



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting á Borgarbraut

16.06.2021



Skipulagsstofnun

Mótt.: 17 maí 2022

Mátnr.

202107110



## UPPLÝSINGAR

---

### SKJALALYKILL

---

2146-017-18-GRG-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Ingibjörg Sveinsdóttir

### RÝNT

---

Ásgeir Jónsson

## Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra 14.10.2021



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun 20. Maí 2022



## 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.  
Skipulagsuppdráttur.

## 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	5
2.1.3	Deiliskipulag	6
2.1.4	Samræmi breytingarinnar við gildandi áætlanir	6
2.2	Minjar	6
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4	UMHVERFISÁHRIF	7
5	MÁLMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	8
5.1	Skipulags og matslýsing	8
5.2	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	8
5.3	Skipulagsferli	8





## 1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lóðir við Borgarbraut eru skilgreindar sem íbúðarbyggð (ÍB15) í gildandi aðalskipulagi. Eigandi Borgarbrautar 4 hefur óskað eftir að lóðinni verði breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu og heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 40 manns og byggingamagn allt að 600 m<sup>2</sup> á einni til tveimur hæðum. Íbúðarbyggðin minnkar um 1,5 ha, sem verður breytt í verslun og þjónustu.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdrætti.

## 2 FORSENDUR

Íbúðarbyggðin er í landi Borgar og Eyrartúns II og er austur undir Hólsá. Aðkoma er af Suðurlandsvegi og Þykkvabæjarvegi. Á lóðinni er íbúðarhús og gestahús og þar er gisting. Eigendur lóðarinnar vilja breyta henni í svæði fyrir verslun- og þjónustu til samræmis við núverandi landnotkun og til að geta borðið upp á gistingu. Lóðin er um 1,5 ha að stærð. Lóðin er nýrst í íbúðarbyggðinni.

### 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 2.2.1. Byggð falli að landslagi og náttúru:

Skipulagsákvæðanir 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 Rangárþings 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 afþreyingarmöguleikum 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

Í gildi er deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð. Gera þarf breytingu á deiliskipulaginu til samræmis við aðalskipulagsbreytinguna.

### 2.1.4 Samræmi breytingarinnar við gildandi áætlanir

Á lóðinni er íbúðarhús svo búið er að leggja þangað veg og veitur. Lóðin er gróin og hefur nú þegar verið tekin út landbúnaðarnotum. Breytingin rýrir því ekki gott landbúnaðarland.

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. Þótt ólíklegt sé að svæðin verði öll nýtt fyrir gistingu þá vill sveitarfélagið 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.

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

## 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 stöðvud 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, VP35.

#### 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 gistiplássna	Fjöldi gisti-plássna - heimild
VP35	Borgarbraut 4	Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 40 gesti. Einnig er heimilt að vera með fasta búsetu fyrir eigendur/starfsfólk. Húsagerðir og byggingarefni er frjálst en gæta skal samræmis við núverandi byggingar innan lóðar. Heimilt að byggja allt að 3 hús og heildar byggingarmagn getur verið allt að 600 m <sup>2</sup> á einni til tveim hæðum Stærð lóðar er um 1,5 ha.	0	40

### 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.

Á staðnum er rekin gististarfsemi fyrir 30 gesti í íbúðarhúsi og gestahúsi. Með breytingunni er verið að gera ráð fyrir þeirri starfsemi sem er á lóðinni í dag. Gvististarfsemi hefur jákvæð áhrif á atvinnulíf og getur styrkt framboð á verslun og þjónustu víðar í sveitarfélaginu. Með því að bjóða upp á gistingu má búast við meiri umferð að og frá svæðinu, heldur en ef um íbúðarbyggð vær að ræða. Umferðin hefur áhrif á íbúa sem búa í næsta nágrenni s.s. hvað varðar ónæði og hljóðvist. Við meiri umferð eykst losun á gróðurhúsalofttegundum.

## 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.

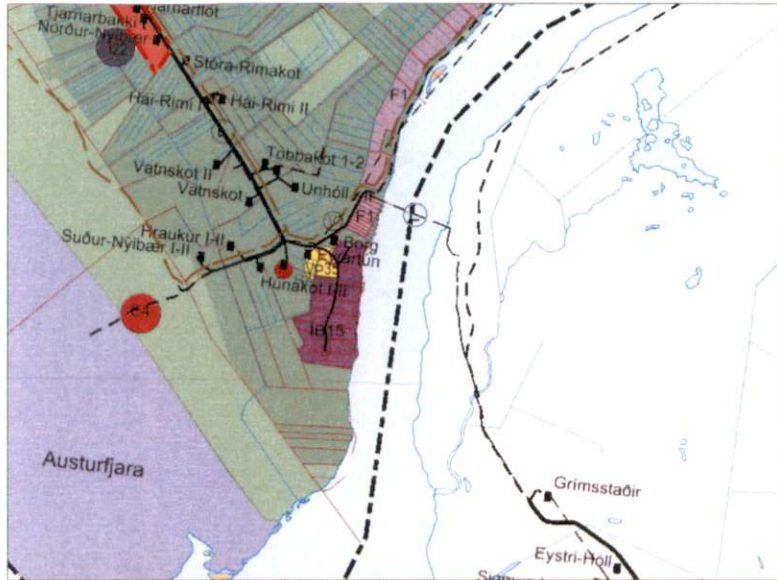


# Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

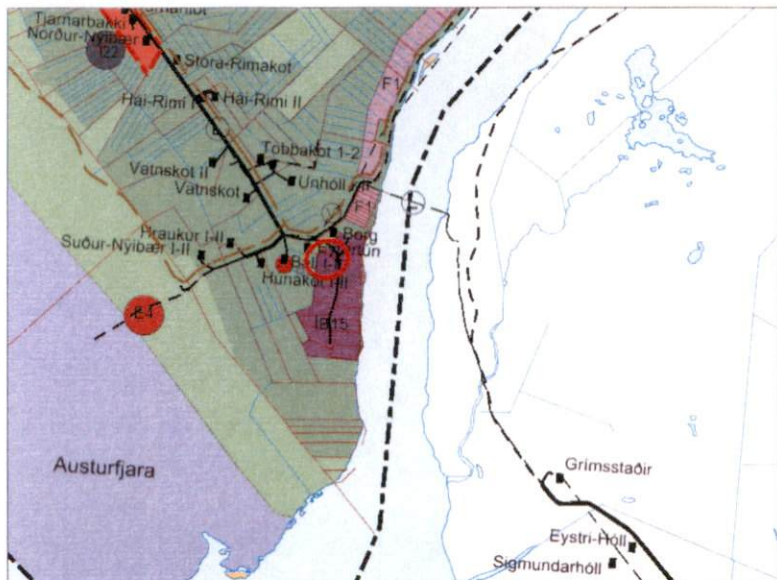
Breyting á Borgarbraut



Rangárþing ytra



Breytt aðalskipulag í mkv. 1:50.000.



Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:50.000.

## SKÝRINGAR

### ATVINNA OG BYGGÐ

- Íbúðarbyggð
- Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Iðnaðarsvæði
- Verslunar og þjónustusvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði

### SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Gönguleiðir
- Reidleiðir
- Reidhjólaleiðir
- ⊕ Hitaveita
- ⊖ Ljósleiðari
- ⊕ Vatnsveita

### SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppráttur  
Greinargerð með forsendum og umhverfisskýrslu

### KORTAGRUNNAR

Loftmyndir frá Loftmyndum  
Kortagrunnar: IS50v frá Landmælingum Íslands  
Hnitakerfi: ISN93

### TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- AR391.036 Fornminjar undir hverfisvernd

### TÁKN TIL SKÝRINGAR

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



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028  
Breyting á Borgarbraut

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RYNT:
2146-017-18	A4	IS	AJ
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:50.000	16.06.2021		