



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing – breyting aðalskipulags

Lúnansholt III og IV – breyting frístundabyggðar í íbúðarbyggð

25.01.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

106333-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir / Harpa Birgisdóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Fornminjar	7
4	BREYTING SKIPULAGS	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	7
5.2	Valkostir	7
5.3	Umhverfispættir og áherslur	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Umsagnaraðilar	9
6.2	Skipulagsferlið	9

1 INNGANGUR

Skipulagslýsing er sett fram fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Svæðin sem breytingin nær til eru innan Lúnansholts III (landnr. 221056) og Lúnansholts IV. (landnr. 221057). Skipulagssvæðið eru innan frístundabyggðar F75 og verður henni breytt í íbúðarbyggð. Stærð skipulagssvæðis er 8 ha að stærð.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, dags. B-deild 07.04.2014, sem fellur úr gildi með gildistöku nýs skipulags. Í framhaldi verður unnið að nýju deiliskipulagi.

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.

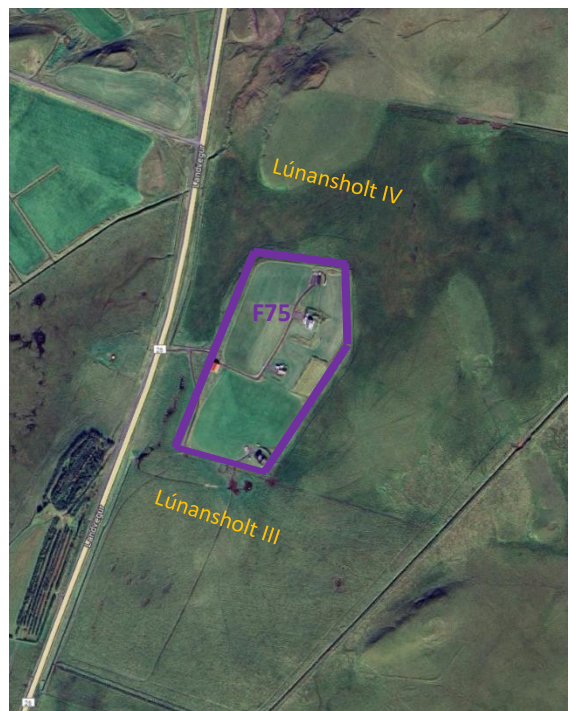
2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Fyrirhugað er að breyta frístundabyggð F75 í íbúðarbyggð.

Núverandi stærð frístundabyggðar er 8 ha og í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir allt að 10 lóðum innan skipulagssvæðis. Búið er að byggja á 4 lóðum en í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 5 frístundalóðum.

Óskir landeigenda er að geta haft fasta búsetu á svæðinu með rýmri lóðum, meira útsýni og hafa heimildir fyrir minniháttar húsdýrahaldi innan lóðar.

Þjónusta sveitarfélagsins er meiri við íbúa í íbúðarbyggð heldur en í frístundabyggð, t.a.m. varðandi snjómokstur, skólaakstur og sorphirðu. Með breytingunni er verið að koma til móts við óskir landeigenda og stuðla að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra og fjölga íbúum sveitarfélagsins. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og létta á rekstri sveitarfélagsins, á nýju íbúðarsvæði mun þjónustustigið vera það sama og annars staðar í dreifbýli sveitarfélagsins.



MYND 1. Yfirlitsmynd af svæðunum. Frístundabyggð F75 er innan fjólubláa flákans. Mynd frá Google Maps.

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er frístundabyggð F75 í gildandi aðalskipulagi.

Aðkoma er frá Landvegi (26) um heimreið Lúnansholts IV. En Landvegur er skilgreindur sem tengivegur skv. skrá á heimasíðu Vegagerðarinnar. Svæðið er grasi gróið.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er að finna tún og akurlendi, língresis- og vingulsvist og starungsmýravist á svæðinu. Nokkur hús eru byggð í samræmi við deiliskipulag.

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

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulagi er svæðið sem breytingin nær til skilgreind sem frístundabyggð en fyrirhugað er breyta svæðinu í íbúðarbyggð.

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, smáverlanir 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 er eftirfarandi er stefna fyrir **íbúðarbyggð í dreifbýli**:

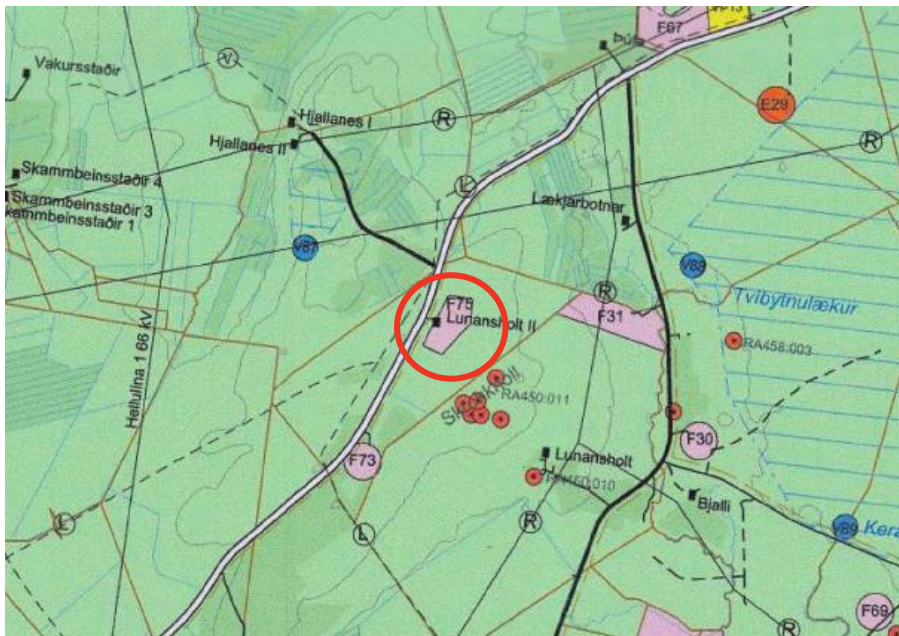
- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúru- fars, 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.

Nýjar íbúðarlóðir í dreifbýli verða allt að 3,0 ha að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m².

Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði lóða.

Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.



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

3.2 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, náttúruferi eða menningu. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar

samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá.“

3.3 Deiliskipulag

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 5 frístundalóðum. Skipulagssvæðið er um 8 ha að stærð. Lóðirnar eru hver um sig frá 14000 m² - 24500 m² ha að stærð. Nú þegar er búið er að byggja á 4 lóðum á skipulagssvæðinu. Unnið verður nýtt deiliskipulag fyrir svæðið, í samræmi við skilmála í breyttu aðalskipulagi.

3.4 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.

4 BREYTING SKIPULAGS

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð. Frístundabyggðinni F75 verður breytt í íbúðarbyggð og settir skilmálar fyrir hana.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu 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.

5.2 Valkostir

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

5.3 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og deiliskipulaginu verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í Tafla 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	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar. Landsskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none"> Staðsetning og hönnun mannvirkja skal taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. 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>Fjölgun íbúa.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. Íbúðarbyggð skal vera á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Tryggja góð tækifæri til útiveru og náttúruupplifunar. 	Stuðlar stefnan að fjölgun íbúa? Hefur stefnan áhrif á eigendur frístundalóða í grennd við fyrirhugaða íbúðarbyggð? Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <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. <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?

6 SKIPULAGSFERLI, 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 með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í 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

