



## GADDSTAÐIR Í RANGÁRÞINGI YTRA

Deiliskipulag íbúðar- og frístundasvæðis

08.03.2019



## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

2146-010-SKY-001-V01

### SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/15

### VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Haraldur Birgir Haraldsson

### VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

### TITILL SKÝRSLU

Gaddstaðir í Rangárþingi ytra

### VERKHEITI

Deiliskipulag íbúðar- og frístundasvæðis

### VERKKAUPI

Rangárþing ytra

### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir og Ásgeir Jónsson

## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	06.03.19	Ásgeir Jónsson	07.03.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	08.03.19



## Samþykktir

Deiliskipulagstillagan, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann \_\_\_\_\_

f.h. Rangárbings ytra

\_\_\_\_\_

Skipulagslýsing var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var kynnt frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagstillögunnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	6
1.1	Skipulagsgögn	6
1.2	Breytingar frá gildandi deiliskipulagi	6
1.3	Samráð	7
2	FORSENDUR	7
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	8
3.1	Deiliskipulag	8
3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	9
3.3	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	9
3.4	Samningur um aldamótaskóga	10
3.5	Fornminjar	10
4	DEILISKIPULAG	11
4.1	Íbúðarbyggð	11
4.2	Frístundabyggð	11
4.3	Samgöngur	11
4.3.1	Vegir og bílastæði	11
4.3.2	Göngu- og reiðleiðir	11
4.3.3	Flugbraut	12
4.4	Opið svæði	12
4.5	Veitur	12
4.6	Regnvatn	12
4.7	Sorp	12
4.8	Dýrahald á íbúðarlóðum	12
4.9	Atvinnustarfsemi	13
4.10	Kvaðir	13
4.11	Flóttaleiðir vegna gróður og kjarrelda	13
5	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	13
5.1	Hönnun og uppdrættir	13
5.2	Mæliblöð	13
5.3	Frágangur lóða og á lóðamörkum	13
6	UMHVERFISÁHRIF	14
6.1	Matsspurningar og viðmið	14
6.2	Samanburður valkosta	15
6.2.1	Íbúðarlóðir	15
6.2.2	Frístundalóðir	16
6.2.3	Niðurstaða	16



## 1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að gerð deiliskipulags fyrir íbúðar- og frístundasvæði á Gaddstöðum, austan Hellu og sunnan Suðurlandsvegar. Á svæðinu eru í gildi deiliskipulög vegna frístundabyggðar, annars vegar deiliskipulag samþykkt í B-deild Stjórnartíðinda í janúar 2014 og hins vegar deiliskipulag sem dagsett er í apríl 1999, m.s.br. Við gildistöku nýs skipulags munu eldri skipulög falla úr gildi.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá (skra.is, jan. 2019). Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í mkv. 1:50.000.

### 1.2 Breytingar frá gildandi deiliskipulagi

Greint er frá helstu atriðum sem breytast frá gildandi skipulagi.

#### Frístundasvæði

- Byggingarheimildir eru rýmkaðar en áfram verður heimilt að byggja þrjú hús innan hvers lóðar. Frístundahús er óbreytt en heimilt verður að byggja gestahús og geymslu/gróðurhús. Áður var heimilt að byggja allt að 25 m<sup>2</sup> aukahús. Nýtingarhlutfall lóða verður þó aldrei meira en 0,03.
- Lóðum nr. 4 og 5 er skipt upp í fimm lóðir.
- Lóð nr. 18 er skipt í fjórar lóðir.
- Aðkomuvegur að svæðinu verður héraðsvegur. Gert er ráð fyrir sameiginlegri aðkomu að nokkrum lóðum til að uppfylla ákvæði um lágmarksfjarlægðir milli veltenginga á héraðsvegum.
- Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Enda hafi starfsemin tilskilin leyfi og lóðarhafar á frístundasvæðinu leggist ekki gegn starfseminni.

#### Íbúðarsvæði

- Í stað frístundahúsa verða byggð íbúðarhús. Heimilt er að byggja 3-5 byggingar á hverri lóð í stað tveggja áður.
- Byggingarheimildir eru rýmkaðar og verður heimilt að byggja íbúðarhús, geymslu, bílskúr/skemmu og gestahús. Nýtingarhlutfall lóða verður aldrei meira en 0,05.
- Sameiginleg aðkoma verður að lóðum nr. 1 og 2 til að uppfylla ákvæði um lágmarksfjarlægðir milli veltenginga á héraðsvegum.
- Byggingarreitir á nyrðri hluta lóðanna eru lengdir 20 m til norðurs, inn á skógræktarsvæðið.

- Þar sem því verður við komið eru byggingarreitir settir í 50 m fjarlægð frá miðlínu aðkomuvegar. Hluti byggingarreita verður í 35 m fjarlægð frá miðlínu aðkomuvegar.
- Á íbúðarlóðum er heimilt að vera með minniháttar dýrahald.
- Á íbúðarlóðum í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

### **1.3 Samráð**

Skipulagslýsing var auglýst haustið 2018. Lýsingin var send til allra lóðarhafa á frístundasvæðinu og óskað eftir ábendingum varðandi breytingar ef einhverjar væru. Ósk kom frá lóðarhöfum á lóðum 4 og 5 um breytingar á lóðamörkum og frekari skiptingu lóðanna. Auk þess hefur lóð nr. 18 nýlega verið skipt upp.

## **2 FORSENDUR**

Svæðið sem um ræðir er úr landi Gaddstaða í Rangárþingi ytra og er skammt austan við Hellu. Að norðanverðu liggur svæðið að Suðurlandsvegi og að Hróarslæk að austanverðu. Vestan svæðisins hefur verið unnið að uppgræðslu og skógrækt á sandsvæði undir merkjum Aldamótaskóga, sáð hefur verið lúpínu og gróðursettar trjáplöntur. Svæðið næst Hróarslæk er algróið og hallar til austurs að læknum.

Frístundalóðir næst Hróarslæk eru að hluta til byggðar og byrjað er að byggja upp á lóðum vestar á svæðinu. Ásókn er í að byggja íbúðarhús á þeim hluta lóðanna sem eru vestan aðkomuvegarins enda mjög áhugaverður staður og falleg fjallasýn. Þá er svæðið skammt austan Hellu og því stutt fyrir íbúa að sækja þangað vinnu og eins á Hvolsvöll.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru eftirtaldar vistgerðir á svæðinu: Alskálúpína, tún og akurlendi, hraungambraust, skógrækt, moslendi og víðikjarrvist.



**MYND 1.** Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið og hugsanlegan framtíðar aðkomuveg frá Helli.

### 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Deiliskipulag

Í gildi eru tvö deiliskipulög fyrir frístundabyggð.

Annars vegar er deiliskipulag austan aðkomuvegar að byggðinni, fyrir frístundalóðir á Gaddstöðum við Hróarslæk, unnið af Hnit hf, dags. 12. mars 1999. Í deiliskipulaginu eru afmarkaðar 19 lóðir. Gerðar hafa verið tvær breytingar á því skipulagi þar sem lóðum hefur verið skipt upp, árið 2009 og 2012.

Vestan aðkomuvegar að svæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir frístundabyggð á 28 lóðum. Skipulagið var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í janúar 2014.

Með tilkomu nýs deiliskipulags fyrir svæðið verða eldri skipulög felld úr gildi.



### 3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2.1. Sjálfbær byggð í dreifbýli:

Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli.

Kafli 2.1.1. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.

Kafli 2.2.1. Byggð falli að landslagi og náttúru:

Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 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. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

### 3.3 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við endurskoðað aðalskipulag, Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 sem er í staðfestingarferli.

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem frístundasvæði F63 og íbúðarsvæði ÍB16.

#### Íbúðarbyggð

Um íbúðarbyggð segir í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 2.2.1:

- Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.
- Nýjar íbúðarlóðir verða allt að 3.0 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m<sup>2</sup>.
- Nýjar byggingar verði í góðum tengslum við núverandi vega- og veitukerfi.
- Heimildir til dýrahalds verði nánar skilgreindar í deiliskipulagi.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.

#### Frístundasvæði

Um frístundasvæði segir í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 2.2.2:

- Á frístundalóðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- Heimilt er að byggja aukahús/gestahús og geymslu. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.

Á frístundasvæðinu F63 er gert ráð fyrir allt að 35 lóðum á 62 ha svæði.

### Flugvellir

Flugbraut í einkaeign, FV2, er á frístundasvæðinu. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að stuðlað verði að góðri aðstöðu fyrir flugáhugamenn í sátt við umhverfið.

### 3.4 Samningur um aldamótaskóga

Í gildi er samningur sveitarfélags (sem landeiganda Gaddstaða) við Skógræktarfélag Rangæinga, dags. 18. feb. 2002, um ræktun aldamótaskóga á 125 ha spildu. Þar kemur m.a. fram:

- Í 2 gr. samnings segir; „Við suð-austurmörk svæðisins fyrirhugar landeigandi að úthluta sumarhúsalóðum. Lóðamörk ná 100 m vestur frá núverandi aðkomuvegi. Að auki er landeiganda heimilt að úthluta lóðarhöfum 100 m spildu áfram til vesturs, til umsjónar og afnota, enda sé kvöð um að þar skuli stunda skógrækt. Landeiganda er skylt að gera lóðarhöfum grein fyrir ofangreindu við samning“.
- Í 7 gr. samnings segir; „Umsjónaraðili hefur forræði yfir ræktuninni. Umsjónaraðila er heimilt að leggja veg og standa fyrir öðrum framkvæmdum vegna ræktunarinnar til að greiða fyrir nytjum, svo og útivist almennings, ...“.
- Í 9 gr. samnings segir; „Óski landeigandi að taka landið, eða hluta þess, til annars en skógræktar og útivistar og þá jafnframt úr forræði umsjónaraðila, er það heimilt ef hagsmunir landeiganda og almannaheill krefjast þess. Áður skal láta fara fram mat og fá samþykki yfirvalda skipulags- og umhverfismála eftir því sem lög kveða á um. Landeigandi og umsjónaraðili skulu reyna að ná samkomulagi um bætur til umsjónaraðila vegna kostnaðar við ræktun skógar á því landi sem þá fer úr umsjón hans. Landeiganda er heimilt að draga frá þeim bótum, þann kostnað sem fallið hefur á landið á samningstíma vegna eignarhalds þess.“
- Í 10 gr. samnings segir; „Umsjónaraðili hefur landið til umsjónar í 75 ár frá undirritun samnings, en greiðir ekki leigu af landinu. Við lok samningstíma skal landið áfram vera útivistar- og skógræktarsvæði og áframhaldandi kvöð um ræktun og friðun landsins hvíla á, nema nauðsyn beri til samkvæmt almannabörfum, enda hafi farið fram opinbert mat þar um.“

### 3.5 Fornminjar

Aðalskráning fornminja er langt komin í Rangárþingi ytra. Einar minjar eru innan Gaddstaða, lóðar 13 og eru þær sýndar á uppdrætti. Minjarnar eru bæjarstæði Litla Odda, RA308-014. Minjarnar eru sýndar á uppdrætti ásamt 15 m helgunarsvæði. Óheimilt er að hrófla við minjum.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 4 DEILISKIPULAG

### 4.1 Íbúðarbyggð

Á skipulagssvæðinu eru skilgreindar 30 íbúðarlóðir, Gaddstaðir 1 og 2 og Gaddstaðir 20 til 48. Heimilt er að byggja 3 - 5 hús á hverri lóð, íbúðarhús, bílskúr/skemmu, geymslu og gestahús. Íbúðarhús getur verið allt að 300 m<sup>2</sup>, geymsla allt að 60 m<sup>2</sup>, bílskúr/skemma allt að 300 m<sup>2</sup> og gestahús allt að 60 m<sup>2</sup>, nýtingarhlutfall lóða verður þó aldrei meira en 0,05. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m miðað við gólfkóta.

Hluti lóða og byggingareita nær inn í skógræktarsvæði svokallaðra Aldamótaskóga. Sé þörf á að hrófla við núverandi skógræktarsvæði vegna framkvæmda skal leitast við að færa núverandi tré eða að öðrum kosti verði gróðursettur samsvarandi fjöldi plantna í samráði við Skógræktarfélag Rangæinga.

### 4.2 Frístundabyggð

Á skipulagssvæðinu eru skilgreindar 28 frístundalóðir. Heimilt er að byggja 3 hús á hverri lóð, frístundahús, gestahús og geymslu/gróðurhús. Frístundahús getur verið allt að 200 m<sup>2</sup>, gestahús og/eða geymsla/gróðurhús geta samtals verið allt að 100 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóða verður þó aldrei meira en 0,03. Mænishæð frístundahúss og gestahúss getur verið allt að 5,5 m og geymslu/gróðurhúss allt að 4,0 m m.v. gólfkóta.

### 4.3 Samgöngur

#### 4.3.1 Vegir og bílastæði

Núverandi aðkoma að svæðinu er um gatnamót af Suðurlandsvegi skammt austan Hellu og liggur sameiginlegur vegur að íbúðarbyggðinni og frístundabyggð við Hróarslæk. Til framtíðar litið er gert ráð fyrir að vægi þessarar tengingar minnki eða hún leggist af. Gert er ráð fyrir að nýr vegur frá hringtorgi austast á Hellu verði megináðkoma. Sá vegur liggur milli lóðanna Gaddstaðir 27 og Gaddstaðir 30. Núverandi vegur á svæðinu verður skilgreindur sem héraðsvegur og er helgunarsvæði hans sýnt á deiliskipulagsupprætti. Hámarkshraði á veginum verður 70 km/klst. Bílastæði eru innan lóða. Ef einhvers konar atvinnustarfsemi er á lóðum skal gera ráð fyrir nægilegum fjölda bílastæða, innan lóðar, til að anna starfseminni.

#### 4.3.2 Göngu- og reiðleiðir

Milli Gaddstaða 40 og 41 er gert ráð fyrir almennu bílastæði sem nýtist fyrir gönguleiðir um skógræktarsvæðið norðan skipulagssvæðisins.

Reiðleið er með Suðurlandsvegi, vegi um svæðið og einnig eru reiðleiðir í skógræktarsvæðinu ásamt gönguleiðum. Gert er ráð fyrir gönguleiðum gegnum svæðið vestur í Aldamótaskóg, auk þess er gert ráð fyrir gönguleið suður úr svæðinu og hægt er að ganga þar niður að Ytri-Rangá. Göngu og reiðleiðir eru sýndar á deiliskipulagsupprætti.

### 4.3.3 Flugbraut

Flugbraut og flugskýli eru á Gaddstöðum lóð 7. Miða skal við að hljóðstig frá flugvélum fari ekki yfir skilgreind mörk, 55 db við útvegg næstu íbúðar- og frístundahúsa. Á uppdrætti er sýnt varúðarsvæði út frá flugbraut, þar sem ekki er heimilt að byggja. Heimilt er að stækka núverandi flugskýli, heildastærð flugskýlis getur þá verið allt að 400m<sup>2</sup>. Mænishæð verður óbreytt.

### 4.4 Opið svæði

Vestast á svæðinu er opið svæði sem ætlað er til útivistar.

### 4.5 Veitur

Gert er ráð fyrir að byggðin tengist dreifikerfi rafveitu.

Vatnsveita Ásahrepps og Rangárþings ytra mun sjá svæðinu fyrir neysluvatni.

Fráveita. Leitast verður við að sameinast um rotþrær og/eða hreinsivirki eftir því sem kostur er og út frá hagkvæmni, vist- og landfræðilegum þáttum. Kerfið verður nánar útfært á hönnunarstigi en möguleg staðsetning er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar og hafa aðskildar lagnir vegna fráveitu og regnvatns. Bent er á reglugerð um fráveitur nr. 798/1999 vegna frágangs fráveitu.

### 4.6 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum, ásamt plönnum og öðru hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni.

### 4.7 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

### 4.8 Dýrahald á íbúðarlóðum

Á íbúðarlóðum er heimilt að vera með minniháttar dýrahald. Til dæmis allt að 10 kindur, 5 hesta og 10 hænur, auk hunda og katta. Óheimilt er að vera með hana vegna ónæðis og gæta skal að því að skepnur valdi ekki óþarfa ónæði. Eigandi er ábyrgur fyrir sínum húsdýrum. Aðbúnaður dýra skal vera skv. reglugerðum þar að lútandi.

#### 4.9 Atvinnustarfsemi

Á íbúðarlóðum í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, enda hafi starfsemin tilskilin leyfi.

Innan frístundabyggðar er heimilt að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Enda hafi starfsemin tilskilin leyfi og lóðarhafar á frístundasvæðinu leggist ekki gegn starfseminni.

#### 4.10 Kvaðir

Kvöð er á íbúðarlóðum um staðsetningu hreinsivirkis og lagnir að hreinsivirkjum. Hreinsivirki eru sýnd á deiliskipulagsupprætti en staðsetning gæti breyst við hönnun fráveitukerfis.

#### 4.11 Flóttaleiðir vegna gróður og kjarrelda

Í aðalskipulagi segir að við deiliskipulag frístundabyggðar skuli gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróður- og kjarrelda.

Enn sem komið er þá er trjágróður á svæðinu takmarkaður og dregur það úr líkum á umfangsmiklum gróðureldum. Aðkomuvegur verður nýttur sem flóttaleið. Einnig nýtast gönguleiðir til norðurs og reiðleiðir til vesturs sem flóttaleiðir fyrir gangandi fólk.

## 5 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

### 5.1 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

### 5.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk og byggingarreiti húsa. Mænisstefna er frjálss en gæta skal að innbyrðis samræmi. Samræmi skal vera innan hverrar lóðar varðandi gerð húsa, efnis- og litaval.

### 5.3 Frágangur lóða og á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu ljúka framkvæmdum og raski vegna þeirra innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa. Allt rask skal lagfært og land jafnað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan trjágróður nær lóðamörkum en 5 m, nema með samþykki nágretta. Ekki er heimilt að gróðursetja tré nær vegum en 5 m. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum.

Heimilt er að girða af einstakar lóðir. Ef verið er með einhvers konar dýrahald á lóðum er skylt að girða lóðir af.

## 6 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, áskýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“<sup>1</sup>. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum.

**TAFLA 1.** Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa.

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur engin áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>

### 6.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

**TAFLA 2.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðmyndanir	Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur stefnan áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr.
Áskýnd og landslag	Hefur stefnan áhrif á byggðamynstur? Hefur stefnan áhrif á áskýnd svæða?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2007).

UMhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
Samfélag	Hefur stefnan áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur stefnan áhrif á notkun svæða til útivistar? Er stefnan líkleg til að stuðla að fjölgun íbúa?	Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur stefnan áhrif á samgöngur/gatnakerfið? Styður stefnan við skilvirkar göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Fornleifaskráning. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og loftgæði? Er hætta á mengun vegna stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007.

## 6.2 Samanburður valkosta

### 6.2.1 Íbúðarlóðir

Í umhverfisskýrslu aðalskipulags kemur fram að áhrif af uppbyggingu íbúðarsvæðis í stað frístundasvæðis eru metin óveruleg á náttúru, landslag og ásýnd. Framboð á íbúðarlóðum er líklegt til að stuðla að fjölgun íbúa og styrkja núverandi byggð, auk þess að efla atvinnu á framkvæmdatíma. Íbúasvæði í dreifbýli er ekki í samræmi við landsskipulagsstefnu, þar sem miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- **Breytt skipulag.** Nýtt íbúðarsvæði þar sem heimilt verður að byggja 3-5 hús á hverri lóð. Byggingarheimildir eru rýmkaðar og verður heimilt að byggja allt að 300 m<sup>2</sup> íbúðarhús, geymslu allt að 60 m<sup>2</sup>, bílskúr/skemmu allt að 300 m<sup>2</sup> og gestahús allt að 60 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóða verður þó aldrei meira en 0,05. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m miðað við gólfkóta. Á íbúðarlóðum í dreifbýli er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald.
- **Núll kostur – gildandi skipulag.** Frístundasvæði með deimild til að byggja 2 hús á hverri lóð. Frístundahús allt að 150 m<sup>2</sup> og aukahús allt að 40 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. hæð jarðvegs við húsvegg.

### Samantekt

Stefnan er talin hafa óveruleg áhrif, umfram gildandi skipulag, hvað varðar áhrif á jarðmyndanir og gróður. Þó gróður rýrni við uppbyggingu inn í gróið svæði aldamótaskóga, þá verður plantað samsvarandi í ný svæði, auk þess sem gróður er að öllu leyti sáð/plantað. Stefnan hefur neikvæð áhrif á ásýnd og landslag því byggingarmagn er orðið talsvert meira en það var í gildandi skipulagi og mænishæð hefur hækkað um 2 m. Stefnan hefur jákvæð áhrif á samfélag því hún styrkir tekjustofna sveitarfélagsins og getur stuðlað að fjölgun íbúa og atvinnusköpun. Stefnan hefur jákvæð áhrif á

samgöngur því verið er að fækka vegtengingum við veg um svæðið, við það batnar umferðaröryggi. Umferð kemur til með að aukast með fastri búsetu því líklegt er að íbúarnir sæki vinnu frá svæðinu. Þá má búast við að einhverjir íbúar bjóði upp á gistingu og við það eykst umferð enn frekar. Stefnan hefur því neikvæð áhrif á hljóðvist og loftgæði. Engin áhrif á minjar. Ekki er talin hætta á mengun vegna stefnunnar. Hvað varðar ósamræmi vegna stefnu landsskipulags kemur fram í stefnumörkun aðalskipulags að megináhersla á uppbygginu í dreifbýli verði í stærri landsspildum og beina skuli uppbyggingu að þegar byggðum svæðum. Íbúðarbyggð skuli taka mið af yfirbragði byggðar og leitast við að byggja í grennd við núverandi vega- og veitukerfi. Uppbygging hefur áhrif á aldamótaskóg en komið hefur verið til móts við þá minnkun skógræktar.

### 6.2.2 Frístundalóðir

Flestar lóðir á frístundasvæðinu hafa byggst upp að einhverju leyti. Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- **Breytt skipulag.** Heimilt er að byggja 3 hús innan hvernar lóðar. Frístundahús getur verið 200 m<sup>2</sup>, gestahús, geymsla/gróðurhús allt að 100 m<sup>2</sup>. Aðkomuvegir að nokkrum lóðum eru sameinaðir. Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Enda hafi starfsemin tilskilin leyfi og lóðarhafar á frístundasvæðinu leggist ekki gegn starfseminni.
- **Núll kostur – gildandi skipulag.** Heimilt er að byggja 1-3 hús innan hvernar lóðar. Aðalhús sem getur verið 200 m<sup>2</sup> og geymsla eða gestahús 100 m<sup>2</sup>.

### Samanburður

Stefnan er talin hafa óveruleg áhrif, umfram gildandi skipulag, hvað varðar áhrif á jarðmyndanir og gróður. Stefnan hefur óveruleg áhrif á ásýnd og landslag þó byggingarmagn hafi aðeins aukist. Stefnan hefur jákvæð áhrif á samfélag því hún styrkir tekjustofna sveitarfélagsins og getur stuðlað að atvinnusköpun. Stefnan hefur jákvæð áhrif á samgöngur því verið er að fækka vegtengingum við veg um svæðið, við það batnar umferðaröryggi. Búast má við að einhverjir íbúar bjóði upp á gistingu og við það eykst umferð enn frekar. Stefnan hefur því neikvæð áhrif á hljóðvist og loftgæði. Einar minjar eru innan lóðar nr. 13. Stefnan er ekki talin hafa áhrif á minjar. Ekki er talin hætta á mengun vegna stefnunnar.

### 6.2.3 Niðurstaða

	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Íbúðarbyggð	0	0	-	+	+	0	-
Frístundabyggð	0	0	0	+	+	0	-

Stefna sveitarfélagsins er að stuðla eigi að frekari uppbyggingu í dreifbýli, m.a. til að koma til móts við íbúa sem vilja setjast að í dreifbýli, til að nýta betur staðbundin veitumannvirki sem þarf að halda úti



til að tryggja dreifða byggð og til að mæta breyttu atvinnumynstri og tækniframförum þar sem fjölmargir eiga kost á að stunda atvinnu/nám í fjarvinnslu.

Sveitarstjórn er hlynnt breytingunni og vill stuðla að frekari uppbyggingu í sveitarfélaginu.