



SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPUR

Aðalskipulag 2017 - 2029

Deiliskipulagsbreyting

Kílhraunsvegur

Breyting á landnotkun

Lýsing á skipulagsverkefni

skv. 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

3. nóvember 2023

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Hamrahlíð 23, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is

Efnisyfirlit

| | |
|--|----|
| 1. Inngangur..... | 3 |
| 2. Skipulagslýsing..... | 3 |
| 3. Markmið..... | 3 |
| 4. Forsendur..... | 3 |
| 5. Skipulagssvæðið og staðhættir..... | 4 |
| 6. Aðkoma og vegakerfi..... | 4 |
| 7. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál..... | 4 |
| 8. Aðalskipulagsbreyting..... | 5 |
| 9. Umhverfi og yfirbragð byggðar..... | 6 |
| 10. Deiliskipulag..... | 7 |
| 11. Deiliskipulagsbreyting..... | 7 |
| 12. Íbúðabyggð í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029..... | 8 |
| 13. Fornleifar..... | 9 |
| 14. Áhrifamat..... | 10 |
| 15. Umsagnaraðilar..... | 11 |
| 16. Skipulagsferli og tímaáætlun..... | 11 |
| 17. Samþykkt lýsingar..... | 11 |

1. Inngangur

Hér er um að ræða 33 ha svæði, Kílhraunsvegur í landi Kílhrauns í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Er það ósk landeigenda að aðal- og deiliskipulagi svæðisins verði breytt úr því að vera frístundabyggð í íbúða- byggð. Aðkoma að lóðunum er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (þjóðvegi nr. 30) sem auðveldar sveitarfélaginu að veita íbúum lögbundna þjónustu.

2. Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er ætluð til 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.

Lýsing þessi er gerð skv. 1. mgr. 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/ 2010 sem er eftirfarandi: 40. gr. gerð deiliskipulags, kynning og samráð.

Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

3. Markmið

Markmiðið er að fjölga íbúum sveitarfélagsins og þar með nýta betur þá þjónustu og innviði sem fyrir eru s.s. vegakerfi og veitur. Einnig að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja búa í dreifbýli og auka þannig fjölbreytni í búsetu.

4. Forsendur

Aðalskipulagsbreyting þessi, er liður í því að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu. Á undanförunum árum hefur eftirspurn eftir lóðum aukist töluvert á svæðinu. Er það nú vilji sveitarfélagsins að koma til móts við þessa eftirspurn og fjölga lóðum til búsetu í sveitarfélaginu og jafnframt skapa góð skilyrði fyrir atvinnu- og mannlíf, þannig að búseta á svæðinu verði eftirsóknarverð.

Í Skeiða- og Gnúpverjahreppi er að mestu stundaður hefðbundin landbúnaður, en vegna breyttra aðstæðna s.s. stórbættum samgöngum og með lagningu ljósleiðara um svæðið hafa margir landeigendur áhuga á að skipuleggja lóðir til búsetu á jörðum sínum. Er hér aðallega höfðað til fólks sem vinnur á svæðinu eða í nærliggjandi sveitarfélögum s.s. Selfossi og vill búa út af fyrir sig í sveitinni, en síður í þéttbýliskjörnum. Auk þess er sífellt fleira fólk sem stundar nám og vinnu í fjarvinnu og getur þannig búið nánast hvar sem er.

Sveitarfélagið annast nú þegar ýmsa þjónustu s.s. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Fjölgun íbúa og þéttari byggð mun einnig, stuðla að bættri nýtingu núverandi kerfa, vega og veitna samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra.



Mynd frá svæðinu, Hestfjall í baksýn

5. Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið sem um ræðir er sem fyrr segir 33 ha að stærð og er flatlent gróið hraun í um 50 m h.y.s.

6. Aðkoma og vegakerfi

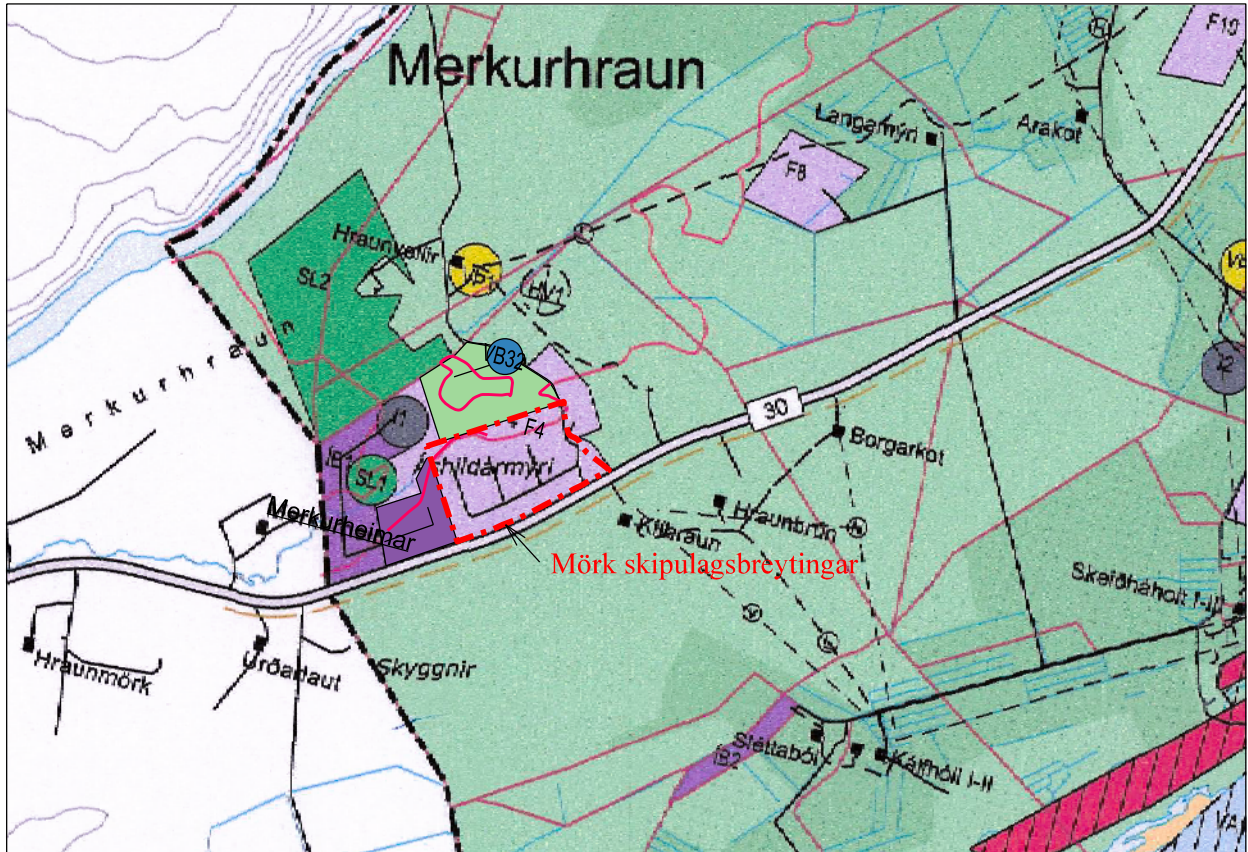
Aðkoma að lóðunum er frá Skeiða- og Hrunamannavegi (þjóðvegi nr. 30). Tenging við þjóðveg skal mótuð þannig að hún verði hornrétt á þjóðveg og jafnhá a.m.k. 20 m næst veginum. Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.

6. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál

Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um að ræða nýjar lóðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og að hús verði mislengi í byggingu og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

Losun sorps er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

Neysluvatn er fengið úr einni eða fleiri borholum á nágrenninu og skal leiða vatnið í samveitu (vatnsveitu) að lóðarmörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/01. Jafnframt skal öflun neysluvatns og frágangur við vatnsveitu vera í samræmi við leiðbeiningarritið „Litlar vatnsveitur“ sem gefið er út af Umhverfisstofnun. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af. Leitast skal eftir að koma á samveitu fyrir allt svæðið og halda skal fjölda borhola í lágmarki.



Hluti úr Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 m.s.br.

7. Aðalskipulagsbreyting

Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að 33 ha lands í landi Kíllhrauns á Skeiðum verði breytt úr frístundabyggð í íbúðabyggð. Í því felst að svæði merkt, ÍB1 Áshildarmýri í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 stækkar úr 31 ha í 64 ha. Frístundasvæðið merkt, F4 Áshildarmýri minnkar því úr 59 ha í 26 ha. Gerðar verða breytingar í greinargerð aðalskipulagsins til samræmis.

Svæðið er að hluta til á þekktu flóðasvæði og byggingum innan þess skal lyft upp fyrir þekktu flóðahæð og er ekki heimilt að vera með kjallara.

Fyrirhuguð deiliskipulagsbreytingu sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari verður unnið í samræmi við staðfest breytt aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps m.s.br.

9. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í landskipulagsstefnu skulu vera höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþorfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Markmið:

- o Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Útilýsing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

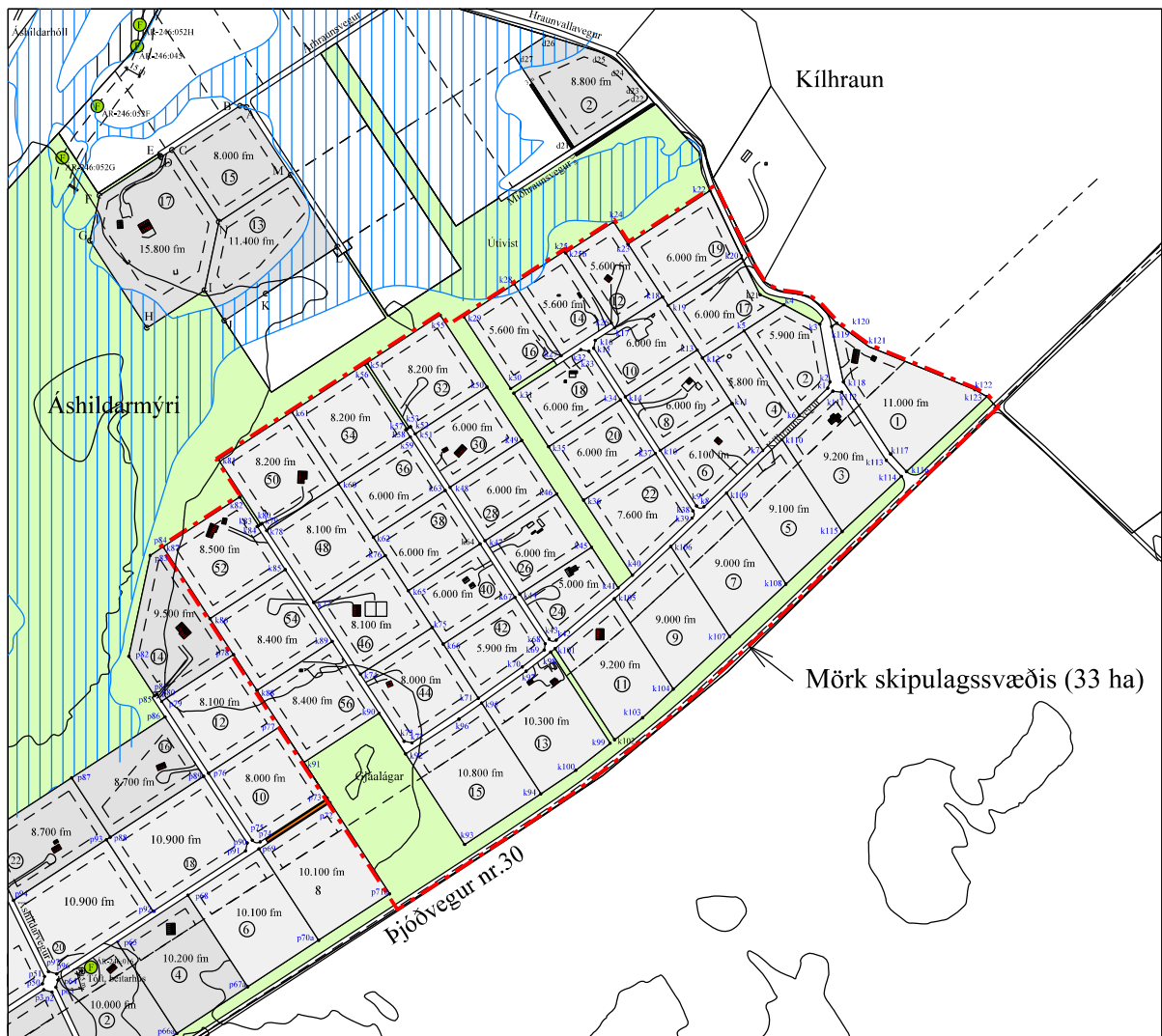
Leiðir:

- o Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.
- o Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni.
- o Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.
- o Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

Í byggingareglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir verndun náttúrufars og eins fyrir birtu og lýsingu. Í gr. 15.1.1 segir: „*við hönnun og gerð mannvirkja ber ávallt að taka tillit til umhverfis og náttúrufars. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst truflandi áhrif á náttúrufar og gerð landslags í næsta nágrenni*”.

Í gr. 10.4.1. segir: „*Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að öll birtuskilyrði og ljósmagn sé í fullu samræmi við þá starfsemi sem fer fram við eða innan mannvirkisins, án þess að óeðlilegur truflandi hiti eða óeðlileg glýjumyndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfa allra aldurshópa*”.

Í grein 10.4.2. segir ennfremur að „*við hönnun á útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarm*”.



Skipulagssvæðið er sýnt með rauðri punktalínu.

10. Deiliskipulag

Fyrir liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt þann 14. nóvember 2006 og breyting á því samþykkt 4. september 2007. Ennfremur liggur fyrir deiliskipulagsbreyting fyrir lóðirnar Áshildarveg 2 -26 (sléttar tölur), sem eru fyrir suðvestan svæðið, samþykkt í sveitarstjórn, þann 23.06. 2021 og deiliskipulagsbreyting fyrir Mið- og Árhraunsveg sem eru fyrir norðan svæðið, samþykkt í sveitarstjórn þann 16.11. 2022.

11. Deiliskipulagsbreyting

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er ráðgert að breyta deiliskipulagi svæðisins, þannig að lóðunum verði breytt úr frístundabyggð í íbúðabyggð. Á því svæði sem skipulagsbreytingar þessar ná yfir, sem er um 33 ha að stærð, er í núverandi deiliskipulagi gert ráð fyrir 39 frístundalóðum að stærðinni 5.000 fm - 11.000 fm. Samkvæmt vef Mannvirkjastofnunar HMS eru 11 af þeim byggðar og 29 óbyggðar. Í deiliskipulagsbreytingunni verða skilmálar uppfærðir og jafnframt gerðar minni háttar lagfæringar á stærðum lóða o.fl. einnig verður gert ráð fyrir vegatengingu um Gjalága ætluð m.a. fyrir skólabíl og til notkunar í neyðartilfellum.

12. Íbúðabyggð í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029

Í grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er íbúðarbyggð skilgreind sem „*Svæði fyrir íbúðarsvæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samnýtist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulaglagsins*“.

Deiliskipulagsbreyting verður unnin í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.2.1 Íbúðarbyggð í dreifbýli (bls. 9) í greinargerð aðalskipulagsins, sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- o Við deiliskipulag svæða verði miðað að því að vernda landbúnaðarland í flokki I og II.
- o Íbúðabyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvafars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- o Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvafars.

Leiðir:

- o Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurvafars og útsýnisstaða við skipulag íbúðarbyggðar.
- o Við skipulag íbúðarbyggða og íbúðarlóða skal hugað að náttúruvá sbr. kafla 2.8.
- o Leitast skal við að staðsetja nýja byggð í góðum tengslum við núverandi vegi og veitukerfi.
- o Gert er ráð fyrir lágrestri byggð á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,05.
- o Í deiliskipulagi íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má neysluvatn og slökkvivatn.
- o Á þekktum flóðasvæðum er óheimilt að hafa kjallara undir húsum og lyfta skal húsunum upp fyrir þekkta flóðahæð.
- o Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og náttúruminjar verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- o Á íbúðalóðum 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.

13. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning, unnin af Fornleifastofnun Íslands, dagsett, Reykjavík 02.05.2006.
Samkvæmt henni eru ekki skráðar fornleifar á skipulagssvæðinu.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., *jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.* Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

14. Áhrifamat

Samkvæmt Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 er landið flokkað sem landbúnaðarland í flokk IV og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.3.1. Landbúnaðarland í greinargerð aðalskipulagsins.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Byggingaráform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapa atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal hafa í huga að samkvæmt kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagssvæðinu hraun sem nefnist Þjórsáhraun og fellur það undir a, lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi".

Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af. Taka skal sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að framkvæmdir verði að mestu utan varptíma.

Ýrtruðu umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir.

Aðalskipulagsbreyting þessi og gerð deiliskipulags fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif að fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

Einnig fellur framkvæmdin undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort skuli háð umhverfismati.

15. Umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun
Minjastofnun Íslands
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
Vegagerðin
Brunavarnir Suðurlands

16. Skipulagsferli og tímaáætlun

1. Lýsing á fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps.
Áætlaður tími: nóvember 2023
2. Sveitarstjórn sendir lýsingu á verkefninu, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til umsagnar Skipulagsstofnunar, umsagnaraðila, hagaðila og kynnir hana fyrir almenningi.
Áætlaður tími: nóvember/desember 2023
3. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefndar og sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps.
Áætlaður tími: janúar/febrúar 2024
4. Sveitarstjórn auglýsir tillöguna í héraðsblaði, blaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðu Skipulagsfulltrúa og sveitarfélags. Frestur til athugasemda er sex vikur frá birtingu auglýsingar.
Áætlaður tími: febrúar/mars 2024
5. Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar athugasemdir. Ef einhverjar eru þeim svarað. Sveitarstjórn samþykkir eða samþykkir ekki tillöguna í ljósi innsendra umsagna og athugasemda.
Áætlaður tími: mars/apríl 2024
6. Ef sveitarstjórn samþykkir tillöguna sendir hún hana til Skipulagsstofnunar til athugunar ásamt umsögnum og athugasemdum til endanlegrar afgreiðslu.
Áætlaður tími: mars/apríl 2024
7. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.
Áætlaður tími: apríl/maí 2024

17. Samþykkt lýsingar

Lýsing, þessi er í samræmi við 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps.

Þann _____ 20