



**AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028
OG NÝTT DEILISKIPULAG**

Mosar

SKIPULAGSLÝSING – Ný frístundabyggð

24.07.2023





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

103415-LYS-001-V02

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir / Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.1.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
2.2	Deiliskipulag	7
2.3	Fornminjar	7
3	BREYTT AÐALSKIPULAG	7
4	DEILISKIPULAG	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir	8
5.2	Umhverfispættir og áherslur	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Skipulagsferlið	10

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til lóðarinnar Mosar (L227577) þar sem landeigandi óskar eftir að lóð verði skilgreind sem frístundabyggð.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er unnið að gerð deiliskipulags fyrir skipulagssvæðið sem mun innihalda skilmála um uppbyggingu svæðis.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. og 5.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

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

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Mosar er 16 ha að stærð samkvæmt HMS. Landið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Fyrirhugað er að heimila frístundabyggð fyrir allt að 16 lóðir, Bjallalækur rennur austan viðskipulagssvæðið (sjá mynd 1) og áfram verður tryggt gott aðgengi að læknum.

Aðkoma er af Bjallavegi (nr. 272) og um nýjan aðkomuveg að Mosum. Bjallavegur er skilgreindur sem tengivegur skv. skrá á heimasíðu Vegagerðarinnar. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Ní (Náttúrufræðistofnun Íslands) flokkast svæðið sem tún og akurlendi og víðikjarrvist er við Bjallalæk sem er í nálægð við skipulagssvæðið.

Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.



MYND 1. Skipulagssvæðið innan rauðu útlínanna. Mynd tekin af www.ja.is.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli segir:

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. 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. Frístundabyggð verði á afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefa kost á tækifærum til útiveru en þess jafnframt gætt að frístundasvæðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og náttúruverndar. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar

af náttúruvá. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum¹.

2.1.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu eru svæðin sem breytingin tekur til skilgreind sem landbúnaðarsvæði og frístundasvæði.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en eftirfarandi stefna gildir um notkun landbúnaðarlands:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

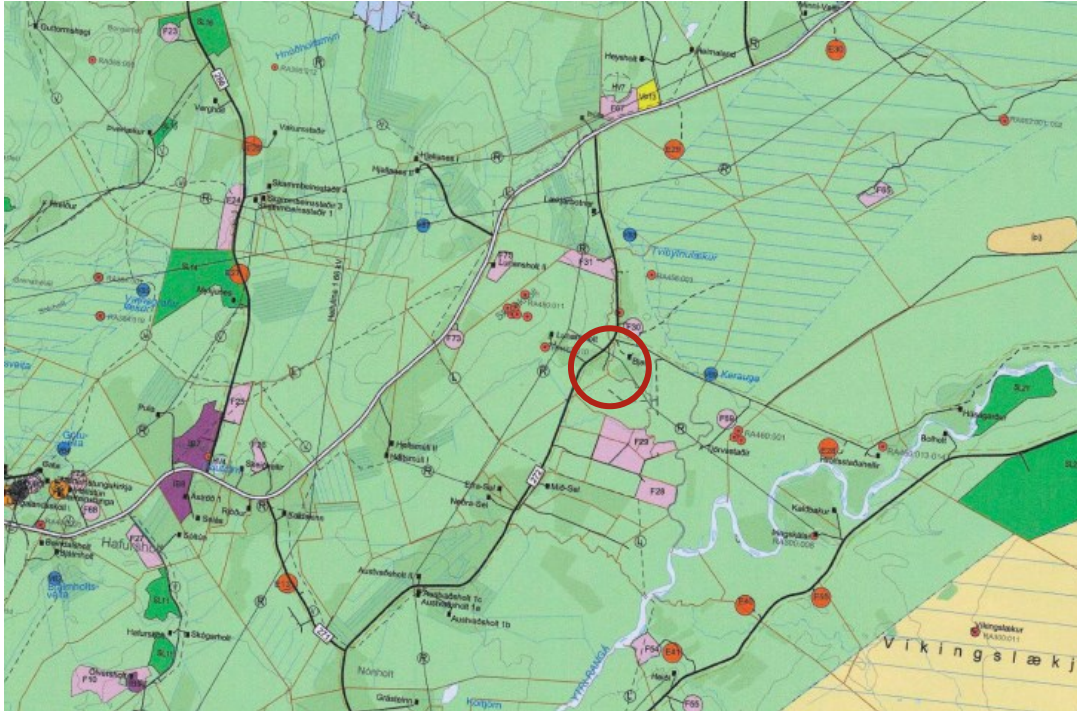
Á landbúnaðarsvæðum er heimilt er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

Í kafla 2.2.2 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir frístundabyggð:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundalóðir skulu að jafnaði vera 0,5 – 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03.
- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hvernjar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

Innan frístundabyggðar er heimilt að vera með þjónustumiðstöðvar, smáverslanir og aðra starfsemi sem þjónar viðkomandi svæði. Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016. Gera skal grein fyrir mögulegri atvinnustarfsemi í deiliskipulagi. Frístundabyggð skal vera á sem mest samfelldum svæðum og leitast skal við að samnýta vegi og veitur, þó þannig að öryggi verði sem tryggast. Gert verður ráð fyrir að ný frístundabyggð verði ekki stærri en 25 ha til að byrja með.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).



MYND 2. Hluti aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

Breyting á aðalskipulagi verður í samræmi við stefnu aðalskipulagsins.

2.2 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið.

2.3 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárbírgi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 BREYTT AÐALSKIPULAG

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að landbúnaðarland fellur út fyrir nýrri frístundabyggð, 16 ha að stærð. Nánar verður gert grein fyrir breytingunum í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar.

4 DEILISKIPULAG

Í deiliskipulagi fyrir Mosa verður gerð grein fyrir allt að 15 nýjum frístundalóðum og fyrir er einn sumarbústaður á svæðinu sem er í um 20 m fjarlægð frá Bjallalæk. Á skipulagssvæðinu í skipulagi verður gert ráð fyrir allt að 16 lóðum og skilmálar settir um uppbyggingu og yfirbragð svæðisins.

Sótt verður um undanþágu um að heimilað verði að byggja í allt að 50m fjarlægð frá miðlínu vegar. Verði haldið í 100 m fjarlægð frá vegi er takmarkað svæði landsins hæft til uppbyggingar. Bjallavegur er skilgreindur sem tengivegur.

Núverandi bústaður er í um 20m fjarlægð frá Bjallalæk og eftir atvikum verða nýjir byggingareitir lóða sambærilega, þ.e. að heimilað verði að byggja allt að 20 metra frá læknum. Þar sem um læk er að ræða, þá gilda ekki ákvæði skipulagsreglugerðar um að ekki sé heimilt „að reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50m“. Hugað verður að góðu rými og aðgengi að læknum og meðfram honum fyrir gangandi umferð.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting aðalskipulags og deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

5.1 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag og nýtt deiliskipulag sem skipulagslýsing þessi nær til.

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og í deiliskipulaginu verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none">Staðsetning og hönnun mannvirka skal taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none">Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað.	Hefur stefnan áhrif á landslag og yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar-efni sem þarfnast lítills viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. 	
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp. Vistgerðarkortlagning NÍ. VOT S-3 mikilvægt fuglaverndunarsvæði 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Útivistarmöguleikar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Tryggja góð tækifæri til útiveru og náttúruupplifunar. 	Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika?
Náttúru- og menningarminjar <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjasrá.</i> <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum (Búkollu) og á vefsíðu sveitarfélagsins, <https://www.ry.is/is>. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa við Suðurlandsveg 1-3, 850 Hellu. Athugasemdir / umsagnir skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, <https://skipulagsgatt.is/>, fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

6.1 Skipulagsferlið

