AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Heimahagi – ný frístundabyggð

06.06.2024

Br. 07.10.2024

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

_____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

_____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 05.03.2024 með athugasemdafresti til: 28.03.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 15.08.2024 með athugasemdafresti til: 02.10.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____.

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL	HÖFUNDUR
108624-GRG-001-V03	MS
	RÝNT
	ÁJ/BRE/HB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028	5
3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	7
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
4.1	Breyting á uppdrætti	8
4.2	Breytingar á greinargerð	8
5	NÝTT DEILISKIPULAG	8
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
6.1	Tengsl við aðrar áætlanir	9
6.2	Umhverfisþættir og áherslur	9
6.3	Valkostir	10
6.4	Mat á umhverfisáhrifum	10
6.4.1	Niðurstaða	11
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	12
7.1	Umsagnaraðilar	12
7.2	Skipulagsferli	12

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skiplagslaga nr. 123/2010. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og með breytingunni verður svæðið skilgreint sem frístundabyggð. Svæðið sem breytingin nær til er Heimahagi (landnr. 206436) og er skráð 95,7 ha að stærð skv. HMS. Fyrirhugað að 24,7 ha verði skilgreint sem frístundabyggð fyrir allt 30 frístundalóðum.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur sveitarfélagsuppdráttur í mkv. 1:50.000
- Greinargerð þessi.

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. Sveitarfélag heimilar breyting í samræmi við 5. gr. jarðlaga nr. 81/2004 þar sem takmörkuð eftirspurn er eftir landi til matvælaframleiðslu og umrætt svæði hefur aðallega verið nýtt undanfarið til hrossabeitar. Þá vill sveitarfélagið koma til móts við óskir landeigenda og heimila þeim að nýta land sitt til tekjuöflunar með fjölbreyttari hætti. 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 en betur verður gerð grein fyrir því í deiliskipulagi. Þótt votlendi sé í grennd við skipulagssvæðið skv. vistgerðakortlagningu, skal horfa til nákvæmni kortlagningar. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar eða skv. náttúruminjaskrá.

MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða flákans. Aðkoman er blámerkt með brotalínum. Minjar eru innan fjólublá brotalínanna. Mynd frá Google maps.

3 TENGSL VIÐ 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 24,7 ha í frístundabyggð.

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

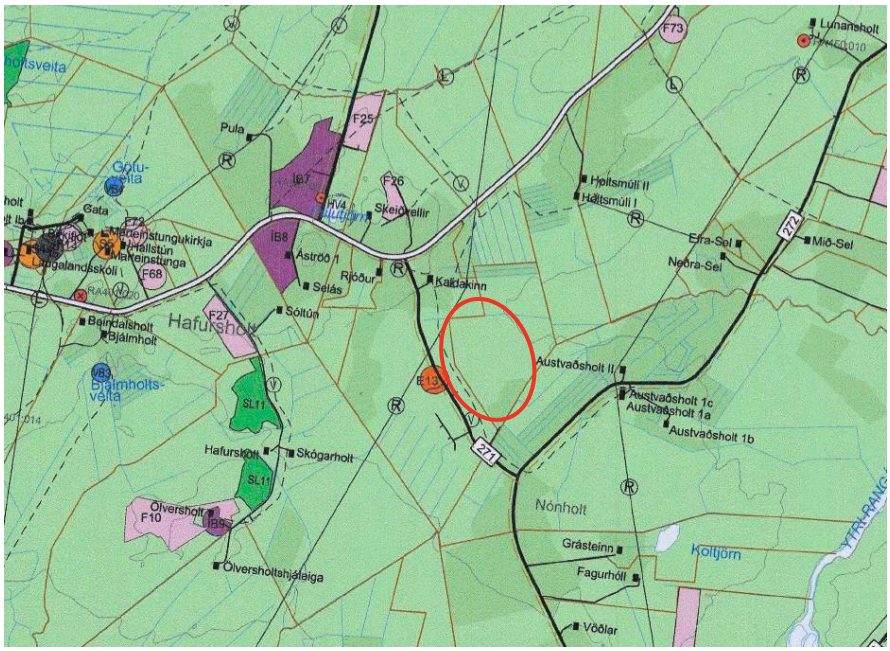
- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað 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 hverrar 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 samfeldum 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 24,7 ha til að byrja með.



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

3.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn *„að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.*

Í stefnunni eru sett fram markmið um að *vernd umhverfis og náttúru* skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri *velsæld samfélagsins* og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að *samkeppnishæfu atvinnulífi* með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

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. vatnavefsjá Stjórn vatnamála[1]. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Staða vatnshlots er óþekkt. 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. Deiliskipulag mun eftir atvikum taka tillit til vistkerfa og votlenda, ásamt því að gera betur grein fyrir skipulagsákvæðum, þ.á.m. aðkomu inn á skipulagssvæðið.

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Unnin var áfangaskýrsla III árið 2014. Samkvæmt skýrslunni eru 7 tóftir/beitarhús rétt fyrir ofan skipulagssvæðið (sjá mynd 1), skráðar RA-398:010 A-G. Samkvæmt skýrslu Fornleifastofnun Íslands er hættumatið talið engin hætta[2].

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] https://vatnavefsja.vedur.is/
[2] https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_2843.pdf

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Sett verður inn ný frístundabyggð F83 bæði í greinargerð og á sveitarfélagsuppdrátt.

4.1 Breyting á uppdrætti

F83 fláki verður skilgreindur.

4.2 Breytingar á greinargerð

Texti í breyttri greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F83	Heimahagi	Byggingar skulu falla sem best að landi og eftir því sem kostur er skal halda í dreifbýlisyfirbragð. Við gerð deiliskipulags skal gæta þess sérstaklega að verðmæt vistkerfi og votlendi í nágrenninu verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda og huga vel að fráveita hafi ekki áhrif á grunnvatnshlot. Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Gert er ráð fyrir allt að 30 lóðum og lóðastærðir almennt 0,5 til 1 ha. Stærð svæðis er um 24,7 ha.	30	0

5 NÝTT DEILISKIPULAG

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 30 nýjum frístundalóðum á um 24,7 ha svæði. Aðkoma verður um aðkomuveg lóðar Köldukinn (landnr. 220747).

Nánar verður gert grein fyrir skilmálum, byggingarheimildum og veitukerfum í deiliskipulagi. Skilmálar verða settir um að mannvirki falli vel að landslagi og viðhaldi dreifbýlisyfirbragði svæðisins. Settir skulu skilmálar sem lágmarka rask vistgerða og áhrif uppbyggingar á votlendi og vatnshlot.

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 má sjá í kafla 2.

6.2 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 stefnuskjölum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag *Ásýnd og sjónræn áhrif.* *Landnotkun.*	*Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.* • 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. *Landsskipulagsstefna 2024-2038.* • Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. • Frístundabyggð verði almennt á afmörkuðum samfelldum svæðum sem skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til náttúruverndar. *81/2004 Jarðalög.* *61. gr. 60/2013 lög um náttúruvernd.*	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur svæðið áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr *Gróðurlendi og vistkerfi* *Búsvæði dýra.*	*Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.* • Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. *Landsskipulagsstefna 2024-2038.* • Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg, að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. *Vistgerðarkortlagning NÍ.* • VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. *60/2013 lög um náttúruvernd.* • Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæði dýra.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði *Mengun og hávaði.*	*Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.*	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Vatnaáætlun/vatnshlot.	• Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. *798/1999 reglugerð um fráveitur og skólp.* *796/1999 reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns.* *Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.* • Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. • Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.	Eru líkur á breytingum á vistfræðilegu ástandi vatnshlota?
Samfélag *Útivistarmöguleikar.* *Hagrænir þættir.*	*Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.* • Koma til móts við eftirspurn eftir fjölbreyttum búsetumöguleikum í þétt- og dreifbýli. *Landsskipulagsstefna 2024-2038.* • Skapa aðlaðandi og öruggt umhverfi og veita möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi. • Hugað sérstaklega að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð.	Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á hagræna þætti?
Náttúru- og menningarminjar *Fornminjar.*	*Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.* • Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. *Landsskipulagsstefna 2024-2038.* • Varðveita náttúru og menningarsögulegar minjar sem hafa staðbundið eða víðtækara gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu og að viðhalda líffræðilegri fjölbreytni. *Aðalskráning fornminja.*	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

6.3 Valkostir

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

6.4 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á landnotkun og landslag eru óveruleg. Svæðið myndi seint teljast sem úrvals landbúnaðarsvæði vegna nálægðar við blauta svæðið (votlendis). Svæðið hefur mest verið nýtt sem beitartún fyrir hross.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg. Ef hugað verður að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstu raski og gengið verði frá jarðvegi að fyrra horfi er líklegt að það sé óverulegt. Áhrif á dýr eru óveruleg.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/jákvæð. Ef gengið sé rétt frá hreinsivirki á svæðinu mun það hafa óveruleg áhrif.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Verið er að koma til móts við óskir landeigenda að fjölbreyttum landnýtingarmöguleikum.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Minjar eru rétt utan við skipulagssvæðið. Til að koma í veg fyrir rask skal merkja þær við framkvæmdir og gera þannig ráð fyrir 15 m friðhelgi í kringum þær.

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á landnotkun, landslag, gróður og dýr eru óveruleg. Engin breyting. Túnið yrði áfram nýtt til beitar.

Áhrif á heilbrigði og samfélag eru óveruleg. Engin breyting.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Engin breyting. Minjar eru innan landareignar í nálægð við fyrirhugað skipulagssvæði.

6.4.1 Niðurstaða

Landið hefur lítið verið nýtt, nema til beitar og eftirspurn eftir landi til matvælaframleiðslu er takmörkuð en ásókn í land til dvalar eða fastrar búsetu er talsverð. Aðgengi að svæðinu er tryggt. Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og vill koma til móts við óskum landeigenda um breytingu á landnotkun varðandi nýtt frístundasvæði í samræmi við jarðalög 81/2004.

Skipulagt verður í kringum minjarnar sem eru í nálægð við skipulagssvæðið og gert er ráð fyrir 15 m friðhelgi í kringum þær.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í mars 2024. Umsagnir bárust frá Mílu, Brunavörnum Rangárvallasýslu, Umhverfisstofnun, Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Landsneti og Náttúrufræðistofnun Íslands.

7.1 Umsagnaraðilar

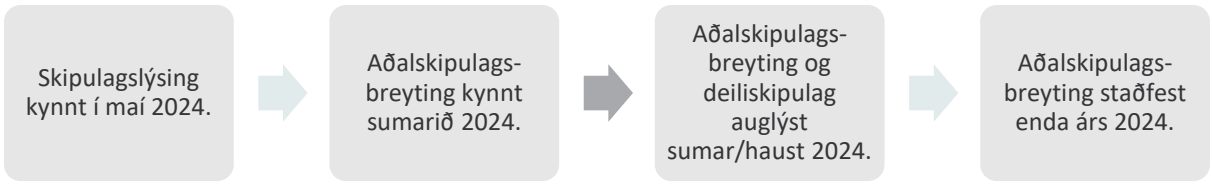
Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

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

7.2 Skipulagsferli

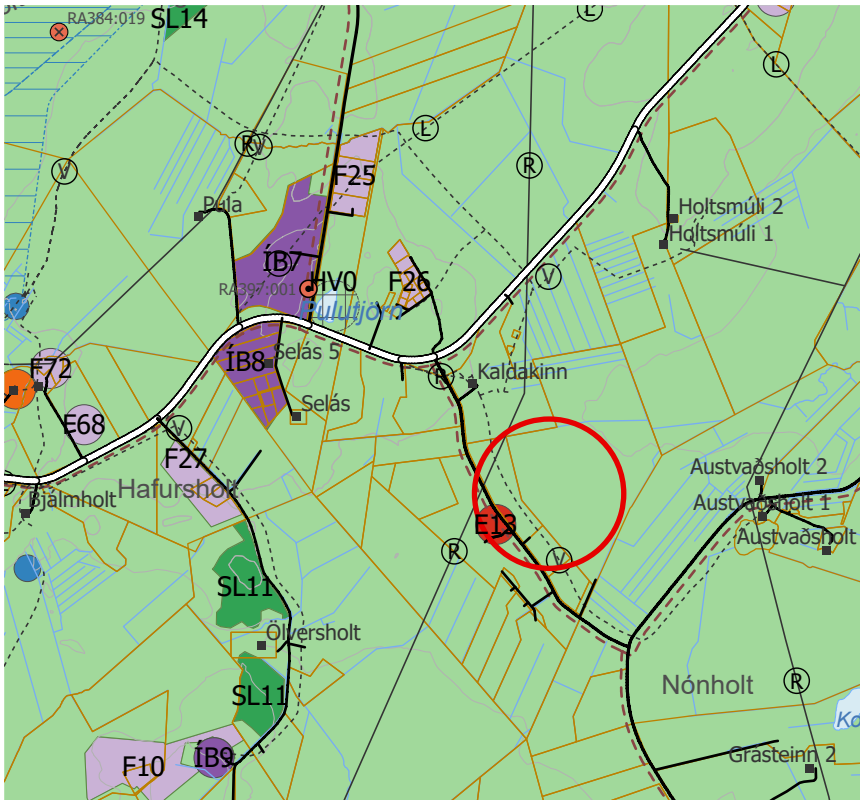
Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.



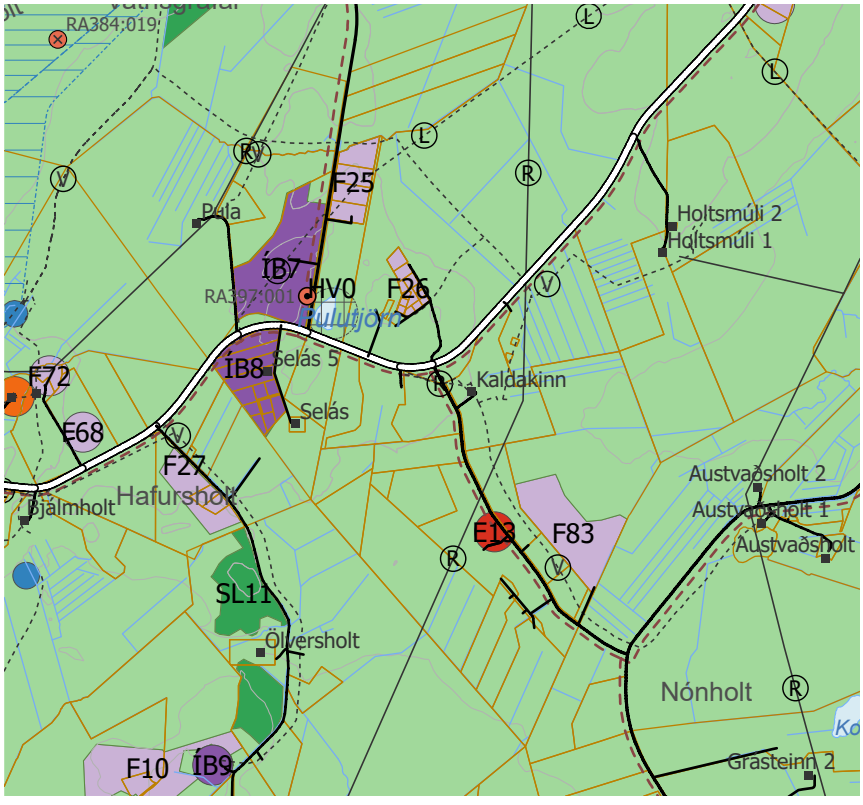
7.3 Breytingar að lokinni auglýsingu

Breytt er texta í töflu í kafla 4.2 þar sem skilmálar varðandi svæðið eru strangari í samræmi við umsögn Náttúrufræðistofnunar. Einnig var bætt var við auknum skilmálum í kafla 5 um nýtt deiliskipulag í samræmi við umsögn sömu stofnunar og Land og skógar.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
Breyting aðalskipulags - Heimahagi



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Sveitarfélagamörk
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- Fornminjar undir hverfisvernd ónálvæm staðsetning
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Reiðleið
- Hitaveita
- Ljósleiðari
- Háspennulína 132-220 kV
- Rafstrengur
- Vatnsveita
- Hverfisvernd
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Landeignaskrá
- Hæðarlínur
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Samfélagsþjónusta
- Íbúðarbyggð
- Vatnsból
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Íbúðarbyggð

N

0 0,5 1 2 km

EFLA

Breyting - aðalskipulags
Heimahagi

Verk: 108624 Blaðstærð: A4
Unnið: GAL Rýnt: IS

Mælikvarði: 1:50.000 Dags: 24.04.2024
Breytt dags: