



SKIPULAGSLÝSING VEGNA SKIPULAGS Í MIÐHÚSUM

Breyting á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Nýtt deiliskipulag í landi Miðhúsa

14.12.2021



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
1.2	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Náttúrfar og dýralíf	6
2.2	Fornleifar	6
2.3	Veitur	6
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna	6
3.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps	7
3.3	Deiliskipulag	8
4	UMHVERFISÁHRIF	8
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	8
5.1	Umsagnaraðilar	9
5.2	Samráð	9
6	SKIPULAGSFERLI	9

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	ÁJ	2272-026-03

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 og nýs deiliskipulags í landi Miðhúsa.

Svæðið sem um ræðir er á landi Miðhúsa 1 og 2 og liggur beggja vegna Þjórsárdalsvegar (nr. 32). Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytta afmörkun og minnkun á frístundabyggð F39. Svæðið neðan vegar minnkar um u.þ.b. 10 ha en svæðið ofan vegar stækkar um u.þ.b. 5 ha. Leitað var álits Búnaðarsambands Suðurlands vegna aðalskipulagsbreytingarinnar, þar sem verið er að breyta ræktuðu landi í frístundabyggð.

Aðkoma að svæðinu ofan vegar er í dag um núverandi vegtengingu að Miðhúsum 2 en skoðað verður hvort breyta skuli aðkomu eða gera nýja.

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdrætti.

Í nýju deiliskipulagi verða skilgreindar 6 frístundalóðir sem hver um sig verður um 0,25 ha að stærð. Gerð verður grein fyrir byggingarmagni, útliti, aðkomu, veitum, umhverfisáhrifum og öðru sem í framsetningu deiliskipulag felst.

1.1 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað 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 öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Samkvæmt 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga skal sveitarstjórn einnig taka saman lýsingu við deiliskipulagsgerð þar sem gerð er grein fyrir áherslum sveitarstjórnar við deiliskipulagsgerðina, forsendum og fyrirliggjandi stefnu. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum aðalskipulagsbreytingarinnar og fyrirhugaðs deiliskipulags.

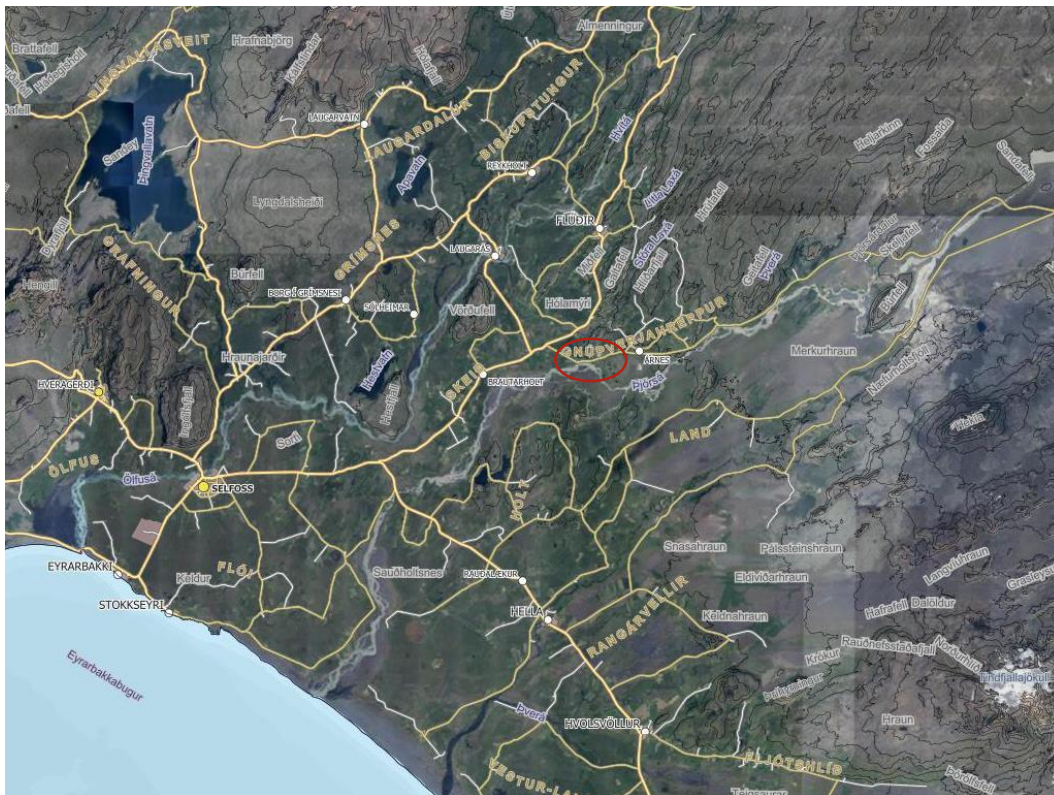
1.2 Markmið

Markmið með aðalskipulagsbreytingunni er að skilgreina breytta afmörkun á frístundabyggðinni F39, skilgreina svæðið betur og til að svara eftirspurn eftir lóðum á svæðinu.

Markmið með deiliskipulaginu er að setja ramma fyrir hönnun svæðisins m.t.t. umhverfis, eftirspurnar, veitukerfa o.s.frv.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Um er að ræða jarðirnar Miðhús 1 (L166579) og Miðhús 2 (L166580). Miðhús 1 er skráð 22,9 ha og Miðhús 2 95 ha, alls 117,9 ha. (Þjóðskrá/skra.is 13.12.2021). Alls nær aðalskipulagsbreytingin til um 15 ha en deiliskipulagssvæðið til um 5 ha.



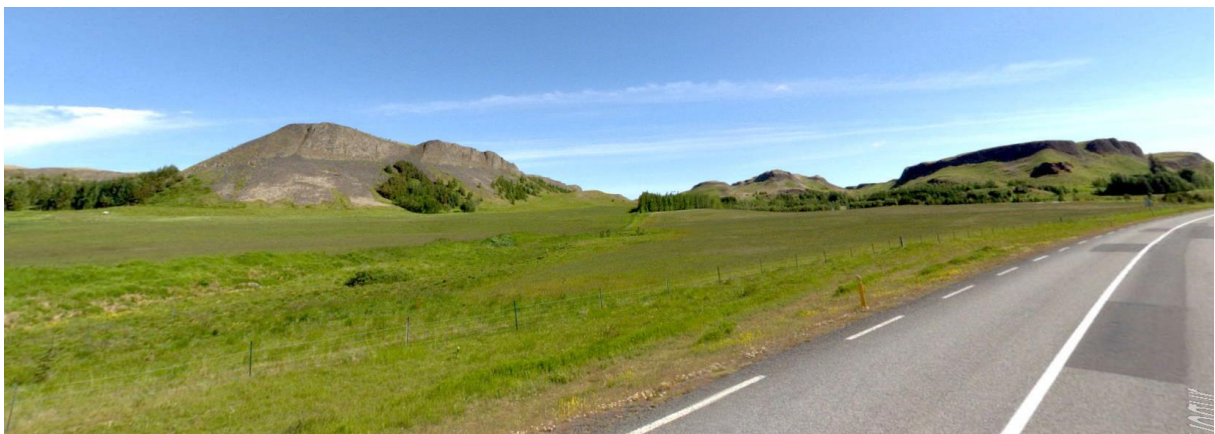
MYND 1 Staðsetning svæðisins er innan rauða hringins (map.is)



MYND 2 Yfirlitsmynd yfir svæðið (LMI.is)

Aðalskipulagsbreytingin mun ná yfir svæði beggja vegna Þjórsárdalsvegur nr. 32 en deiliskipulagið mun verða fyrir svæði ofan vegar.

Svæðið er nokkuð flatlent og að mestu grasi vaxið og að hluta til gömul tún. Trjám hefur verið plantað til skjólmyndunar.



MYND 3 Horft yfir svæðið frá Þjórsárdalsvegi (Mynd. ja.is)

2.1 Náttúrfar og dýralíf

Svæðið fellur undir sérstaka vernd náttúruminja þar sem svæðið er á forsögulegu hrauni, Þjósárhrauni, sem nær yfir stór svæði á Suðurlandi. Hraunið er að öllu leyti hulið jarðvegi og gróðri og ekki er lengur hægt að greina hvort um hraun er að ræða og hefur því tapað þeim einkennum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndunar. Svæðið er innan alþjóðlegs mikilvægs fuglasvæði skv. kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands en svæðið tekur yfir allt suðurlandsundirlendið.

Vistgerðir á svæðinu eru að mestu leyti til tún og akurlendi (L14.2) og mosamóavist (L10.1) sem er með lágt verndargildi. Einnig er þar að finna víðikjarrvist (L10.10) sem er með mjög hátt verndargildi en nokkuð mikla útbreiðslu á landsvísu, língresis- og vingulsvist (L9.6) sem er með hátt verndargildi og á lista Bernarsamningsins en vingulvist hefur mjög mikla útbreiðslu á landsvísu¹. Hafa ber í huga að nákvæmni korts Náttúrufræðistofnunar miðast við mælikvarða 1:25.000 og gefur því gott yfirlit yfir vistgerðir svæðisins.

2.2 Fornleifar

Ekki eru þekktar fornleifar á skipulagssvæðinu. Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.).

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. sömu laga, skal þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

2.3 Veitur

Svæðið fær neysluvatn frá Árnesveitu eða öðru viðurkenndu vatnsbóli.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna er unnin á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Samkvæmt 4. mgr. 10. gr. sömu laga skulu sveitarfélög taka mið af landsskipulagsstefnu við gerð skipulagsáætlana eða breytinga á þeim.

Í gildandi landsskipulagsstefnu kemur fram eftirfarandi markmið um skipulag í dreifbýli:

Kafli 2.1.1 Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru.

Kafli 2.2.1 Skipulagsákvörðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli takið mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 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. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

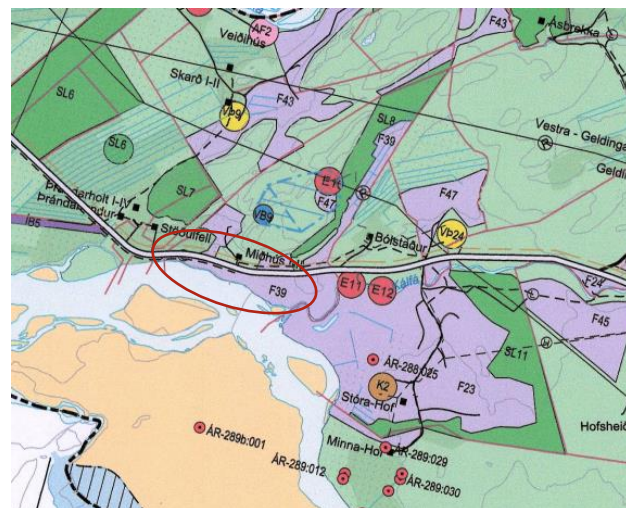
Kafli 2.3 Skipulag landnotkunar stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið.

Aðalskipulagsbreytingin fellur ekki að Landsskipulagsstefnu þar sem verið er að ganga á landbúnaðarland í I eða II flokki en liggur hins vegar vel að veitum og vegakerfi.

3.2 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps

Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps var staðfest á vormánuðum 2020. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið sem mun breytast skilgreint bæði sem frístundabyggð og landbúnaðarsvæði. Núverandi frístundabyggð minnkar og það svæði sem mun minnka hverfur aftur til landbúnaðarlands. Það liggur neðan vegar og stærð þess er um 10 ha. Svæðið ofan vegar sem bætist við er landbúnaðarland, í flokki I, og er stærð þess um 5 ha.

Leitað var álits Búnaðarsambands Suðurlands vegna aðalskipulagsbreytingarinnar, þ.e. að leysa 5 ha lands ofan vegar úr landbúnaðarlotum og gera að frístundabyggð. Svæðið er skv. aðalskipulagi á landbúnaðarlandi flokki I-II. Búnaðarsambandið gerir ekki athugasemdir við þessi áform og bendir á að á Miðhúsum sé ekki stundaður búskapur og í sveitarfélaginu sé mikið til af góðu landbúnaðarlandi sem ekki sé fullnýtt. Markmið sveitarfélagsins er að landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum. Íbúðarbyggð í dreifbýli verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvafars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis. Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð



MYND 4 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029. Breytingin er innan rauða hringsins

á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár. Frístundabyggð skal vera sem mest á samfelldum svæðum innan hveðrar jarðar, þannig að veitur og vegir nýtist sem best. Ný frístundasvæði verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Deiliskipulagssvæðið mun ná yfir um 5 ha ræktaðs lands sem hefur stundum verið nýtt til slæгна.

4 UMHVERFISÁHRIF

Breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag munu ekki heimila framkvæmdir sem eru tilgreindar í 1. viðauka í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Metin verða áhrif skipulagsins á eftirfarandi þætti:

- Ásýnd
- Gróður- og dýralíf
- Samfélag
- Ár og vötn

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenn- ingi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur við mat á umhverfisáhrifum.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu Umhverfis- og tækisviðs Uppsveita Árnassýslu <http://www.utu.is> og heimasíðu sveitarfélagsins <https://www.skedgnup.is>. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulags- og

byggingarfulltrúa Dalbraut 12, Laugarvatni. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa, fyrir auglýstan tímafreð.

5.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlitið
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins og fagstofnana.

5.2 Samráð

Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið ásamt umhverfisskýrslu verða kynnt bæði íbúum/almenningi og hagsmunaaðilum.

6 SKIPULAGSFERLI

Meðferð skipulags verður skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

TAFLA 1 Drög að skipulagsferli ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
desember 2021	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður jafnframt kynnt almenningi. Gefinn verður allt að fjögurra vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
febrúar 2022	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi tekið til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi og lögð fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
febrúar/mars 2022	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og send Skipulagsstofnun, sem veitir heimild til auglýsingar, innan 4 vikna. Tillögur auglýstar og sendar til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Mars/apríl 2022	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi afgreidd í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
maí /júní 2022	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.