

SKIPULAGSLÝSING

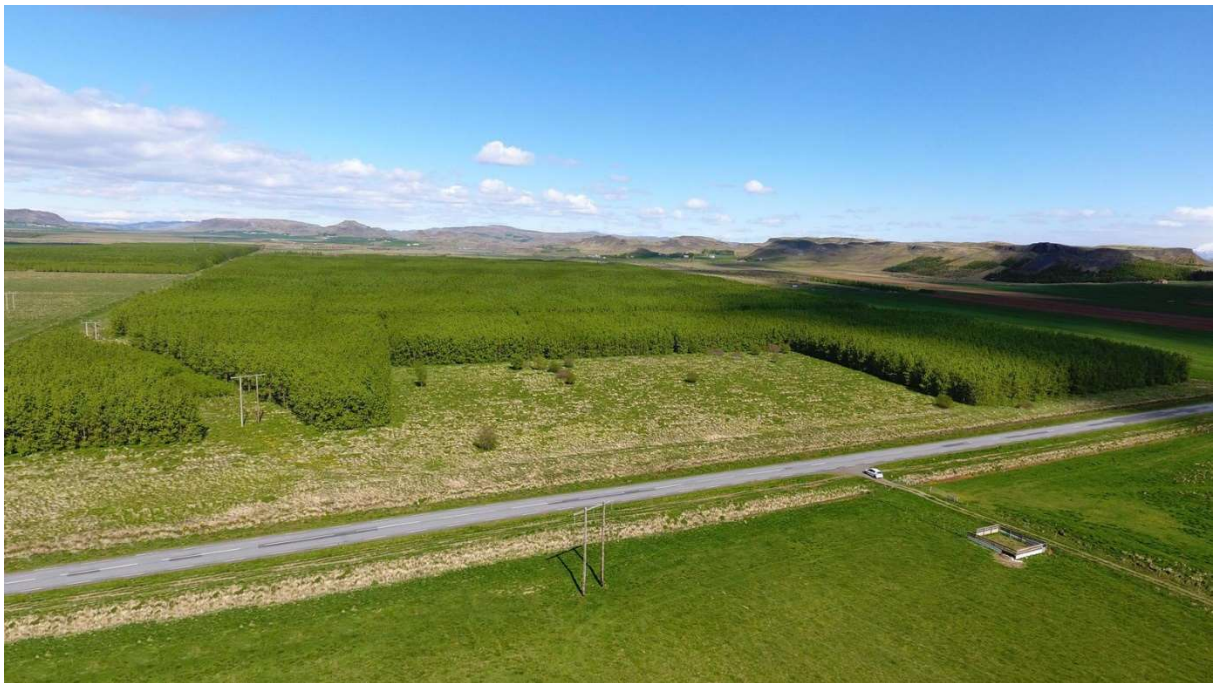
SKÓGARLUNDUR Í SKEIÐA- OG GNÚPVERJAHREPPI



SKEIÐA- OG
GNÚPVERJAHREPPUR

Vegna breytingar á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2014-2029 og gerð nýs deiliskipulags fyrir Verslun og Þjónustu uppbyggingu á lóð Skógarlundar.

Ágúst 2024



Lýsing unnin samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagslýsing unnin af:

Reykjavík Arkitektar
Eyjaslóð 9
101 Reykjavík
kt. 460224-1010
rvkark@rvkark.is
www.rvkark.is

Efnisyfirlit

1.	Inngangur	3
1.1.	Skipulagslýsing	3
1.2.	Meginmarkmið.....	4
2.	Forsendur	4
2.1.	Viðfangsefni	4
2.2.	Umhverfi og staðhættir.....	4
2.3.	Tengsl við aðrar áætlanir.....	5
2.3.1.	Landsskipulagsstefna	5
2.3.2.	Aðalskipulag.....	5
2.3.3.	Deiliskipulag.....	6
2.3.4.	Vistgerðarskráning.....	6
2.3.5.	Minjaskráning	6
3.	Breyting á Aðalskipulagi	7
3.1.	Skógræktar- og landgræðslusvæði	7
3.2.	Verslun og þjónusta.....	7
4.	Deiliskipulagsgerð.....	8
5.	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ	8
5.1.	Kynning og Samráð.....	8
5.2.	Samráðs- og umsagnaraðilar:	8
5.3.	Drög að skipulagsferlinu.....	9

1. Inngangur

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna gerð nýs deiliskipulags fyrir verslun- og þjónustu svæði í botn Þjórsárdals, á landi Skógarlundar (L236998). Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Landeigandi Skógarlundar áformar að byggja upp landið fyrir gistiþjónustu fyrir ferðamenn í smáhýsum ásamt þjónustubyggingum inn í skógræktarsvæði landsins.

Í Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 er landið sem Skógræktar- og Landgræðslusvæði. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða sameiginlega skipulagslýsingu fyrir aðalskipulagsbreytingu og nýtt deiliskipulag.



Mynd 1 : Staðsetning skipulagssvæðis innan Skeiða- og Gnúpverjahrepps

1.1. Skipulagslýsing

Hér er sett fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029 skv. 1. mgr. 30. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og fyrir deiliskipulag verslunar og þjónustu í landi Skógarlundar í samræmi við 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Tilgangurinn með gerð lýsingar er 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 þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. Mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefnum. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu, fyrirhugað skipulagsferli og hvernig staðið verði að umhverfismati.

Með skipulagslýsingunni er íbúum og öðrum hagsmunaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

1.2. Meginmarkmið

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að skipuleggja og skilgreina lóðina í heild sinni sem verslunar- og þjónustulóð fyrir gistipjónustu í smáhýsum ásamt því að setja skilmála fyrir uppbyggingu innan lóðar í samræmi við lög og reglur, og í samræmi við núverandi skógrækt á landinu.

Þá er eitt markmiðið að stuðla að sjálfbærni og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag. Skilgreindar verður aðkoma, svæði fyrir umferðaleiðir fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur innan lóð.

2. Forsendur

2.1. Viðfangsefni

Skipulagssvæðið er um 40,4 hektara að stærð, er landeignin í heild sinni, og er staðsett norðan við Þjórsárdalsveg (nr. 32), 1.5km frá gatnamótum Skeiða- og Hrunamannavegar (nr. 30) og Þjórsárdalsveg (nr. 32).

Landið var hluti af Þrándalundi þar til nýlega. Landið er skilgreint sem skógræktarsvæði, og er hluti af Skógrækt við Sandlækjarmýri og Þrándarholt, skógræktarverkefnið var hluti af Bændaskógum í samstarfi við Skógrækt Ríkisins. Skógræktin hófst seinni hluta 9. áratugarins, og nú er landið þakið af þéttvöxnum Aspartrjám, 8 til 12m háum. Landið hefur ekki núgildandi skógræktarsamning fyrir Skógrækt Ríkisins.

Mýri var á þessu svæði áður en landið var ræst, og eru skurðir á öllum hliðum landsins.

2.2. Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af landbúnaðarsvæði á vestur, austur og suðurhlið, og skógræktarsvæði Sandlækjamýrar á norðurhlið. Þjórsárdalsvegur (nr.32) liggur við suðurhlið landsins. Ríkjandi vindáttir eru eins og annars staðar á þessu svæði er úr austurátt, niður með Þjórsárdalnum.

Það er einn afleggjari að landinu, á suð-austurhlið landsins, sem er jafnframt eina aðkoman að landinu. Lagfæra þarf afleggjara til að mæta kröfum vegagerðar um öryggi.

Hellulína 1 liggur í gegnum landið á vesturhorni lands, og verða öryggis og umgengni kröfur í

kringum rafmagnslínuna ávarpaðar í skipulagsgerð. Búrfellslína 3 liggur fyrir norðan landið og er fyrir utan öryggissvæði rafmagnslínunnar. Hitaveita Frambæja liggur meðfram Þjórsárdalsvegi á suðurhlíð skipulagssvæðis, ásamt rafmagni og ljósleiðara.

2.3. Tengsl við aðrar áætlanir

2.3.1. Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna er unnin á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Samkvæmt 4. mgr. 10. gr. sömu laga skulu sveitarfélög taka mið af landsskipulagsstefnu við gerð skipulagsáætlana eða breytinga á þeim.

Í gildandi landsskipulagsstefnu kemur fram eftirfarandi markmið um skipulag:

Kafli 2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

2.4.1 Ferðaþjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða

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 og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

2.8.1 Skipulagsgerð sveitarfélaga með tilliti til náttúruvár og loftslagsbreytinga

Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum. Einnig verði, eftir því sem við á, tekið tillit til loftslagsbreytinga, svo sem þar sem þær leiða til breytinga á rennsli eða farvegum jökuláa, lóðahættu eða sandfoks.

2.3.2. Aðalskipulag

Aðalskipulag Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017 – 2029 var staðfest þann 8. Janúar 2020. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem Skógræktarsvæði (SL6).

Sýndur Þjórárdalsvegur á suðurhlíð skipulagssvæðis. Engar slóðir eða gönguleiðir liggja í gegnum svæðið. Svæðið er ekki innan verndarsvæðis skv. gildandi aðalskipulagi.



Mynd 2. Staðsetning skipulagssvæðis á uppdrætti núgildandi aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2017-2029.

2.3.3. Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

2.3.4. Vistgerðarskráning

Skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er skipulagssvæði í heild sinni skilgreint sem skógrætkarsvæði (L14.3). Skv. Kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands um sérstaka vernd er ekki að finna innan skipulagssvæðis vistkerfi sem nýtur sérstakrar verndar.

Vistgerðarskráning fyrir skipulagssvæðið hefur ekki verið lokið.

2.3.5. Minjaskráning

EKKI er búið að fornleifaskrá svæðið en engar þekktar fornleifar eru á svæðinu en skv. 16. gr. í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi.

3. Breyting á Aðalskipulagi.

Megin markmið með aðalskipulagsbreytingunni er að skilgreina nýtt svæði fyrir Verslun og Þjónustu fyrir uppbyggingu á gistiþjónustu ferðamanna. Breytingin tekur til 40.4 hektara svæði sem er nú skilgreint sem Skógræktarsvæði en verður skilgreint sem svæði fyrir Verslun og Þjónustu.



Mynd 3. Skýrimynd fyrir drög að aðalskipulagsbreytingu.

3.1. Skógræktar- og landgræðslusvæði

Við gildistöku aðalskipulagsbreytingar mun breyting verða á Skógræktarsvæði (SL6) þar sem heildarstærð var 102ha, en mun verða 62ha.

3.2. Verslun og Þjónusta

Við gildistöku aðalskipulagsbreytingar mun breyting verða á að ný Verslun og Þjónustulóð verða skilgreint sem VP25. Verslun og Þjónusta skal falla undir almenn ákvæði í kafla 2.3.3.

Landið í heild sinni verður skilgreint sem Verslunar- og Þjónustulóð, en takmörkun á byggingarmagni verður ávarpað í skilmálum og í deiliskipulagsgerð. Svæðið er samtals 40.4ha að stærð, og skal hafa svigrúm fyrir allt að 70 gistikofum með 192 gistiþlásum ásamt húsum tileinkuðum þjónustu við ferðmenn.

Skilgreint verður að drykkjarvatn komi úr nærliggjandi borholu á landi Þrándarholts.

4. Deiliskipulagsgerð

Markmið þessa deiliskipulags er að gera heilsteypt skipulag fyrir uppbyggingu á gistipjónustu á landinu sem fellur sem best að umhverfi svo það valdi sem allra minnst röskun á náttúru sem er á svæðinu.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

Við gerð deiliskipulags skal gera grein fyrir svæðisskiptingu á uppbyggingu, en gert er ráð fyrir að uppbygging verð áfangaskipt. Einnig að við gerð deiliskipulags skal þess sérstaklega gætt að núverandi skógi á landinu og að uppbygging verði gerð í samráði við Skógrækt Ríkisins. Gert verður grein fyrir brunavörnum fyrir skóginn í heild sinni.

Deiliskipulag skal hafa náttúruvernd hliðsjónar og á svæðum skal koma upp hreinsivirkjum fyrir fráveitu í samræmi við notkun innan lóðar. Einnig verður gert grein fyrir öllum innviðstengingum inn á landið: drykkjarvatn, vatni til upphitunar eða hitaveitu, rafmagn, ljósleiðari.

Huga þarf vel að nýjum malarvegum, gönguleiðum og hjólaleiðum um svæðið. Núverandi leiðir í gegnum svæðið eru óljósar og mun deiliskipulagsgerð gera ráð fyrir samstarfi til að betrubæta aðgengi að svæði og gegnumgengi til annarra nærliggjandi svæða.

5. KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

5.1. Kynning og Samráð

Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun og öðrum hagsmunaraðilum eftir að hún hefur verið samþykkt af sveitarstjórn. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsingin verður auglýst í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, á heimasíðu Umhverfis- og Tæknisviði Uppsveita (www.utu.is) og verður til sýnis á bæjarskrifstofu Skeiða- og Gnúpverjahrepps, Árnese. Þeir sem hafa ábendingar eða athugasemdir við skipulagslýsingu þessa er bent á að hafa samband við skipulagsfulltrúa Skeiða- og Gnúpverjahrepps fyrir tilgreindan athugasemdafrest á netfangið vigfus@utu.is.

5.2. Samráðs- og umsagnaraðilar:

Vegagerðin
Veitur
Náttúrufræðistofnun
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Skipulagsstofnun
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

5.3. Drög að skipulagsferlinu

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

Ágúst 2024	Skipulagslýsing lögð fyrir Umhverfis- og Skipulagsnefnd skv. 1 mgr. 40. Gr
September 2024	Skipulagslýsing afgreidd í Sveitastjórn
September 2024	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin kynnt almenningi skv. 1. mgr. 30. gr. og 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður þriggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Október 2024	Vinnslutillaga að breytingu aðalskipulagi kynnt (ásamt drögum að nýju deiliskipulagi) í samræmi við skipulagslýsingu og að teknu tilliti til athugasemda. Vinnslutillaga send umsagnaraðilum. (4 vikur)
Desember 2024	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulagi tekin fyrir í umhverfis- og framkvæmdaráði og sveitarstjórn. Sveitarstjórn skal að lokinni umfjöllun sinni senda Skipulagsstofnun tillöguna til athugunar (4 vikur).
Janúar 2025	Tillaga að breytingu aðalskipulags og tillaga að deiliskipulagi auglýstar samhliða skv.31. og 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Mars 2025	Tillögur afgreiddar í sveitarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til. Samþykkt aðalskipulagsbreyting send Skipulagsstofnun til staðfestingar skv. 3 mgr. 32. gr. skipulagslaga. Samþykkt deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sbr. 42.2gr. skipulagslaga.
Apríl 2025	Skipulagsstofnun staðfestir aðalskipulagsbreytingu og auglýsir gildistöku í B - deild stjórnartíðinda skv. 42 gr. skipulagslaga. Auglýsingu um samþykkt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda.