



AÐALSKIPULAG SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPS 2017-2029

Skipulagslýsing – breyting á Minni-Ólafsvöllum og Vesturkoti

07.05.2024



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

103319-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	4
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
3.2	Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029	5
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Minjar	6
3.5	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	7
4	AÐALSKIPULAGSBREYTING	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	7
5.2	Valkostir	7
5.3	Umhverfisþættir og áherslur	7
5.4	Helstu umhverfisáhrif	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Umsagnaraðilar	9
6.2	Skipulagsferlið	9

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029. Aðalskipulagsbreytingin nær yfir hluta Minni-Ólafsvalla (L166482) og hluta Vesturkots (L166500). Landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Um er að ræða landbúnaðarland í flokki II og því um gott landbúnaðarland að ræða. Samhliða breytingu aðalskipulags verður lagt fram deiliskipulag fyrir svæðið.

Gert er ráð fyrir að hluta landbúnaðarsvæðis verði breytt í íbúðarbyggð (um 0,4 ha) og verslunar- og þjónustusvæði (5 ha). Heimilt verður að vera með 2 ný íbúðarhús og 3 íbúðir og gistingu í allt að 10 gestahúsum. Hvert hús getur verið allt að 60 m² að stærð og heildarfjöldi gesta allt að 70. Einnig er stefnt að því að vera með ýmis konar afþreyingu, einkum tengda hestum. Fyrir er á Minni-Ólafsvöllum íbúðarhús, skemma og geymsluhúsnæði og verður áfram heimiluð föst búseta.

Markmið með breytingunni er að efla atvinnustarfsemi og bæta þjónustu við íbúa og gesti.

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 OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er á Skeiðum. Aðkoma er af Skeiða- og Hrunamannavegi nr. 32 og Ólafsvallavegi nr. 322.

Svæðið er flatlent, vel gróið og að hluta til ræktað land. Uppbygging er fyrirhuguð á bæjartorfunni og í næsta nágrenni en þar eru nokkur býli auk Ólafsvallakirkju.

Skipulagssvæðið, líkt og stór hluti sveitarfélagsins, eru á Þjórsárhrauni sem er um 8600 ára gamalt. Á skipulagssvæðinu er hraunið allt þakið jarðvegi og gróðri og hefur hluti lands verið ræktað.

3 TENGLI 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 og 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 ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar.

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. Því er um gott landbúnaðarland að ræða.

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.

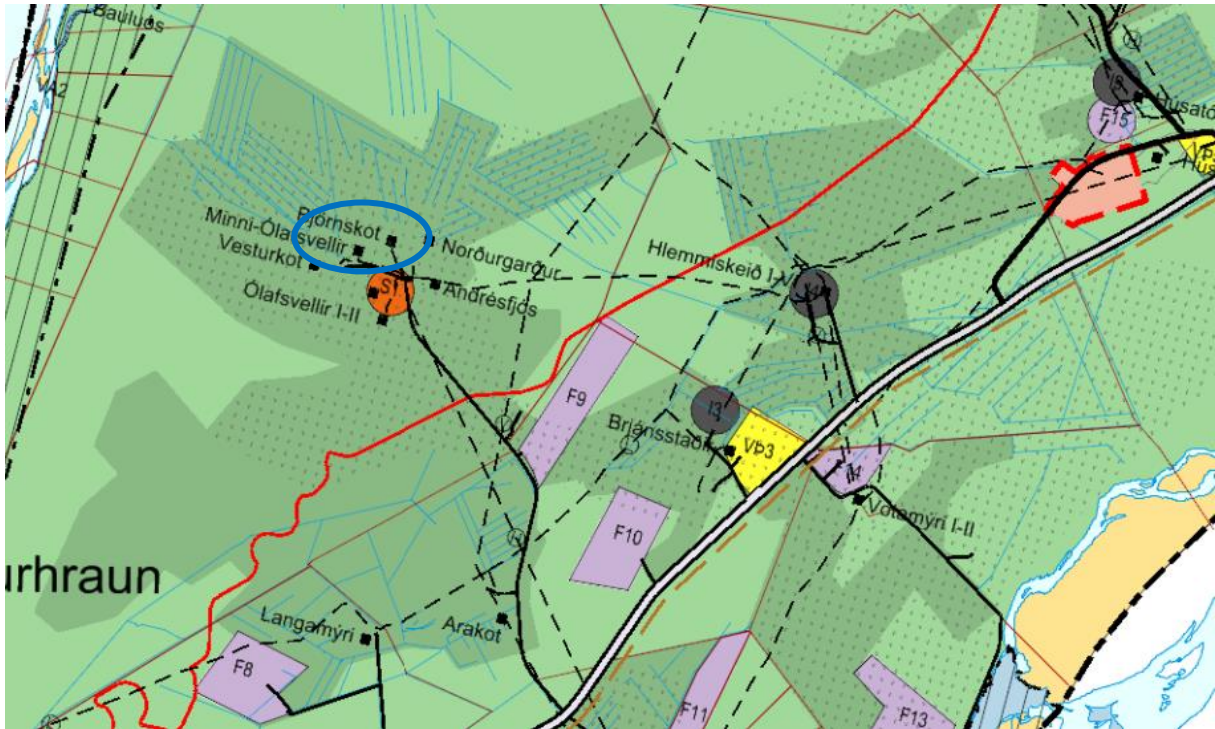
Fram kemur í greinargerð að flokkun sé í grófum skala, miðist við mælikvarða 1:50.000 og sé því ekki einhlít.

Stefna fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli

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

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.



MYND 1. Hluti af Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029. Minni-Ólafsvellir eru innan bláa hringsins.

Stefna fyrir svæði undir náttúruvá

Minni-Ólafsvellir eru innan hættusvæðis vegna flóða í Hvítá og þarf að taka tillit til þess við byggingaframkvæmdir. Stefna fyrir byggingar á flóðasvæðum er eftirfarandi:

- Huga þarf vel að undirlagi bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðhæð.
- Ekki er heimilt að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum.

3.3 Deiliskipulag

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

3.4 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.

3.5 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Rúmum 5 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.

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu og stefnu aðalskipulags, m.a. hvað varðar staðsetningu gagnvart samgöngum og veitum, auk þess að verið er að styrkja samfélagið með fjölgun íbúa, aukinni ferðaþjónustu og nýjum atvinnutækifærum. Þá er byggt upp á núverandi bæjartorfu þar sem fyrir eru nokkur býli og því spillir það ekki samfellu í góðu landbúnaðarlandi.

4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Í breyttu aðalskipulagi verður um 5 ha af landbúnaðarlandi breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu og um 0,4 ha af landbúnaðarlandi breytt í íbúðarbyggð. Heimilt verður að byggja 2 íbúðarhús og vera með 3 íbúðir, 10 gestahús allt að 60 m² hvert. Stefnt er að ýmis konar afþreyingu einkum tengda hestum. Svæðið er innan hættusvæðis vegna mögulegra flóða í Hvítá. Settir verða skilmálar um að í deiliskipulagi skuli skoða og ákvarða gólfkóta mannvirkja m.t.t. flóðhæðar.

Gerð verður breyting á aðalskipulagsupprætti og greinargerð.

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 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfisskýrslu fyrir breytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 3.

5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borinn saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag, þ.e. að landbúnaðarsvæði verði breytt í íbúðarbyggð og svæði fyrir verslun og þjónustu.

5.3 Umhverfisþættir og áherslur

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

TAFLA 1. Helstu umhverfisþættir, umhverfisviðmið og matsspurningar sem horft verður til við aðalskipulagsbreytinguna.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
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. <ul style="list-style-type: none"> Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. 	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</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. <ul style="list-style-type: none"> Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra? 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. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Þjónusta við ferðamenn verði eflid og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> 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. Náttúruminjar. 	Hefur stefnan áhrif á minjar?

5.4 Helstu umhverfisáhrif

Nánari grein verður gerð fyrir áhrifum í umhverfismatsskýrslu með breytingunni og mótuð stefna um mótvægisáðgerðir verði þess þörf.

Ásýnd og yfirbragð svæðisins breytist lítið með áformaðri uppbyggingu ferðaþjónustu því um er að ræða bæjartorfu með nokkrum býlum og fyrir eru þó nokkrar byggingar.

Skipulagssvæðið er landbúnaðarland í flokki II og er stefnan því í andstöðu við landsskipulagsstefnu og stefnu í aðalskipulagi, en þar er stefnt að því að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt til landbúnaðar.

Ekki á að vera hætta á mengun ef gengið er á fullnægjandi hátt frá fráveitu. Íbúar á bæjartorfunni geta orðið fyrir ónæði vegna umferðar að og frá svæðinu því umferð gesta verður all nokkur, einkum seinni-part dags og á morgnana.

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.

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 verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins auk þess sem hún verður auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímabrest.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

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

6.2 Skipulagsferlið

