



Skeiða- og Gnúpverjahreppur

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS

2017 - 2029

Breytt landnotkun í landi

Reykja á Skeiðum

Skipulagslýsing

Dags. 13. Mars 2024

Innihald

Yfirlit.....	3
Viðfangsefni	3
Breyting á aðalskipulagi	3
Deiliskipulag.....	4
Forsendur	4
Aðrar skipulagsáætlanir	4
Landsskipulagsstefna	4
Aðalskipulag.....	4
Deiliskipulag.....	4
Mat á umhverfisáhrifum	5
Efni umhverfismatskýrslu	5
Kynning og skipulagsferli.....	5
Lýsing.....	6
Umsagnaraðilar	6
Auglýsing og afgreiðsla	6
Tímaáætlun	6
Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu.....	6

Yfirlit

Sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps hyggst gera breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Breytingin felst í að skilgreina breytta landnotkun á 6,6ha svæði jarðarinnar Reykja (L166491). Tilfni breytingarinnar eru áform landeigenda um skipulag fjögurra frístundalóða á landi sem áður var ætlað til skógræktar. Breytingin mun ekki hafa áhrif á búsetu á Reykjum eða nýtingu lands utan skipulagssvæðisins.



Mynd 1:Stærra svæðið er SL4 eftir breytingu og minna svæðið er skipulagsreiturn..

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 - 2029 og innihaldi deiliskipulags fyrir skipulagssvæðið, sem unnið verður samhliða breytingu á aðalskipulagi. Tillögurnar verða kynntar og auglýstar samtímis. Í lýsingu koma fram upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Viðfangsefni

Tilgangur fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er að greiða fyrir breytingu á landnotkun á Reykjum. Tillaga að deiliskipulagi verður unnin og kynnt samhliða aðalskipulagsbreytingu, þar sem verkefninu er lýst nánar og skilmálar settir fram.

Breyting á aðalskipulagi

Í breytingunni felst:

- Breytt landnotkun á 6,6ha svæði í landi Reykja. Svæðið er í landnotkunarflokki *Skógrækt og landgræðsla*. Lagt verður til að svæðið verði fært í landnýtingarflokki *Frístundabyggð* og stefnt er að skipulagningu fjögurra frístundahúsalóða.
- Breyting verður gerð á uppdrætti og greinargerð.

Deiliskipulag

Svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt áður. Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir landnotkun, byggingarreitum, götum, stígum, bílastæðum og öðrum atriðum sem koma eiga fram á uppdrætti og í skilmálum deiliskipulags.

Deiliskipulagið mun gera grein fyrir og setja skilmála um efnis- og litaval, byggingastærð og ásýnd frístundahúsa og annarra mögulegra bygginga á svæðinu.

Forsendur

Skv. Vistgerðakorti NÍ. einkennis svæðið af L9.6 Língresis- og vingulvist, með skellum af t.d. L8.9 Starungsmýravist og L10.10 Víðikjarrvist.

Ekki hefur verið unnin aðalskráning fornminja á svæðinu og engar minjar eru kunnar á svæðinu.

Aðrar skipulagsáætlanir

Hvorki er deiliskipulag á svæðinu né aðliggjandi svæðum. Í næsta nágrenni er deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Sandlækjar I lands 2.

Í gildi er aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032 og Landskipulagsstefna 2015-2026.

Landsskipulagsstefna

„Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðapjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag“.

Hefðbundinn landbúnaður blómstrar á Reykjum, en landeigendur vilja gjarnan koma vannýttum svæðum jarðar sinnar í not og hafa tekjur af þeim.

Aðalskipulag

Bróðurparturinn af landi Reykja er í landnotkunarflokknum *Landbúnaðarland*, en þó er svæði fyrir frístundabyggð, (F21) þar sem hægt væri að skipuleggja allt að 40 lóðir, en það er annars staðar á landinu.

Deiliskipulag

Í skipulagsáætlun verður gerð grein fyrir allri áætlaðri uppbyggingu á svæðinu. Leitað verður umsagnar allra viðkomandi stofnana og hagsmunaaðila.



Mynd 2 - Staðsetning breytingar sýnd á skipulagsuppdrætti.

Mat á umhverfisáhrifum

Breytingar á aðalskipulagi falla undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Unnin verður umhverfismatsskýrsla við gerð breytingartillögu, þar sem gerð verður grein fyrir mögulegum áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 4. gr laganna:

4. gr.

Efni umhverfismats

Í umhverfismati skal greina, lýsa og meta, með tilliti til viðkomandi framkvæmdar eða áætlunar, bein og óbein umtalsverð áhrif á eftirtalda umhverfisþætti:

- íbúa og heilbrigði manna,
- líffræðilega fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar,
- land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag,
- efnisleg verðmæti og menningarminjar,
- næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum,
- samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e lið.

Hér á eftir er farið yfir þá þætti sem taka þarf fyrir í umhverfismatsskýrslu og gert lauslegt mat á áætluninni. Óskað er eftir samvinnu við Skipulagsstofnun við að skilgreina efnistöð, umfang og áherslur í skýrslunni.

Efni umhverfismatsskýrslu

Umhverfismat skipulagsáætlunar verður sett fram í umhverfismatsskýrslu skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Þeir umhverfisþættir sem þarf að meta eða taka sérstakt tillit til:

Umhverfisþáttur	Grunnmat
Landslag og ásýnd lands	Uppbygging mun hafa nokkur áhrif á ásýnd landsins, en mjög afmörkuð.
Menningarminjar	Engin þekkt áhrif.
Náttúruminjar	Engin þekkt áhrif.
Heilsa og öryggi	Tekið fyrir í mati.
Byggð og efnisleg verðmæti	Líklega jákvæð áhrif á mannlíf, atvinnuframboð og efnahag í sveitarfélaginu. Verður tekið fyrir.
Útivist	Svæðið er bújörð og hefur ekki verið virkt útivistarsvæði. Möguleikar eru fyrir hendi. Verður tekið fyrir í mati.
Fuglalíf	Svæðið er innan mikilvægra fuglasvæða. Verður tekið fyrir í mati.

Við framsetningu umhverfismats verða áhrif skipulagsáætlunarinnar borin saman við núllkost, sem er núverandi skipulag. Þá verður einnig lagt mat á hvort grípa þurfi til mótvægisáðgerða t.d. gagnvart breytingu á ásýnd svæðisins frá þjóðvegi eða nágrennajokum.

Kynning og skipulagsferli

Farið verður með breytingu á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og nýtt deiliskipulag skv. 41. gr. skipulagslaga.

Lýsing

Lýsingu þessari er ætla að upplýsa umsagnaraðila, hagsmunaaðila og almenning um innihald, umfang og tilgang deiliskipulagsáætlunar og breytingu á aðalskipulagi, og gefa aðilum kost á að koma með athugasemdir, ábendingar og sjónarmið sem koma að gagni, áður en skipulagstillögur verða fullunnar og þær lagðar fram til kynningar og auglýsingar.

Umsagnaraðilar

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

Auglýsing og afgreiðsla

Tekið verður tillit til þeirra ábendinga og athugasemda sem berast á kynningartíma skipulagslýsingar.

Eftir að umhverfis- og skipulagsráð og sveitarstjórn hafa afgreitt skipulagstillögurnar til auglýsingar verður tillaga að breytingu aðalskipulagssend Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að þeirri yfirferð lokinn og að teknu tilliti til ábendinga stofnunarinnar, ef ástæða þykir til, verða tillögurnar auglýstar. Auglýsingartími og athugasemdafrestur er 6 vikur. Að því loknu gengur umhverfis- og skipulagsráð frá skipulagstillögum til sveitarstjórnar til samþykktar. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillagnanna skulu þær auglýstar að nýju.

Eftir að Umhverfis- og skipulagsráð og sveitastjórn hafa afgreitt skipulagstillögurnar og samþykkt þær til auglýsingar verður tillaga að aðalskipulagsbreytingu send Skipulagsstofnun til yfirferðar.

Eftir samþykki sveitarstjórnar verður aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsir stofnunin gildistöku hennar. Gildistaka deiliskipulagsins verður auglýst eftir að breyting á aðalskipulagi hefur verið staðfest. Stefnt er að gildistöku á fyrsta ársfjórðungi 2024.

Tímaáætlun

- | | |
|---|----------------|
| - Skipulagslýsing auglýst/kynnt | mars 2024 |
| - Skipulagsvinna | mars 2024 |
| - Sveitarstjórn samþykkir að auglýsa tillögurnar | maí 2024 |
| Tillaga að breytingu aðalskipulags send Skipulagsstofnun | maí 2024 |
| - Skipulagstillögur auglýstar með 6 vikna athugasemdafresti | júní 2024 |
| - Skipulags- og umhverfisráð gerir tillögu um afgreiðslu | ágúst 2024 |
| - Sveitarstjórn afgreiðir/samþykkir skipulagstillögu (annar kostur er að gera þurfi meiriháttar breytingar og þá þarf að auglýsa aftur) | ágúst 2024 |
| - Breytt aðalskipulag staðfest | september 2024 |
| - Nýtt deiliskipulag tekur gildi | september 2024 |

Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu

Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum, kynnt á vef Skeiða- og Gnúpverjahrepps og vef Umhverfis- og tæknisviðs uppsveita auk þess sem hún verður aðgengileg á skrifstofu Umhverfis- og tæknisviðs, á Laugarvatni.

Tímafrestur fyrir ábendingar og athugasemdir verður tilgreindur í auglýsingu.