

Skeiða- og Gnúpverjahreppur  
Rúnar Guðmundsson  
Dalbraut 12  
840 Laugarvatn

Reykjavík, 6. september 2018  
Tilvísun: 201808052 / 3.2

---

## Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps vegna íbúðarsvæða í dreifbýli

---

Skeiða- og Gnúpverjahreppur hefur, með erindi dags. 22. ágúst 2018, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn 18. apríl 2018.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð, dags. 14. apríl 2018 og á uppdráttum í mkv. 1:50.000 á tveimur kortblöðum með sömu dagsetningu.

Breytingin tekur til þriggja svæða og felst í eftirfarandi:

- Hluti frístundabyggðar F4 í Ásthildarmýri breytist í íbúðarbyggð fyrir allt að 20 lóðir á 25 ha svæði.
- Frístundabyggð F2 í landi Kálfhóls breytist í íbúðarbyggð fyrir fimm lóðir á sjö ha svæði.
- Blönduð landnotkun frístundabyggðar F41 og opins svæðis til sérstakra nota O22 í Sandholti (57,7 ha) fellur niður en þess í stað er skilgreind íbúðarbyggð fyrir 6 lóðir á 20 ha svæði.

Skipulagstillagan byggir á stefnu sem hefur verið kynnt í tengslum við endurskoðun aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps. Nokkuð er um liðið síðan lýsing og drög að vinnslutillögu vegna endurskoðunarinnar voru kynnt og því hefði Skipulagsstofnun talið æskilegra að stefna um breytta íbúðarbyggð væri kynnt sérstaklega með gerð lýsingar.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar tekið hefur verið tillit til neðangreindra athugasemda og ábendinga. Að öðrum kosti ber sveitarstjórn að birta athugasemdir Skipulagsstofnunar með tillögunni á auglýsingatíma. Í auglýsingu skipulagstillögunnar skal þá koma fram að tillagan liggja frammi ásamt athugasemdum Skipulagsstofnunar við hana.

### Forsendur

Í umfjöllun um forsendur og tilgang breytingarinnar þarf að gera grein fyrir samhengi þessarar tilteknu breytingar við íbúðarþróun og þörf fyrir íbúðarhúsnæði en með breytingunni fjölga lóðum fyrir íbúðarbyggð utan þéttbýlis um 30 og án tengsla við búskap/atvinnustarfsemi á jörðum að því er virðist. Bent er á að í umfjöllun um skipulag í Sandholti á síðasta ári var fjallað um þörf fyrir íbúðarhúsnæði fyrir starfsfólk tengslum við landbúnaðarrekstur á bæjum í kring. Ef það á enn við ætti það að koma fram í tillögu að breytingu.

### **Deiliskipulag og stefna um íbúðarbyggð**

Í kafla 1.3.3 kemur fram að fyrir liggi deiliskipulag á öllum svæðunum en umfjöllun annars staðar í greinargerð virðist ekki taka mið af því, m.a. í niðurstöðu sveitarstjórnar í kafla 4.2. Gert er ráð fyrir að ýmsir þættir verði skoðaðir nánar í deiliskipulagi svo sem minjar, skilmálar vegna flóðahættu, fyrirkomulag fráveitu og fleira. Í aðalskipulagstillögunni þarf að setja fram stefnu um uppbyggingu og yfirbragð nýrrar íbúðarbyggðar til frekari útfærslu í deiliskipulagi og gera grein fyrir endurskoðun eða breytingum á fyrirbyggjandi deiliskipulagsáætlunum.

Með breytingunni er heimiluð föst búseta á, eða í grennd við, þekkt flóðasvæði en árið 2007 voru nokkrar lóðir fyrir frístundabyggð felldar úr deiliskipulagi vegna flóða. Bent er á að óheimilt er að byggja á þekktum flóðasvæðum við ár og vötn en ekki kemur fram hvort frekari rannsóknir hafi verið unnar síðan deiliskipulaginu var breytt í kjölfar flóða sbr. umfjöllun í greinargerð þeirrar deiliskipulagsbreytingar þar sem segir:

„Áfram er þó gert ráð fyrir lóðum nr. 7, 11, 18 og 37 við Ásthildarveg, nr. 13, 15 og 17 við Árhraunsveg og nr. 2 við Miðhraunsveg, þó flætt hafi yfir þær, þar sem byggingarreitir þeirra eru utan áhrifasvæðis flóðsins. Verði með frekari rannsóknum síðar sýnt fram á að með mótvægisáðgerðum og/eða byggingartæknilegum aðferðum sé óhætt [sé] að staðsetja lóðir eða byggingarreiti innan svæðisins sem flóðið fór yfir verður deiliskipulagið tekið til endurskoðunar með það í huga að fjölga á ný lóðum á svæðinu til samræmis við upphaflegt deiliskipulag“.

Lagfæra þarf ósamræmi hvað varðar svæði O22 sem er auðkennt sem O23 á uppdrætti. Þá vantar auðkenni (númer) fyrir nýja íbúðarbyggð í Sandholti.

### **Tengsl við landsskipulagsstefnu og mat á áhrifum**

Í kafla 1.3.1 og 1.3.2 eru dregin fram markmið Landsskipulagsstefnu 2015-2026 og markmið gildandi aðalskipulags um þróun byggðar, verðmætt landbúnaðarland og náttúruvá. Í greinargerðina vantar umfjöllun um hvernig útfærsla breytingarinnar samræmist framangreindum markmiðum. Í umfjöllun um áhrif breytingarinnar þarf t.d. að gera grein fyrir því hvaða áhrif fjölgun framboðs íbúðarlóða í dreifbýli hafi á þróun þéttbýlis í Árnesi og Brautarholti. Þá þarf að gera grein fyrir hvort og þá hvernig ný íbúðarbyggð tengist eða styðji við atvinnurekstur í dreifbýli svo sem á bújörðum eða í ferðaþjónustu. Einnig á við að meta áhrif á frístundabyggð í Ásthildarmýri sem tengist skipulagssvæðinu en er ekki hluti breytingartillögunnar. Að mati Skipulagsstofnunar þarf að fjalla um aðra raunhæfa valkosti til að mæta markmiði sveitarstjórnar um að fjölga íbúðum í sveitarfélaginu, svo sem valkost um að beina uppbyggingu íbúða á skilgreind þéttbýlissvæði, sbr. landsskipulagsstefnu um búsetumynstur og dreifingu byggðar.

Á blaðsíðum 12 og 13 eru settar fram töflur sem varpa litlu ljósi á áhrif breytingarinnar á þá þætti sem skipta máli í þessu samhengi að teknu tilliti til staðháttu og umfangs breytingartillögunnar. Bent er á að lýsa áhrifum breytingarinnar með raunsægjum hætti á þá þætti sem skipta máli þ.e. á samfélag og þróun byggðar, öryggi og mögulega á menningarminjar og með hliðsjón af landsskipulagsstefnu sbr. hér að framan.

### **Samráð og kynning**

Í greinargerðina vantar umfjöllun um hvernig samráði hefur verið háttað, svo sem við lóðarhafa og frístundahúsa eigendur á viðkomandi svæðum. Í Ásthildarmýri er nú þegar risin nokkur byggð og því þarf sérstaklega að vekja athygli þeirra sem þar eiga hagsmuna að gæta á fyrirhugaðri skipulagsbreytingu. Það á ekki síður við hagsmunaaðila á þeim hluta frístundabyggðar F4 sem verður óbreyttur. Einnig þarf að hafa samráð við Flóahrepp og hagsmunaaðila í frístundabyggð í Flóahreppi sem liggur að skipulagssvæðinu.

Engar umsagnir bárust með erindinu og ekki kemur fram hvernig staðið hefur verið að samráði vegna þessarar tilteknu breytingar en í kafla 2.2 er listi yfir umsagnaraðila og tilgreindar umsagnir

sem væntanlega hafa borist í tengslum við heildarendurskoðun aðalskipulags sveitarfélagsins. Umsagnir Veðurstofu Íslands, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Umhverfisstofnunar og Minjastofnunar vegna breytingarinnar þurfa að liggja fyrir við endanlega afgreiðslu. Jafnframt er bent á hagræðið af því að ábendingar og athugasemdir komi fram snemma í skipulagsferlinu svo hægt sé að bregðast við þeim áður en lengra er haldið.



Birna Björk Árnadóttir

Afrit: Veðurstofa Íslands