



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting í Þjóðólfshaga – breytist í íbúðarsvæði

26.05.2023

Br. 13.09.2023



Samþykktir

Aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 31. 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 Rangárþings ytra þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Skipulagsferli

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 03.04.2023 með athugasemdafresti til: 03.05.2023

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102468-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

Margrét Róbertsdóttir

Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
1.2	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2016-2026	6
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.2.1	Samræmi breytingarinnar við aðalskipulag	8
3.3	Deiliskipulag	8
3.4	Fornminjar	8
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	9
4.1	Breyting á uppdrætti	9
4.2	Breyting á greinargerð	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
5.1	Umhverfispættir og áherslur	10
5.2	Valkostir og samanburður	11
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	11
5.4	Niðurstaða umhverfismats	12
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	14
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	14
6.2	Skipulagsferlið	14
6.3	Breyting tillögu á vinnslutíma	14

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem frístundasvæði F11 og landbúnaðarsvæði. Frístundasvæðinu og landbúnaðarsvæðinu verður breytt í íbúðarsvæði ÍB31 í landi Þjóðólfshaga (L165164). Skipulagssvæðið er um 38 ha að stærð. Lóðarhafar óskuðu eftir breytingu svæðis til að geta haft fasta búsetu, vera með minniháttar dýrahald og fjarvinnu.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:50:000
- Greinargerð þessi.

1.2 Markmið

Helstu markmið með aðalskipulagsbreytingunni eru eftirfarandi:

Skilgreina nýtt íbúðarsvæði í aðalskipulagi
Fjölga lóðum með fastri búsetu á svæðinu og útsvar til sveitarfélagsins
Auka þjónustu á svæðinu og atvinnu
Heimila minniháttar dýrahald

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Þjóðólfshagi í Rangárþingi ytra er með aðkomu af Suðurlandsvegi 1 um aðkomuveg Þjóðólfshaga. Skipulagssvæðið er um 38 ha að stærð og er svæðið tiltölulega flatt. Landið er grasi gróið og hefur gróðri verið plantað á þeim lóðum sem þegar hefur verið byggt á. Búið er að byggja á 23 lóðum en gert verður ráð fyrir allt að 35 lóðum í breyttu deiliskipulagi, sem unnið er samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er að finna vistgerðirnar língresis- og vingulsvist, víðikjarrvist, starungsflóavist og skógrækt. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar en svæðið, líkt og nær allt Suðurlandsundirlendið telst vera mikilvægt fuglasvæði, skv. vistgerðarkortlagningu NÍ. Leifar af minjum eru innan skipulagssvæðis sem betur verður greint frá í kafla 3.4.

Mikil breyting hefur átt sér stað í landbúnaði undanfarið og færst hefur í vöxt að landeigendur óski eftir að nýta hluta jarðar sinnar með öðrum hætti til tekjuöflunar en til landbúnaðar. Mikil eftirspurn er eftir lóðum í dreifbýli sem hefur farið vaxandi þar sem margir vilja búa utan þéttbýlisins með gott rými í kringum sitt sérbýli og aukið útsýni.

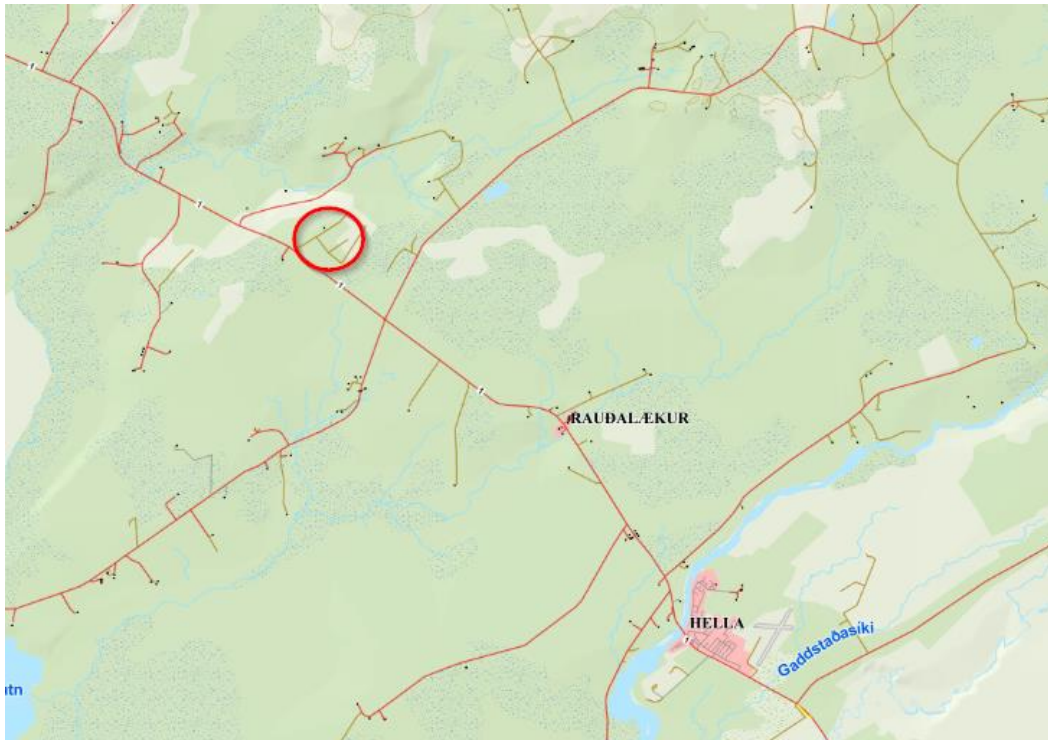
Fjölbreytt framboð íbúðarsvæða eykur möguleika á að einstaklingar velji sér búsetu þar sem þeim líkar hvað best og eykur þar með vellíðan. Staðbundin atvinna með ljósleiðaratengingu er alltaf að aukast sem styrkir búsetu utan þéttbýlis og kjósa sífellt fleiri að vinna og/eða stunda nám heiman frá sér. Með fjölbreyttum möguleikum til búsetu, bæði í þéttbýli og ekki síður í dreifbýli, byggist upp fjölbreytt samfélag. Með því að heimila landeigendum að skipuleggja hluta sinna jarða fyrir þennan markað fjölgar íbúum sveitarfélagsins, landeigendur fá tekjur og dreifbýlið og samfélagið styrkist. Sveitarfélagið er þegar að veita þjónustu í dreifbýli, t.a.m. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Þéttari byggð, í tengslum við núverandi þjónustukerfi, stuðlar að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og léttir rekstur sveitarfélagsins, en á nýju íbúðarsvæði mun þjónustustig vera það sama og annarsstaðar í dreifbýli sveitarfélagsins. Auk þess er aukin eftirspurn eftir lóðum þar sem hægt er að hafa minniháttar dýrahald fyrir svokallað „hobby-dýrahald“ þar sem íbúar geta verið nokkur húsdýr eins og t.d. hænur og annan búfénað. Eins og sjá má á töflu 1 hefur íbúum fjölgað bæði í þétt- og dreifbýli með hverju ári.

TAFLA 1. Fólksfjöldi í Rangárþingi ytra.

ÁR	2023	2022	2021	2020	2019	2018	
Hella	1019	980	941	886	878	869	Heimild Hagstofu
Dreifbýli	907	886	868	854	804	767	
Samtals	1926	1866	1809	1740	1682	1636	Heimild íbúasýn
<i>Breyting %</i>	3,22%	2,07%	1,64%	6,22%	4,82%		

Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli fer eftir framboði og verða sum svæði vinsælli en önnur. Einnig hafa orðið eigendaskipti á jörðum og nýir eigendur vilja nýta jarðir í annað en íbúðarbyggð, jafnvel þó deiliskipulag sé fyrir hendi. Því geta verið óbyggð íbúðarsvæði í sveitarfélaginu sem ekki er eftirspurn eftir. Við næstu endurskoðun aðalskipulagsins verða íbúðar- og frístundasvæði yfirfarin, m.a. með tilliti til uppbyggingar og mögulega verða einhver felld út þar sem eftirspurn er ekki til staðar.

Svæði sem hér er breytt í íbúðarsvæði í Þjóðólshaga er nú þegar að nokkur leyti uppbyggt sem frístundasvæði en óskir landeigenda er að geta haft fasta búsetu á svæðinu og hafa heimildir fyrir takmörkuðu húsdýrahaldi. Hluta svæðisins hefur áður verið breytt í íbúðarsvæði, að ósk landeigenda en með breytti aðalskipulagi verður allt svæðið íbúðarsvæði.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2016-2026

Um skipulag í dreifbýli stendur:

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhæðum, landslagi og staðháttum. 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. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta.

Breytingin er ekki í samræmi við landsskipulagsstefnu, þannig ætla má að mögulega gott landbúnaðarland fari undir íbúðarbyggð. Að öðru leiti er breytt stefna er í samræmi við landsskipulagsstefnu.

3.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem frístundabyggð (F11) og að hluta til landbúnaðarsvæði en verður breytt í íbúðarbyggð.

Stefna um frístundabyggð

- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald. 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 hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

Stefna um landbúnaðarsvæði

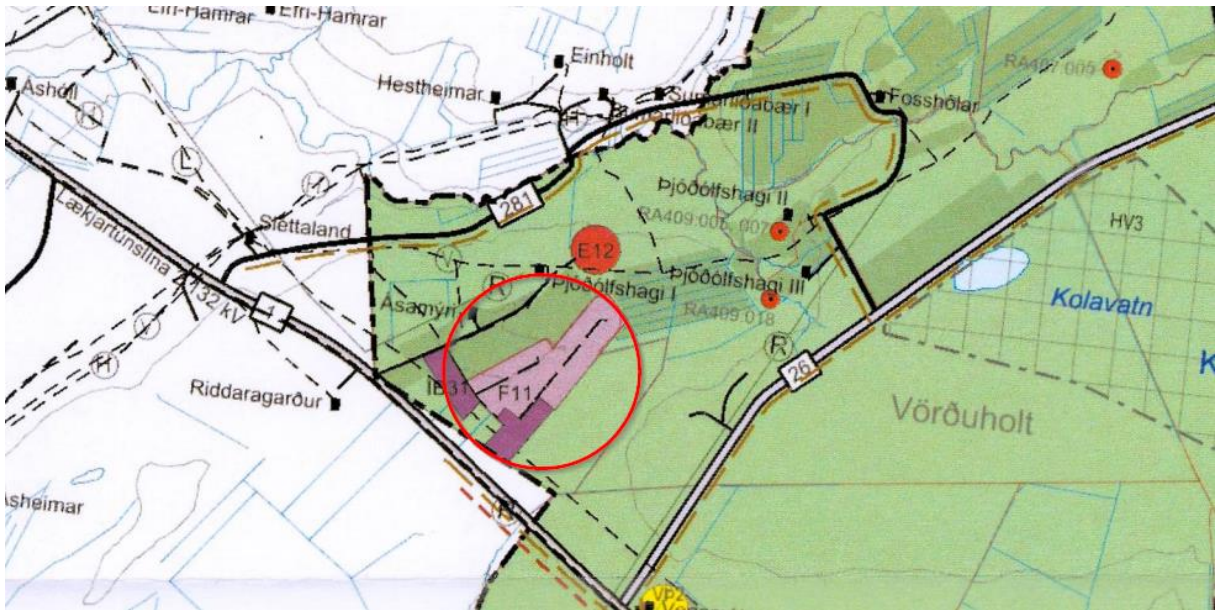
- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað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

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

Gott Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu.

Stefna um íbúðarbyggð

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald sé það í deiliskipulagi



MYND 1. Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

3.2.1 Samræmi breytingarinnar við aðalskipulag

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags þar sem svæðið er vel staðsett við þjóðveginn og fyrir eru lagnir innan svæðisins. Þó landbúnaðarland hafi ekki verið flokkað í Rangárþingi ytra þá má ætla að svæðið sem nú er breytt í íbúðarsvæði teljist sem gott landbúnaðarland en það er nú þegar skilgreint sem frístundasvæði og að nokkru leyti uppbyggt. Að öðru leyti samræmist breytingin stefnu í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er vel staðsett m.t.t. samgangna og veitukerfa þ.á.m. ljósleiðaratenginga. Skilmálar varðandi yfirbragð byggðar munu taka mið af aðalskipulagi og verða nánar útfærðir í deiliskipulagi.

3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir frístundasvæði í Þjóðólshaga sem staðfest var í B. deild Stjórnartíðinda 23.09.2013. Unnið er að nýju deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæðið þar sem settir verða nýir skilmálar vegna heimildar fyrir minniháttar dýrahalds, auk skilmála fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja eftir því sem við á og mögulegrar breytingar á aðkomuvegi o.fl.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er lokið. Fornleifastofnun Íslands skrásetti minjar í Rangárþingi ytra 2014 og innan skipulagssvæðis eru leifar af götu skráð: RA-409:042 gata leið sem er talin í hættu vegna ábúðar. Hefur hún orðið fyrir miklu raski vegna núverandi vegar. Minjar Götu skráð: RA-671:012_01 liggur uppeftir endilangt skipulagssvæðið á lóðum Þjóðólshaga 28, 24, 20, 16, 13 og 10. Einnig er hluti RA-671:012_02 innan lóðar Þjóðólshaga 9. En báðar þessar götur eru leifar á gömlum þjóðvegi skráður á herforingjaráðskorti Dana árið 1908 og samkvæmt hættumati talin stórhætta vegna framkvæmda. Þó hefur mikill hluti götunnar hlaupið í þýfi og forarsvað vegna hestabeitar. Síðan eru leifar af

Þjóðvegi/götu, skráð RA-671:030 og er hluti helgunarsvæðis innan lóða Þjóðólshaga 1 og 2. Samkvæmt hættumati er það talið vera stórhætta vegna framkvæmda.

Innan lóðar Þjóðólshaga 2 minjar skráðar: RA-409:024_01 til 03 – tóft beitarhús og skv. hættumati talið hætta vegna rasks.

Eftir nýja úttekt á skipulagssvæðinu í júní síðastliðnum fundust tvær þústir skráðar: RA-409:044_01 og RA-409:044_02 innan lóðar Þjóðólshaga 15. Ekki er almennilega vitað hvað þær eru en skulu þær njóta vafans þar sem að þær standa áberandi upp úr umhverfinu á flatlendu svæði. Hættumat er því talin stórhætta vegna framkvæmda.

Finnist áður ókunnar minjar við framkvæmd verks skal stöðva framkvæmd tafarlaust og 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

Íbúðarsvæði ÍB31 stækkar sem um nemur frístundabyggð F11 sem fellt verður út.

4.2 Breyting á greinargerð

F11 verður fellt út úr töflu um frístundabyggð.

TAFLA 2. Texti í gildandi greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F11	Þjóðólshagi	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 33 lóðum og eru 14 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 21 ha.	24	14

Í töflu um íbúðarbyggð mun texti breytast.

TAFLA 3. Texti í gildandi greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
ÍB31	Þjóðólshagi	Gert er ráð fyrir 12 lóðum. Stærð svæðis er um 13 ha.	12	6

TAFLA 4. Texti í breyttri greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
ÍB31	Þjóðólshagi	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 35 lóðum og eru 20 lóðir byggðar. Heimiluð uppbygging er í samræmi við almenna skilmála aðalskipulags. Taka skal mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum	35	20

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
		og staðhättum. Leitast skal við að aðlaga mannvirki að landinu umhverfis. Stærð svæðis er um 38 ha.		

Samkvæmt almennum skilmálum í gildandi aðalskipulagi er nýtingarhlutfall íbúðarlóða í dreifbýli 0,05 og hámarks byggingarmagn 1.500 m².

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 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 5 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum.

TAFLA 5. Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag. Jarðmyndanir. Jarðvegur – jarðvegsrof. Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Við uppbyggingu íbúðarsvæða skal lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar-efni sem þarfnast lítils viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. Halda skal í dreifbýlisyfirbragð 	Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. Vistgerðarkortlagning NÍ. VOT-S 3 Mikilvæg fuglasvæði	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>Fjölgun íbúa. Atvinnulíf. Útivistarmöguleikar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verður áfram að uppbyggingu í dreifbýli og styrkt rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. Íbúðarbyggð skal vera á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best. 	Stuðlar stefnan að fjölgun íbúa? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. Aðalskráning fornminja. <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.2 Valkostir og samanburður

Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar“.

Bornir verða saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Íbúðarsvæði Þjóðólshaga stækkar

ÍB31 stækkar úr 13 ha í 38 ha. F11 dettur úr gildi. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 35 lóðum og eru 20 lóðir þegar byggðar. Heimiluð uppbygging er í samræmi við almenna skilmála aðalskipulags.

Valkostur 2. Samfelld uppbygging íbúðarbyggðar á Hellu

Umrædd uppbygging á íbúðarlóðum verði hluti af samfelldri íbúðarbyggð þéttbýlisins á Hellu.

Núll-kostur. Gildandi skipulag

Fjölgun umrædda íbúðarlóða á sér ekki stað. Svæðið sem tilheyrir F11 verður áfram skilgreint sem frístundabyggð.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

VALKOSTUR 1:

Áhrif á land og landslagslag eru óveruleg. Svæðið er þegar að stórum hluta byggt en frekari uppbygging mun óhjákvæmilega hafa áhrif á ásýnd svæðisins með nýrri mannvirkjagerð. Verði farið eftir stefnu aðalskipulags um að mannvirki falli að landi og vandað verði til frágangs umhverfis þau er ekki talið líklegt að ásýnd svæðisins breytist mikið.

Áhrif á gróður og dýr er óveruleg. Ekki er talið að breytt skipulag muni hafa áhrif á fuglalíf á svæðinu því svæðið er að stórum hluta byggt. Leitast verður við að halda víðikjarrvistinni heillri.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg. Búið er að koma fyrir lögnum á flestar lóðir en mögulega þarf að sameinast um fráveitu á þegar byggðum lóðum. Aukin umferð mun verða á svæðinu með fastri búsetu. Áhrif vegna þess eru aðallega bundin við íbúðarbyggðina. Gert er ráð fyrir að vegur um svæðið breiðki til að auðvelda aðgengi að lóðum s.s fyrir slökkvi-, sjúkra og sorphirðubíla og umferðaöryggi íbúa.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Stuðlað er að uppbyggingu og fastri búsetu sem fjölgar íbúum og eykur útsvar til sveitarfélagsins. Nálægð við stofnvegi og innviði gera skipulagssvæðið hentugt til búsetu. Öll

almenn þjónusta er til staðar á Hellu, hvort sem er fyrir íbúa innan eða utan þéttbýlis. Íbúum kemur til með að fjölga og hagkvæm skilyrði skapast til þess að halda úti þjónustu við íbúa sveitarfélagsins sem ýtir undir atvinnu uppbyggingu og við það styrkist byggðin í heild sinni.

Áhrif á minjar eru óverulegar. Þekktar minjar eru á svæðinu. Önnur hefur þegar orðið fyrir raski vegna vegar, en hin er fyrir utan byggingarreit á lóð Þjóðólshaga 3.

VALKOSTUR 2:

Áhrif á land og landslagslag eru óveruleg. Svæði undir íbúðarbyggð hafa þegar verið skilgreind á Hellu og eru mörg tilbúin til uppbyggingar. Uppbygging myndi falla inn í þéttbýlið á Hellu. Uppbygging hefur alltaf áhrif á ásýnd þar sem nýjar byggingar og þétting byggðar setja svip sinn á yfirbragð svæðisins.

Áhrif á gróður og dýr er óveruleg/óviss. Áhrif á gróður og dýralíf fara eftir því svæði sem tekið yrði undir nýjar íbúðarlóðir en eru mjög takmörkuð innan þéttbýlis.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg/óviss. Fjölgun íbúðalóða krefst viðeigandi veitukerfa. Ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum þar að lútandi er ekki talin hætta á mengun. Fjölgun íbúðarlóða leiðir af sér aukna umferð um svæðið og gera má ráð fyrir að áhersla yrði lögð á góðar og öruggar samgöngur.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Fjölgun íbúðarlóða á Hellu stuðlar að frekari uppbyggingu í þéttbýlinu, fjölgar íbúum og eykur þar með tekjur sveitarfélagsins. Uppbygging í þéttbýli stuðlar að hagkvæmni hvað varðar nýtingu núverandi vega og veitukerfa. Þá er þétting innan þéttbýlis jákvæð fyrir aðgengi að þeirri þjónustu sem til staðar er á Hellu, ekki síst fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Aukinn íbúafjöldi styður og styrkir uppbyggingu á þjónustu á Hellu.

Áhrif á minjar eru óviss. Áhrif á minjar fer eftir nákvæmri staðsetningu þess svæðis sem tekið yrði undir nýjar íbúðarlóðir.

GILDANDI SKIPULAG:

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

Áhrif á samfélag eru óveruleg/neikvæð. Svæðið helst áfram sem frístundasvæði. Ekki er komið til móts við ósk landeiganda um að heimila fasta búsetu innan sinna lóða þrátt fyrir að svæðið sé ágætlega tengt þjónustu sveitarfélagsins og liggur við núverandi íbúðarsvæði.

Áhrif á minjar eru óverulegar. Engin breyting.

5.4 Niðurstaða umhverfismats

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og telur að stækkun núverandi íbúðasvæðis, styrki byggð í sveitarfélaginu. Með stækkuðu íbúðasvæði er verið að bjóða upp á fjölbreyttari valkosti til búsetu í sveitarfélaginu, og svæðið er nú þegar í góðum tengslum við þá þjónustu sem sveitarfélagið hefur upp á að bjóða. Almennt njóta íbúðarsvæði í dreifbýli, sömu þjónustu og önnur byggð í dreifbýli, til að mynda sorphirðu, skólaakstur o.fl. Tekjur til sveitarfélagsins aukast einnig þegar föst búseta verður á svæðinu. Nálægð við stofnvegi og innviði gera svæðið hentugt til búsetu og ljósleiðaravæðing

sveitarfélags hefur aukið möguleika á fjarvinnu. Varðandi minjar, þá eru leifar af götu (RA-409:042) þegar röskuð og mun breytt skipulag ekki hafa áhrif umfram núverandi skipulag.

Einnig er verið að koma til móts við óskir núverandi lóðarhafa/landeigenda með að heimila fasta búsetu á sínu landi, innan sveitarfélags.

Deiliskipulag fyrir íbúðarsvæðið mun byggja á núverandi vegum og lóðamörkum frístundabyggðarinnar sem þegar hefur byggst upp.

Sveitarfélagið telur að heildar áhrif breytingarinnar séu jákvæð og að hún stuðli að helstu markmiðum aðalskipulagsins um að skapa góð skilyrði fyrir mannlíf og atvinnulíf til framtíðar og gera búsetu í Rangárþingi eftirsóknarverða.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í apríl. Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum: Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og Minjastofnun.

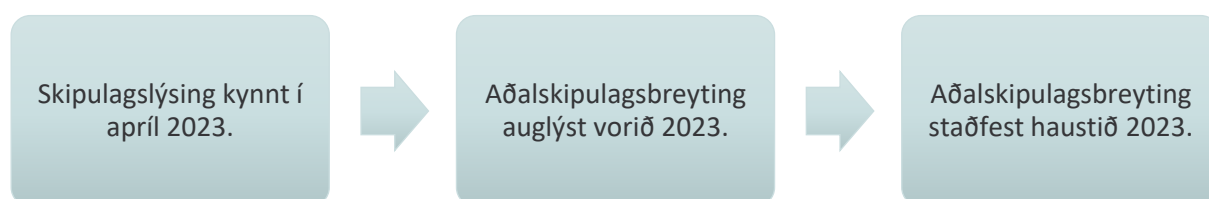
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Ásahreppur
- Brunavarnir Rangárvallasýslu

6.2 Skipulagsferlið



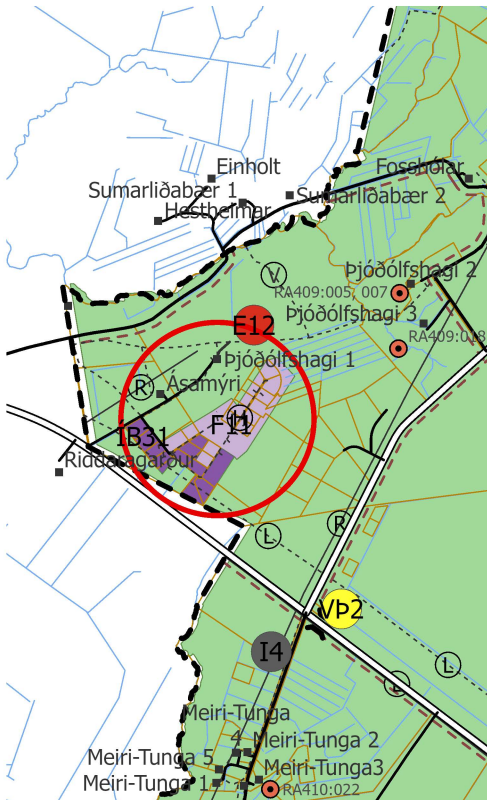
6.3 Breyting tillögu á vinnslutíma

Samkvæmt ábendingum frá Skipulagsstofnun var bætt við texta og töflu með forsendum í kafla 2. Einnig var nánar gert grein fyrir umhverfisáhrifum, valkostagreiningu og rökum fyrir afstöðu sveitarfélagsins í kafla 5.3.

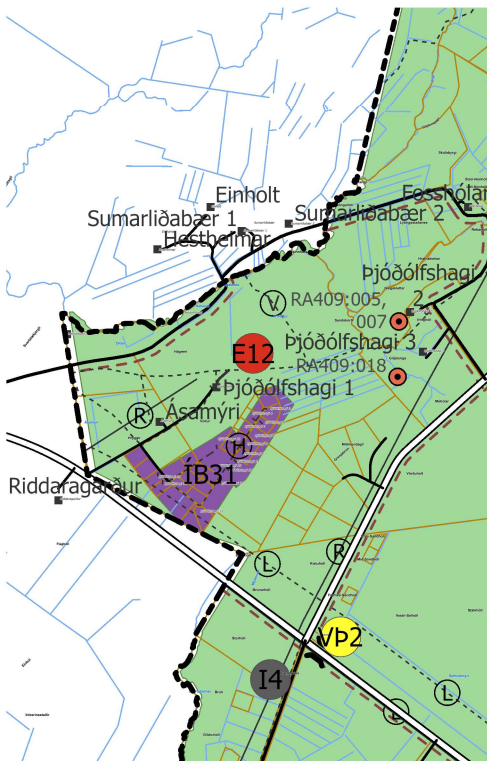


Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Sveitarfélagsuppráttur - Þjóðólfshagi



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

Skýringar

Landnotkun

- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Íbúðarbyggð
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Iðnaðarsvæði
- Verslun- og þjónusta

Samgöngur og veitur

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleið
- Hitaveita
- Ljósleiðari
- Háspennulína 132-220 kV
- Vatnsveita

- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning

Tákn til skýringar

- Sveitarfélamörk
- Svæði sem breytingin nær til

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur hlotið málsmeðferð skv. 2. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitarstjórn þann

F.h. Rangárbings ytra

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun _____

Skipulagsgögn:
Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulagsbreyting
Þjóðólfshagi

Verk: 102468 Blaðstærð: A4
Unnið: MMR/MS Rýnt: IS

Mælikvarði: Dags:
1:50.000 26.05.2023

Breytt dags:

Samþykkt:

