

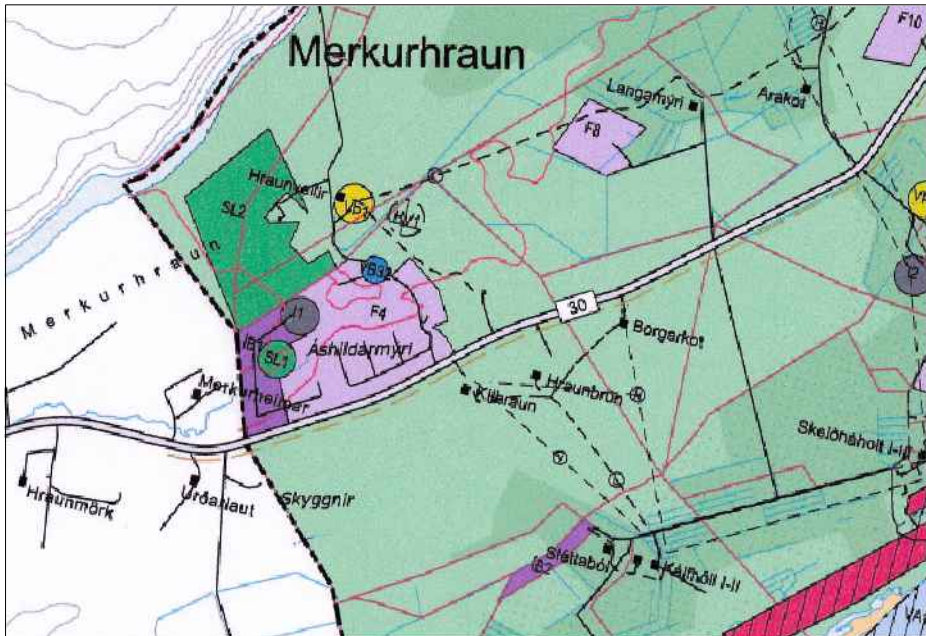


SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR Aðalskipulag 2017 - 2029

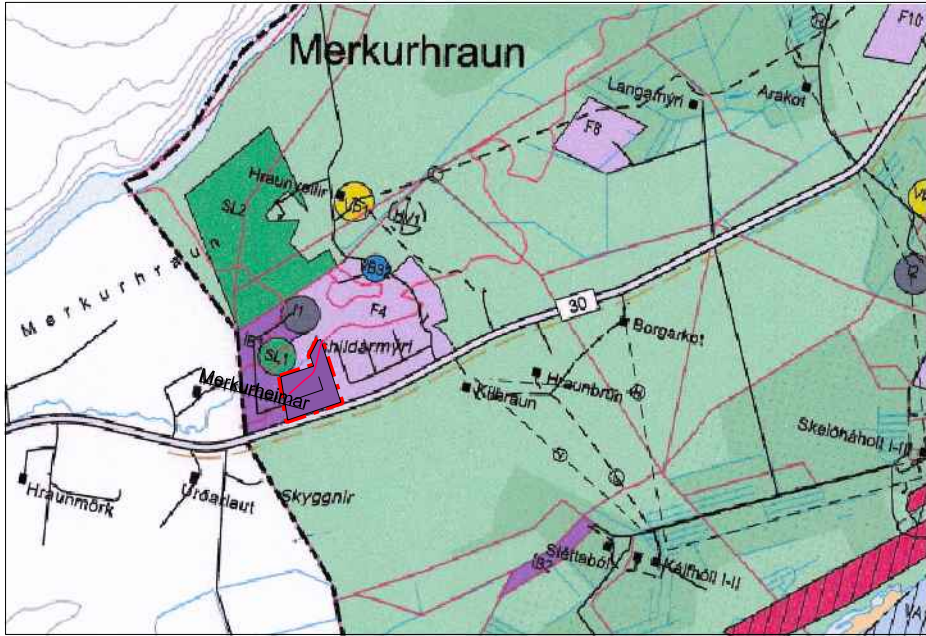
Kílhraun - Áshildarvegur 2 - 26 (sléttar tölur)

Breyting á landnotkun

26. janúar 2021, endursk: 20. ágúst 2021



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 mkv. 1 : 50.000 (A2)



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

- Stofnvegir
- Aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleiðir
- Raflínur, 66 - 220 kV
- Hitaveita
- Vatnsveita
- Ljósleiðari

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

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

TÁKN TIL SKÝRINGAR

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

BREYTING Á STAÐFESTU 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 25 ha en verður 31 ha eftir breytingu. Er það ósk landeigenda að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt úr því að vera fristundabyggð í íbúðabyggð. Aðkoma að lóðunum er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (þjóðvegi nr. 30) sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2. Forsendur

Eins og kunnugt er hefur á undanförmum misserum eftirspurn eftir lóðum fyrir íbúðarbyggð vaxið umtalsvert á Árborgarsvæðinu. Er aðalskipulagsbreyting þessi gerð til að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu og hafa möguleika á að stunda lítils háttar landbúnað s.s. skógrækt og þess háttar.

Í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 segir m.a. að spár um íbúafjölgun ber að taka með fyrirvara þar sem ýmsir þættir geta haft áhrif, s.s. þróun húsnæðisverðis í nágrennasveitarfélögum. Þá sýnir aldursrasmæting íbúa að fjölga muni í hópi eldri borgara á skipulagstímabilinu og gera má ráð fyrir að hluti þeirra vilji flytja í minna húsnæði. Lagning ljósleiðara í sveitarfélaginu getur einnig haft áhrif á eftirspurn eftir húsnæði þar sem það býður upp á möguleika á fjarvinnslu. Loks liggur fyrir að tengslum við uppbyggingu ferðaþjónustu hefur eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu aukist.

Áshildarmýri þykir afar hentugt byggingarland og eru nú þegar 5 lóðir byggðar á svæðinu, sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir. Á öllu svæðinu (IB1 Áshildarmýri) sem verður um 31 ha að stærð eftir breytingu eru 16 lóðir byggðar og 12 óbyggðar.

3. Deiliskipulagsbreyting

Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt þann 14. nóvember 2006 og breyting á því samþykkt 4. september 2007. Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er ráðgert að breyta deiliskipulagi svæðisins, þannig lóðunum verði breytt úr fristundabyggð í íbúðabyggð. 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 5 af þeim byggðar og 7 óbyggðar. Í deiliskipulagsbreytingunni er jafnaframt 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 2.2.1 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 nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samnýtt búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsgæðisins*“.

Markmið:

- Við deiliskipulag svæða verði miðað að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II.
- Íbúðabyggð verður ekki heimilud á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvá.
- Leiðir:
 - Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnsstaða við skipulag íbúðarbyggðar.
 - Við skipulag íbúðarbyggðar og íbúðarlóða skal hugað að náttúruvá sbr. kafla 2.8.
 - Leitast skal við að staðsetja nýja byggð í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi.
 - 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 vatnstökustöðum þar sem nálgast má neysluvatn og slökkvivatn.
 - Á þekktum flóðasvæðum er óheimilt að hafa kjallara undir húsum og lyfta skal húsunum upp fyrir þekkta flóðahæð.
 - Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og náttúrumínjar verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
 - Á íbúðalóðum í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr.1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

5. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun 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:

Markmið:

- Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálegar byggingar.
- Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarmínjum.
- Umgengni verði til fyrirmyndar.
- Út lýsing 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 ónýtar byggingar rifnar 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 hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.
- Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

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 staðhátum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að öðrfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúruvars. Það er einnig vilji sveitarstjórnar að halda í dreifbýlis fjarbragð utan þéttbýlisstaða og að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar. Alaskalúpína og skógarkerfill, hafa verið skilgreindar sem áðengar í íslenskum vistkerfum. Sveitarstjórn leggur áherslu á að staðsetja fundarstaði þessara tegunda og hefta útbreiðslu þeirra.

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, 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 nágranni*“.

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 hluti eða óeðlileg glýfumyndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfa allra aldurshópa*“.

Í grein 10.4.2. segir enn fremur að „*við hönnun á út lýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóð lýsingu mannvirkja. Tryggja skal að út lýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýfu og næturþjárm*“.

6. Skipulagssvæðið og staðhættir

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

7. Aðalskipulagsbreyting

Í fyrirhugaðri 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 25 ha í 31 ha. Fristundasvæðið merkt, F4 Áshildarmýri minnkar því úr 84 ha í 78 ha.

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.

Breytingar á töflu -

Íbúðarbyggð í aðalskipulagi Skeið- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, liður 1, bls. 10 í greinargerð aðalskipulagsins sem er:

Íbúðarbyggð		
Nr.	Heiti	Lýsing
IB1	Áshildarmýri	Gert er ráð fyrir allt að 25 lóðum fyrir íbúðarhús. Á svæðinu eru 8 hús. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekkta flóðahæð og ekki er heimilt að vera með kjallara. Svæðið var áður skilgreint sem hluti af stærra fristundasvæði og er deiliskipulagt. Stærð svæðis er um 25 ha.

Verður:

Íbúðarbyggð		
Nr.	Heiti	Lýsing
IB1	Áshildarmýri	Gert er ráð fyrir allt að 31 lóð fyrir íbúðarhús. Á svæðinu eru 16 hús. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekkta flóðahæð og ekki er 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 byggðora lóða
F4	Áshildarmýri	Svæðið er deiliskipulagt fyrir 71 lóð. Um 10 lóðir eru byggðar. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og gólfkóti 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

Verður:

Fristundabyggð				
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðora lóða
F4	Áshildarmýri	Svæðið er deiliskipulagt fyrir 51 lóð. Um 13 lóðir eru byggðar. Svæðið er að hluta á þekktu flóðasvæði og gólfkóti skal vera skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki er heimilt að vera með kjallara. Hluta svæðisins verður breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð. Stærð svæðis er um 78 ha.	51	13

9. Brunavarnir

Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Í deiliskipulagi skal gerð grein fyrir hvernig brunavörnum á svæðinu verði háttað s.s. flóttaleiðum o.fl.

8. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning, unnin af Fornleifastofnun Íslands, dagsett, Reykjavík 02.05.2006. Samkvæmt fornleifaskráningunni er skráð ein fornleif á deiliskipulagssvæðinu, merkt: Ár-246:016, sem er tóft, beitarhús. Nánar er fjallað um þessar formínjar í umræddri fornleifaskráningu. Samkvæmt hættumati Fornleifastofnunar Íslands er mínjar þessar taldar í stórhættu vegna framkvæmda. Við deiliskipulagsgerð á svæðinu skal taka fullt tillit til fornleifanna. Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðmínjar 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 formínjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun um-svifalaust 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.

9. Áhrifamat

Samkvæmt aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er land þetta ekki flokkað sem landbúnaðarland, og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.3.1. Landbúnaðarland í greinargerð aðalskipulagsins. Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á áásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal líta- og efnisval miða við náttúrulega líti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutekifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

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