



AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

Breyting aðalskipulags - Tillaga

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	TENGL 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	UPPDRATTUR SKIPULAGS	13

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 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.

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 er 95 ha, alls 117,9 ha. (Þjóðskrá/skra.is 13.12.2021). Alls nær aðalskipulagsbreytingin til um 15 ha.

Nýtt svæði (stækkun) 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. Þar segir að í sveitarfélaginu sé mikið til af góðu landbúnaðarlandi sem ekki er fullnýtt. Ekki er gerð athugasemd um að landspildan sé leyst úr landbúnaðarnotum og breytt í frístundabyggð.

Svæðið liggur beggja vegna Þjórsárdalsvegar 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. Samhliða stækkun norðan vegar þá minnkar frístundasvæðið F39 sunnan Þjórsárdalsvegar, aðallega vegna nálægðar við Þjórsá, samhliða nálægð við veginn.



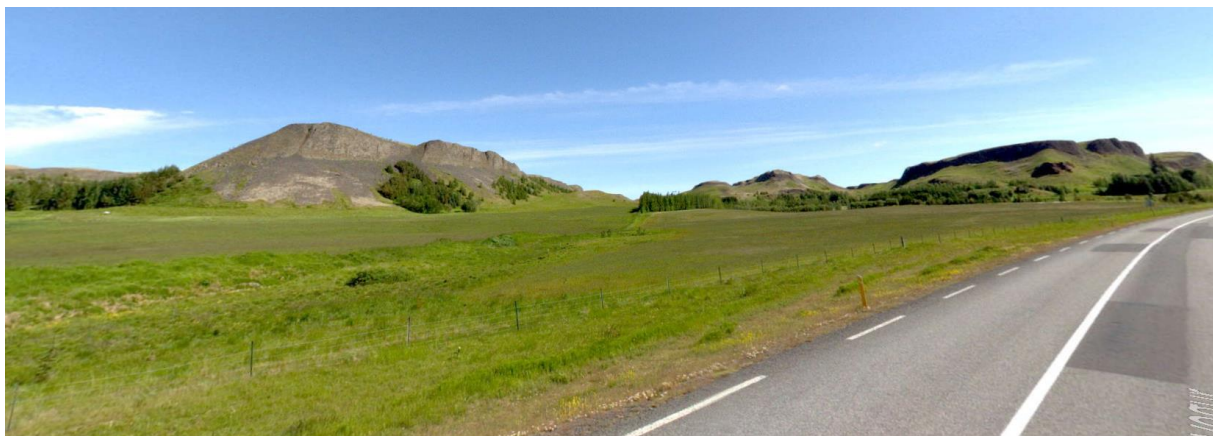
MYND 1. Staðsetning svæðisins er innan rauða hringsins (Map.is¹).

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, Þjórsárhrauni, 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 megu 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 sérlægnum 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 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. Þar sem ekki er stundaður búskapur á jörðinni og gott ræktunarland víða í sveitarfélaginu sem ekki er í notkun er talið ásættanlegt að breyta afmörkun núverandi frístundasvæðis frekar en að brjóta nýtt land undir frístundabyggð á öðru svæði.

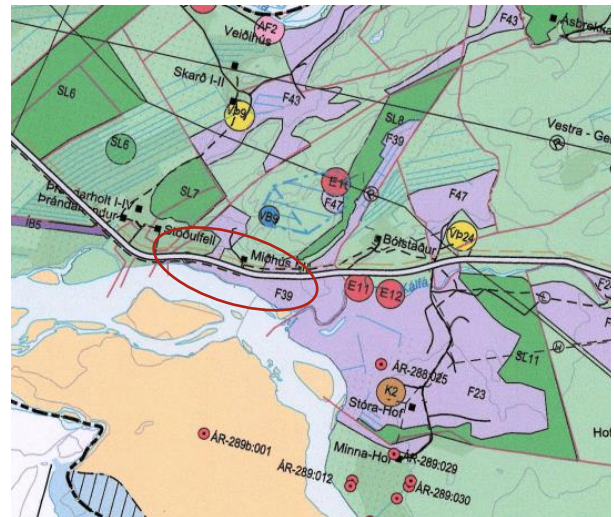
Svæðið liggur vel að veitum og vegakerfi.

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.

Markmið í aðalskipulagi er að svæði sem flokkast sem gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verði áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu. Flokkun landbúnaðarlands verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands.



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

Leitað var álits 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 náttúruvár. Frístundabyggð skal vera sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar, þannig að veitur og vegir nýtist sem best. Ný frístundasvæði verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.

Með breytingunni er verið að fella niður hluta frístundabyggar neðan vegar og minnkar svæði fyrir frístundabyggð í heildina um 5 ha. Því er talið ekki sé verið að taka meira land en nauðsyn er undir frístundabyggð og með því að færa svæðið frá Þjorsárbökkum sé möguleiki að bæta aðgengi almennings að ánni, samhliða því að bústaðir á þessum stað yrðu nálægt bæði ánni og þjóðveginum.

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 þjóðveggar minnki um 10 ha.

Ofan þjóðveggar 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. Óbyggð land eru umleikis frístundabyggðina og þar eru uppfyllt þau rýmisákvæði sem í aðalskipulaginu fellst.

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

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 sveitarfélags, 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.

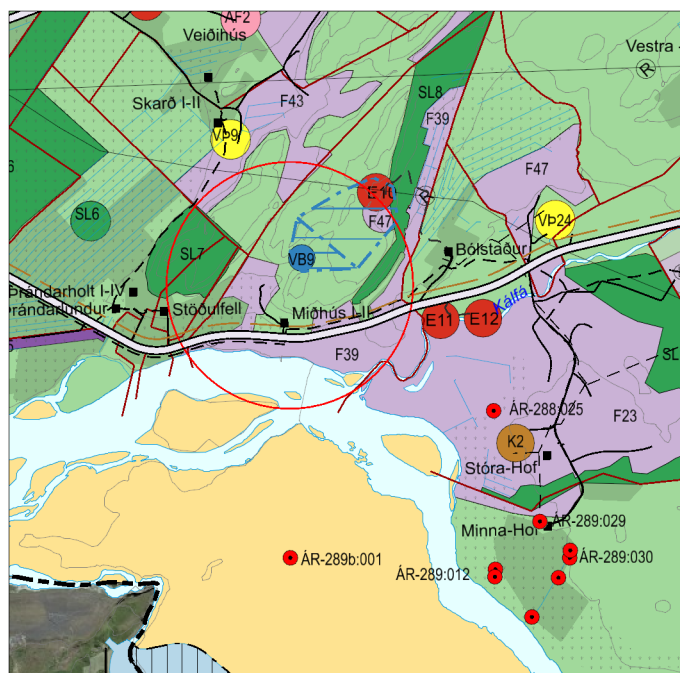
Ætla má að helstu áhrif verði á gott ræktunarland, skógrækt og ásýnd svæðisins. Þá mun aukin uppbygging og viðvera á svæðinu styrkja þjónustu og þar með atvinnu.

Með því að fella niður hluta frístundabyggðar neðan vegar við bakka Þjórsár eru áhrifin metin jákvæð á ásýnd og aðgengi að ánni. Einnig er það metið að dregið sé úr hættu á mengun frá fráveitukerfum sem borist gætu út í ána.

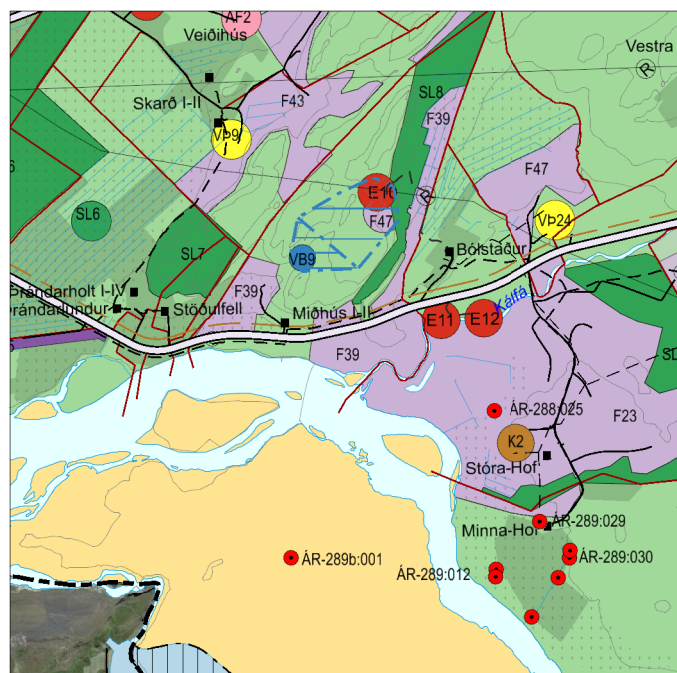
Áhrif af breytttri stefnu skipulags verða lítil.

6 UPPDRÁTTUR SKIPULAGS

Aðalskipulag 2017-2029



GILDANDI AÐALSKIPULAG 1:50.000



BREYTT AÐALSKIPULAG 1:50.000



SKÝRINGAR

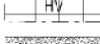
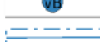
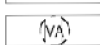
ATVINNA OG BYGGÐ

IB	Íbúðarbyggð
F	Fristundabyggð
AF	Afþreyingar- og ferðamannasvæði
VP	Verslun- og þjónusta
S	Samfélagsþjónusta
OP	Opin svæði
	Landbúnaðarsvæði
SL	Skógræktar- og landgræðslusvæði
	Óbyggð svæði
AT	Athafnasvæði
I	Iðnaðarsvæði
E	Efnistöku- og efnislosunarsvæði
IP	Íþróttasvæði
K	Kirkjugarðar og grafreitir

SAMGÖNGUR OG VEITUR

	Stofnvegir
	Tengivegir
	Aðrir vegir
	Slóðar
	Gönguleiðir
	Reiðhjálaleiðir
	Reiðleiðir
	Raflínur, 66 - 220 kV
	Hitaveita
	Vatnsveita
	Ljósleiðari
	Fjarskiptasendir

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

	Fríðlýst svæði
	Svæði á náttúrumínjaskrá
	Hverfisvernd
	Hverfisvernd - birkiskógur/birkikjarr
	Vatnsból
	Vatnsvernd grannsvæði
	Vatnsvernd fjarsvæði
	Fríðlýstar fornminjar
	Fornminjar undir hverfisvernd
	Varúðarsvæði
	Náttúruvá

TÁKN TIL SKÝRINGAR

	Þéttbýli
	Sveitarfélagamörk
	Landamerki, óviss og ekki tæmandi
	Hálendismörk
	Ræktað land
	Akuryrkjaland, flokkur I og II
	Hálendismörk



Skeiða- og Gnúpverjahreppur
Aðalskipulag 2017-2029
Miðhús

VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
2272-026-03	A4	SOS	ÁJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:50.000	15.02.2022	---	

SAMÞYKKT:

TILLAGA