



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Háfshjáleiga land 1-3

Breyting aðalskipulags - nýtt verslunar- og þjónustusvæði

31.08.2023



SAMÞYKKTIR

Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 07.02.2023 með athugasemdafresti til: 01.03.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102368-01-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir / Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	4
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	4
3.2.1	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	5
3.3	Deiliskipulag	5
3.4	Fornminjar	5
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	6
4.1	Breyting á uppdrætti	6
4.2	Breyting á greinargerð	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	6
5.1	Umhverfisþættir og áherslur	6
5.2	Valkostir	7
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	7
5.3.1	Niðurstaða	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	8
6.2	Skipulagsferlið	8

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um 6 ha landbúnaðarsvæði úr landi Háfshjáleigu land 1, 2 og 3 breytist í verslunar- og þjónustusvæði. Háfshjáleiga land 1-3 (Landnr. 207724, Landnr. 207725 og Landnr. 207726) er samtals um 41,9 ha að stærð og er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir fastri búsetu og ferðaþjónustu á svæðinu.

Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni er að efla ferðaþjónustu á svæðinu og auka þá gistipjónustu sem er í boði fyrir ferðamenn.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæði Háfshjáleigu land 1-3 er að hluta til mólendi og grasi gróið ofar í lóðunum. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er að finna tún og akurlendi, mosamóavist, hrossanálavist og víðikjarrvist. Aðkoma að Háfshjáleigu land 1-3 er um Þykkvabæjarveg til vesturs í gegnum Þykkvabæ, um Háfsveg (2995) og þaðan um aðkomuveg að lóðum.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

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. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum¹.

3.2 Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem landbúnaðarland. 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.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki.
- Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifkerfa.
- Gætt skal að verndun umhverfis og lífríkis fallvanta m.a. til að efla fiskgengd og veiðimöguleika.

Í kafla 2.3.4 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um verslunar- og þjónustusvæði:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði efld, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðalagið. Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

3.2.1 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Breytingin á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags um nýtingu lands, að því leyti að verið er að styrkja atvinnustarfsemi og ferðaþjónustu innan sveitarfélags sem styrkir samfélagið.

Þrátt fyrir að flokkun landbúnaðarlands hafi ekki verið unnin má ætla að land gæti hentað vel til ræktunar en ekki hefur verið eftirspurn eftir þessu svæði til slíkrar landnýtingar. Teknir eru samtals 6 ha, samliggjandi norðan til úr spildum, sem hver um sig er um 15 ha að stærð. Breytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu innan sveitarfélagsins og atvinnusköpun í ferðamennsku.

3.3 Deiliskipulag

Unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

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.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

4.1 Breyting á uppdrætti

Sett er inn nýtt verslunar- og þjónustusvæði, VP37 og minnkar landbúnaðarsvæði samsvarandi.

4.2 Breyting á greinargerð

Í töflu um verslunar- og þjónustusvæði verður bætt við nýju svæði VP37.

Texti í breyttri greinargerð:

TAFLA 1. Texti fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP37 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
VP37	Háfshjáleiga land 1, 2 og 3	Heimiluð er ferðaþjónusta, gisting, verslun og veitingar í allt að 30 smáhýsum og þjónustubyggingu. Heildarbyggingamagn til ferðaþjónustu getur verið allt að 3500 m ² . Heimilt er að vera með fasta búsetu. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða. Stærð svæðis er 6 ha.	0	75

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin 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 sjálfrar, 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 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 2 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 <ul style="list-style-type: none">Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar-efni sem þarfnast lítils viðhalds. Gerð er krafa um	Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<i>Víðerni. Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> • Staðsetning og hönnun mannvirkja skulu taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 	
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi 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.	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>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 <ul style="list-style-type: none"> • Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. • Stuðla skal að nýjum atvinnutækifærum. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> • Aðstaða og aðgengi skal vera góð og mæta þörfum gesta. • Tryggja góð tækifæri til útiveru og náttúruupplifunar. 	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd. 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. <ul style="list-style-type: none"> • Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Margar byggingar breyta alltaf ásýnd, hægt er að draga úr þeim áhrifum með efnisvali sem fellur að landslagi og með gróðursetningu plantna.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg. Gróður raskast við framkvæmdir en möguleiki er á að halda svarðlagi til haga og nýta við frágang svæða. Alla jafnan er umhverfi bygginga og býla í dreifbýli vel gróið og má ætla að svo verði einnig hér.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/óviss. Gert er ráð fyrir að gengið verði frá fráveitu í samræmi við reglugerð og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Umferð verður meiri þegar svæðið verður byggt upp og þjónusta eykst. Mögulega veldur það ónæði fyrir íbúa í nágrenninu og í Þykkvabæ.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Breytingin er líkleg til að leiða til fjölgunar atvinnutækifæra. Verið er að stuðla að uppbyggingu atvinnu í dreifbýli og heimild til fastrar búsetu. Við það fjölgar einnig íbúum.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á land, landslag, gróður og dýr og heilbrigði eru óveruleg. Landið verður áfram landbúnaðarland.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Engin breyting á íbúafjölda eða atvinnu.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og mun hún auka atvinnumöguleika í kringum ferðaþjónustuna á svæðinu. Þó verið sé að taka landbúnaðarland undir verslunar- og þjónustusvæði þá er það hluti lóðanna og ekki verið að taka stórt svæði fyrir þá þjónustu. Þá hefur ekki verið mikil eftirspurn eftir landbúnaðarlandi til hefðbundins búskapar.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í febrúar. Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum: Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Vegagerðinni.

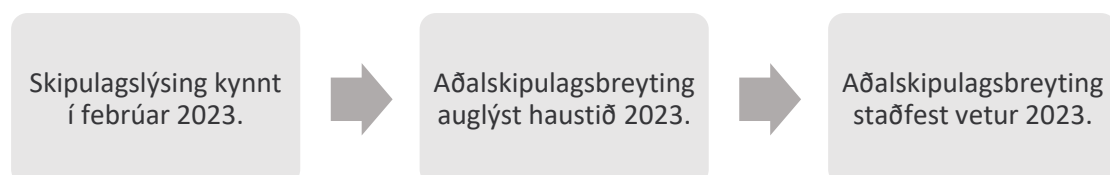
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

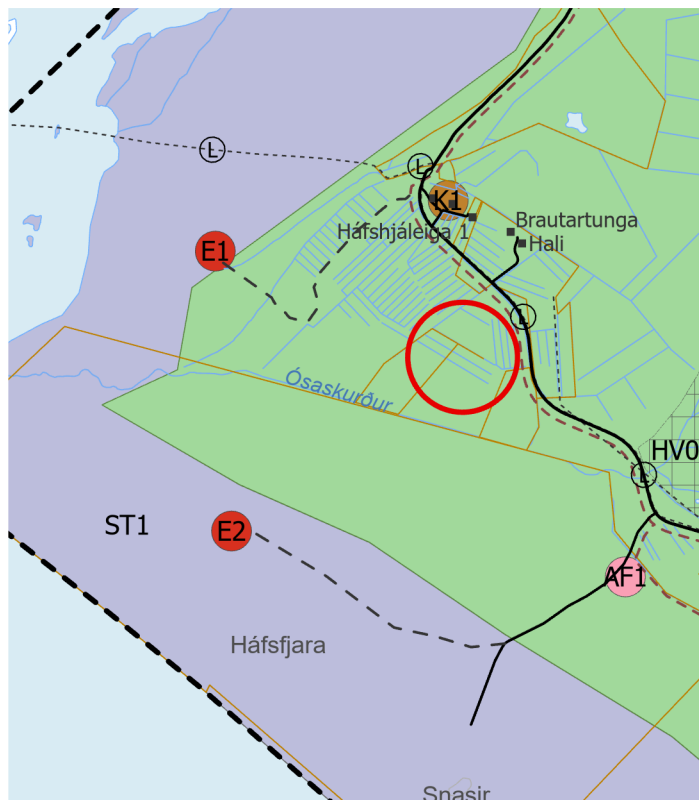
- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

6.2 Skipulagsferlið

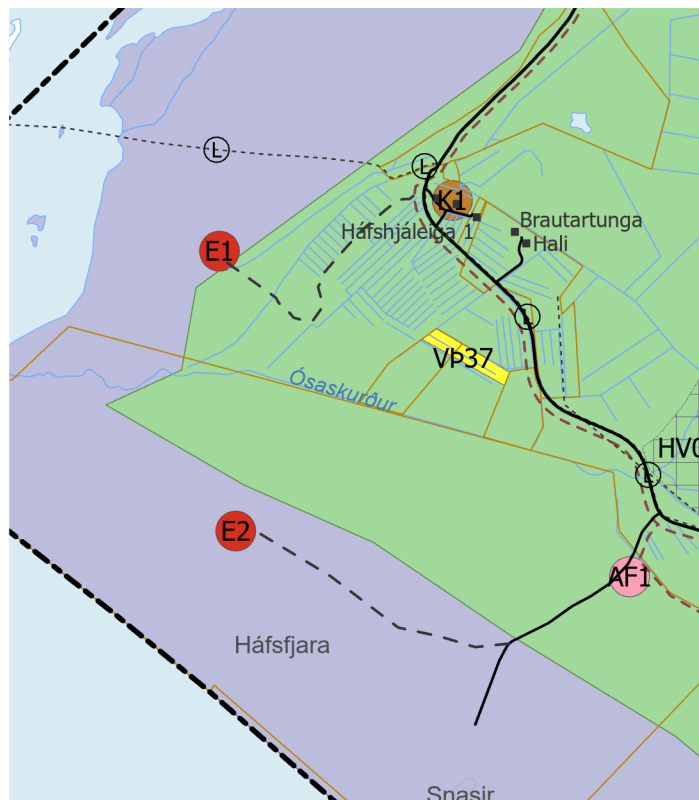


Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Sveitarfélagsuppráttur - Háfhjáleiga land 1-3



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

Skýringar

Sveitarfélagamörk

Mannvirki

■ Sérbýlishús

Samgöngur og veitur

— Tengivegir

— Héraðsvegir og aðrir vegir

- - - Slóðar

- - - - Reiðleið

-Ⓛ- Ljósleiðari

-Ⓥ- Vatnsveita

○ Svæði sem breytingin nær til

Takmarkanir á landnotkun

Hverfisvernd

Atvinna og byggð

● Afþreyingar- og ferðamannasvæði

● Efnistöku- og efnislosunarsvæði

● Kirkjugarðar og grafreitir

■ Landbúnaðarsvæði

■ Strandsvæði

■ Verslun- og þjónusta



0 0,3 0,7 1,3 2 km



Aðalskipulagsbreyting
Háfhjáleiga land 1-3

Verk: 102368

Unnið: MMR/MS

Blaðstærð: A4

Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:50.000

Dags: 24.04.2023 Breytt dags: 31.08.2023