



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing

Heimahagi – ný frístundabyggð

29.02.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

108624-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir / Ásgeir Jónsson

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	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	7
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	7
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	8
5	NÝTT DEILISKIPULAG	8
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6.1	Tengsl við aðrar áætlanir	8
6.2	Valkostir	8
6.3	Umhverfispættir og áherslur	8
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
7.1	Umsagnaraðilar	10
7.2	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 40. gr. laganna. Svæðið sem breytingin nær yfir er Heimahagi (landnr. 206436) og er skráð 95,7 ha að stærð skv. HMS. Í gildandi Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Fyrirhugað er að skilgreina 25 ha svæði sem frístundasvæði fyrir allt að 30 frístundalóðir.

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

Heimahagi er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Fyrirhugað er að heimila frístundabyggð fyrir allt að 30 frístundalóðir. Landeigendur hafa óskað eftir breytingu á landnotkun þar sem eftirspurn eftir landbúnaðarlandi hefur dvínað og eftirspurn eftir frístundalóðum aukist. Svæðið er einnig í góðum tengslum við núverandi frístundabyggð og vel staðsett hvað varðar innviði og veitukerfi. Uppbygging á frístundabyggð kæmi til með að efla byggð í sveitarfélaginu og styrkja tekjugrunn sveitarfélagsins og landeiganda. Byggt verður upp í samræmi við skilmála aðalskipulags og unnið verður að deiliskipulagi fyrir svæðið.

2.1 Staðhættir

Heimahagi er staðsettur í Rangárþingi ytra. Svæðið er grasi gróið. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Árbæjarvegi (271) sem skilgreindur er sem tengivegur skv. vegskrá Vegagerðarinnar, um aðkomuveg Köldukinn lóð (landnr. 220747) að svæðinu (sjá mynd 1).

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem língresis- og vingulsvist, starungsmýravist og blómgresisvist. Einnig er svæðið innan skilgreinds VOT- S 3 Suðurlandsundirlendi – mikilvægt fuglaverndunarsvæði. En skipulagssvæðið mun ekki vera innan votlendis. Innan skipulagssvæðis eru 7 tóftir, betur er greint frá þeim í kafla 3.4. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar eða skv. náttúruminjaskrá.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða flákans. Aðkoman er blámerkt með brotalínunum. Mynd frá Google maps.

3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem landbúnaðarsvæði en fyrirhugað er að breyta 25 ha í frístundabyggð.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en eftirfarandi stefna gildir um notkun landbúnaðarlands:

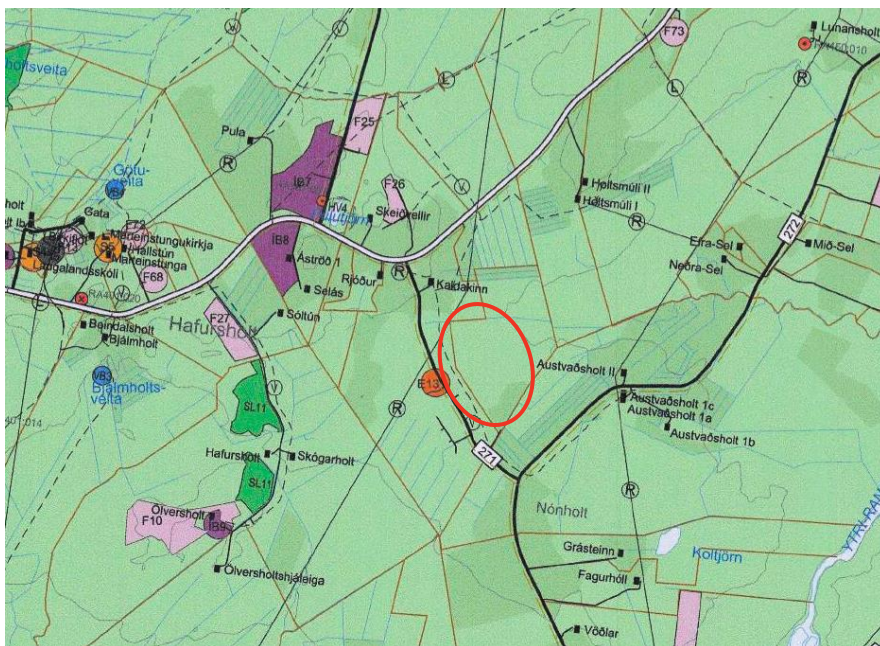
- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað 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.

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.



MYND 2. Hluti aðalskipulags Rangárþings 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. Frístundabyggð verði á afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefa kost á tækifærum til útiveru en þess jafnframt gætt að frístundasvæðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og 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. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. 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, svo sem eldgosum og jarðskjálftum. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð¹.

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011 en markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnvistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G skv. vatnavefsja Stjórn vatnamála². Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Aðalskipulagsbreytingin og nýtt deiliskipulag munu miða að því að viðhalda umhverfisgæðum vatnshlotsins.

3.4 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið en unnið verður deiliskipulag og auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Unnin var áfangaskýrsla III árið 2014. Samkvæmt skýrslunni eru 7 tóftir/beitarhús innan skipulagssvæðis, skráðar RA-398:010 A-G. Samkvæmt skýrslu Fornleifastofnun Íslands er hættumatið talið engin hætta³.

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

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

² <https://vatnavefsja.vedur.is/>

³ https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_2843.pdf

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að nýju 25 ha frístundasvæði og landbúnaðarsvæði minnkar sem um nemur.

Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar í greinargerð.

5 NÝTT DEILISKIPULAG

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 30 nýjum frístundalóðum á um 25 ha svæði. Aðkoma verður um aðkomuveg lóðar Köldukinn (landnr. 220747).

Nánar verður gert grein fyrir skilmálum, byggingarheimildum og veitukerfum í deiliskipulagi. Skilmálar verða settir til að tryggja að mannvirki falli vel að landslagi og viðhaldi dreifbýlisfirbragði svæðisins.

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, viðauka 1.01 og 5.4. gr. skipulagsreglugerð 90/2013. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

6.1 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 er gert grein fyrir í kafla 2.

6.2 Valkostir

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

6.3 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	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <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. <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Staðsetning og hönnun mannvirkja skal taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur svæðið áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <i>Vistgerðarkortlagning Ní.</i> <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. <i>60/2013 lög um náttúruvernd.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæði dýra. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. <i>798/1999 reglugerð um fráveitur og skólþ.</i> <i>797/1999 reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Útivistarmöguleikar.</i> <i>Hagrænir þættir.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Koma til móts við eftirspurn eftir fjölbreyttum búsetumöguleikum í þétt- og dreifbýli. <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Tryggja góð tækifæri til útiveru og náttúruupplifunar. 	Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á hagræna þætti?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <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. <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

7 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 í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

7.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Íslands
- Vegagerðin

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

7.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

