




AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting í Klettamörk

04.11.2019

Breytt 21.08.2020

 Skipulagsstofnun
Mótt.: 12. jan. 2021
Málnr.
201910007



Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra 10.12.2020




Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun 15.01.2021




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	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.1.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
2.1.3	Deiliskipulag	6
2.1.4	Samræmi fyrirhugaðrar breytingar við gildandi áætlanir	6
2.2	Minjar	7
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4	UMHVERFISÁHRIF	7
4.1	Vægi umhverfisáhrifa	8
4.2	Umhverfisþættir matsspurningar og viðmið	8
4.2.1	Valkostir og samanburður	9
4.2.2	Niðurstaða	10
5	MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	10
5.1	Skipulags og matslýsing	10
5.2	Ferli tillögunnar	10
6	BREYTINGAR	11

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Klettamörk (227745) sem er um 12 ha, hefur verið skipt úr landi Maríuvalla. Landeigendur hafa óskað eftir að hluta landsins verði breytt úr landbúnaðarlandi í verslunar- og þjónustusvæði og heimiluð bygging á gestahúsum og gistingu fyrir allt að 30 manns. Einnig verði heimilt að byggja eitt íbúðarhús á svæðinu.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdrætti.

2 FORSENDUR

Klettamörk hefur verið skipt út úr landi Maríuvalla og er spildan skammt norðaustan við Hellu. Aðkoma er af Rangárvallavegi nr. 264, um Gilsbakkaveg nr. 2745 og um núverandi veg að Maríuvöllum.

Lóðin er nokkuð flatlend og liggja vatnsrásir um hana. Stór hluti landsins eru lítt grónir melar og sandar. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar (sjá kortasjá NÍ í ág. 2019) þá er um að ræða mela og sandlendi og vistgerðina grasmelavist. Lóðin liggur skammt norðan Rangárvallavegar, aðkomuvegur verður tæplega 2 km langur en mun að hluta verða samnýttur með Gilsbakka.

Svæðið er ekki innan sérstakra verndarsvæða, sbr. vefsíða á heimasíðu Náttúrufræðistofnunar, þar sem kortlögð er sérstök vernd náttúrufræðisvæða.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2.1. Sjálfbær byggð í dreifbýli:

Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.

Kafli 2.2. Skipulag í dreifbýli:

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 staðhættum. 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, landslagsgreiningu og vistgerðarflokkun

verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvörðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands.

Kafli 2.2.1. Byggð falli að landslagi og náttúru:

Skipulagsákvörðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 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. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

2.1.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

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

Í aðalskipulaginu segir m.a. um verslunar- og þjónustusvæði:

- „*Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu.*
- *Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afbreytingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið.*
- *Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar og nægilega mörg til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni*
- *Við gerð deiliskipulags verði skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð verður áhersla á góðan frágang lóða. Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða“.*

2.1.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Klettamörk. Unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið.

2.1.4 Samræmi fyrirhugaðrar breytingar við gildandi áætlanir

Breytingin er metin vera í samræmi við stefnu aðalskipulags og landsskipulagsstefnu.

Svæðið er í nágrenni við núverandi veitur, s.s. rafveitu og vatnsveitu svo ekki þarf að leggja þær um langan veg. Svæðið nýtir aðkomuveg með Gilsbakka og frístundasvæði í landi Maríuvalla.

Uppbygging rýrir ekki gott landbúnaðarland. Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu og gildandi aðalskipulagi að því leyti að ekki er verið að taka gott landbúnaðarland úr landbúnaðarnotum heldur er byggt upp á lítt grónu landi.

Nokkur fjöldi verslunar- og þjónustusvæða er í sveitarfélaginu og er gert ráð fyrir einhvers konar gistingu á þeim flestum. Alls eru ríflega 500 gistirúm í byggð í sveitarfélaginu, á hótelum og gistiheimilum. Í aðalskipulagi er heimilt að fjölga þeim í um 1500. Ólíklegt er að að öll svæðin verði nýtt fyrir gistingu en sveitarfélagið vill ekki standa í vegi fyrir áhugasömum aðilum sem hyggja á framkvæmdir

og eftir atvikum búsetu í sveitarfélaginu. Breytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu innan sveitarfélags og ný atvinnutækifæri á sviði verslunar og þjónustu.

2.2 Minjar

Aðalskráning fornminja er langt komin í sveitarfélaginu. Engar þekktar minjar eru innan svæðisins.

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:

Á uppdrátt er bætt inn verslunar- og þjónustusvæði, VP34.

Breytingar á greinargerð:

Í töflu í kafla 2.3.4 um verslun og þjónustu er bætt inn umfjöllun um nýja verslunar- og þjónustusvæðið.

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi gisti-plássna	Fjöldi gisti-plássna - heimild
VP34	Klettamörk	Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 30 manns í 7 gestahúsum. Einnig er heimilt að byggja eitt íbúðarhús. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m. m.v. gólfhæð. Húsagerðir og byggingar-efni er frjálst en gæta skal samræmis innan svæðisins. Heildar byggingarmagn getur verið allt að 600 m ² . Stærð svæðis er um 2 ha.	0	30

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir fyrirkomulagi vatnsveitu og fráveitu.

4 UMHVERFISÁHRIF

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat áætlanana nr. 105/2006. Markmið laganna er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt stuðla að því að tekið sé tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð.

Umhverfismatinu er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.

- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlaða jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið byggir á fyrirbyggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

4.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlaða segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar á umhverfinu.“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

TAFLA 1. Vægi áhrifa.

Skilgreining	Skýring
Jákvæð áhrif +	Áhrif áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru talin til bóta fyrir umhverfið eða bæta hag þorra íbúa og/eða gesta á beinan eða óbeinan hátt. Breytingin sem hlýst af framfylgd áætlunarinnar eru yfirleitt varanleg og geta verið staðbundin en er yfirleitt á svæðis-, lands-, eða heimsvísu. Áhrifin samræmast lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Engin eða óveruleg áhrif 0	Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru engin eða minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif eru oftast stað-, eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Neikvæð áhrif -	Áhrif af áætluninni eru talin skerða eða rýra gildi tiltekna umhverfisþátta/-þátta á beinan eða óbeinan hátt eða valda ónáði, óþægindum, heilsutjóni eða auknu raski fyrir íbúa og/eða gesti. Áhrifin geta verið varanleg og/eða óafturkræf, staðbundin eða á lands-/heimsvísu. Áhrifin geta að einhverju leiti stangast á við ákvæði laga, reglugerða, stefnumarkana stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óviss áhrif ?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun. Þá geta áhrif verið háð útfærslu framkvæmdar.

4.2 Umhverfisþættir matsspurningar og viðmið

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og áðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfisþættir sem líklegt væri að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

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 við mat á umhverfisáhrifum 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 2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Samfélag	Atvinnulíf/atvinnutækifæri Hagræn áhrif	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br. Stefna í aðalskipulagi.
Náttúrufar og dýralíf	Búsvæði dýra og gróðurs Viðkvæm náttúra	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Stefna í aðalskipulagi. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar Íslands.
Náttúru- og menningarminjar	Friðlýst svæði Svæði á náttúruminjasráðgjafi eða náttúruverndaráætlun Svæði undir hverfisvernd Fornminjar Búsetu- og menningarlandslag	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Sérstök vernd náttúrufræðistofnunar Íslands. Náttúruminjasráðgjafi. Náttúruverndaráætlun. Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015. Aðalskráning fornminja. Stefna í aðalskipulagi.
Landslag og ásýnd	Byggðamynd Yfirbragð byggðar Náttúrulegt landslag	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Stefna í aðalskipulagi.
Loftgæði	Losun gróðurhúsalofttegunda	Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum 2018 – 2030. Stefna í aðalskipulagi.
Heilsa og öryggi	Hljóðvist og loftgæði Mengun	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Stefna í aðalskipulagi.

4.2.1 Valkostir og samanburður

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Breytt skipulag. Bætt er inn nýju verslunar- og þjónustusvæði með gistingu fyrir 30 gesti.
- Núll – kostur. Stefna í gildandi skipulagi. Svæðið verður áfram landbúnaðarland.

Samanburður

Breytt skipulag: Uppbygging hefur jákvæð áhrif á atvinnulíf, einkum á meðan á framkvæmdum stendur, og atvinnutækifæri styrkja byggð og tekjustofna sveitarfélagsins. Áhrif á samfélag eru **jákvæð**. Svæðið er einkum melar og lítt gróið land. Með fastri búsetu má gera ráð fyrir að íbúar græði upp land umhverfis sig og planti trjám til skjólmyndunar. Áhrif á náttúrufar eru metin **óveruleg/jákvæð**. Engar þekktar náttúru- eða menningarminjar eru innan svæðisins. Áhrif eru **óveruleg**. Mannvirki hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd. Þar sem ekki er um sérstætt landslag að ræða eru áhrifin metin **óveruleg**. Með fastri búsetu má búast við meiri umferð að og frá svæðinu. Við það verður meiri losun á gróðurhúsalofttegundum. Með uppgræðslu svæðisins og gróðursetningu á trjám binst kolefni í gróðri og jarðvegi. Áhrif á loftgæði eru því metin **óveruleg**. Gert er ráð fyrir að frágangur á fráveitu verði með fullnægjandi hætti, skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ, og því á ekki að vera hætta á mengun vegna hennar. Áhrif á heilsu og öryggi eru metin **óveruleg**.

Núll kostur: Svæðið verður áfram landbúnaðarland. Áhrif á umhverfisþætti eru metin **óveruleg**.

4.2.2 Niðurstaða

SAMANBURÐUR							
	Samfélag	Náttúru far	Minjar	Landslag og ásýnd	Loftgæði	Heilsa og öryggi	
Breytt aðalskipulag	+	0 +	0	0	0	0	0
Núll kostur	0	0	0	0	0	0	0

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

5.1 Skipulags og matslýsing

Skipulagslýsing var kynnt frá 18 sept. til 2. okt. 2019. Umsagnir bárust frá Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Skipulagsstofnun.

5.2 Ferli tillögunnar

Að lokinni samþykkt tillögu að breyttu aðalskipulagi verður hún send Skipulagsstofnun til yfirferðar áður en tillaga verður auglýst í 6 vikur. Tillagan verður eftir atvikum send til umsagnaraðila.

Gert er ráð fyrir að tillaga að breyttu aðalskipulagi verði auglýst á haustmánuðum og að skipulagsferli ljúki í byrjun árs 2021.

6 BREYTINGAR

Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar er bætt er inn heimild til að byggja eitt íbúðarhús á svæðinu. Sett inn ákvæði um að gæta skuli samræmis varðandi útlit og yfirbragð bygginga. Útskýrt betur að svæðið sé í nágrenni við núverandi veitur.

Gerð betur grein fyrir samræmi við landsskipulagsstefnu og heimild fyrir fjölda gistirúma skv. gildandi skipulagi.