

Skeiða- og Gnúpverjahreppur  
Rúnar Guðmundsson  
Dalbraut 12  
840 Laugarvatn

Reykjavík, 24. janúar 2019

Tilvísun: 201808052 / 3.2

---

## Efni: Staðfesting á breytingu á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps vegna íbúðarbyggða í Sandholti, Kálfhóli og Áshildarmýri

---

Vísað er til erindis Skeiða- og Gnúpverjahrepps, dags. 9. janúar 2019, þar sem óskað er staðfestingar Skipulagsstofnunar á breytingu á Aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016.

Breytingin tekur til þriggja svæða og felst í eftirfarandi:

- Hluti frístundabyggðar F4 í Áshildarmýri 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.

Með erindinu fylgdu umsagnir og þrjú hefti, í fjórum eintökum hvert, þ.e. aðalskipulagsbreytingin er sett fram í sér greinargerð fyrir hverja íbúðarbyggð.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og bendir á eftirfarandi:

Í erindi Skeiða- og Gnúpverjahrepps er vísað í bókun sveitarstjórnar frá 18. apríl 2018 þar sem samþykkt var að auglýsa tillögu að breyttu aðalskipulagi á framangreindum svæðum. Sama dagsætning er við undirritun á skipulagsgögnum sem bendir til þess að breytingin hafi ekki verið tekin fyrir í sveitarstjórn að loknu auglýsingarferli sbr. 1. mgr. 32. gr. skipulagslaga.

Skipulagsstofnun fór yfir tillögu að breytingu, sbr. bréf dags. 6. september 2018 og var tillagan auglýst frá 17. október til 30. nóvember 2018. Umsagnir frá Minjastofnun, Umhverfisstofnun, atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands og Vegagerðinni bárust í desember 2018. Sveitarstjórn þarf að taka aðalskipulagsbreytinguna fyrir í sveitarstjórn ásamt umsögn um hvernig brugðist hefur verið við athugasemdum og umsögnum fagstofnanna. Auk þess bendir stofnunin á eftirfarandi atriði sem þarf að bregðast við og nær til aðalskipulagsbreytingarinnar í heild sinni:

1. Gera þarf grein fyrir viðbrögðum sveitarfélagsins við umsögnum, það er einkum athugasemdir Umhverfisstofnunar sem kalla á viðbrögð.
2. Með breytingunni er gert ráð fyrir þremur nýjum svæðum fyrir íbúðarbyggð utan þéttbýlis. Í skipulagsbreytingunni er fjallað um íbúðarþróun en sú umfjöllun er ekki sett í samhengi við þörf fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu. Þá umfjöllun vantar í aðalskipulagsbreytinguna auk þess að gera grein fyrir líklegum áhrifum uppbyggingar á þessum svæðum á þróun

þéttbýlis í Árnasi og Brautarholti. Bent er á að nýta þá greiningu sem er í gangi við gerð húsnæðisáætlunar fyrir sveitarfélagið til að gera grein fyrir stöðu og þróun íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu.

3. Í kafla 2.3 kemur fram að breytingin feli í sér stefnu um uppbyggingu eða framkvæmd sem fellur undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum, þ.e. endurskipulagning á landareignum 20 ha eða stærri. Þetta er endurtekið í kafla um niðurstöðu sveitarstjórnar. Skipulagsstofnun bendir á að þetta ákvæði á ekki við í þessu tilviki en það á hins vegar ávallt við að meta áhrif skipulagsáætlana og breytinga á þeim m.t.t. umhverfisáhrifa.
4. Nú þegar umsögn Minjastofnunar liggur fyrir þarf að endurskoða umfjöllun um fornminjar.
5. Á framangreindum svæðum er í gildi deiliskipulag fyrir frístundabyggðir. Í skipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að ýmsir þættir verði skoðaðir nánar í deiliskipulagi svo sem minjar, skilmálar vegna flóðahættu, fyrirkomulag fráveitu og fleira. Skipulagsstofnun bendir á að í aðalskipulagsbreytingunni þarf að setja fram stefnu eða skipulagsákvæði um uppbyggingu og yfirbragð nýrrar íbúðarbyggðar til frekari útfærslu í deiliskipulagi og gera grein fyrir endurskoðun eða breytingum á fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlunum.
6. Auðkenna þarf nýju íbúðarbyggðirnar með bókstafi og númeri, þó það hafi ekki verið gert fyrir íbúðarbyggðir í öðrum aðalskipulagsbreytingum á gildandi aðalskipulagi. Í því samhengi þarf að líta til hvernig svæðin eru auðkennd í samþykktri tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi.



Birna Björk Árnadóttir