



AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

Breyting aðalskipulags

Breytt afmörkun frístundasvæðis í landi Miðhúsa

15.02.2022



Skeiða- og Gnúpverjahreppur

Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

EFNISYFIRLIT

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | INNGANGUR | 5 |
| 1.1 | Markmið | 5 |
| 2 | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR | 5 |
| 2.1 | Náttúrufar- og dýralíf | 8 |
| 2.2 | Fornleifar | 8 |
| 2.3 | Veitur | 8 |
| 3 | TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR | 9 |
| 3.1 | Landsskipulagsstefna | 9 |
| 3.2 | Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps | 10 |
| 3.3 | Deiliskipulag | 10 |
| 4 | LÝSING BREYTINGAR | 11 |
| 5 | UMHVERFISÁHRIF | 12 |
| 6 | UPPDRAÐTUR SKIPULAGS | 12 |

| HÖFUNDUR | RÝNI | VERKNR. |
|----------|------|-------------|
| SOS/AB | ÁJ | 2272-026-03 |

1 INNGANGUR

Skeiða- og Gnúpverjahreppur leggur hér fram breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Svæðið sem um ræðir er á landi Miðhúsa 1 og 2 og liggur beggja vegna Þjórsárdalsvegur (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.

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdrætti.

1.1 Markmið

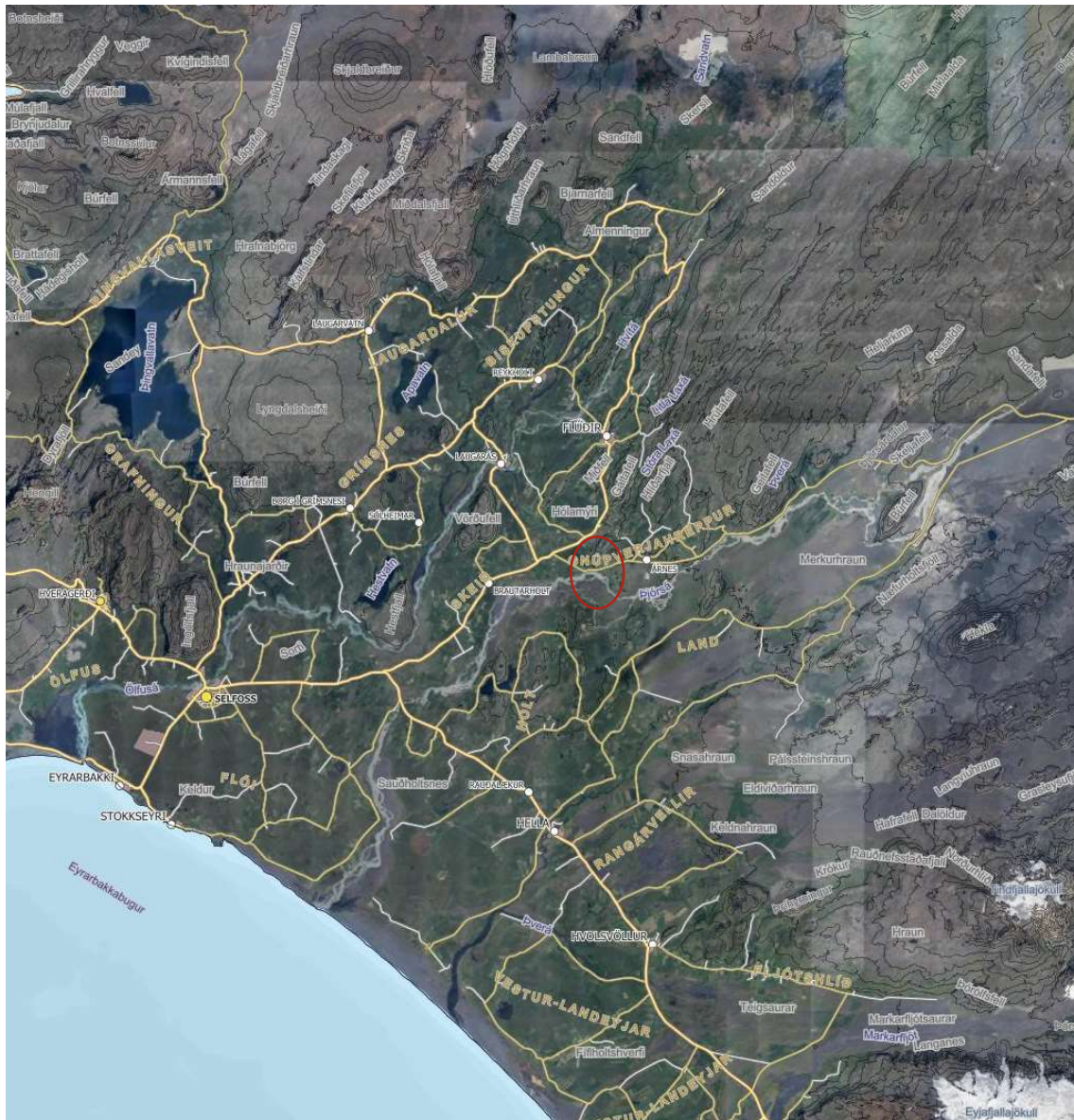
Markmið með aðalskipulagsbreytingunni er að breytt afmörkun frístundabyggðar F39, skilgreina svæðið betur og til að svara eftirspurn eftir lóðum á svæðinu.

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.

Svæði er í dag ræktað tún en hefur lítið verið nýtt undanfarin ár, þar sem búsakapur hefur lagst af á jörðinni og lítil eftirspurn er eftir ræktuðu landi. Fyrir liggur umsögn Búnaðarsambands Suðurlands, dags. 3. maí 2021 um svæðið.

Svæðið liggur beggja vegna Þjórsárdalsvegur nr. 32. Í deiliskipulagi verður skoðað verður með Vegagerðinni hvort mögulegt sé að skilgreinda nýja aðkomu að svæðinu, um núverandi túntengingu af Þjórsárdalsvegi, annars verður núverandi aðkoma að Miðhúsum 2 nýtt fyrir stækkaða frístundabyggð.



MYND 1. Staðsetning svæðisins er innan rauða hringins (Map.is¹).

¹ (Loftmyndir ehf., á.á.)



Mynd 2. Yfirlitsmynd yfir svæðið (LMI.is²)

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.is³)

² (LMI.is/13.12.2021)

³ („ja.is“, á.á.)

2.1 Náttúrufar- og dýralíf

Núverandi frístundasvæði fellur undir sérstaka vernd náttúruminja þar sem neðstlu hluti þess 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. Hluti þess svæðis, sem er á nútímahraunum verður fellt út sem frístundaland og verður skilgreint sem landbúnaðarland.

Frístundasvæðið 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 landsvísu⁴. 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 nýtir vatnsból Miðhúsa eða annað viðurkennt vatnsbóli. Á svæðinu verða rotþrær samnýttar eftir því sem við verður komið og einnig verður skoðað nánar með að leiða yfirborðsvatn (s.s. af þökum) og grávatn í sérlögnum út í jarðveg í samráði við heilbrigðiseftirlit.

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 Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli takið mið af 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. 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 er fellur ekki að Landsskipulagsstefnu þar sem verið er að ganga á landbúnaðarland í I eða II flokki.

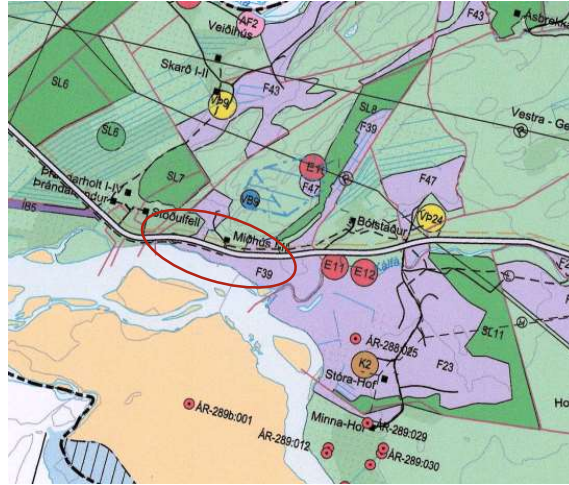
Svæðið liggur vel að veitum og vegakerfi.

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 neðan vegar og mun verða landbúnaðarland. Það liggur neðan vegar og stærð þess er um 10 ha.

Svæðið ofan vegar er landbúnaðarland, í flokki I, og er stærð þess um 5 ha og mun það svæði verða frístundabyggð.

Leitað var á lits Búnaðarsambands Suðurlands vegna aðalskipulagsbreytingarinnar, þ.e. að leysa 5 ha lands ofan vegar úr landbúnaðarnotum og gera að frístundabyggð. Svæðið er skv. aðalskipulagi á landbúnaðarlandi flokki 1-2. 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 náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis. Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvárs. Frístundabyggð skal vera sem mest á samfelldum svæðum innan hveftrar jarðar, þannig að veitur og vegir nýtist sem best. Ný frístundasvæði verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.



Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029. Breyting innan rauða hringsins.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

Gert verður deiliskipulag fyrir svæðið.

4 LÝSING BREYTINGAR

Gert verður ráð fyrir að frístundasvæði neðan þjóðvegur minnki um 10 ha.

Ofan þjóðvegur verður ræktað land tekið undir sumarhúsabyggð, um 5 ha svæði. Gert verður ráð fyrir að heimila litlar lóðir, um 0,25 til 0,5 ha að stærð

Gert verður ráð fyrir aðkomuvegi í samráði við Vegagerðina.

Með breytingu verður núverandi svæði (F39) breytt og gerð á töflu yfir frístundabyggðir á bls. 13 í greinargerð aðalskipulagsins.

Tafla um frístundabyggð fyrir breytingu

| NR | HEITI SVÆÐIS | LÝSING | FJÖLDI LÓÐA | FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA | JÖRÐ |
|-----|---------------|---|-------------|---------------------|---------------|
| F39 | Miðhús 1 og 2 | Ekkert deiliskipulag er í gildi. Tvö hús eru á svæðinu. Stærð svæðis er um 65 ha. | 65 | 2 | Miðhús 1 og 2 |

Tafla um frístundabyggð eftir breytingu

| NR | HEITI SVÆÐIS | LÝSING | FJÖLDI LÓÐA | FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA | JÖRÐ |
|-----|---------------|---|-------------|---------------------|---------------|
| F39 | Miðhús 1 og 2 | Ekkert deiliskipulag er í gildi. Tvö hús eru á svæðinu. Stærð svæðis er um 60 ha. | 65 | 2 | Miðhús 1 og 2 |

Ekki verður gert ráð fyrir breytingu á fjölda lóða eða frístundahúsa á svæðinu en það mun minnka um 5 ha að flatarmáli.

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið sveitarfélagsins sem sett eru fram í aðalskipulagi.

5 UMHVERFISÁHRIF

Aðalskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda.

Helstu umhverfisáhrif eru sjónræn þar sem fleiri mannvirki eru heimiluð á svæðinu og aukinni byggð fylgir oft aukin gróður, sérstaklega trjágróður. Óveruleg áhrif verða á umferð og hljóðvist.

Gott landbúnaðarland minnkar innan sv.félags, þar sem um er að ræða ræktað tún. Búnaðarsambandið gerir ekki athugasemdir við þessi áform og bendir á í umsögn sinni að á Miðhúsum sé ekki stundaður búskapur og í sveitarfélaginu sé mikið til af góðu landbúnaðarlandi sem ekki sé fullnýtt.

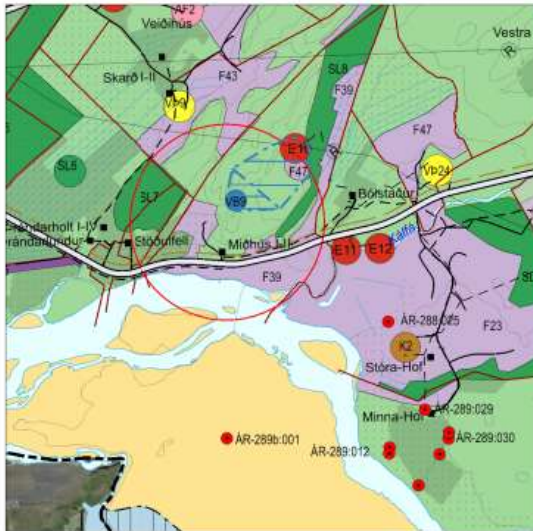
Ætla má að helstu áhrif verði á gott ræktunarland, skógrækt og ásýnd svæðisins. Þá mun aukin uppbygging og viðvera á svæðinu styrkja þjónustu og þar með atvinnu.

Áhrif af breyttri stefnu skipulags verða lítil.

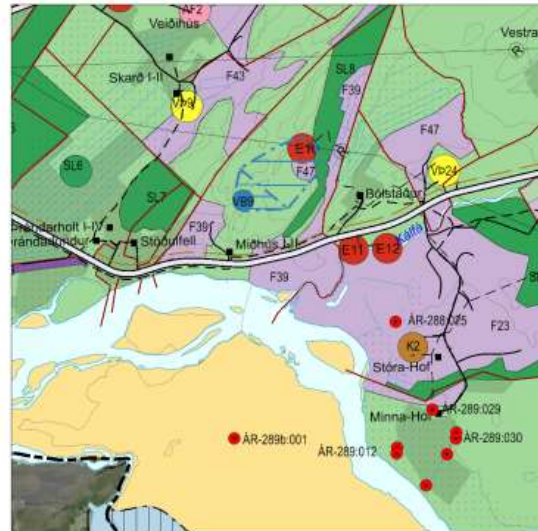
6 UPPDRÁTTUR SKIPULAGS

Skeiða- og Gnúpverjahreppur

Aðalskipulag 2017-2029



GILDANDI AÐALSKIPULAG 1:50.000



BREYTT AÐALSKIPULAG 1:50.000



SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

| | |
|----|----------------------------------|
| IB | Íbúðarbyggð |
| F | Fristundabyggð |
| AF | Aflþreyingar- og ferðamannasvæði |
| Vb | Værslun- og þjónusta |
| S | Samfélagsþjónusta |
| OP | Opin svæði |
| LD | Landbúnaðarsvæði |
| SL | Skógræktar- og landgræðslusvæði |
| Ó | Óbyggð svæði |
| AT | Athafnasvæði |
| I | Iónaðarsvæði |
| E | Efnistöku- og efnisiosunarsvæði |
| ÍP | Íþróttasvæði |
| K | Kirkjugarðar og grafreitir |

SAMGÖNGUR OG VEITUR

| | |
|--|-----------------------|
| | Stofnvegir |
| | Tengivegir |
| | Aðrir vogir |
| | Slóðar |
| | Gönguleiðir |
| | Reiðhjólaleiðir |
| | Reiðleiðir |
| | Rafliður, 66 - 220 kV |
| | Hítaveita |
| | Vatnsveita |
| | Ljósleiðari |
| | Fjaraskiptasendir |

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

| | |
|--|---------------------------------------|
| | Friðlýst svæði |
| | Svæði á náttúruminjaskrá |
| | Hvertisvernd |
| | Hvertisvernd - birkiskógur/birkikjarr |
| | Vatnsból |
| | Vatnsvernd grannsvæði |
| | Vatnsvernd fjarsvæði |
| | Friðlýstar forminjar |
| | Forminjar undir hvertisvernd |
| | Væruðarsvæði |
| | Náttúruvá |

TÁKN TIL SKÝRINGAR

| | |
|--|-----------------------------------|
| | Þéttbýli |
| | Sveitarfélagamörk |
| | Landamerki, óviss og ekki tæmandi |
| | Hálendismörk |
| | Ræktað land |
| | Akuryrkjuland, fiokkur I og II |
| | Hálendismörk |



Skeiða- og Gnúpverjahreppur
Aðalskipulag 2017-2029
Miðhús

VERK: 2272-026-03 BLADSTÆRD: A4 UNNIÐ: SOS RÝNT: ÁJ

MÆLIKVARÐI: 1:50.000 DAGS: 15.02.2022 DAGS.BREYT: ---

SAMPYKKT: **TILLAGA**