



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

### SKIPULAGSLÝSING

Breyting aðalskipulags /Deiliskipulag

Þjóðólfshagi 1 – Frístundasvæði verður íbúðarsvæði

23.03.2023



## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

---

102468-LYS-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

---

Ingibjörg Sveinsdóttir

## 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 | 5 |
| 2.2   | Gildandi deiliskipulag                  | 6 |
| 2.3   | Fornminjar                              | 7 |
| 3     | BREYTT SKIPULAG                         | 7 |
| 3.1   | Aðalskipulagsbreyting                   | 7 |
| 3.2   | Nýtt deiliskipulag                      | 7 |
| 4     | UMHVERFISMATSSKÝRSLA                    | 7 |
| 4.1   | Tengsl við aðrar áætlanir               | 7 |
| 4.2   | Valkostir                               | 7 |
| 4.3   | Umhverfisþættir og áherslur             | 8 |
| 5     | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ       | 9 |
| 5.1   | Skipulagsferlið                         | 9 |

## 1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í Þjóðólfshaga og nýs deiliskipulags. Svæðið sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir er Þjóðólfshagi 1 (landnr. 165164) í Rangárþingi ytra. Skipulagssvæðið er um 40 ha að stærð og þar af eru um 30 ha undir frístundabyggð. Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð F11 í gildandi aðalskipulagi en gert er ráð fyrir að svæðið breytist í íbúðarbyggð. Í gildi er deiliskipulag, dags. í B-deild 23.09.2013, sem fellur úr gildi með gildistöku nýs skipulags.

### 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. 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 aðalskipulagsbreytingarinnar, deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Þjóðólfshagi 1 (landnr. 165164) er um 10,4 km vestan Hellu og með aðkomu frá Suðurlandsvegi. Þjóðólfshagi 1 er í heildina skráð 100,8 ha að stærð. Skipulagssvæðið verður breytt úr frístundabyggð yfir í íbúðarbyggð. Skipulagssvæðið er um 40 ha að stærð og er tiltölulega flatt en hallar lítillega til suðausturs. Búið er að byggja á 23 lóðum en í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 33 frístundalóðum.



**MYND 1.** Horft norðaustur yfir skipulagssvæði Þjóðólfshaga 1. Mynd tekin af ja.is

Landið er grasi gróið og sumstaðar lyngi vaxið. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) er að finna vistgerðirnar língresis- og vingulsvist, víðikjarrvist, starungsflóavist og skógrækt. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu.

## 2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um 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 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, náttúrufari 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<sup>1</sup>.

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu og liggur svæðið vel að samgöngum og veitum.

### 2.1.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

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

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.

Í kafla 2.2.1 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir íbúðarbyggð:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og vetur nýtist sem best.

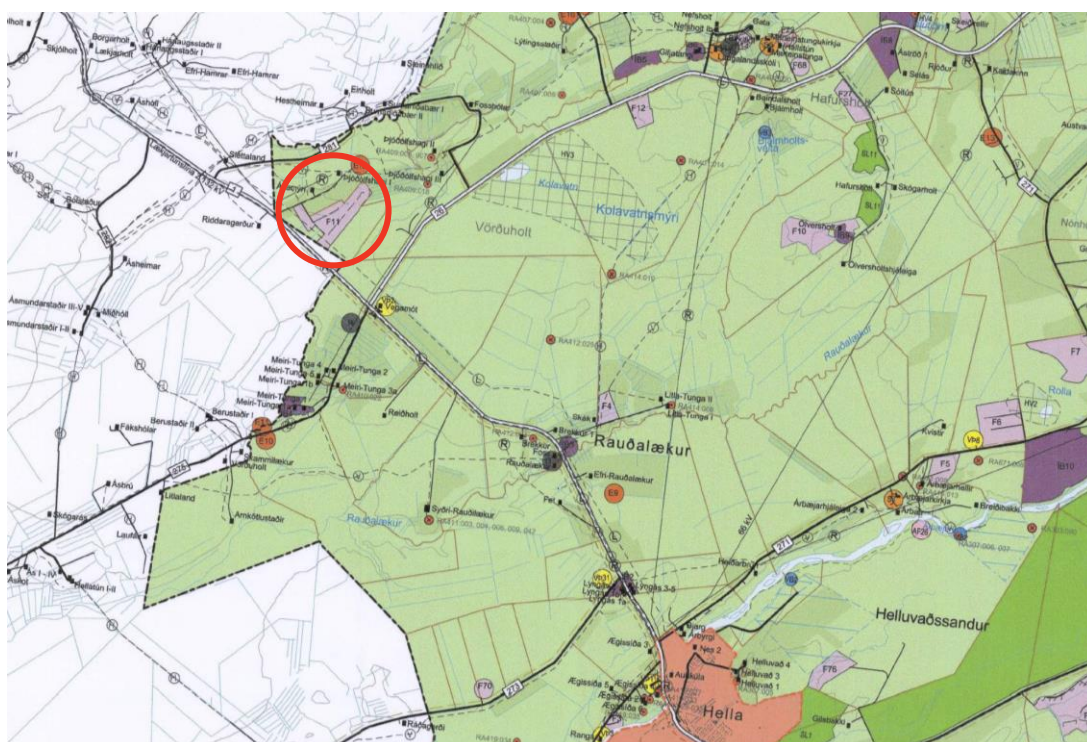
<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2016).



- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvafars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvárs.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera nægileg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald.

Við skipulag nýrra svæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi. Markmið er að nýta sem best tengingar við stofn- og tengivegi, að veitur nýtist sem best og að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt.

Breytingin á aðalskipulagi verður í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags.



**MYND 2.** Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

## 2.2 Gildandi deiliskipulag

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 33 frístunalóðum. Skipulagssvæðið er um 40 ha og þar af eru um 30 ha undir frístundabyggð. Lóðirnar eru hver um sig frá 0,69 ha til 1,38 ha að stærð. Nú þegar er búið er að byggja á 23 lóðum á skipulagssvæðinu. Með gildistöku nýs deiliskipulags fellur gildandi deiliskipulag úr gildi.

### 2.3 Fornminjar

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

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

## 3 BREYTT SKIPULAG

### 3.1 Aðalskipulagsbreyting

Svæðinu verður breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð og heimilt er að vera með minniháttar dýrahald eða atvinnustarfsemi skv. stefnu í gildandi aðalskipulagi. Gert verður ráð fyrir fjölgun lóða.

### 3.2 Nýtt deiliskipulag

Í gildandi deiliskipulagi eru á svæðinu 33 lóðir undir frístundahús. Í nýju deiliskipulagi verður frístundalóðum breytt í íbúðarlóðir. Fyrirhugað er að fjölga lóðum um tvær og vera með 35 íbúðarlóðir. Vegir og veitur hafa nú þegar verið lagðir. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu o.fl. eftir því sem við á. Innan lóða er gert ráð fyrir heimildum fyrir minniháttar dýrahaldi í samræmi við ákvæði gildandi aðalskipulags.

## 4 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 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.

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, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

### 4.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu fyrir breytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.

### 4.2 Valkostir

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

### 4.3 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfismatskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Framsetning á niðurstöðu matsins verður í formi greinagerðar.

**TAFLA 1.** Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

| UMHVERFISÞÁTTUR  | UMHVERFISVIÐMIÐ   | MATSSPURNINGAR  |
|--|---|---|
| <b>Land og landslag</b><br><i>Landslag.</i><br><i>Jarðmyndanir.</i><br><i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i><br><i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> | Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.<br>Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við uppbygging íbúðarsvæða skal lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.</li> <li>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.</li> </ul> | Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir?<br>Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?  |
| <b>Gróður og dýr</b><br><i>Gróðurlendi og vistkerfi</i>  | Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.<br>Vistgerðarkortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none"> <li>Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp.</li> </ul>  | Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?  |
| <b>Heilbrigði</b><br><i>Mengun og hávaði.</i>  | Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> <li>Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum.</li> </ul>  | Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?   |
| <b>Samfélag</b><br><i>Fjölgun íbúa.</i><br><i>Atvinnulíf.</i><br><i>Útivistarmöguleikar.</i>   | Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.<br>Landsskipulagsstefna 2015-2026.   | Stuðlar stefnan að fjölgun íbúa.<br>Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika?<br>Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? |



## 5 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 auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa [www.ry.is](http://www.ry.is). Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið [birgir@ry.is](mailto:birgir@ry.is), fyrir auglýstan tímafrest.

### Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

### 5.1 Skipulagsferlið

