



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028


Háfshjáleiga land 1-3

Breyting aðalskipulags - nýtt verslunar- og þjónustusvæði

31.08.2023

Br. 16.04.2024



 Skipulagsstofnun

Mótt.: - 8 júlí 2024

Málnr.

2023/10053

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann 13.3.2024



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 09.07.2024

Gudrun Lára Sveinþó.



SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 07.02.2023 með athugasemdafresti til: 01.03.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 17.01.2024 með athugasemdafresti til: 01.03.2024.

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102368-GRG-001-V06

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir / Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir / Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028	5
3.2.1	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	6
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	6
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4.1	Breyting á uppdrætti	7
4.2	Breyting á greinargerð	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Umhverfispættir og áherslur	8
5.2	Valkostir og samanburður	9
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.3.1	Niðurstaða	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	11
6.2	Skipulagsferlið	11
6.3	Breytingar að lokinni auglýsingu	11

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um 6 ha landbúnaðarsvæði úr landi Háfshjáleigu land 1, 2 og 3 breytist í verslunar- og þjónustusvæði. Háfshjáleiga land 1-3 (Landnr. 207724, Landnr. 207725 og Landnr. 207726) er samtals um 41,9 ha að stærð og er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir fastri búsetu og ferðaþjónustu á svæðinu.

Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni er að koma til móts við ósk landeiganda um breytta landnotkun á sínu landi og að efla ferðaþjónustu á svæðinu og auka þá gistiþjónustu sem er í boði fyrir ferðamenn.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Nýting landbúnaðarlands hefur dregist saman á undanförunum árum samhliða samfélagslegum breytingum og óhagstæðum skilyrðum fyrir rekstur ábúenda. Í samræmi við 5. gr. jarðlaga, nr. 81/2004 vill sveitarfélagið heimila breytinguna þar sem breyttar forsendur hafa leitt til þess að sveitarfélagið, landeigendur og bændur hafa þurft að huga að fjölbreyttari tekjuöflun til að tryggja sína afkomu enda hefur eftirspurn eftir landi til hefðundinnar búvöruframleiðslu dregist saman. Þjónusta við ferðamenn er vaxandi tekjustofn innan sveitarfélagsins og er það stefna sveitarfélagsins að bregðast skjótt við breytingum er varðar aukningu á eftirspurn eftir þjónustu og gistingu fyrir ferðamenn og koma til móts við óskir landeigenda. Sveitarfélagið telur að nægilegt framboð sé af landbúnaðarlandi þar sem svæðið telst seint sem gott landbúnaðarland eins og hægt er að sjá á Mynd 1.

Með breytingunni er verið að fjölga gistirýmum í sveitarfélaginu og auka fjölbreytta þjónustu við ferðamenn. Mikil þörf er til staðar en samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands fjölgaði skráðum gistinóttum á hótelum á Suðurlandi um 15% milli árana 2022 og 2023, eða úr 111.629 í 128.566. Einnig er áætlað að heildarfjöldi erlendra gistinátta í heimagistingu, þ.e.a.s. Airbnb, til að mynda hafi verið um 180.000 í september á Íslandi.¹

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæði Háfshjáleigu land 1-3 er að hluta til mólendi og grasi gróið ofar í lóðunum. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er að finna tún og akurlendi, mosamóavist, hrossanálavist og víðikjarrvist.

Aðkoma að Háfshjáleigu land 1-3 er um Þykkvabæjarveg til vesturs í gegnum Þykkvabæ, um Háfsveg (2995) og þaðan um aðkomuveg að lóðum.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins. Mynd af www.ja.is

¹ Hagstofa Íslands, <https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/ferdathjonusta/gistinaetur-i-september-2023/>

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum².

3.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

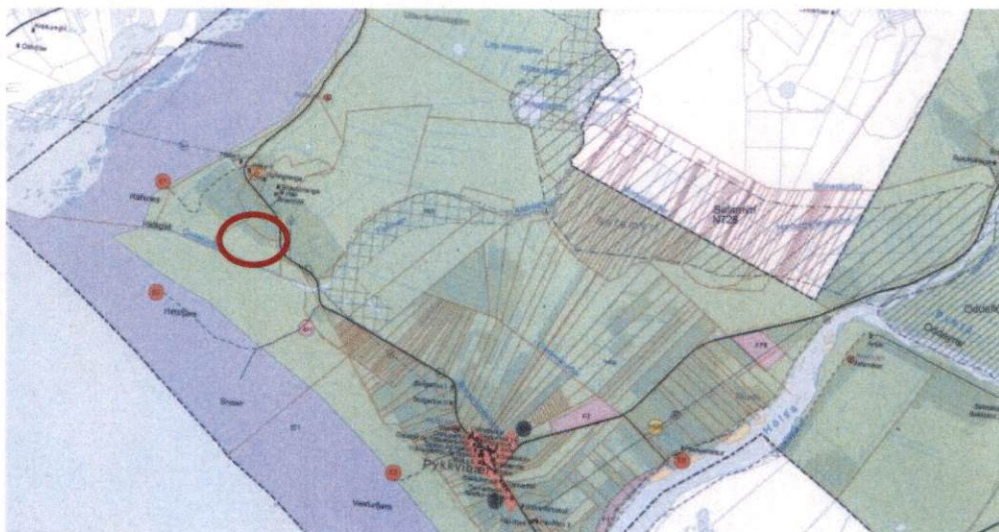
Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem landbúnaðarland. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en eftirfarandi stefna gildir um notkun landbúnaðarlands:

- 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 eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki.
- Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifkerfa.
- Gætt skal að verndun umhverfis og lífríkis fallvatna m.a. til að efla fiskgengd og veiðimöguleika.

Í kafla 2.3.4 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um verslunar- og þjónustusvæði:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflur, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðalagið. Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

² (Skipulagsstofnun 2016).



MYND 2. Hluti af Aðalskipulagi Rangárbíngs ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

3.2.1 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Breytingin á Aðalskipulagi Rangárbíngs ytra 2016-2028 er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags um nýtingu lands, að því leyti að verið er að styrkja atvinnustarfsemi og ferðaþjónustu innan sveitarfélags sem styrkir samfélagið.

Þrátt fyrir að flokkun landbúnaðarlands hafi ekki verið unnin má ætla að land gæti hentað vel til ræktunar en ekki hefur verið eftirspurn eftir þessu svæði til slíkrar landnýtingar. Teknir eru samtals 6 ha, samliggjandi norðan til úr spildum, sem hver um sig er um 15 ha að stærð. Breytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu innan sveitarfélagsins og atvinnusköpun í ferðamennsku.

3.3 Deiliskipulag

Unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárbíngi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

4.1 Breyting á uppdrætti

Sett er inn nýtt svæði fyrir verslunar- og þjónustusvæði, VP37 og minnkar landbúnaðarsvæði samsvarandi.

4.2 Breyting á greinargerð

Í töflu um verslunar- og þjónustusvæði verður bætt við nýju svæði VP37.

Texti í breyttri greinargerð:

TAFLA 1. Texti fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP37 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
VP37	Háfshjáleiga land 1, 2 og 3	Heimiluð er ferðabjónusta, gisting, verslun og veitingar í allt að 30 gestahýsum og þjónustubýggingu. Heildarbyggingamagn til ferðabjónustu getur verið allt að 3500 m ² . Heimilt er að vera með fasta búsetu. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða. Neysluvatnsöflun og staðsetningu hreinsivirkis í samræmi við reglugerðir og samráði við Heilbrigðiseftirlitið. Stærð svæðis er 6 ha.	0	75

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 2 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Landnotkun</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> • Skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028 <ul style="list-style-type: none"> • Leitast skal eftir að viðhalda dreifbýlisfirbrigði og að mannvirki falli sem best að náttúrulegu umhverfi. • Landbúnaður verði stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta slíkum svæðum. • Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. Jarðlög nr. 81/2004	Hefur stefnan áhrif á landslag og náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á vernd landbúnaðarlands? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028 <ul style="list-style-type: none"> • Við skipulag byggðar skal hugað að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028 <ul style="list-style-type: none"> • Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> • Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfi landshluta. • Stuðla að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli. Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028 <ul style="list-style-type: none"> • Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu og að þjónusta við ferðamenn verði eflid. 	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none"> • Leita skal eftir að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> • Stuðlað verði að varðveislu sérkenna svæðisins, t.d. náttúru og söguminja og annarra umhverfislegra gæða. Lög um náttúruvernd 60/2013.	Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar? Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði?

5.2 Valkostir og samanburður

Í umhverfismati áætlana skal fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins eins og búast má við að það þróist ef ekki verður til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar“.

Bornir verða saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Nýtt verslunar- og þjónustusvæði VP37 í landi Háfshjáleigu land 1-3.

Verslunar- og þjónustusvæði VP37 verður stofnað úr landi Háfshjáleigu land 1-3. Gert er ráð fyrir allt að 30 gestahýsum og þjónustubyggingu á skipulagssvæðinu. Einnig verður heimild fyrir fastri búsetu á svæðinu.

Valkostur 2. Verslunar- og þjónustusvæði byggist upp á öðrum stað.

Engin uppbygging í landi Háfshjáleigu land 1-3, landið verður áfram landbúnaðarland. Byggt verður upp á öðru svæði sem hentar betur með tilliti til landnotkunar.

Núll kostur. Gildandi aðalskipulag.

Svæðið verður áfram skilgreint sem landbúnaðarland.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

VALKOSTUR 1:

Áhrif á land og landslag eru neikvæð. Margar byggingar breyta alltaf ásýnd og yfirbragði svæðis, hægt er að draga úr þeim áhrifum með skilmálum í deiliskipulag um uppbyggingu sem fellur að landslagi og með gróðursetningu plantna. Gengið er á svæði sem ætla má að sé gott landbúnaðarland.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg. Gróður raskast við framkvæmdir en möguleiki er á að halda svarðlagi til haga og nýta við frágang svæða.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/óviss. Gert er ráð fyrir að gengið verður frá fráveitu í samræmi við reglugerð og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Umferð verður meiri þegar svæðið verður byggt upp og þjónusta eykst. Mögulega veldur það ónæði fyrir íbúa í nágrenninu og í Þykkvabæ.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Breytingin er líkleg til að leiða til fjölgunar atvinnutækifæra og styrkja byggð í sveitarfélaginu. Verið er að fjölga framboði af fjölbreyttum gistirýmum fyrir ferðamenn. Landeiganda gefst tækifæri til að nýta land sitt til tekjuöflunar.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

VALKOSTUR 2:

Áhrif á land og landslag er jákvæð. Háfshjáleiga land 1-3 verður áfram landbúnaðarland og byggt verður upp á öðru svæði sem hentar betur með tilliti til landnotkunar. Áhrif eru jákvæð að því leiti að ekki er verið að taka landbúnaðarland undir verslunar- og þjónustusvæði.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/óviss. Áhrif á gróður og dýr fer allt eftir því hvaða svæði yrði tekið undir.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg/óviss. Uppbygging verður á öðru svæði og leitast verður við að halda í dreifbýlisyfirbragð á svæðinu. Umferð verður sú sama um Háfshjáleigu og er núþegar en mögulega meiri á öðru svæði.

Áhrif á samfélag er óveruleg/jákvæð. Áhrif á samfélag er óveruleg þar sem engin breyting verður á aukningu íbúa á svæðinu eða atvinnu. Landeiganda gefst ekki tækifæri á að nýta lands sitt til tekjuöflunar. Áhrif eru jákvæð að því leiti að landbúnaðarland nýtist áfram til túnræktunar.

Áhrif á minjar eru óviss. Áhrif á minjar fer eftir nákvæmri staðsetningu skipulagssvæðis.

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á land, landslag, gróður og dýr og heilbrigði eru óveruleg. Landið verður áfram landbúnaðarland.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Engin breyting á íbúafjölda eða atvinnu.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið telur að heildar áhrif uppbyggingarinnar séu jákvæð og er hlynnt breytingunni. Sveitarfélagið vill verða að óskum landeiganda um breytta landnotkun þar sem það býður upp á fjölgun atvinnutækifæra í kringum ferðaþjónustu á svæðinu og eykur tekjumöguleika landeiganda, sveitarfélagsins og nærsamfélagsins. Gengið er á landbúnaðarland sveitarfélagsins en á þeim forsendum að breytt landnotkun stuðli að fjölbreyttri nýtingu lands og sveigjanleika gagnvart samfélagslegum breytingum þar sem verið er að efla uppbyggingu á ferðaþjónustu án þess að skerða landbúnaðarstarfsemi aðliggjandi svæða. Umrætt svæði er á jaðri stærra landbúnaðarsvæðis og er skipulag þess eðlis að hægt sé að rífa niður mannvirki og rækta upp aftur til mögulegra búrekstranota í framtíðinni.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í febrúar. Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum: Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Vegagerðinni.

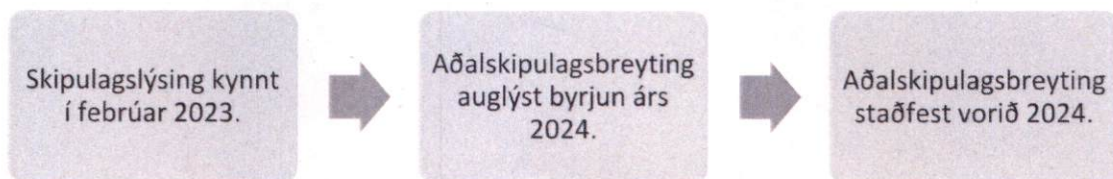
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað var eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

6.2 Skipulagsferlið

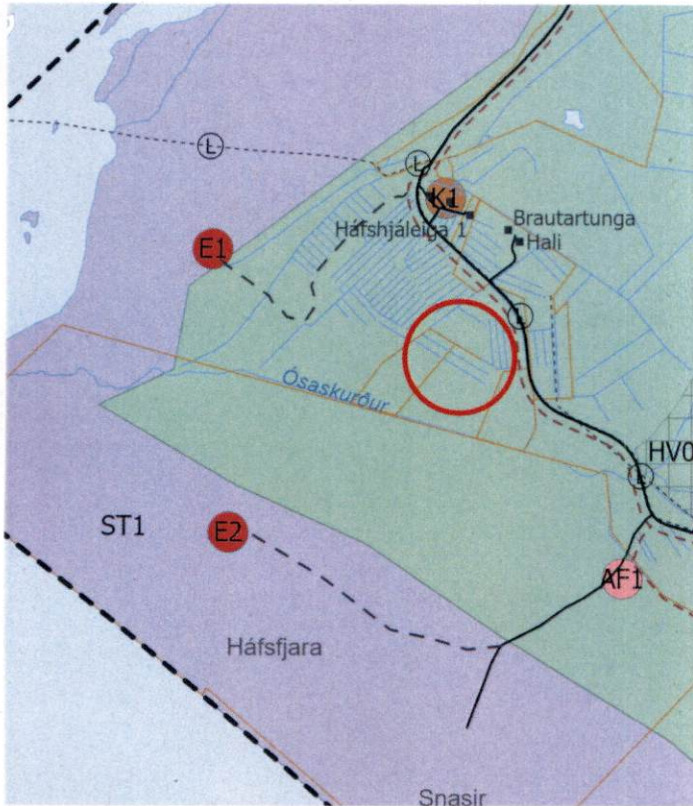


6.3 Breytingar að lokinni auglýsingu

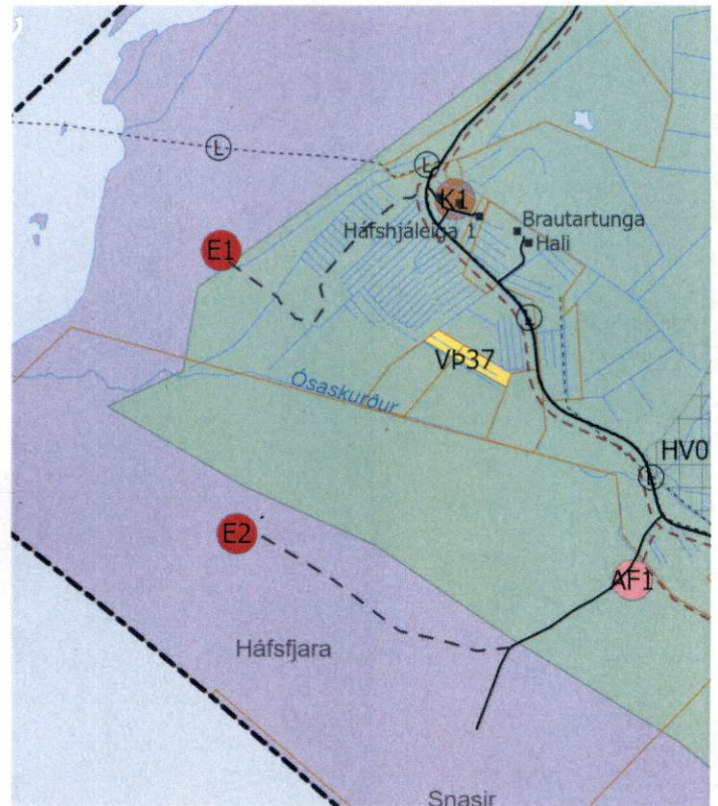
Við yfirferð Skipulagsstofnunar komu ábendingar um frekari rökstuðning fyrir að taka land úr landbúnaðarnotkun og skerpt var á texta í Forsendur og staðhættir í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunar um 5. gr. jarðlaga.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Sveitarfélagsuppdráttur - Háfshjáleiga land 1-3



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

Sveitarfélagamörk

Mannvirki

- Sérbýlishús

Samgöngur og veitur

- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleið
- Ljósleiðari
- Vatnsveita
- Svæði sem breytingin nær til

Takmarkanir á landnotkun

Hverfisvernd

Atvinna og byggð

- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Kirkjugarðar og grafreitir
- Landbúnaðarsvæði
- Strandsvæði
- Verslun- og þjónusta



0 0,3 0,7 1,3 2 km

EFLA

Aðalskipulagsbreyting
Háfshjáleiga land 1-3

Verk: 102368

Blaðstærð: A4

Unnið: MMR/MS

Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:50.000

Dags: 24.04.2023 Breytt dags: 31.08.2023