



AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

Verzlunar- og þjónustusvæði á Hádegishóli

08.05.2023



NAFN SVEITARFÉLAGS

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: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102423-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR _____	4
1.1	Skipulagsgögn _____	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR _____	4
2.1	Minjar _____	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR _____	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026 _____	5
3.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 _____	5
3.3	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag _____	5
3.4	Deiliskipulag _____	6
4	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI _____	6
4.1	Breytingar á uppdrætti _____	6
4.2	Breytingar á greinargerð _____	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA _____	6
5.1	Umhverfisþættir og áherslur _____	6
5.2	Valkostir _____	7
5.3	Umhverfisáhrif _____	7
5.4	Niðurstaða _____	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ _____	8

1 INNGANGUR

Skeiða- og Gnúpverjahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær yfir lóðina Hádegishól úr landi Brjánsstaða, L213014. Með breytingunni verður sett inn 1 ha verslunar- og þjónustusvæði með heimild fyrir fasta búsetu, gestahús fyrir allt að 50 gesti og þjónustuhús. Markmið með breytingunni er að efla atvinnustarfsemi og bæta þjónustu við íbúa og gesti.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi með umhverfismatsskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Hádegishóll er úr landi Brjánsstaða á Skeiðum. Spildan er vestan við Skeiðaveg nr. 32 og er aðkoma um Brjánsstaðaveg og veg af honum.

Svæðið er flatt og vel gróið graslendi. Skjólbelti er í jaðri þess. Brjánsstaðir, líkt og stór hluti sveitarfélagsins, eru á Þjórsárhrauni sem er um 8600 ára gamalt. Ekki sést til hrauns á yfirborði.

Svæðið sem breytingin nær yfir er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er í flokki II í flokkun landbúnaðarlands. Spildunni hefur verið skipt út úr jörðinni Brjánsstöðum og er ekki eftirspurn eftir þessu landi til búskapar. Því er sveitarfélagið hlynnt því að spildunni verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði og að heimilt verði að vera þar með ferðaþjónustu.

2.1 Minjar

Unnið er að aðalskráningu minja í sveitarfélaginu. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir þekktum minjum og eftir atvikum setja skilmála um þær.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur, veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.

3.2 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Svæðið sem breytingin nær yfir er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er í flokki II í flokkun landbúnaðarlands.

Stefna fyrir landbúnaðarsvæði

- Svæði sem flokkast sem gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verða áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu.
- Flokkun landbúnaðarlands verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands.

Fram kemur í greinargerð að flokkun landbúnaðarlands sé í grófum skala, miðist við mælikvarða 1:50.000 og sé því ekki einhlít.

Stefna fyrir verslun- og þjónustu

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum og nýsköpun á sviði verslunar og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og stuðlað að fjölgun afþreyingarmöguleika m.a. til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

3.3 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Um 1 ha af góðu landbúnaðarlandi verður breytt í svæði fyrir verslun- og þjónustu, og er stefnan að því leyti í ósamræmi við landsskipulagsstefnu og stefnu í aðalskipulagi. Svæðið er í útjaðri góðs landbúnaðarlands og rífur því ekki samfellu þess, auk þess sem ekki er um stórt svæði að ræða. Þá var spildunni skipt út úr jörðinni Brjánsstöðum í þeim tilgangi að vera þar með fasta búsetu og/eða atvinnustarfsemi.

Að öðru leyti samræmist breytingin landsskipulagsstefnu og stefnu aðalskipulags m.a. hvað varðar samgöngur og veitur. Uppbygging mun styrkja samfélag og ferðaþjónustu ásamt því að fjölga atvinnutækifærum.

3.4 Deiliskipulag

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir spilduna og verður það auglýst samhliða tillögu að breyttu aðalskipulagi.

4 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð.

4.1 Breytingar á uppdrætti

Á uppdrætti verður bætt inn verslunar- og þjónustusvæði VP27.

4.2 Breytingar á greinargerð

Í greinargerð er bætt inn verslunar- og þjónustusvæðinu VP27 og skilmálum fyrir það.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
VP27	Hádegishóll	Heimilt er að byggja upp ferðaþjónustu og vera með gistingu fyrir allt að 50 gesti, þjónustuhús, verslun, veitingasölu og starfsmannahús. Heimilt er að vera með fasta búsetu. Heildar byggingarmagn getur verið allt að 1000 m ² . Huga skal að slökkvivatni áður en framkvæmdir hefjast.	Hádegishóll

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með breytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Ásýnd og yfirbragð.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none">Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar. Landsskipulagsstefna 2015-2026.	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. 	
Gróður <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Svæði sem flokkast sem gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verði áfram nýtt til landbúnaðar. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á ræktunarmöguleika?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns. Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Þjónusta við ferðamenn verði eflð og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar. 	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verði að verndun helstu menningarminja. 	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag. Þ.e. að um 1 ha landbúnaðarsvæðis verði breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu með heimild fyrir fastri búsetu, gistingu, verslun og veitingasölu.

5.3 Umhverfisáhrif

Breytt skipulag

Áhrif á land og landslag eru óveruleg/neikvæð. Eðlilegt er að byggt sé upp í dreifbýli og að mannvirki séu sýnileg. Svæðið er landbúnaðarland í flokki II, stærð þess er þó ekki nema 1 ha og rífur ekki samfelli í góðu landbúnaðarland. Því telur sveitarfélagið að áhrif af breytingunni séu ásættanleg. Sveitarfélagið er að stærstum hluta á Þjórsárhrauni, en ekki sést til hrauns á yfirborði.

Áhrif á gróður eru jákvæð/neikvæð. Þó land verði tekið undir byggingar þá má ætla að gróið svæði verði á milli þeirra og skjólbelti nýtt til að draga úr ásýnd og mynda skjól. Svæðið er landbúnaðarland í flokki II, stærð þess er þó ekki nema 1 ha og því telur sveitarfélagið að áhrif af breytingunni séu ásættanleg.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/neikvæð. Ekki á að vera hætta á mengun ef gengið er á fullnægjandi hátt frá fráveitu. Íbúar á næstu spildum geta orðið fyrir ónæði vegna umferðar að og frá svæðinu því umferð gesta verður all nokkur, einkum seinnipart dags og á morgnana.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með breytingunni er stutt við atvinnuuppbyggingu og þjónustu við ferðamenn. Breytingin getur einnig stuðlað að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu.

Áhrif á minjar eru óviss því skráningu þeirra er ekki lokið í sveitarfélaginu.

Gildandi skipulag – núll kostur

Áhrif á umhverfisþætti eru óveruleg. Svæðið verður áfram nýtt sem landbúnaðarland.

5.4 Niðurstaða

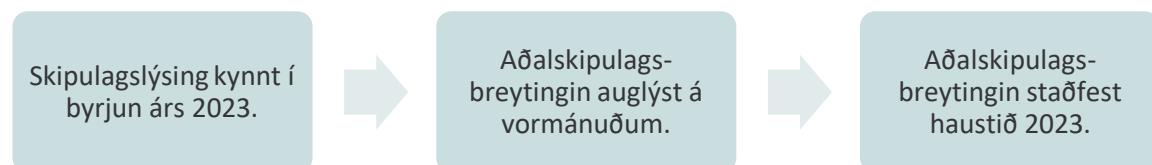
Þrátt fyrir að gott landbúnaðarland verði tekið undir mannvirki þá er sveitarfélagið hlynnt breytingunni því einungis er um 1 ha að ræða og auk þess í jaðri landbúnaðarlands í flokki II. Þá getur uppbygging ferðaþjónustu skapað atvinnu og fjölgað íbúum. Möguleiki er á að íbúar á næstu spildum verði fyrir ónæði, einkum frá umferð kvölds og morgna þegar gestir koma og fara. Í deiliskipulagi er æskilegt að skoða hvort og þá hvernig hægt sé að draga úr ónæði vegna umferðar.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt snemma árs 2023, eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda. Umsagnir bárust frá: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Brunavörnum Árnessýslu, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

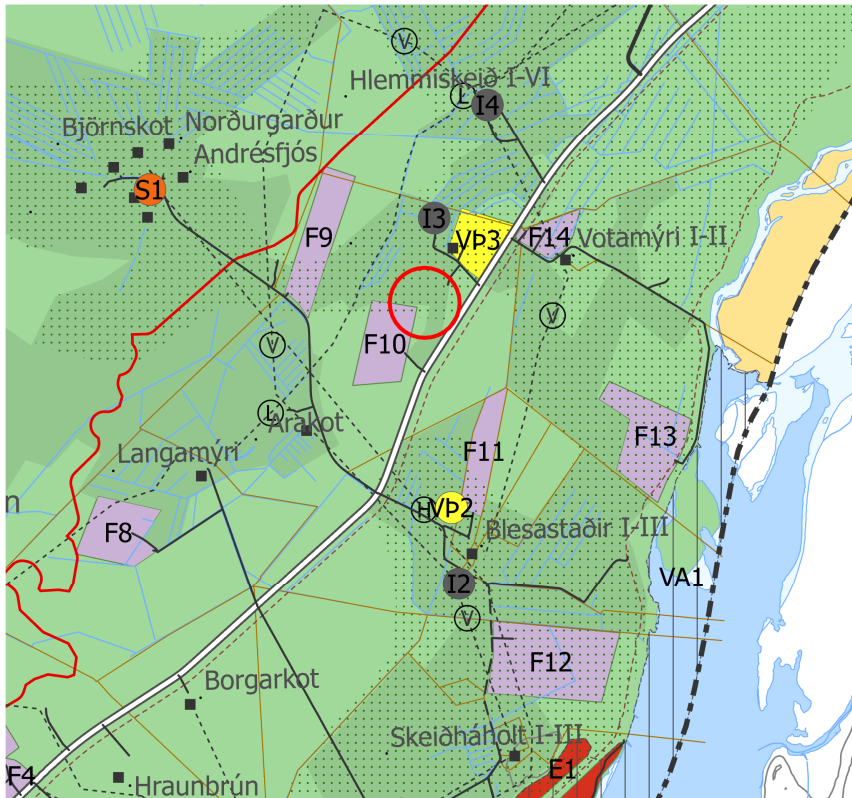
Aðalskipulagsbreytingin verður auglýst í staðarblöðum, blöðum á landsvísu og heimasíðu Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita (www.utu.is). Breytingin verður auk þess send til eftirtalinnar umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

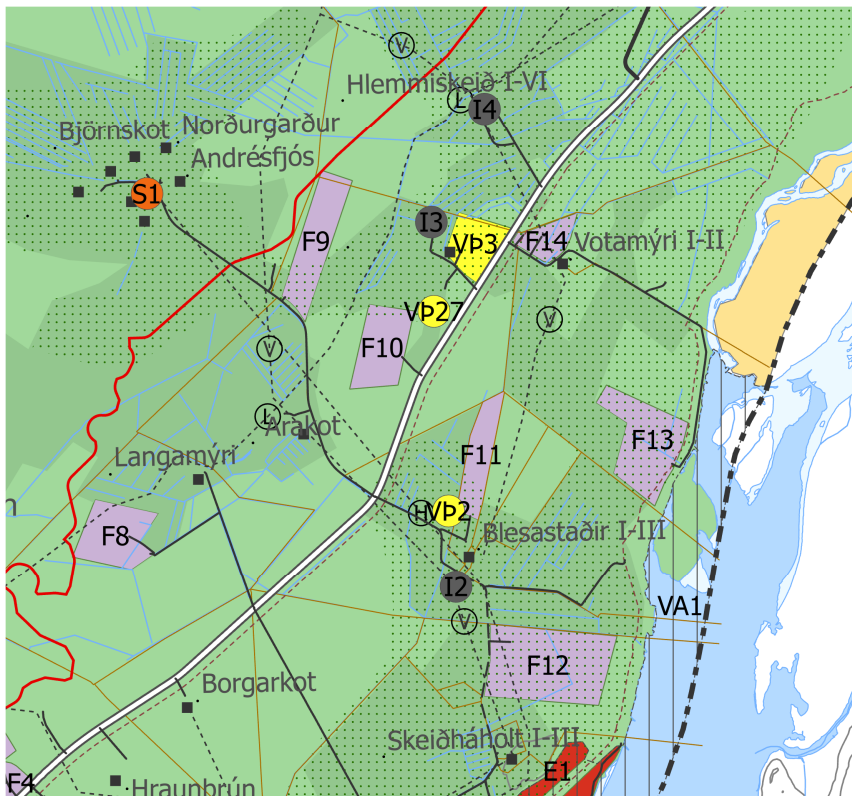


Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Hádegishóli



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

SKÝRINGAR

LANDNOTKUNARFLOKKUR

- Frístundabyggð
- Verslun- og þjónusta
- Landbúnaðarsvæði
- Óbyggð svæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleiðir
- H Hitaveita
- V Vatnsveita
- L Ljósleiðari

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Varúðarsvæði
- Náttúruvá

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Þéttbýli
- Skipulagsmörk
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland flokkur I og II
- Svæði sem breytingin nær til



Skeiða- og Gnúpverjahreppur
Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Hádegishóli

Verk: 102423
Unnið: IS

Blaðstærð: A4
Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:50.000

Dags: 08.05.2023
Breytt dags:

