



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing

Aðalsel, Háasel, Mósel, Sel og Vestursel – Hluti frístundasvæðis
F29 verður landbúnaðarsvæði.



27.02.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

108711-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir

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 Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Samræmi breytingar við Landsskipulagsstefnu og aðalskipulags	7
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	7
4	BREYTTING Á AÐALSKIPULAGI	7
5	NÝTT DEILISKIPULAG	8
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6.1	Valkostir	8
6.2	Umhverfispættir og áherslur	8
7	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
7.1	Umsagnaraðilar	10
7.2	Skipulagsferlið	10

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010 og gerð deiliskipulaga fyrir svæðin í samræmi við 40. gr. laganna.

Svæðin sem breytingin nær yfir eru Aðalsel (landnr.235159), Háasel (landnr. 220358), Móselsel (landnr. 224132), Sel (landnr. 202401) og Vestursel (landnr. 235160). Svæðin eru skilgreind sem hluti af frístundasvæði F29 í gildandi aðalskipulagi en verða landbúnaðarsvæði með breytingunni. Heildarstærð svæðis er 17,6 ha.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. og 5.2. 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

Landeigendur Aðalsels, Háasels, Mósels, Sels og Vestursels óska eftir breytingu á landnotkun þar sem núverandi frístundasvæði verða gerð að landbúnaðarsvæði að nýju. Aukist hefur áhugi landeigenda að fá búseturétt á landspildum sínum og stunda þar minniháttar búskap eða aðra starfsemi. Þá hafa fjarskipti batnað verulega með lagningu ljósleiðara, og þá möguleikar á fjarvinnu í mörgum atvinnugreinum. Innan lóða verður heimilt að byggja í samræmi við skilmála landbúnaðarlands, eins og er heimilað í gildandi aðalskipulagi.

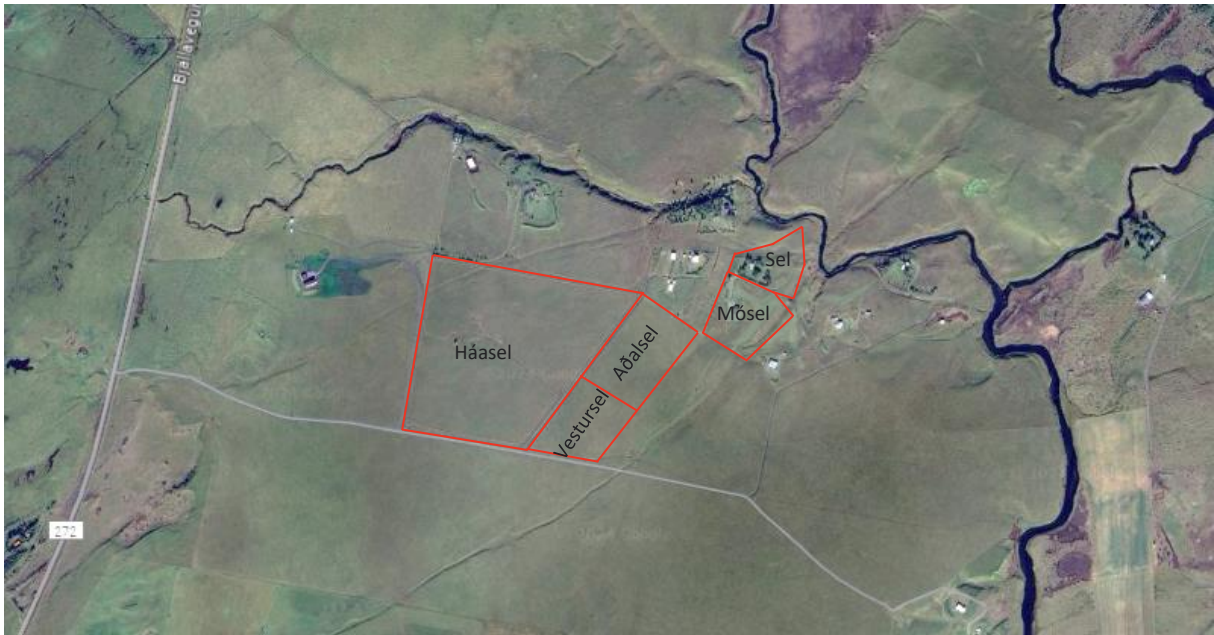
Með breytingunni er verið að koma til móts við óskir landeigenda og stuðla þannig um leið að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra og fjölga íbúum sveitarfélagsins. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og létta á rekstri sveitarfélagsins. Þjónustustigið mun vera það sama á landbúnaðarsvæðum og annars staðar í dreifbýli sveitarfélagsins.

2.1 Staðhættir

Breytingin nær til lóðanna Aðalsel (L235159) – 2,4 ha, Háasel (L220358) – 10,6 ha, Móselsel (L224132) – 1,7 ha, Sel (L202401) – 1,1 ha og Vestursel (L235160) – 1,8 ha. Aðalsel og Vestursel eru óbyggðar. Á Móselsi er fyrir 111,1 m² sumarhús og á Seli er 56 m² sumarhús.

Aðkoma að skipulagssvæðunum er af Bjallavegi (272) um heimreið Lækjarsels.

Svæðin eru grasi gróin. Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðanna. Svæðin njóta ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu NÍ. Svæðin eru innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103.44G.



MYND 1. Skipulagssvæðin eru innan rauða rammanna. Mynd frá Google maps.

3 TENGLI 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. 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, náttúruferi eða menningu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum og jarðskjálftum¹.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

3.2 Aðalskipulag Rangárþings 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.

Tafla 1. Hluti úr töflu um frístundabyggð.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F29	Efra - Sel	Gert er ráð fyrir allt að 34 lóðum. Deiliskipulag er fyrir 14 lóðir og eru 7 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 42,1 ha.	34	7

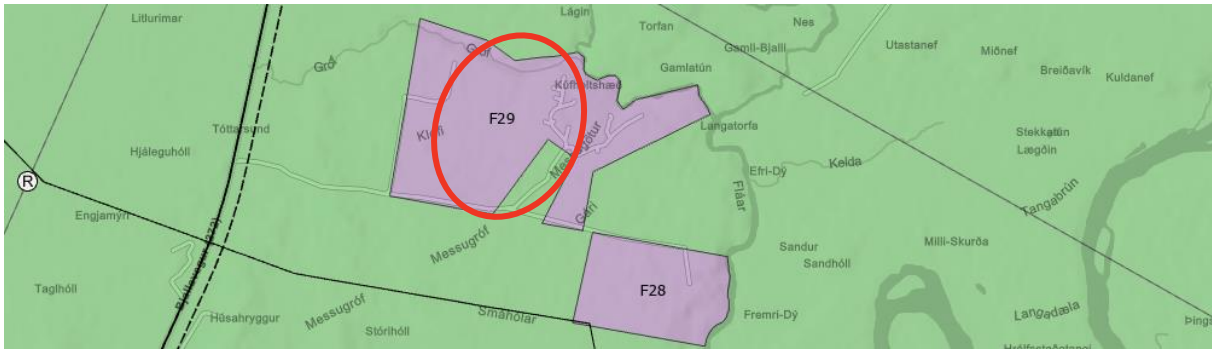
Eftirfarandi stefna gildir um notkun **landbúnaðarlands**:

- 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 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 er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum skv. eftirfarandi töflu:

Tafla 2. Byggingar á landbúnaðarlandi, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar.

LANDSTÆRÐIR	HEITI	BYGGINGARMAGN	BYGGINGARHEIMILDIR
Allt að 3 ha	Skikar/lóðir	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús.	Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8.
3-15 ha	Landspildur/smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 m ² samanlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.



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

3.3 Samræmi breytingar við Landsskipulagsstefnu og aðalskipulags

Eftirfarandi breytingar eru í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu og stefnu gildandi aðalskipulags um að styrkja byggð og atvinnu.

3.4 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sel og Mósel. *Deiliskipulag frístundasvæða Efra-Sels In. 202401* var samþykkt í B-deild 15.06.2016. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Aðasel, Háasel og Vestursel.

Unnið verður að nýjum deiliskipulögum/breytingu á deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðin samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárbæingis ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðanna.

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

4 BREYTTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að fláki F29 minnki um 17,6 ha og verði þess í stað landbúnaðarsvæði. Textabreyting verður samhliða gerð í töflu um frístundasvæði F29.

Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar í greinargerð.

5 NÝTT DEILSKIPULAG

Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að breytingu deiliskipulags / gerð nýs deiliskipulags fyrir skipulagssvæðin. Nánar verður gert fyrir byggingarheimildum, byggingarskilmálum og veitumálum á deiliskipulagsstigi.

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulögin falla 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. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. 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.

6.1 Valkostir

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

6.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýjum deiliskipulögum verða skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 3. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 3. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none">Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <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>	<i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none">Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none">VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Grunnvatn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none">Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none">Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<p>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</p> <p>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</p>	
<p>Samfélag Atvinnulíf. Íbúar. Hagræn áhrif.</p>	<p>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</p> <ul style="list-style-type: none"> Landbúnaður verði efldur 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. 	<p>Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á íbúa og íbúaþróun?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á framboð frístundabyggðar?</p>
<p>Náttúru- og menningarminjar Fornminjar.</p>	<p>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <p>Aðalskráning fornminja.</p>	<p>Hefur stefnan áhrif á fornminjar?</p>

7 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.

7.1 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 stjórnýslu sveitarfélagsins.

7.2 Skipulagsferlið

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

