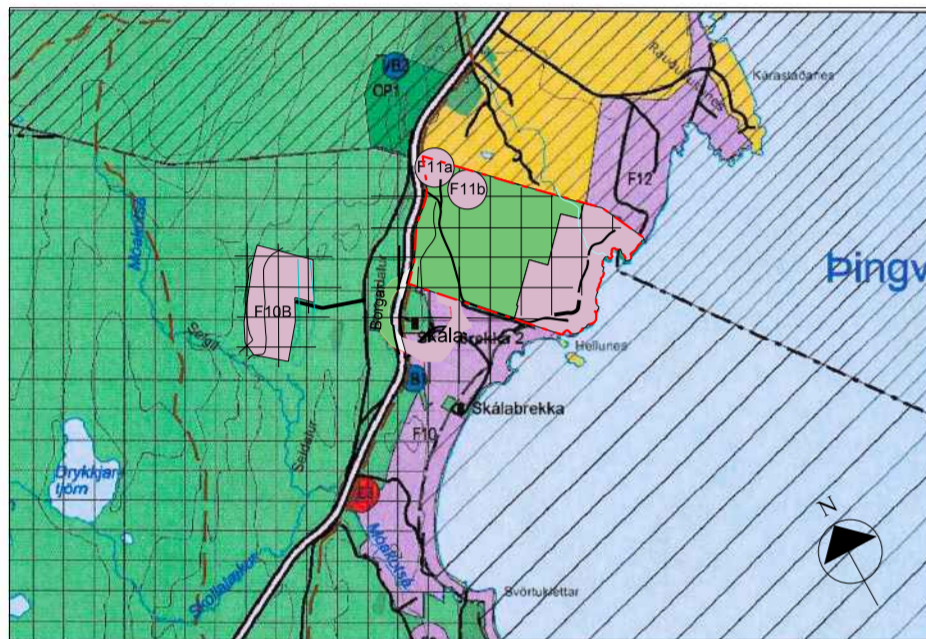
Skálabrekka - Eystri í Þingvallasveit, landnr: 224848 - Hellunes

Breyting á landnotkun

1. febrúar 2021



Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 - 2027 m.s.br. mkv: 1 : 50.000 (A2)



Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 - 2027 - eftir breytingu

--- Mörk aðalskipulagsbreytingar

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- F Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- SK Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Óbyggð svæði
- E Efnistöku- og efnislounar-svæði
- FV Flugbraut/lendingarstaður

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir/landsvegir
- Reiðleiðir

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Friðlýst svæði
- Svæði á náttúruminjaskrá
- Hverfisvernd
- Vatnsból

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Skipulagsmörk

BREYTING Á STADFESTU ADALSKIPULAGI:

1. Inngangur

Skálabrekka-Eystri landnr: 224848 verður til árið 2015 þegar jörðinni Skálabrekku er skipt í þrjá hluta. Heildarstærð Skálabrekku-Eystri er 250,8 ha. Í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er um 41 ha jarðarinnar skilgreindur sem fristundabyggð. Hafa landeigendur nú hug á að óska eftir breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins, þar sem svæði sem ætlað er undir fristundabyggð á jörðinni verði breytt, þannig að það verði ctt samfelld svæði sem liggja upp frá vatninu í átt að þjóðvegi. Stærð fristundasvæðis á jörðinni verður óbreytt um 41 ha.

2. Forsendur:

Forsendur skipulagsbreytingar er m.a. nýting núverandi heimilda til uppbyggingar á skilgreindu fristundasvæði innan jarðarinnar Skálabrekku-Eystri og að myndað verði samfelld skipulagssvæði í samhengi við aðliggjandi fristundasvæði. Þingvallasveit er vinsæll og eftirsóttur staður fyrir fristundabyggð og vilja land- og lóðareigendur dvelja þar í sínum frítíma og njóta staðarins og þess sem hann hefur upp á að bjóða. Með því að skipuleggja fristundabyggð á svæðinu vilja landeigendur jafnframt bregðast við eftirspurn eftir fristundalóðum í Þingvallasveit. Auk þess hefur uppbygging fristundabyggðar mjög jákvæð áhrif á alla atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.

3. Deiliskipulag

EKKI liggur fyrir samþykkt deiliskipulag, en ráðgert er að vinna deiliskipulag fyrir svæðið og auglýsa samhlöða aðalskipulagsbreytingu þessari. Deiliskipulagið verður unnið í samræmi við staðfest breytt aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. Gert er ráð fyrir að aðkoma verði frá nýjum vegi frá Þingvallavegi.

4. Stefna í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2017

Deiliskipulag sem ráðgert er að vinna samhlöða aðalskipulagsbreytingunni verður unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.3.2 Fristundabyggð 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 fristundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Fristundabyggð verði að jafnaði ekki heimilud á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvar, sögu eða almenns útivistargildis. Þau verði heldur ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hattusvæði vegna náttúruvar.
- Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelda.
- Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum nággranna eða byrgi fyrir útsýni þeirra.

Leiðir:

- o Fristundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum, þannig að vegir og veitur nýstist 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 tryggji aðgengi að almennum og áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufrýðingum.
- o Á fristundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta fristundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- o Ný fristundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hvernar jarðar. Nýir áfangar innan hvernar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrir 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 fristundahús í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- o Stefnt skal að því að eldri fristundasvæði verði deiliskipulögð.
- o Í deiliskipulagi fristundabyggðar skal gera grein fyrir vatnstöðustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.
- o Við deiliskipulag fristundabyggðar skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróður- og kjarrelda.
- o Landeigandi/élög samarhúsaiegenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi fristundasvæði í samráði við Brunavarnir Árnessýslu.
- o Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og gecmslu 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.

5. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfiðlun 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 hagræmni 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 Útlýsing 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 náttúruvar 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 hliti eða óeðlileg glýjumyndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfa allra aldursþópa.*

Í grein 10.4.2. segir ennfremur að „*við hönnun á útlýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarflá ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útlýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturharm*”.

6. Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið á jörðinni Skálabrekku-Eystri sem fristundabyggðin mun ná yfir er um 40 ha að stærð og er á suðaustur hluta jarðarinnar Skálabrekku-Eystri í Þingvallasveit. Mörk svæðisins afmarkast af Skálabrekku-Miðhluta að suðvestan, Skálabrekku-Eystri að norðvestan, Kárástöðum að austan og Þingvallavatni að suðaustan. Landið er í um 100 m hæð yfir sjávarmáli og er að mestu flatlent mólendi og mýri. Ríkjandi plöntur á svæðinu eru kjar, lyng og ýmsar viðtegundir. Austan til eru klappir og sprungur. Bátaskýli er við vatnið sem er 39 fm að stærð, byggt 1985.

7. Aðalskipulagsbreyting

Í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er um 41 ha Skálabrekku-Eystri skilgreindur sem fristundabyggð. Svæði sem er hluti úr svæði sem merkt F10 í aðalskipulaginu, þar sem um er að ræða um 8 ha svæði sunnan Þingvallavegar og um 23 ha svæði við Þingvallavatn syðst jörðinni. Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að svæðið sem merkt er F10 breytist, þannig að það mynduð verði samfelld skipulagsvæði í samhengi við aðliggjandi fristundasvæði. Um 9 ha úr fristundasvæði merkt F11, færast yfir í svæði merkt F10. Hér er því ekki um stækkun á fristundandasvæði á jörðinni að ræða heldur er verið að aðlaga fristundasvæðin betur að aðstæðum á svæðinu. Tafla á bls. 11 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 breytist.

Liður F10 sem er í núverandi aðalskipulagi:

Fristundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F10	Skálabrekka og Heiðabær	Hluti svæðisins er deiliskipulagður, þar er gert ráð fyrir 21 lóð. 35 lóðir byggðar. Stærð svæðisins er um 125 ha.	Skálabrekka Heiðabær

Verður eftir breytingu:

Fristundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F10	Skálabrekka og Heiðabær	Hluti svæðisins er deiliskipulagður, þar er gert ráð fyrir 21 lóð. 35 lóðir byggðar. Stærð svæðisins er um 134 ha.	Skálabrekka Heiðabær

Svæðið F11 sem er í núverandi aðalskipulagi um 10 ha og 2 lóðir byggðar breytist í F11a og F11b og gert ráð fyrir að á hvoru þeirra sé ein hálf hektara lóð og eru þær báðar byggðar. Tafla á bls. 11 í greinargerð aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 breytist:

Liður F11 sem er í núverandi aðalskipulagi:

Fristundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F11	Skálabrekka	Ekkert deiliskipulag er í gildi. 2 lóðir byggðar. Stærð svæðisins er um 10 ha.	Skálabrekka

Verður eftir breytingu:

Fristundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F11a	Skálabrekka-Eystri	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Ein lóð byggð. Stærð svæðis er hálfur hektari.	Skálabrekka-Eystri
F11b	Skálabrekka-Eystri	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Ein lóð byggð. Stærð svæðis er hálfur hektari.	Skálabrekka-Eystri

Flugbraut/lendingastaður merktur FV2 fellur út af uppdætti og í töflu í kafla 2.6.5 Flugvellir á bls. 48 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2016-2027.

8. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Skálabrekku - Eystri frá ANTIKVA EHF (2020) unnin af Rúnu Knútsdóttur Tetzshner og Ragnheiði Traustadóttur. Í henni eru skráðar nokkrar fornleifar. Fornleifarnar verða færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt og verður tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina. Í 21. gr. laga um menningarmínjar (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, framkvæmdaðili 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 skyllt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

9. Verndarsvæði

Í Aðalskipulagi Þingvallasveitar 2015 - 2027 er svæðið innan hverfisverndarsvæðisins HV1, Seláss, Stóra-skygnis, Skálabrekku og Heiðabæjar, svæðið sunnan Þingvallahjógardar og vestan Þingvallavatns. Svæðið tekur til hlíða og fjallendis sem mynda umgjörð um þjóðgarðinn og vatnið að vestan. Áhersla er á verndun náttúrulegrar ásynðar svæðisins og að lágmarka áhrif byggðar og mannvirkja og skulu því mannvirki falla að svipmóti lands og skal líta- og efnisval miða við náttúrulega líti 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 viðsvegar í sveitarfélaginu, á eftirfarandi hátt: Samfelld svæði þar sem birkikjarr og/eða birkiskógur eru auðkennd á skipulagsuppdætti. Svæðin eru afmörkuð skv. kortlagningu Skógræktarinnar. Heildarstærð birkikjarrs og birkiskóga er um 10.000 ha. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjategundir í birkiskóga og birkikjarr.

Ennfremur 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.

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

10. Vatnsveitu-, fráveitu-, og úrgangsmál

Neysluvatn er fengið úr borholu á svæðinu og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðarmörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/2001. 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. Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða nýjar sumarhúsaloðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti. Frárennsli og fráveitur falla einnig undir 15. gr. reglugerðar 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns sem er eftirfarandi: Við hreinsun skólps frá íbúðarhúsum, fristundahúsum og húsnæði tengd ferðahjónustu skal beita ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun, sbr. reglugerð og skólp). Áhersla skal þess að mengunarefni í skólpri sem Þingvallavatn er talið viðkvæmt fyrir séu hreinsuð ítarlega, svo sem köfnunarefni og saurmengun. Sækja skal um leyfi heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir losun skólps og fara skal eftir leiðbeiningum um frágang fráveitukerfa og fráveitutekni sem beita má á svæðinu sbr. 20. gr. reglugerðar þessarar. Um fráveitu frá starfsleyfisskyldum atvinnurekstri fer samkvæmt starfsleyfi en þau skulu taka mið af vernd svæðisins. Þar sem fráveituvatni verður ekki veitt í almenna fráveitu skal afla fyrirmeta og leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands hverju sinni. Losun sorps verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

11. Áhrifamat

Skipulagsáform þessi eru ekki talin líkleg til að hafa veruleg umhverfisáhrif í för með sér, en þeir þættir sem líklegir eru til að verða fyrir umhverfisáhrifum af völdum áætlunarinnar eru, landslag (sjónræn áhrif), náttúra (gróður og dýralíf), samfélag (atvinnulíf).

Landslag, sjónræn áhrif:

Dregið er úr neikvæðum sjónrænum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála deiliskipulags að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal líta- og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Sérstaklega skal þess gætt að ásynð svæðisins, séð langt að verði ekki neikvæð s.s. að húsin beri við himinn. Þá skal hugað sérstaklega að ásynð svæðisins með tilliti til staðsetningar þess og því haldið snyrtilegu í hvívetna.

Náttúra, gróður og dýralíf:

Svæðið er nokkuð raskað og illa farið sökum upplástars og er að hluta framræst. Má ætla með uppbyggingu fristundabyggðar á svæðinu munu lóðaeigendur rækta landið upp og planta gróðri og þar með hefta frekari landeyðingu svæðinu. Í skilmála deiliskipulagsins verða sett þau skilyrði að einungis verði heimilt að planta plöntutegundum sem eru fyrir á svæðinu. Er það gert til að raska ríkjandi vistkerfi sem minnst s.s. dýralíf.

Samfélag, atvinnulíf:

Fristundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

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

Miðað við núll kost, þ.e.a.s. að svæðið verði óbreytt, mun breytingin þegar á heildina er litið hafa jákvæð áhrif.

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 20

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann..... 20