

## SKIPULAGSLÝSING

Deiliskipulag við Stóru-Mástungu II og breyting á landnotkun  
aðalskipulagsáætlunar Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

17. október 2021



Ljósmynd: Mats Wibe Lund



Skeiða- og Gnúpverjahreppur



## Efnisyfirlit

|       |                                         |    |
|-------|-----------------------------------------|----|
| 1.    | Almennt .....                           | 4  |
| 1.1   | Skipulagslýsing .....                   | 4  |
| 2.    | Forsendur .....                         | 5  |
| 2.1   | Viðfangsefni og markmið .....           | 5  |
| 2.2   | Umhverfi og staðhættir .....            | 5  |
| 2.3   | Tengsl við aðrar áætlanir .....         | 6  |
| 2.3.1 | Deiliskipulag .....                     | 6  |
| 2.3.2 | Aðalskipulag .....                      | 6  |
| 2.3.3 | Landsskipulagsstefna .....              | 7  |
| 3.    | Aðalskipulagsbreyting .....             | 7  |
| 4.    | Deiliskipulag.....                      | 8  |
| 5.    | Kynning, samráð og skipulagsferli ..... | 9  |
| 5.1   | Kynning og samráð.....                  | 9  |
| 5.2   | Umsagnaraðilar .....                    | 10 |
| 5.3   | Drög að skipulagsferlinu .....          | 10 |

## 1. Almenn

Landeigendur Stóru-Mástungu II hafa óskað eftir óverulegri breytingu á landnotkun aðalskipulags við Stóru-Mástungu II, Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Breytingin varðar breytingu á landnotkun aðalskipulags á um 3,8 ha lands (mynd 1) austan við núverandi bæjarhús að Stóru Mástungu II úr landbúnaðarsvæði (flokkur 3) í frístundabyggð.

Samhliða aðalskipulagsbreytingu áforma landeigendur að deiliskipuleggja svæðið fyrir þrjár lóðir ásamt þremur byggingarreitum fyrir frístundahús (mynd 5). Skipulagslýsing þessi er unnin af Gísli Rafni Guðmundssyni, sérfræðingi í skipulagsmálum fyrir hönd landeigenda.

Hér er sett fram fyrir skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags og breytingu á aðalskipulagi skv. 1 mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, fyrir uppbyggingu á þremur lóðum á svokölluðu Stekkjartúni úr jörðinni Stóru-Mástungu 2 (landnúmer 166604), Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Um er að ræða um 3.8 ha lands ofan við núverandi íbúðarhús að Stóru-Mástungu 2 (mynd 4).

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og því er um að ræða nýtt deiliskipulag ásamt breytingu á landnotkun aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029.

### 1.1 Skipulagslýsing

Telji sveitarstjórn þörf á skal hún, skv. 1 mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/210 taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Tilgangur með gerð skipulagslýsingar er 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 þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

## 2. Forsendur

### 2.1 Viðfangsefni og markmið

Skipulagssvæðið er á jörðinni Stóru-Mástungu II í Skeiða- og Gnúpverjahreppi og er staðsett á svokölluðu Stekkjartúni í talsverðum halla austan við núverandi íbúðarhús á jörðinni. Svæðið tekur til um 3,8 ha svæðis (myndir 1 og 4). Fyrirhugað deiliskipulag tekur til byggingarreita á þremur lóðum og er staðsett á sem nú er skilgreint sem landbúnaðarsvæði (flokkur 3). Gert er ráð fyrir að breyta núverandi skilgreiningu landnotkunar á skipulagssvæðinu á aðalskipulagi úr landbúnaðarsvæði í frístundabyggð. Áformað er að reisa 3 frístundahús ásamt möguleika á gestahúsi við hvert frístundahús.

### 2.2 Umhverfi og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er gróflega afmarkað á myndum 2 og 3 með rauðum hring. Aðkoma að svæðinu er um heimreið Stóru-Mástungu II frá Stóru-Mástunguvegi. Mástunguvegur er tengivegur sem tengist Gnúpverjaveg sem tengist Þjársárdalsvegi við Árnes, Stóra Núpsvegi nærri Ásum og Þjársárdalsvegi við land Haga. Landið hefur verið nýtt til landbúnaðar og er að miklum hluta ræktað land. Landið stendur í töluverðum halla.

Skipulagssvæðið nær yfir gamalt beitiland sem hafa verið nýtt sem slík til dagsins í dag og nefnist Stekkjartún. Landsvæðið sem umlykur svæðið eru auk íbúðar- og útihúsa að Stóru-Mástungu II, tún, bithagar og lítt gróin holt. Engar náttúruminjar skv. náttúruverndarlögum er að finna innan skipulagssvæðisins eða í næsta nágrenni þess. Svæðið stendur hátt, í hlíð um 140 m.h.y.s. fyrir ofan bæjarstæði að Stóru-Mástungu II og fagurt útsýni er frá skipulagssvæðinu til suðvesturs.



**Mynd 1.** Afstaða skipulagssvæðisins miðað við núverandi íbúðarhús að Stóru-Mástungu 2 sýnd með rauðri brotalínu, svokallað Stekkjartún. Unnið á mynd frá Mats Vibe Lund.



## 2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áherslna og stefnumiða í eftirfarandi stefnum:

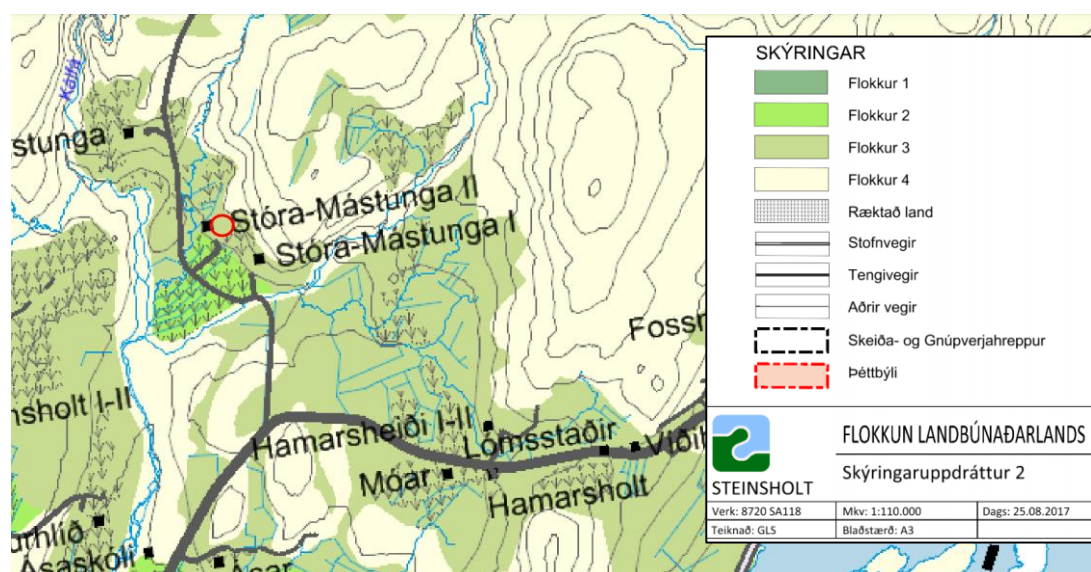
### 2.3.1 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

### 2.3.2 Aðalskipulag

Svæðið er í dag skilgreint á aðalskipulagi sem landbúnaðarsvæði, flokkur 3. Í greinargerð með aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps kemur fram eftirfarandi varðandi landbúnaðarland:

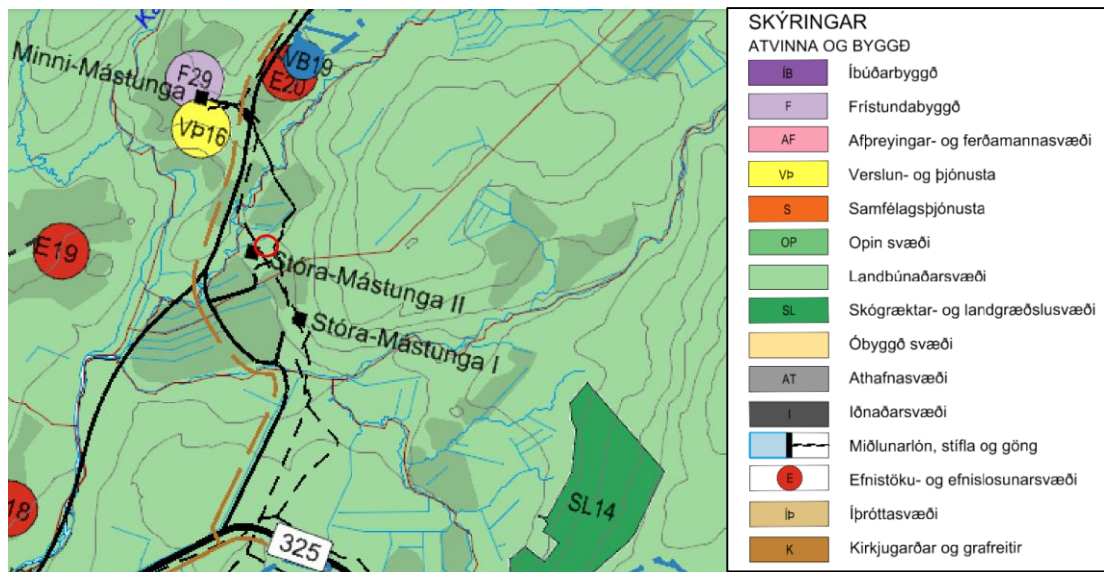
*„Byggingar, uppskipting lands, samfelld skógræktarsvæði o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er ekki heimil á góðu landbúnaðarlandi (flokki I og II) eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna eða þar sem sýnt er fram á að flokkun landbúnaðarlands er önnur en gengið er út frá í aðalskipulagi.”*



**Mynd 2.** Skeiða- og Gnúpverjahreppur. Skýringaruppdráttur-flokkun landbúnaðarlands. Staðsetning svæðisins er sýnd með rauðum hring.

Landbúnaðarland hefur verið kortlagt í grófum dráttum með tilliti til ræktunarhæfni og er það birt í skýrslunni „Skeiða- og Gnúpverjahreppur flokkun landbúnaðarlands“ sem var unnin af Steinsholti ehf (nú EFLA hf). Í skýrslunni kemur fram eftirfarandi varðandi flokkun landbúnaðarlands, flokkur 3:

*„Flokkur III – Blandað ræktunarland. Halli frá því að vera lítill upp í nokkuð bratt, jafnvel 15° (26%) halli. Spildur mis stórar þar sem hraun, grjót, halli eða annað getur raskað samfellu í landi. Jarð-vegur nokkuð breytilegur, allt frá því að vera mjög frjór yfir í rýran móajarðveg og lítt gróin melasvæði. Jarðvegur getur verið grýttur. Hentar oft vel til túnræktar og í sumum tilfellum mögulegt til akuryrkju. Landið er yfirleitt gott til beitar eða skógræktar. Land alltaf undir 300 m hæð yfir sjó.”*



**Mynd 3.** Skeiða- og Gnúpverjahreppur. Aðalskipulag 2017-2029. Sveitarfélagsuppdráttur – byggð. Staðsetning svæðisins er sýnd með rauðum hring.

### 2.3.3 Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu er eftirfarandi stefna mörkuð um skipulag dreifbýlis:

„2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

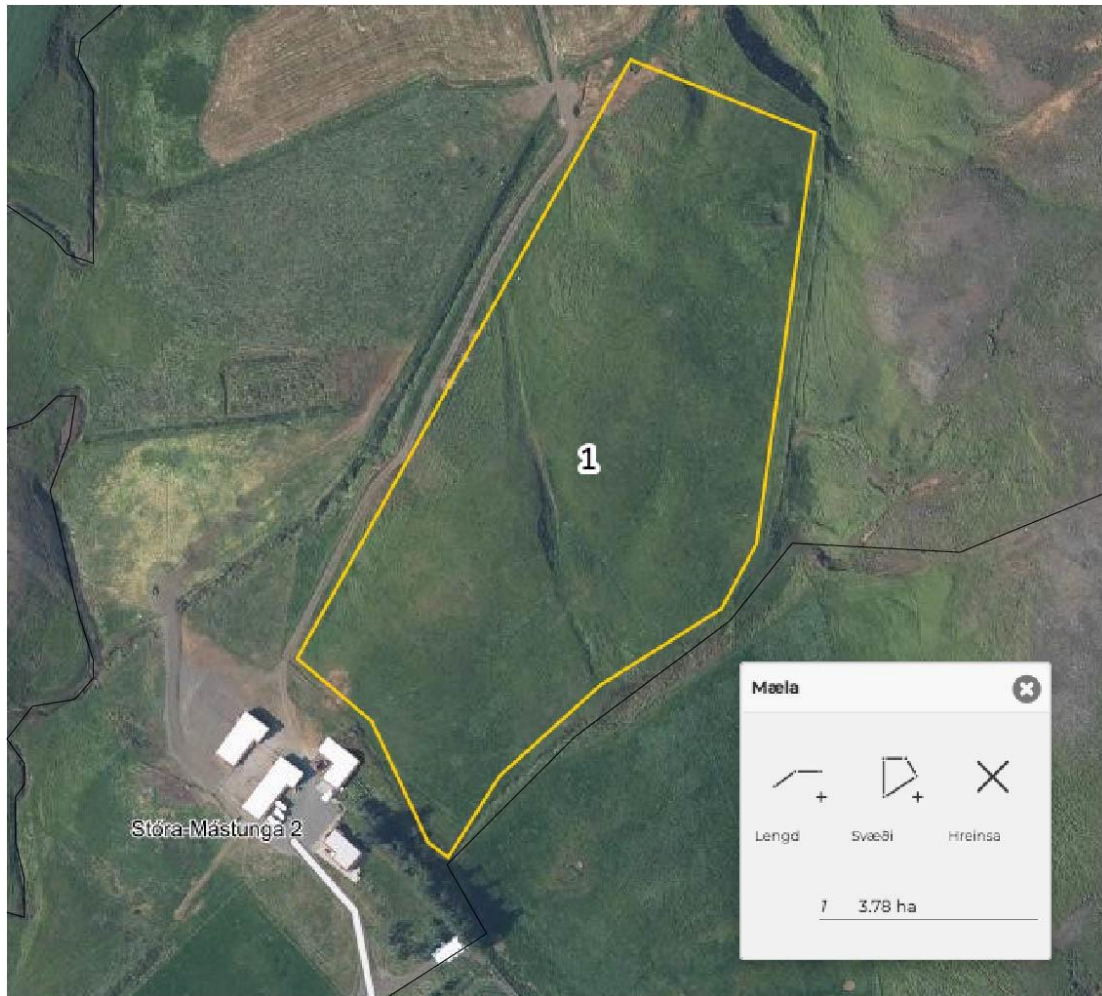
#### „2.3.1 Skipulag landbúnaðarlands

Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til ræktunar verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti. Val á svæðum til skógræktar og stefna um þau taki mið af því að skógrækt falli vel að landi og að eftir því sem við á séu samþætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útivistar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland.“

## 3. Aðalskipulagsbreyting

Breyting á landnotkun að Stóru-Mástungu 2 á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 fellur undir 30.-32. gr. Skipulagslaga. Við breytingu aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að fylgja því ferli sem lýst er í 30.-32. gr. Skipulagslaga. Undanþegin þessu er þó varðandi umhverfismat í 2. málsgrein í 30. gr. Skipulagslaga þar sem aðalskipulagsbreytingin felur ekki í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. viðauka laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Gert er ráð fyrir að breyta landnotkun innan afmörkunar skipulagssvæðisins (mynd 3) úr landbúnaðarsvæði í frístundasvæði.



**Mynd 4.** Afmörkun svæðis (um 3,8 ha, landamörk sýnd með svartri línu). Unnið á loftmynd map.is.

#### 4. Deiliskipulag

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

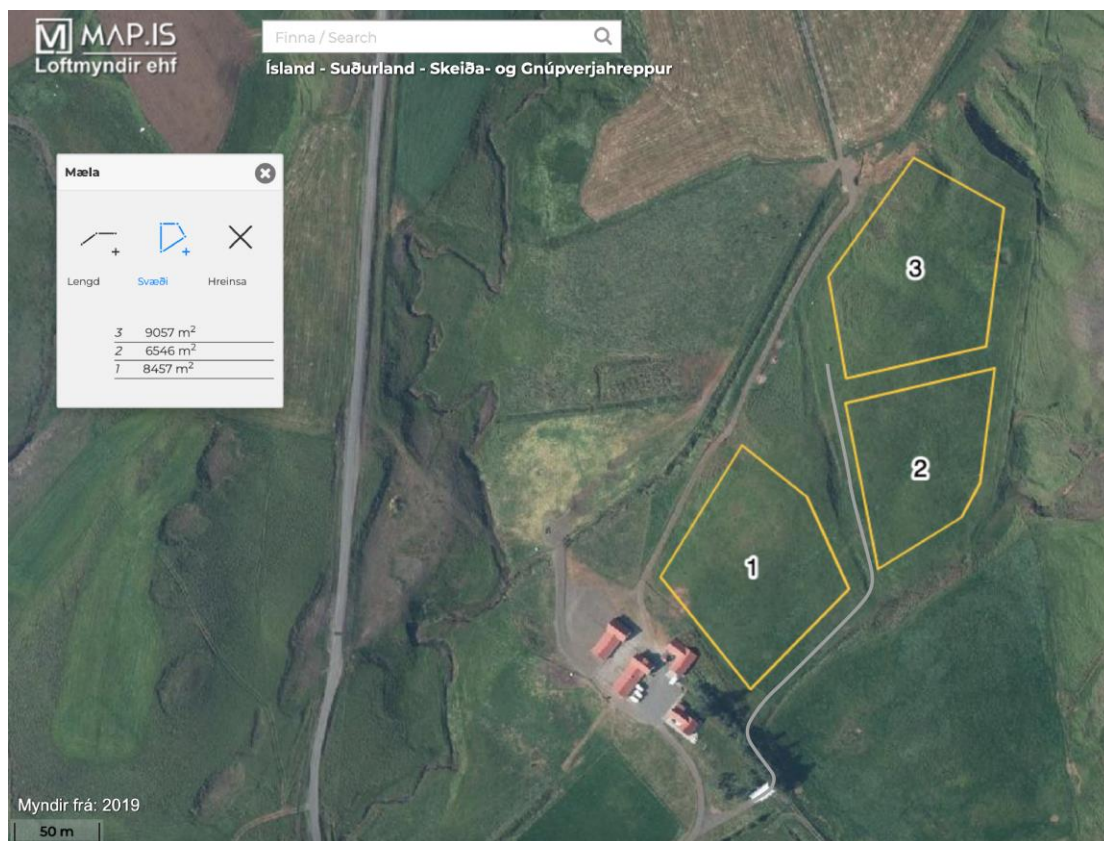
Gert er ráð fyrir lítilli þyrpingu frístundabyggðar á þremur lóðum, eða svokölluðu Stekkjartúni 1-3 (sjá mynd 5). Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að á hverri lóð verði afmarkaðir byggingarreitir frístundahúsa. Svæðið er skilgreint fyrir frístundabyggð, þ.e. byggð frístundahúsa sem ekki er ætluð til fastrar búsetu.

Við staðsetningu og hæðarsetningu húsa og val húsa, byggingarefna og lita verði markvisst stuðlað að því að byggðin falli vel að landi og umhverfi. Miðað verði að því að byggðin myndi stjála, óreglulega þyrpingu lágreistra húsa sem falla vel að landi og umhverfi.

Að öðru leyti er gert ráð fyrir að í deiliskipulagi sett fram ítarleg stefna um m.a. staðsetningu og stærð bygginga, landnotkun, nýtingu, vernd, samgöngur, o.fl. sbr. kafla 5.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Aðliggjandi lóðir eru Minni-Mástunga, landnúmer 225632 og Stóra-Mástunga 1, landnúmer 166603.





**Mynd 5.** Frumtillögur að þremur lóðum (gul lína) deiliskipulags ásamt aðkomuvegi (grá lína). Unnið á loftmynd map.is.

## 5. Kynning, samráð og skipulagsferli

### 5.1 Kynning og samráð

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótnu tillögu að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi.

Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir samþykkt í sveitarstjórn. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagstillagna.

Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum/dreifiritum og verður aðgengileg á vef Skeiða- og Gnúpverjahrepps [www.skeidgnup.is](http://www.skeidgnup.is) og á vef skipulags- og byggingarfulltrúa Uppsveita, <https://www.sbf.is/>. Lýsingin mun einnig liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins að Árnesi og á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa, Dalbraut 12, Laugarvatni.

Á kynningartíma verður almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og sjónarmið um lýsinguna, sem skila skal á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa Uppsveita, Dalbraut 12, 840 Laugarvatn, eða á netfangið [utu@utu.is](mailto:utu@utu.is).

## 5.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá nokkrum aðilum við þessa skipulags- og matslýsingu og á öðrum stigum í skipulagsferlinu. M.a. verður horft til umsagna frá eftirtöldum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins s.s. frá nefndum sveitarfélagsins.

## 5.3 Drög að skipulagsferlinu

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og helstu tímasetningum (birt með fyrirvara um breytingar).

|        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| okt.21 | Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1 mgr. 40. gr. Skipulagslaga 123/2010.                                                                                                                                                           |
| nóv.21 | Lýsing afgreidd í sveitarstjórn                                                                                                                                                                                                                 |
| nóv.21 | Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.           |
| des.21 | Tillaga að nýju deiliskipulagi ásamt breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanlegar tillögur samþykktar til auglýsingar skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga. |
| jan.21 | Skipulagstillögur auglýstar skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.                                                                                                                       |
| feb.21 | Skipulagstillögur afgreiddar í sveitarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og skipulagið sent til Skipulagsstofnunar skv. 3 mgr. 41. gr skipulagslaga.                     |
| mar.21 | Sveitarstjórn samþykkir deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi og auglýsir skipulagið í kjölfarið í B - deild Stjórnartíðinda skv. 41 gr. skipulagslaga.                                                                                    |