



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024

Breyting Hamars, Austur-Landeyjum.

04.12.2019, breytt 16.04.2020



Skipulagsstofnun

Mótt.: 24. júní 2020
Málnr.

201910077



HÖFUNDUR	VERKNR.
IS/AB / ÁJ	1854-010-03

EFLA VERKFRÆDISTOFA

☎ +354 412 6000 ✉ efla@eflais 🌐 www.eflais

Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings eystra 14. mar 2020

Úlfar Gíslason



f.h. Rangárbings eystra

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun



Adriana Halldórsdóttir

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 30. september með athugasemdafresti til: 7. október 2019.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 26. febrúar með athugasemdafresti til: 8. apríl 2020.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Skipulagsgögn

Greinargerð ásamt skipulagsupprætti.

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
1.1	Skipulagsgögn	1
2	FORSENDUR	1
2.1	Ferðþjónusta	1
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	2
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	2
2.2.2	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024	2
2.3	Minjar	3
2.4	Náttúruvá	3
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	3
4	UMHVERFISÁHRIF	4
4.1	Valkostir og samanburður	5
4.2	Niðurstaða	5
5	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	5
6	SKIPULAGSUPPDRATTUR	6

1 INNGANGUR

Rangárþing eystra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Landeigandi Hamars (landnr. 218934) áformar uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis á allt að 7 gistiskálum, með íslensku torfbæina sem fyrirmynd, og geta rúmað samtals allt að 25 gesti. Einnig er áformuð bygging aðstöðuhúss á svæðinu.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdretti.

2 FORSENDUR

Umrætt svæði er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi. Aðkoma er af Suðurlandsvegi austan við Hvolsvöll um Landeyjaveg nr. 252 og um núverandi veg að Hamri.

Landeigandi áformar uppbyggingu ferðapjónustu á svæðinu. Á svæðinu er íbúðarhús en fyrirhuguð er uppbygging verslunar- og þjónustu á svæðinu og þá einkum gistiþjónustu. Fyrirhugað er að byggja allt að 7 gistiskála sem hver um sig getur hýst 2-4 gesti. Skálarnir verða 35 – 70 m² að stærð og heildarfjöldi gesta á svæðinu getur verið allt að 25 manns. Gistiskálarnir munu hafa íslensku torfbæina sem fyrirmynd. Einnig er fyrirhuguð bygging allt að 250 m² aðstöðuhúss.

Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar er svæðið sem um ræðir skilgreint sem graslendi, L9.6, língresis- og vingulvist. Landið er nær flatt en hallar þó lítillega til norðvesturs. Það er í flokki I skv. flokkun landbúnaðarlands og því líklega fremur auðræktanlegt þó áraur geti verið undir yfirborði enda áin Affall skammt vestan við skipulagssvæðið.

Svæðið fær neysluvatn frá vatnsveitu sveitarfélagsins eða öðru viðurkenndu vatnsbóli. Á svæðinu verða rotþrær sem verða samnýttar eftir því sem við verður komið og einnig verður skoðað nánar með að leiða grávatn í sérlögnum út í jarðveg í samráði við heilbrigðiseftirlit.

2.1 Ferðapjónusta

Í Rangárþingi eystra eru nokkrir fjölsóttir ferðamannastaðir og framboð á gistingu í sveitarfélaginu er fjölbreytt en þar er að finna allt frá hótélum yfir í heimagistingu, auk tjaldsvæða. Ekki liggja fyrir nýjar upplýsingar um fjölda gististaða eða gistirýma í sveitarfélaginu. Hringvegurinn liggur um sveitarfélagið og um hann fara þeir ferðamenn sem t.a.m. eru á leið til Vestmannaeyja um Landeyjahöfn, til Víkur eða enn austar. Samkvæmt upplýsingum frá Ferðamálastofu í júlí 2019, „Ferðapjónustan í tölum“, var Suðurland sá staður sem flestir erlendir ferðamenn heimsóttu árið 2018 en þangað fóru 73% þeirra. Herbergjanýting á Suðurlandi jókst á tímabilinu janúar til maí 2019 um tæp 11% en hefur engu að síður dregist saman frá því árið 2018 samkvæmt upplýsingum frá Ferðamálastofu. Samkvæmt niðurstöðu í skýrslu Rögnvaldar Guðmundssonar um erlenda ferðamenn í Rangárþingi eystra 2008 – 2017, sem kom út árið 2018, er áætlað að tæplega 1.400 þúsund erlendir ferðamenn hafi heimsótt Rangárvallasýslu

árið 2017 og um 850.000 þeirra hafi komið að Seljalandsfossi. Þar sem flestir ferðamenn sem fara út á land sækja Suðurland heim má ætla að herbergjanyting þar verði áfram með svipuðum hætti og verið hefur.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað við að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

Breytingin samræmist ekki landsskipulagsstefnu að öllu leyti m.a. þar sem flokkun landbúnaðarlands er í I flokki. Hafa ber þó í huga að stór svæði í sveitarfélaginu eru í flokki I og er þetta aðeins lítill hluti ræktanlegs lands sem tekið verður undir. Bygginar eru þegar á svæðinu og er því ekki verið að raska samfellu landbúnaðarlands. Einnig er verið að byggja upp í nágrenni við núverandi aðkomuveg og veitur sem nýtast því vel. Náttúru- eða menningarminjar verða ekki fyrir áhrifum vegna breytingarinnar. Því er talið að frávik frá landsskipulagsstefnu séu óverulegar.

2.2.2 Aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024

Landbúnaðarland

Í Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2012 – 2024 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland. Landbúnaðarland hefur verið flokkað í sveitarfélaginu og samkvæmt niðurstöðum þeirrar flokkunar er svæðið verðmætt akuryrkjuland í flokki I. Skilmálar aðalskipulags fyrir slík svæði eru eftirfarandi:

„Forðast skal eftir því sem unnt er að breyta landbúnaðarlandi í flokki I í aðra landnotkun sem leiðir af sér framkvæmdir sem hafa í för með sér óafturkræf umhverfisáhrif. Einkum er horft til svæða fyrir frístundabyggð sem í auknum mæli sækja inn á landbúnaðarsvæði sveitarfélagsins. Með flokkun landbúnaðarlands og skilmálaákvæðum er leitast við að beina eftirspurn eftir svæðum fyrir frístundabyggð á svæði sem ekki eru fyrsta flokks landbúnaðarland“.

Í aðalskipulaginu segir eftirfarandi um landbúnaðarland:

- „Tryggja skal svo sem kostur er að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota sbr. jarðalög“.
- „Breytingar á landnotkun og landskipti skulu almennt miðast við að ekki verði skertir möguleikar til notkunar góðs landbúnaðarlands til búvöruframleiðslu í framtíðinni“.

Fyrirhuguð breyting samræmist ekki stefnu í gildandi Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2012 – 2024 að öllu leyti. Hafa ber í huga fyrirvara um flokkun landbúnðarlands sé ekki einhlít og er unnin í grófum mælikvarða. Auk þess er svæðið sem um ræðir í jaðri lands sem fellur í 1. flokk og í góðum tengslum við núverandi aðkomuveg og veitur

Verslunar- og þjónustusvæði

Í stefnu í aðalskipulagi segir í kafla 3.1 undir leiðarljós að „*Sem aðili að Kötlu jarðvangi og erlendum samtökum jarðvanga sér sveitarfélagið fram á öflugra og fjölbreyttara atvinnulíf, einkum í ferðaþjónustu og skyldum greinum*“. Þá segir í kafla 3.3. að „*Stuðlað verði að nýsköpun í landbúnaði, iðnaði, ferðaþjónustu og öðrum þjónustugreinum*“.

Fyrirhuguð breyting samræmist stefnu gildandi Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2012 – 2024 þar sem heimiluð verður uppbygging gistiskála með íslensku torfbæina sem fyrirmynd og því er um nýsköpun að ræða í uppbyggingu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu.

2.3 Minjar

Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í sveitarfélaginu, en ekki eru þekktar minjar innan skipulagssvæðisins.

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 megu áfram og með hvaða skilmálum.

2.4 Náttúruvá

Í umsögn Veðurstofu Íslands kemur fram að mögulegt er að svæðið verði fyrir áhrifum vegna hlaupvatns frá eldgosi í Eyjafjallajökli eða Mýrdalsjökli. Líkanreikningar af jökulhlaupi í Markarfljóti með hámarksrennsli 100.000-300.000 m³ gefa til kynna að svæðið færi undir djúpt og straumhart flóðvatn sem getur valdið geysimiklu tjóni. Á síðustu 8000 árum hafa hlaup af þessari stærðargráðu farið niður Markarfljót á 500-800 ára fresti. Í gildi eru viðbragðsáætlanir sveitarfélagsins sbr. 5.4.2 í aðalskipulagi.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð.

Breytingar á uppdrætti:

Sett verður inn nýtt verslunar- og þjónustusvæði.

Breytingar á greinargerð:

Í töflu 4.5.4 er bætt við nýju verslunar- og þjónustusvæði:

NR	STÆRD	SVÆÐI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
VP-240	2 ha	Hamar	Á svæðinu er íbúðarhús.	Heimilt er að byggja 7 gistiskála og aðstöðuhús. Heildar byggingarmagn getur verið allt að 700 m ² . Mænishæð allt að 6,0 m.

4 UMHVERFISÁHRIF

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni.

Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur byggja á tveimur meginþáttum sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti skv. fyrirbyggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðangreindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum:

TAFLA 1 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Samfélag	Hagræn áhrif Íbúðarþróun	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026 Stefna í aðalskipulagi
Náttúrufar og dýralíf	Búsvæði dýra/gróðurs Viðkvæm náttúra	Vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd
Land	Ræktunarland/jarðvegur	Flokkun landbúnaðarlands Landsskipulagsstefna 2015 - 2026
Náttúru- og menningarminjar	Fornminjar	Aðalskráning fornminja Lög nr. 80/2012 um menningarminjar
Landslag og ásynnd	Byggðamynstur	Landsskipulagsstefna 2015 - 2026
Loftgæði	Losun gróðurhúsalofttegunda	Stefna í aðalskipulagi Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum 2018 - 2030
Öryggi	Náttúruvá Umferðaröryggi	Stefna í aðalskipulagi Velferð til framtíðar – sjálfbær þróun í íslensku samfélagi Landsskipulagsstefna 2015 – 2026

4.1 Valkostir og samanburður

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Breytt skipulag. Sett er inn um 2 ha verslunar- og þjónustusvæði í stað landbúnaðarlands.
- Núll – kostur. Svæðið verður áfram landbúnaðarland.

Samanburður

Breytt skipulag: Með nýju verslunar- og þjónustusvæði er stuðlað að atvinnuuppbyggingu í dreifbýlinu. Stefnan styrkir tekjustofna sveitarfélagsins. Áhrif á samfélag eru **jákvæð**. Svæðið er algróið og flokkað sem graslendi í vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar. Uppbygging raskar grónu landi og eru áhrifin metin **neikvæð** á náttúrufar og dýralíf. Svæðið er í flokki I í flokkun landbúnaðarlands og því verðmætt sem slíkt. Þar sem einungis er um lítinn skika að ræða, sem tekinn er úr landbúnaðarnotum, eru áhrifin metin **óveruleg** á land. Engar þekktar minjar eru innan svæðisins og áhrifin metin **óveruleg**. Með uppbyggingu ferðaþjónustu þá breytist ásýnd svæðisins og ríkjandi byggðamynstur. Þar sem stefnan er að ný hús hafi íslensku torbæina sem fyrirmynd eru áhrif á landslag og ásýnd **óveruleg**. Gera má ráð fyrir að gestir aki að og frá staðnum og því eykst akstur í kjölfar uppbyggingar. Áhrif á loftgæði eru metin **neikvæð**. Möguleiki er á stórum jökulhlaupum vegna eldsumbrota í jöklum. Hætta er á talsverðu tjóni í stórum hlaupum en líta ber til þess að þau hafa komið á 500-800 ára fresti. Í sveitarfélaginu er öflugt viðvörðunarkerfi vegna eldsumbrota og jökulhlaupa og því er talið að öryggi fólks sé ásættanlegt. Þar sem langt er á milli stórra hlaupa eru áhrif á öryggi metin **óveruleg**.

Núll kostur: Landið verður áfram landbúnaðarland og **engin** áhrif á samfélag, náttúrufar og dýralíf eða land. Engar framkvæmdir fyrirhugaðar og því **engin** áhrif á minjar. Áfram verður haldið í dreifbýlis-yfirbragð svæðisins og áhrif á landslag og ásýnd metin **jákvæð**. Engin áhrif á loftgæði né öryggi.

4.2 Niðurstaða

VALKOSTUR	SAMFÉLAG	NÁTTÚRA OG DÝRALÍF	LAND	NÁTTÚRU- OG MENNINGARMINJAR	LANDSLAG, ÁSÝND	LOFTGÆÐI	ÖRYGGI
Breytt skipulag	+	-	0	0	0	-	0
Núll - kostur	0	0	0	0	+	0	0

Þrátt fyrir neikvæð áhrif á gott ræktarland þá er svæðið fremur lítið, en Landeyjarnar eru að stærstum hluta á góðu landbúnaðarlandi og því er ekki lagst gegn uppbyggingu. Þá er svæðið rétt við Landeyjaveg (nr.252), sem er tengivegur. Uppbyggingin styrkir byggð og atvinnulíf í Landeyjum.

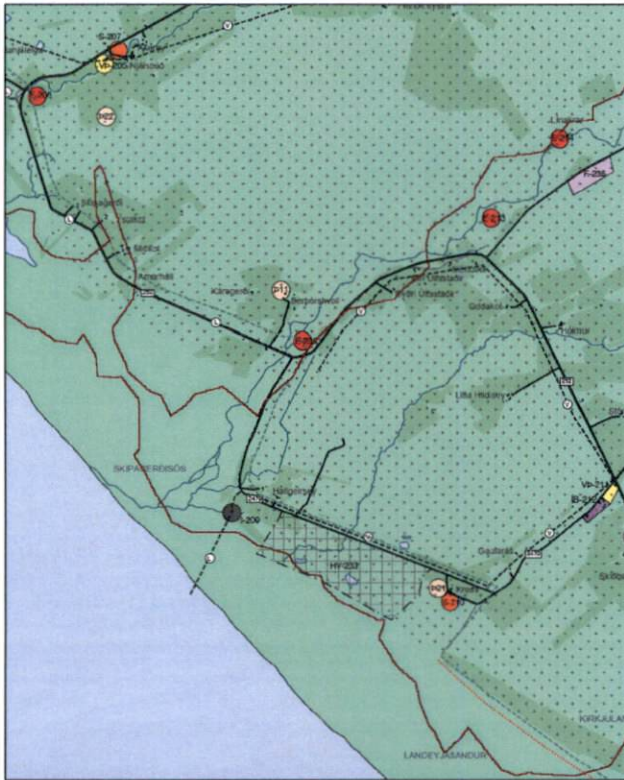
5 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Í kafla 2 Forsendur var texta breytt eftir auglýsingu á þá leið að stærð skála er nú 35 – 70 m² en var í auglýsingu 35-60 m². Breytingin er gerð til samræmis við tilgreinda stærð í deiliskipulagi.

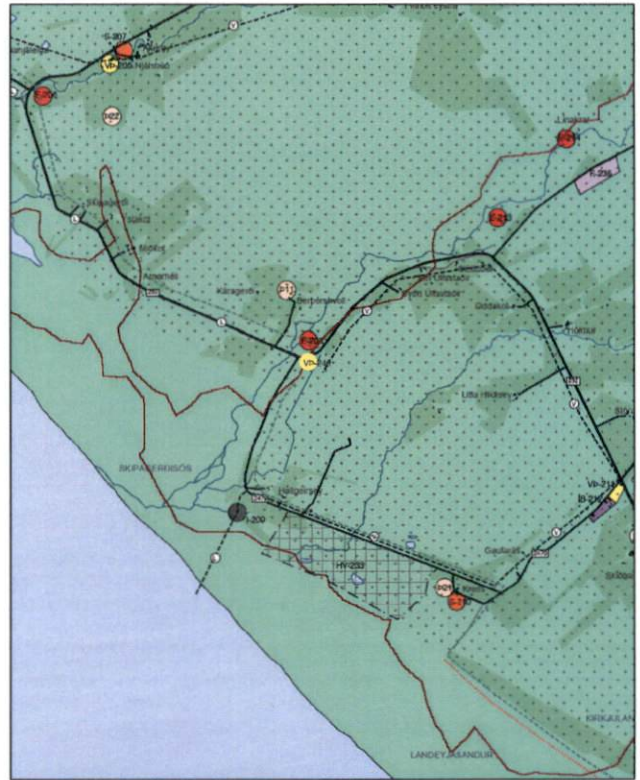
Hamar - breyting á aðalskipulagi



Rangárbíng eystra



Staðfest aðalskipulag Rangárbíngs eystra 2012-2024 m.s.br.



Tillaga að breytingu, aðalskipulag Rangárbíngs eystra 2012-2024

LANDNOTKUN

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- MÖRK ÞÉTTBÝLIS
- MÖRK SVÆÐISSKIPULAGS MEÐHÁLENDIS 2015
- ÞJÓÐLENDIULNA
- MÖRK BÉRLUPPRÁTTA

- B** IBÚÐARBYGGÐ
- M** MIÐSVÆÐI
- Vb** VERBLUN OG ÞJÓÐUSTA
- S** SAMFÉLAGSÞJÓÐUSTA
- AT** AÐALHAFNASVÆÐI
- I** IÐNADARSVÆÐI
- E** EFNISTÖÐU- OG EFNISLÖBUNARSVÆÐI
- F** FRÍSTUNDBYGGÐ
- F** STÖK FRÍSTUNDAHÚS
- AF** AFREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
- Þr** ÞRÓTTASVÆÐI
- K** KRÍKJUGARÐAR OG GRAFREITIR
- OP** OPIN SVÆÐI
- IV** FLUGVELLUR
- H** HAFNIR
- L** LANDBÚNADARSVÆÐI
- L** LANDBÚNADARSVÆÐI
- L** LANDBÚNADARLAND
- SK** SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆÐILLUSVÆÐI
- OB** ÖBYGGÐ SVÆÐI
- VOTN, ÁR OG SJÓR**
- V** VATNSBÓL
- K** KATLA JARÐVANGUR

VERNDARSVÆÐI

- FF** FRÍDLÝST SVÆÐI
- HF** HVERFISVERND
- V** VATNSVERND VATNSBÓLA
- VF** VATNSVERND VATNSBÓLA
- P** MIJLAVERND
- M** MIJLAVERND

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- ST** STORNEGR
- T** TENGIVEGR
- H** HÉRÁÐSVEGR
- L** LANDSVEGR
- A** AÐRIR VEGIR
- V** VARNARVAGGAR
- M** MEGRIFERLEIDIR
- M** MEGRINGÖNGULEIDIR
- V** VATNSVEITA
- H** HITAVEITA
- R** RANVEITA
- F** FJARSKIPTI

FLÓÐAHETTA (bætt við í seinni breytingum)
TL SKYRIR: MÖR MILJÁR OG
GEYSIMJALLAR FLÓÐAHETTU



Hamar - breyting Aðalskipulag Rangárbíngs eystra 2012-2024

Verk
1854-010

Blaðstærð
A4

Unnið:
BDI

Rýnt:
ÁJ/AB

Mælikvarði
1:100.000

Dags.
4.12.2019

Dags.breyt.