

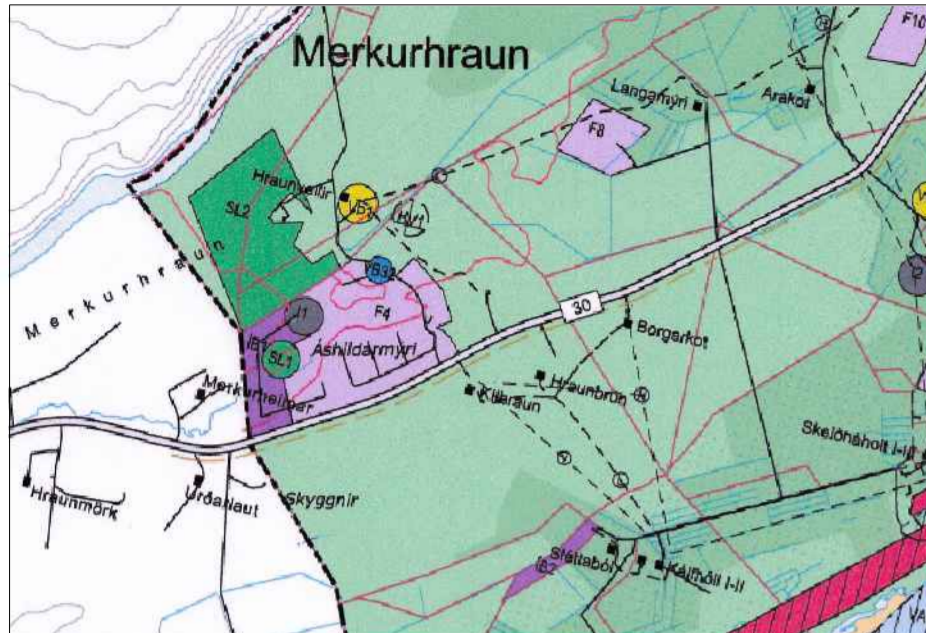


SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR Aðalskipulag 2017 - 2029

Kílhraun - Áshildarvegur 2 - 26 (sléttar tölur)

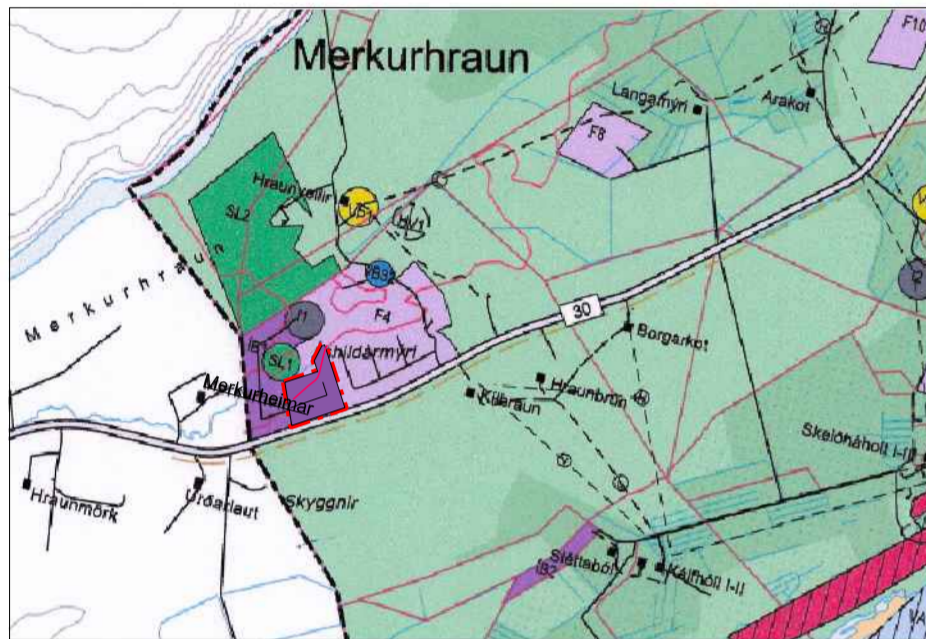
Breyting á landnotkun

26. janúar 2021



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029

mkv. 1 : 50.000



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029

eftir breytingu

--- Mörk aðalskipulagsbreytingar

SKÝRINGAR
ATVINNA OG BYGGÐ

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

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvégir
- Aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleiðir
- Raflínur, 66 - 220 kV
- Hítaveita
- Vatnsveita
- Ljósleiðari

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Friðlýst svæði
- Svæði á náttúrumínjaskrá
- Önnur náttúruvernd
- Hverfisvernd
- Varúðarsvæði
- Náttúruvá

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Sveitarfélagamörk
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland, flokkur I og II

BREYTING Á STADFESTU AÐALSKIPULAGI:

Fristundabyggð breytist í íbúðabyggð.

1. Inngangur

Hér er um að ræða 11 ha stækkun á íbúðarsvæði merkt F1 Áshildarmýri í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029. Núverandi stærð svæðisins er um 20 ha en verður 31 ha eftir breytingu. Er það ósk landeigna að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt úr því að vera Fristundabyggð í íbúðabyggð, þannig að hægt sé að stofna þar lögbýli með heilsársbúsetu í huga. Aðkoma að lóðunum er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (þjóðvegi nr. 30) sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2. Forsendur

Astaður 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 litliss háttar landbúnað s.s. skógrækt og þess háttar.

3. Deiliskipulagsbreyting

Fyrir liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt þann dags. 14. nóvember 2006 og breyting á því samþykkt 4. september 2007. Samhlöða aðalskipulagsbreytingunni er ráðgert að breyta deiliskipulagi svæðisins, þannig lóðunum verði breytt úr Fristundabyggð 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 Fristundalóðum 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.

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

Í kafla 2.1.2. Íbúðarbyggð í dreifbýli er fjallað um markmið og leiðir á svæðum sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð. Í grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er íbúðarbyggð skilgreind sem „Svæði fyrir íbúðarsvæði og nærfjónust sem því tengist, auk minniháttar atvinnustafsemi sem samnýtt búsetu eflir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagslagnsins“.

Markmið:

- Við deiliskipulag svæða verði miðað að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II
- Íbúðarbyggð verður ekki heimilud á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvars.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvars.

Leiðir:

- Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurvars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar.
- Við skipulag íbúðarbyggða og íbúðarlóða skal hugað að náttúruvá sbr. kafla 2.1.
- Leitast skal við að staðsetja nýja byggð í göðum tengslum við núverandi vegi og veitkerfi.
- 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 vatnshlutum þar sem nálægt má neysl vatn og slökkvivatn.
- Á þekktum flóðasvæðum er óheimilt að hafa kjallara undir húsum og lyfta skal húsum upp fyrir þekta flóðahæð.
- 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, eflir því sem við verður komið, nýta sömu heimreið, vera í ákveðnum tengslum og samhengi við aðra byggð á jörðinni og fylgja eflir því sem kostur er byggingarmyndri viðkomandi svæðis. Markmiðið er að ekki verði fjölgð tengingum við þjóðveg, að fjónusta við ný hús tengist þeirri fjónustu sem þegar er veitt og að nýjum húsum verði komið fyrir í samræmi við byggingarleiðir og yfirbragð sveitarinnar“.

5. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Um fjöllum 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:

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 byggingarhæfðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagræmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruvars. Það er einnig vilji sveitarstjórnar að halda í dreifbýlis yfirbragð utan þéttbýlisstaða og að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar. Alaskalúpna og skógarkerfill, hafa verið skilgreindar sem ágenangir í íslenskum vistkerfum. Sveitarstjórn leggur áherslu á að staðsetja fundarstaði þessara tegunda og hefta útbreiðslu þeirra.

Markmið:

- Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminum.
- Umgengni verði til fyrirmyndar.
- Útilýsing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.
- 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 ónýtjar 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 hreinsunaráttaki í sveitarfélaginu.
- Fordæst 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 náttúruvars 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 náttúruvars. Leitast skal við, eflir 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 nágrænni“.

Í gr. 10.4.1. segir: „Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að öll bíruskýrði og ljósmagn sé í fullu samræmi við þá starfsemi sem fer fram við eða innan mannvirkisins. Á þess að eðlilegur truflandi hliti eða óeðlileg gjöfjamyndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum bíruskýrðum ber að taka tillit til þarfa allra atkushúpa.“

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 viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampu sem varpa ljósinu niður og valda síður gjöfju og næturþjárm“.

6. Skipulagssvæðið og staðhættir

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

7. Aðalskipulagsbreyting

Í fyrrihugaðri 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 stækkar úr 20 ha í 31 ha. Fristundasvæðið merkt, F4 Áshildarmýri minnkur því úr 84 ha í 73 ha. Gerðar eru breytingar í greinargerð aðalskipulagsins til samræmis.

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

Breytingar á töflu -

Íbúðarbyggð í aðalskipulagi Skeið- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, liður 1, bls. 12 í greinargerð aðalskipulagsins sem er:

Íbúðarbyggð	Nr.	Heiti	Lýsing
IB1	Áshildarmýri	Á svæðinu eru nokkur hús. Gert er ráð fyrir allt að 20 lóðum fyrir íbúðarhús. Svæðið er að hluta til á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekta flóðahæð og er ekki heimilt að vera með kjallara. Svæðið var áður skilgreint sem hluti af stærra Fristundasvæði og er deiliskipulagt. Stærð svæðis er um 20 ha.	

Verður:

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

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

Fristundabyggð	Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða	Jörð
F4	Áshildarmýri	Svæðið er deiliskipulagt fyrir 71 lóð. Um 10 lóðir eru byggðar. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og gölfkóti 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 lóða	Fjöldi byggðra lóða	Jörð
F4	Áshildarmýri	Svæðið er deiliskipulagt fyrir 51 lóð. Um 13 lóðir eru byggðar. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og gölfkóti skal vera skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki er heimilt að vera með kjallara. Hluta svæðisins verður breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð. Stærð svæðis er um 73 ha.		51	13	Kílhraun

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