



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting aðalskipulags

Árbæjarhellir, Heiðarbrún og Ægissíða

16.08.2021



Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Skipulagsgögn

Greinargerð þessi með forsendum og umhverfisskýrslu.
Skipulagsuppráttur.

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	6
1.1	Skipulagsgögn	6
2	FORSENDUR	6
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.1.2	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028	6
2.1.3	Deiliskipulag	7
2.1.4	Samræmi fyrirhugaðrar breytingar við gildandi áætlanir	7
2.2	Minjar	8
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
4	UMHVERFISÁHRIF	9
5	MÁLMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	10
5.1	Skipulags og matslýsing	10
5.2	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	10
5.3	Skipulagsferli	10

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

2146-017-21-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

IS/AB

RÝNT

ÁJ

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Landeigendur lóða á frístundasvæðinu F5 í Árbæjarhelli 2 vilja hafa fasta búsetu á lóðum sínum og hafa því óskað eftir að lóðirnar verði skilgreindar sem íbúðarbyggð. Sömuleiðis vilja landeigendur lóða milli Árbæjarveggar og Ytri-Rangár breyta lóðum sínum úr landbúnaðarsvæði í íbúðarbyggð og hafa þar fasta búsetu.

Með breytingunni verður frístundasvæðinu F5 breytt í íbúðarbyggð ÍB32 og landbúnaðarlandi verður breytt í íbúðarbyggð ÍB33.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdrætti.

2 FORSENDUR

Svæðin eru upphaflega úr landi Ægissíðu/Bjargs og úr landi Heiðarbrúnar, frístundabyggðin er úr landi Árbæjarhellis 2. Land Ægissíðu/Bjargs er nokkuð slétt næst Árbæjarvegi en síðan tekur við brött brekka til austurs að Ytri-Rangá.

Land Árbæjarhellis 2 hallar aðeins til austurs eða suðausturs.

Árbæjarvegur er tengivegur. Á lóðum í landi Ægissíðu/Bjargs og Heiðarbrúnar er ekki hægt að tryggja lágmarks fjarlægð bygginga frá veginum og því þarf að sækja um undanþágu vegna fjarlægðar þegar unnið verður deiliskipulag. Þá þarf, eftir atvikum að sameina aðkomu að lóðum til að fullnægja öryggisleiðbeiningum Vegagerðarinnar varðandi fjarlægðir milli vegteninga við tengiveg.

Svæðin eru vel gróin og þar er að finna vistgerðir með hátt eða mjög hátt verndargildi, s.s. língresis- og vingulsvist, víðikjarrvist og blómgresisvist. Allar vistgerðirnar eru algengar á landsvísu og má finna víða. Svæðið gæti nýst til landbúnaðar en ekki hefur verið eftirspurn eftir þessu landi til ræktunar, auk þess sem svæðið telst tæplega til úrvals ræktunarlands, m.a. vegna halla. Svæðin eru að hluta til byggð enda langt síðan þeim var skipt upp í lóðir og land Árbæjarhellis 2 er skipulagt sem frístundasvæði. Svæðið er skammt vestan Hellu og því stutt fyrir íbúa að sækja þangað vinnu.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. 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, náttúruufari eða menningu.

2.1.2 Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest 9. okt. 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem frístundasvæði og landbúnaðarsvæði.

Um íbúðarbyggð segir í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 2.2.1:

- Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.
- Nýjar íbúðarlóðir verða allt að 3,0 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m².
- Nýjar byggingar verði í góðum tengslum við núverandi vega- og veitukerfi.
- Heimildir til dýrahalds verði nánar skilgreindar í deiliskipulagi.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.

2.1.3 Deiliskipulag

Eftirtalin deiliskipulög eru í gildi fyrir svæðið sem breytingin nær yfir.

- Heiðarbrún II. Deiliskipulag fyrir 2 frístundahús og skemmu, samþykkt 20.12.2012. Deiliskipulagið nær yfir 2 spildur.
- Ægissíða 1, lóð 4. Deiliskipulag, samþykkt 13.09.2017. Deiliskipulagið nær yfir lóð 4.
- Bjargstún. Deiliskipulag, samþykkt 15. apríl 2021. Deiliskipulagið tekur til Ægissíðu 1 lóðar 1.
- Árbæjarhellir 2. Deiliskipulag samþykkt 10.02.2016. Deiliskipulag tekur til 5 frístundalóða.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni eða í kjölfar hennar þarf að gera breytingu á deiliskipulögum og samræma við breytta stefnu aðalskipulags.

2.1.4 Samræmi fyrirhugaðrar breytingar við gildandi áætlanir

Lóðir eru flestar 1-3 ha að stærð, svæðið liggur vel við veitum og samgöngum. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu. Vegna halla á stærstum hluta svæðisins er ekki um að ræða gott

land til ræktunar. Landið hentar þó vel til beitar. Breytingin er í samræmi við stefnu aðalskipulags og landsskipulagsstefnu.

2.2 Minjar

Aðalskráning fornminja er langt komin í sveitarfélaginu. Þekktar minjar eru innan svæðanna. Gera skal grein fyrir þeim í deiliskipulagi og setja skilmála um verndun þeirra.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð.

Breytingar á uppdrætti:

Frístundabyggðinni F5 er breytt í íbúðarbyggð ÍB32. Milli Árbæjarvegur og Ytri Rangár er sett inn íbúðarbyggð ÍB33.

Breytingar á greinargerð:

Gildandi skipulag

Texti um frístundabyggð F5 í kafla 2.2.2 í gildandi greinargerð:

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
F5	Árbæjarhellir	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 6 lóðum og eru 3 byggðar. Stærð svæðis er um 13 ha.	6	3

Breytt skipulag

Texti um frístundabyggð F5 í kafla 2.2.2 er felldur út.

Í kafla 2.2.1 um íbúðarbyggð er bætt inn eftirfarandi svæðum:

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
ÍB32	Árbæjarhellir	Gert er ráð fyrir 6 lóðum. Stærð svæðis er um 13 ha.	6	3
ÍB33	Ægissíða/Bjarg, Heiðarbrún	Gert er ráð fyrir 16 lóðum. Lóðir skulu sameinast um aðkomu af Árbæjarvegi. Stærð svæðis er um 26 ha.	16	10

4 UMHVERFISÁHRIF

Aðalskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Engu að síður er gerð grein fyrir líklegum áhrifum af breytingunni á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Ásókn er í íbúðarlóðir utan þéttbýlis á Hellu. 20 skráð íbúðasvæði eru til staðar í sveitarfélaginu með framboð á um 244 lóðum. Rétt um 100 lóðir eru þegar byggðar. Ekki liggja fyrir deiliskipulög af öllum þeim svæðum. Þar er alls ekki víst að um frekari uppbyggingu verði að ræða á einhverjum þessara svæða, m.a. þar sem sami eigandi er á fleiri en einni lóð til að fá aukið landrými.

Sveitarfélagið hefur einsett sér að hafa alltaf nægilegt framboð af íbúðarlóðum í dreifbýli og metur í hverju tilviki fyrir sig hvort hentugt sé að byggja upp ný íbúðasvæði að teknu tilliti til nálægra innviða í samræmi við skilmála þess efnis í aðalskipulagi. Sum af eldri svæðum fyrir íbúðarbyggð hafa aldrei náð tilætluðum vinsældum og því hefur sveitarfélagið sett sér stefnu um að slík svæði verði felld út úr aðalskipulaginu við næstu endurskoðun þess, til að samanburður á framboði sé sem réttastur. Það verður þó að teljast óréttlátur samanburður að telja einungis lausar lóðir og miða við að þar með sé framboð lóða langt utan skynsamlegra nota, þar sem eins og áður sagði sami eigandi getur átt nokkrar óbyggðar lóðir sem verður ekki byggt á.

Núverandi eigendur lóða og/eða húsa óska eftir heimildum til búsetu á svæðinu og vill sveitarfélagið bregðast við því, þrátt fyrir að fjölmargar aðrar lóðir séu skilgreindar til íbúðabyggðar í aðalskipulagi. Innviðir sveitarfélagsins ráða við fjölgun íbúa, unnið er að stækkun skólasvæðis, ljósleiðartengingar eru í dreifbýli auk þess sem umrædd svæði liggja vel við þéttbýlinu á Hellu. Aukin íbúabyggð styrkir rekstur sveitarfélags og þeirra innviða og þjónustu sem veitt er utan þéttbýlis. Öll ný íbúðabyggð nýtur sama þjónustustigs og annað dreifbýli sveitarfélagsins.

Með breytingunni er líklegt að íbúum fjölgi því eigendur lóða vilja hafa fasta búsetu á svæðinu. Fjölgun íbúa hefur jákvæð áhrif á sveitarfélagið. Með fastri búsetu má búast við meiri umferð, við það verður meiri losun á gróðurhúsalofttegundum. Áhrif á loft eru neikvæð en ætla má að stór hluti íbúa vinni á Hellu en þangað er stutt að sækja vinnu gangandi eða hjólandi.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Aðalskipulagsbreytingin er unnin skv. skipulagslögum nr. 123/2010

5.1 Skipulags og matslýsing

Skipulagslýsing var kynnt vorið 2021. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Minjastofnun Íslands og Vegagerðinni.

Við vinnslu aðalskipulagsbreytingarinnar hefur verið tekið tillit til umsagna eftir því sem við á.

5.2 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

5.3 Skipulagsferli

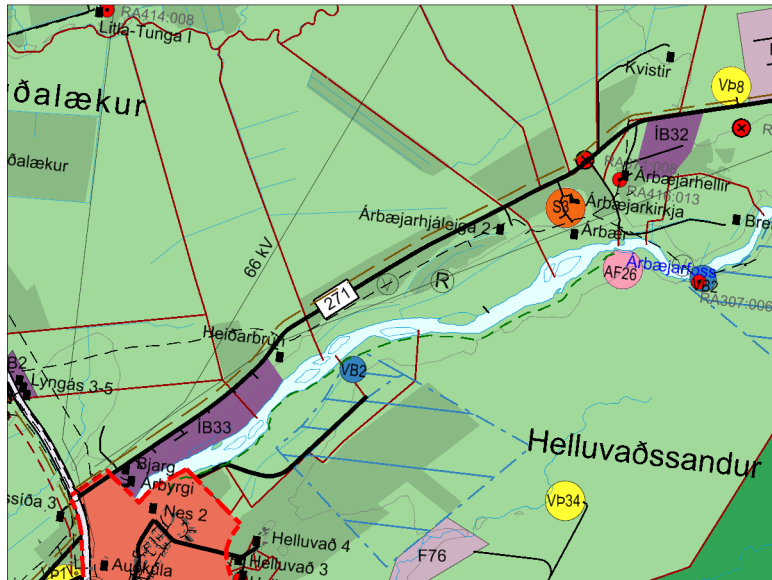
Breytingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst um mitt ár 2021 og taki gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda í lok árs.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

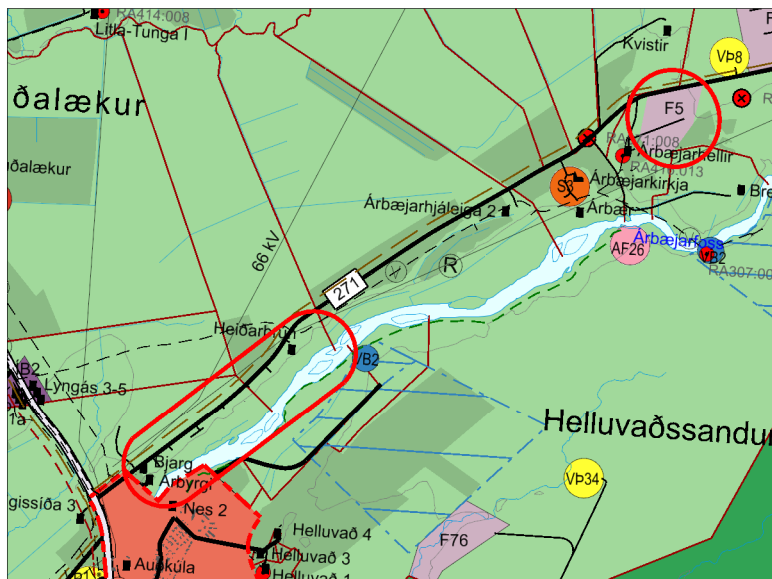
Árbæjarhellir, Heiðarbrún og Ægissíða



Rangárþing ytra



Breytt aðalskipulag í mkv. 1:50.000.



Gildandi aðalskipulag með síðari breytingum í mkv. 1:50.000.

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- IB Íbúðarbyggð
- F Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- I Iðnaðarsvæði
- IP Íþróttasvæði
- VP Verslun og þjónusta
- E Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- FV Flugbraut / lendingarstaður

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Gönguleiðir
- Reiðleiðir
- Reiðhjólaleiðir
- Hitaveita
- Ljósleiðari
- Vatnsveita

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- RA288:006 Friðlýstar fornminjar
- Vatnsvernd fjarsvæði

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Þéttbýli
- Skipulagsmörk

SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppráttur
Greinargerð með forsendum og umhverfisskýrslu

KORTAGRUNNAR

Kortagrunnar: Aðalskipulagsgrunnur sveitarfélagsins og IS50v frá Landmælingum Íslands
Hnitakerfi: ISN93



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
Árbæjarhellir, Heiðarbrún og Ægissíða

VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
2146-017-13	A4	IS	AB
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:50.000	16.06.2021		