



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing

**Reyðarvatn 5 – Hluti frístundasvæðis F57 verður
landbúnaðarsvæði**

22.01.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

104173-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028	5
3.3	Samræmi breytingar við Landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	6
3.4	Deiliskipulag	6
3.5	Fornminjar	6
4	BREYTT SKIPULAG	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Valkostir	7
5.2	Umhverfisþættir og áherslur	7
6	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Umsagnaraðilar	9
6.2	Skipulagsferlið	9

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010.

Svæðið sem breytingin nær yfir er Reyðarvatn 5 K5 (landnr. 16770). Gert er ráð fyrir að Reyðarvatn 5 K5 fái nýtt heiti og verði þess í stað Austasta Reyðarvatn. Fyrirhugað er að Austasta Reyðarvatn breytist í landbúnaðarsvæði að nýju en þar er frístundabyggð F57 í dag. Skipulagssvæðið er um 16 ha að stærð.

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 komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á skipulagsfundi Skipulags- og umhverfisnefndar Rangárþings ytra 7. desember 2023 óskaði landeigandi eftir að skipta úr lóð L164770 Reyðarvatn K5 litlum skika og sameina við Reyðarvatn L164544 að nýju. Að auki að fella niður og sameina lóðir L219683 (Reyðarvatn K3) og L219684 (Reyðarvatn K4) við Reyðarvatn K5 L164770. Sameinaðar lóðir munu halda landnúmerinu L164770 og breyting verður á nafni landareignar úr Reyðarvatn K5 í Austasta Reyðarvatn. Samhliða þessum breytingum verður landnotkun umræddra lóða breytt úr frístundasvæði F57 yfir í landbúnaðarsvæði. Breytingin nemur um 16 ha.

Áhugi hjá landeigendum innan sveitarfélagsins að fá búseturétt á sínum landspildum er orðinn talsverður og einnig hefur það aukist að vera með minniháttar búskap eða aðra starfsemi, eins og heimilað er í gildandi aðalskipulagi.

2.1 Staðhættir

Reyðarvatn 5 K5 er staðsett á Rangárvöllum í Rangárþingi ytra. Svæðið er gróið að hluta og er fyrirhugað að græða það enn meira upp. Reyðarvatn 5 K5 er skráð 16 ha samkvæmt HMS.

Aðkoma að skipulagssvæði er af Rangárvallavegi (264) um aðkomuveg Reyðarvatns K að svæðinu.



MYND 1. Horft yfir skipulagssvæðið úr norðaustri. Mynd tekin af ja.is

Í vistgerðarkortlagningu NÍ er að finna tún og akurlendi, víðikjarrvist og hraungambravist. Einnig er svæðið innan skilgreinds VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi - mikilvægt fuglaverndunarsvæði. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

3.1 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. 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. Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

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

Í kafla 2.2.2 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir **frístundabyggð**:

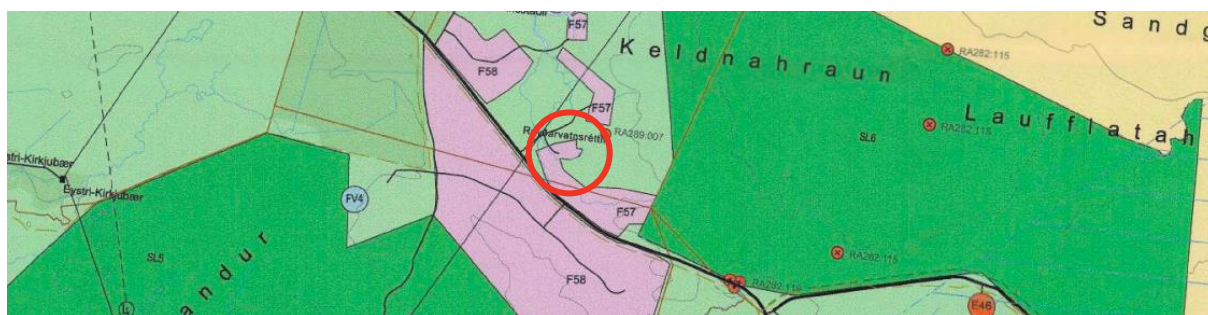
- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, 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 hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

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 eflður 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.



MYND 2. Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

3.3 Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Eftirfarandi breyting er í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu og stefnu gildandi aðalskipulags um að landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitast verði eftir því að byggja þá atvinnugrein upp og að landi sem hentar vel til ræktunar verði ráðstafað fyrir slíkt.

3.4 Deiliskipulag

Fyrir er deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Reyðarvatns og Geitasands sem staðfest var í B-deild Stjórnartíðinda þann 25.10.2007. Fyrirhugað er að breyta deiliskipulagi samhliða aðalskipulagsbreytingunni og fella skipulagssvæðið úr gildandi deiliskipulagi.

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Unnin var skráning minja á svæðinu fyrir deiliskipulag Reyðarvatns og Getasands. Skráðar voru þá þó nokkrar minjar á Austasta Reyðarvatni en einungis ein er innan skipulagssvæðis, lóðar Reyðarvatn K 5. og er uppspretta neðan og sunnan við núverandi sumarhústað.

Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminja nr. 80/2012. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna.

4 BREYTT SKIPULAG

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að fláki F57 minnki um 16 ha og verði sá hluti þess í stað landbúnaðarsvæði. Textabreyting verður samhliða gerð í töflu um frístundasvæði F57.

Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar í greinargerð.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, viðauka 1.01. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

5.1 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

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

TAFLA 1. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Byggð skal falla vel að landslagi og náttúru. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland. Vistgerðarkortlagning NÍ.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. 	
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. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i> <i>Frístundabyggð.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað skal leiða til að byggja upp stoðgreinar þess. Heimilt að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er föst búseta. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa og íbúaþróun? Hefur stefnan áhrif á framboð frístundabyggðar?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. Aðalskráning fornminja.	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

6 SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun stefnunnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferlið

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

