



## AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

**Skipulagslýsing – breyting á heimildum fyrir gistingu í íbúðar- og frístundabyggð og endurbótum á tengingu Þjórsárdalsvegur við Skeiða- og Hrunamannaveg**



**13.02.2023**



## UPPLÝSINGAR

---

### SKJALALYKILL

---

102506-LYS-001-V03

### HÖFUNDUR

---

Ingibjörg Sveinsdóttir

### RÝNT

---

Brynja Rán Egilsdóttir, Ásgeir Jónsson

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029	5
3.3	Deiliskipulag	6
4	AÐALSKIPULAGSBREYTING	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	6
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	6
5.2	Valkostir, umhverfispættir og áherslur	7
5.3	Helstu umhverfisáhrif	7
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Umsagnaraðilar	8
6.2	Skipulagsferlið	8

## 1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029. Í gildandi skipulagi er heimild fyrir gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Heimild fyrir gistingu í flokki II verður felld út í íbúðarbyggð. Heimild fyrir gistingu í flokki II í frístundabyggð er heimil ef lóðarhafar eru því samþykkir og gert er ráð fyrir sölu gistingar í deiliskipulagi fyrir frístundabyggðina.

Gera þarf endurbætur á tengingu Þjórsárdalsvegur við Skeiða- og Hrunamannaveg vegna mikillar umferðar og vegna þess hve umferð kemur til með að aukast með tilkomu hótels og ferðaþjónustu í Þjórsárdal. Einnig er fyrirhuguð bygging á Hvammsvirkjun með nýrri vegtengingu yfir Þjórsá. Þær breytingar munu skapa forsendur fyrir uppbyggingu atvinnu á svæðinu og umferð um Þjórsárdalsveg verður enn meiri.

Gerð verður breyting á greinargerð en ekki á skipulagsupprætti.

### 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

## 2 FORSENDUR

Skeiða- og Gnúpverjahreppur vill að íbúðarhús í sveitarfélaginu séu nýtt sem íbúðarhús með fastri búsetu en ekki til útleigu til ferðamanna, umfram 90 daga á ári. Markmiðið er að til séu fjölbreyttir búsetukostir fyrir íbúa og möguleiki á að íbúum fjölgi í sveitarfélaginu.

Í frístundabyggð er eðlilegt að lóðarhafar í hverri frístundabyggð séu því samþykkir ef heimila á útleigu til ferðamanna, umfram 90 daga á ári. Útleiga í lengri tíma breytir eðli frístundabyggða.

Meðalumferð á dag allt árið um Skeiða- og Hrunamannaveg er 1400 bílar á dag sunnan við gatnamót við Þjórsárdalsveg. Meðalumferð á dag allt árið um Þjórsárdalsveg er 620 bílar<sup>1</sup>. Verið er að byggja upp hótél og baðlón í Þjórsárdal og fyrirhuguð er bygging þjónustumiðstöðvar og tjaldsvæðis. Á árinu 2025 er gert ráð fyrir að fjöldi ferðamanna í Þjórsárdal verði um 600 þús. á ári<sup>2</sup>. Því er ljóst að umferð um gatnamótin kemur til með að aukast verulega á næstu árum. Áætlað er að bygging Hvammsvirkjunar hefjist á árinu 2023 og ljúki 2028. Framkvæmdin mun skapa skilyrði fyrir fjölbreyttri uppbyggingu atvinnu á svæðinu. Samhliða kemur ný vegtenging yfir Þjórsá út frá Árnosi sem mun bylta samgöngum á svæðinu með tilheyrandi aukinni umferð. Auk þess er heimild í gildandi aðalskipulagi fyrir verslunar-

---

<sup>1</sup> <https://umferd.vegagerdin.is/>

<sup>2</sup> Upplýsingar frá Rauðukömbum.

og þjónustustarfsemi vestan við gatnamótin. Forsenda fyrir starfseminni er greið og örugg tenging við Skeiða- og Hrunamannaveg.

### **3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR**

#### **3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026**

Búsetumynstur og dreifing byggðar

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

Aðalskipulagsbreytingin er metin í samræmi við landsskipulagsstefnu því íbúðarhúsnæði verður nýtt fyrir fasta búsetu og því er verið að tryggja fjölbreytta húsnæðiskosti fyrir núverandi og nýja íbúa.

#### **3.2 Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029**

Í aðalskipulagi eru eftirfarandi heimildir um sölu á gistingu í íbúðar- og frístundabyggð.

##### **Íbúðarbyggð í dreifbýli, kafli 2.2.1**

Á íbúðarlóðum í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

##### **Frístundabyggð, kafli 2.2.2**

Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016, hafi starfsemin tilskilin leyfi og lóðarhafar á frístundasvæðinu leggist ekki gegn starfseminni. Slík starfsemi skal vera í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, með síðari breytingum. Gera skal grein fyrir mögulegri atvinnustarfsemi í deiliskipulagi svæðis.

##### **Markmið fyrir þéttbýlisstaðina, kafli 3.1**

Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.

Sala á gistingu er heimild í samræmi við lög nr. 29/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, með síðari breytingum nr. 67/2016 og reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Fjallað er um samgöngur í kafla 2.5.2

## Markmið fyrir samgöngur

Leitað verði hagkvæmra lausna í samgöngum og stuðlað að betra umferðar- og rekstraröryggi. Áhersla er á að stuðla að endurbótum megin leiða í byggð.

### 3.3 Deiliskipulag

Í kjölfar breytingar á heimildum í aðalskipulagi getur þurft að gera samsvarandi breytingar á deiliskipulagi fyrir íbúðar- og frístundabyggð.

Mögulega þarf að vinna deiliskipulag fyrir breytingu á gatnamótum Skeiða- og Hrunamannavegar og Þjórsárdalsvegur.

## 4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Gerð verður breyting á stefnu í greinargerð.

### Íbúðar- og frístundabyggð

Í gildandi aðalskipulagi er heimilt að vera með gistingu í flokki I og II í íbúðar- og frístundabyggð. Gisting skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Stefna í breyttu aðalskipulagi verður eftirfarandi:

- Í íbúðarbyggð í dreifbýli og þéttbýli verður heimilt að selja gistingu í 90 daga á ári. Gisting í flokki I skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- Í frístundabyggð verður heimilt að selja gistingu í 90 daga á ári. Gisting í flokki I skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

### Vegir

- Gerð verður breyting á texta í töflu fyrir stofnvegi, bæði fyrir Skeiða- og Hrunamannaveg og Þjórsárdalsveg. Bætt verður við að huga þurfi að því að gera gatnamótin öruggari, t.d. með gerð hringtorgs.

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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

### 5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfisskýrslu fyrir breytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við áætlanir og stefnu sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna.

## 5.2 Valkostir, umhverfisþættir og áherslur

Stefna í gildandi aðalskipulagi verður borin saman við hugmynd um breytta stefnu. Í umhverfismatsskýrslu aðalskipulagsbreytingarinnar verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í eftirfarandi töflu.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Samfélag</b> <i>Búsetumöguleikar og framboð húsnæðis. Þjónusta við ferðamenn. Atvinnutækifæri og tekjumöguleikar íbúa. Umferðaröryggi.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.</li> <li>Þjónusta við ferðamenn verð eflid.</li> <li>Stuðlað verði að betra umferðar- og rekstraröryggi.</li> <li>Áhersla er á endurbætur megin leiða í byggð.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, s.s. hvað varða húsagerðir og stærðir.</li> <li>Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á búsetumöguleika og framboð húsnæðis? Hefur stefnan áhrif á þjónustu við ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri og tekjumöguleika íbúa? Er umferðaröryggi fullnægjandi?

## 5.3 Helstu umhverfisáhrif

Hér að neðan er greint frá helstu umhverfisáhrifum sem ætla má að breytt stefna hafi í för með sér. Nánari grein verður gerð fyrir áhrifum í umhverfismatsskýrslu með breytingunni.

Með því að íbúðarhúsnæði verði notað til fastrar búsetu þá verða fleiri íbúðarhús nýtt til búsetu. Með þessu má búast við meiri fjölbreytni í íbúða- og húsagerðum og stærð íbúða. Breytingin er talin vera jákvæð og geta stuðlað að fjölgun íbúa.

Hvað frístundabyggð varðar þá stuðlar breytingin að því að frístundahús verði nýtt til frístundadvalar fremur en til útleigu fyrir ferðamenn (nema mögulega í 90 daga á ári). Eigendur frístundahúsa þurfa að vera samþykkir því að frístundahús verði nýtt til útleigu umfram 90 daga.

Talsvert framboð er á gistingu í sveitarfélaginu og stórir gististaðir eru í byggingu. Breytingin er því talin hafa óveruleg áhrif á þjónustu við ferðamenn. Fjöldi atvinnutækifæra skapast með þeirri uppbyggingu sem er í gangi. Líklegt er að einhverjir eigendur fasteigna verði af tekjum þegar ekki verður lengur heimilt að leigja út íbúðarhús II skv. reglugerðinni. Sama gildir um eigendur frístundahúsa sem eru í útleigu eða stefnt er að því að leigja út, að slík heimild þarfnast samþykkis innan frístundasvæðisins.

Miðað við hversu mikið umferð kemur til með að aukast á næstu árum í tengslum við nýja ferðaþjónustu í Þjórsárdal þá er talin þörf á að bæta umferðaröryggi.

## 6 SKIPULAGSFERLI, 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 mótun breytingarinnar. Skipulagslýsingin og hugmyndir um breytta stefnu aðalskipulags verða kynntar á íbúafundi í Árnesi í lok febrúar.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa, <http://www.utu.is/> og á skrifstofu embættisins að Dalbraut 12 á Laugarvatni. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið [vigfus@utu.is](mailto:vigfus@utu.is), fyrir auglýstan tímafrest.

### 6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

### 6.2 Skipulagsferlið

