



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2020-2032

Brú – stækkun verslunar- og þjónustusvæði og ný
frístundabyggð

09.11.2023

Br. 12.02.2025

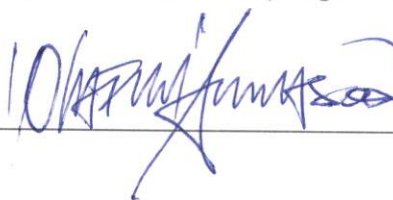


SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings eystra þann 12.12.24



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 12/5 2025



SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 18.10.2023 með athugasemdafresti til: 01.11.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 21.06.2024 með athugasemdafresti til: 04.10.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

103641-GRG-001-V04

HÖFUNDUR

MS/BRE

RÝNT

ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	5
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032	6
3.3	Náttúruvá NV	7
3.4	Vatnaáætlun 2022-2027	8
3.5	Deiliskipulag	8
3.6	Fornminjar	8
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	8
4.1	Breyting á uppdrætti	8
4.2	Breyting á greinargerð	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
5.1	Umhverfispættir og áherslur	11
5.2	Valkostir	12
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	12
5.3.1	Niðurstaða	13
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	14
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	14
6.2	Skipulagsferli	14
6.3	Breyting að lokinni auglýsingu	14

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í gildandi Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032 er skipulagssvæðið úr landi Brúar (landnr. 163848) skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði VP13, landbúnaðarland L1 að mestu og örlítið landbúnaðarland L2. Verslunar- og þjónustusvæðið VP13 stækkar úr 3 ha í 17,5 ha þar sem heimilt verður að byggja hótél fyrir allt að 85 gesti ásamt starfsmannahúsnæði en fyrir á svæðinu eru 12 gestahús fyrir ferðamenn. Skilgreint er nýtt frístundasvæði fyrir allt að 40 lóðir á um 39,4 ha svæði. Samhliða breytingu aðalskipulags er unnið að deiliskipulagsgerð fyrir svæðið.

1.1 Skipulagsgögn

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

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

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Með auknum ferðamannastraumi til Íslands eykst eftirspurn eftir gistirýmum ár hvert. Stefna sveitarfélagsins er því að efla ferðaþjónustu á svæðinu og anna þeim ferðamannastraumi sem ferðast um Suðurlandið. Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands fjölgaði skráðum gistinóttum á hótélum á Suðurlandi um 15% milli ára 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

Þjónusta og gisting fyrir ferðamenn er sívaxandi tekjustofn fyrir sveitarfélagið og íbúa þess en breyttar samfélagslegar forsendur hafa valdið því að nýting landbúnaðarlands hefur dregist saman. Samkvæmt 5. gr. jarðlaga kemur fram að skuli sérstaklega gera grein fyrir ákveðnum þáttum þegar landbúnaðarland er tekið undir aðra landnotkun. Takmörkuð eftirspurn eftir landi til landbúnaða hafa leitt til þess að sveitarfélagið sé í auknu mæli að verða við óskum landeiganda um breytta landnýtingu, mikil eftirspurn er eftir uppbyggingu á þjónustu við ferðamenn en sveitarfélagið telur að nægilegt framboð sé af landbúnaðarlandi.

Brú hefur ekki skráða stærð hjá HMS. Hluti landsins er í gildandi aðalskipulagi skilgreindur sem úrvals landbúnaðarland (L1) en lítil hluti þess er skilgreint sem annað Landbúnaðarland (L2) í Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032. Fyrirhugað er að skipta svæðinu upp í þrjá parta, stækka verslunar- og þjónustusvæði VP13, sem fyrir er 3 ha, í allt að 17,5 ha. Skipuleggja nýja frístundabyggð, 39,4 ha að stærð fyrir allt að 40 frístundalóðir. Annað land jarðarinnar, verður áfram skilgreint sem landbúnaðarland.

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

2.1 Staðhættir

Aðkoma er af Auravegi (nr. 2418) og um aðkomuveg að Brú. Auravegur er skilgreindur sem héraðsvegur samkvæmt vegaskrá Vegagerðarinnar. Fyrirhugað er að hafa nýjan aðkomuveg að frístundabyggð um 210 metrum austar en núverandi veltenging er að Brú, betur verður gerð grein fyrir veginum í deiliskipulagi.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er að finna tún og akurlendi, língresis- og vingulsvist og auravist á skipulagssvæðinu. Svæðið er á suðurlandsundirlendi, sem NÍ skilgreinir sem mikilvægt fuglaverndarsvæði vegna mikils fuglalífs og mikilvægra varpsvæða.

Tvær náttúruminjar eru skráðar á svæðinu. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar en er innan skilgreinds hættusvæðis vegna jökulhlaups frá Mýrdalsjökli vegna eldgoss í Kötlu.

Brú fær vatn úr Vatnsveitu Vestmannaeyja en gera þarf aðrar ráðstafanir fyrir uppbyggingu frístundabyggðar. Betur verður greint frá því í fyrirhuguðum deiliskipulögum.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til vernd og ráðstöfun lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum um „*að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum.*“

Í stefnunni eru sett fram þrjú markmið er snúa að vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélagsins og samkeppnishæfu atvinnulífi.

Kolefnishlutleysi er leiðarljós markmiðsins um *vernd umhverfis og náttúru*. Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera að leiðarljósi í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.

Aðlögun að loftslagsbreytingum er leiðarljós markmiðsins um *velsæld samfélagsins* og skal skipulag stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi sem verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróðurhúsalofttegunda.

3.2 Aðalskipulag Rangárpings eystra 2020-2032

Landbúnaðarsvæði (L)

Svæðið er skilgreint bæði sem landbúnaðarland í flokki I og flokki II.

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I. skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótlaust. - Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt. - Byggja skal í tengslum við núverandi bæjartorfur en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða. - Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, s.s. íþróttasvæði, tjaldsvæði, golfvöllir o.fl. þar sem ekki er um varanleg mannvirki að ræða. Það verður skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu og eftir atvikum skal breyta landnotkun viðkomandi svæða sé um umfangsmikla starfsemi að ræða. - Framkvæmdir í almannapágu s.s. veitur og vegagerð er heimil. - Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.	49.298,0
L2	Annað landbúnaðarland	Land sem er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki II-IV (sbr. kortlagningu). Land að hluta til ágætt til akuryrkju, einkum land í flokki II sbr. kortlagningu. - Forðast skal að raska samfellu á góðu ræktunarlandi með mannvirkjagerð. Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi. - Svæðið hentar oft vel til landgræðslu og skógræktar, frístunda- og útiveru og til landbúnaðar. Halli o.fl. getur takmarkað ræktunarmöguleika.	19.186,2

Verslun og þjónusta (VP)

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi telur sveitarfélagið að mikilvægt sé að verslun og þjónusta byggist upp víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku og þjónustu við íbúa svæðisins og gesti.

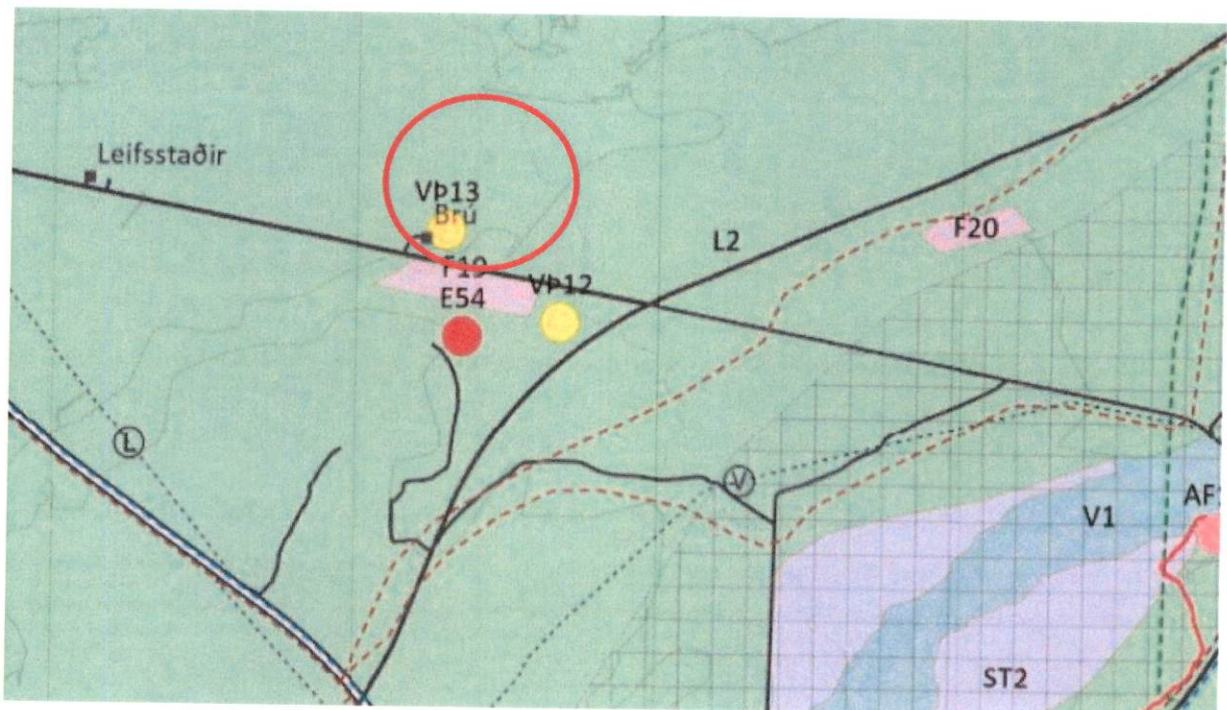
Í kafla 2.4.3 í aðalskipulaginu eru eftirfarandi skilmálar um verslunar- og þjónustusvæði:

- Stærð lóðar og heildar byggingarmagn skal fara eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði skilgreind frekari uppbygging á þjónustu. Lögð er áhersla á góðan frágang lóða. Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar og nægilega mörg til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni.

Frístundabyggð (F)

í kafla 2.2.3 í aðalskipulagi eru eftirfarandi skilmálar um frístundabyggð:

- Heimilt er á hverri lóð að reisa allt að fjögur hús, t.d. eitt frístundahús, gestahús, geymslu og gróðurhús.
- Frístundalóðir verða að jafnaði 0,5 – 2.0 ha að stærð. Nýtingarhlutfall allt að 0,04, þó aldrei yfir 300 m² í heildarbyggingarmagni.
- Ekki er heimilt að stunda atvinnurekstur í frístundabyggð nema í samráði við landeigendur og nálæga lóðarhafa og rekstrarleyfi. Sjá nánar í eftirfarandi kafla aðalskipulags Rangárþings eystra 2020-2032.
- Við gerð deiliskipulags nýrrar frístundabyggðar skal gera grein fyrir þekktum hættusvæðum, minja- og verndarsvæðum. Þá skal einnig gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum, þá vegna flóða eða gróðurelda.
- Sveitarstjórn áskilur sér rétt við næstu endurskoðun aðalskipulags að minnka eða fella út svæði sem ekki hafa gilt deiliskipulag og eða að engin uppbygging hafi átt sér stað.



MYND 1. Hluti Aðalskipulags Rangárþings eystra 2020-2032. Skipulagssvæðin eru innan rauða hringins.

3.3 Náttúruvá NV

Skipulagssvæðið er innan skilgreinds hættusvæðis vegna mögulegs jökulhlaups frá Mýrdalsjökli vegna eldgoss í Kötlu, einnig er svæðið líka í jökulhlaupshættu vegna goss í Eyjafjallajökli.

Erfitt er að draga úr tjónmætti stórra jökulhlaupa með vörnum. En rýmingar og lokanir þegar hlaup gætu verið yfirvofandi eru því vænsti kosturinn til að koma í veg fyrir slys á fólki eða manntjóni.

Viðbragðsáætlun er í gildi innan sveitarfélagsins varðandi viðvaranir og upplýsingagjöf, ef hætta stafar af hlaupvatni og um mögulegar flóttaleiðir.

3.4 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 vatnavistkerfa 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 Landeyjar 103-252-G. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand en núverandi staða vatnshlots er óþekkt.

3.5 Deiliskipulag

Unnin verða 3 deiliskipulög fyrir skipulagssvæðið innan jarðarinnar, þá eitt fyrir býlið sjálft og gestahús sem komin eru, annað fyrir nýja hótelið og það þriðja fyrir frístundabyggðina. Nánar verður gerð grein fyrir uppbyggingu mannvirkja, veitum, skipulagi og skilmálum á svæðinu í fyrirhuguðum deiliskipulögum.

3.6 Fornminjar

Fornminjaskráning hefur ekki verið lokið í Rangárþingi eystra. Unnin var skráning og fundust þar tvær minjar innan skipulagssvæðis. Eru það gamlar götur(RA-098:032) og rétt (RA-098:033). Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminjar 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. sömu laga.

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

4.1 Breyting á uppdrætti

Bætt verður við nýrri frístundabyggð, 39,4 ha að stærð. VP13 stækkar úr 3 ha í 17,5 ha og landbúnaðarsvæði L1 og L2 minnka samsvarandi.

4.2 Breyting á greinargerð

Í kafla 2.4.1 Landbúnaðarland (L):

Stærð landbúnaðarsvæðis minnkar sem nemur verslunar- og þjónustusvæði og frístundabyggð. Miðað er við stærð í greinargerð gildandi aðalskipulags en fyrir eru í skipulagsferli breytingar sem hafa áhrif á heildar stærð landbúnaðarlands.

TAFLA 1. Texti í gildandi greinargerð um landbúnaðarland

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I. skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótleið. - Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt. - Byggja skal í tengslum við núverandi bæjartorfur en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða. - Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, s.s. ípróttasvæði, tjaldsvæði, golfvelli o.fl. þar sem ekki er um varanleg mannvirki að ræða. Það verður skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu og eftir atvikum skal breyta landnotkun viðkomandi svæða sé um umfangsmikla starfsemi að ræða. - Framkvæmdir í almannapágu s.s. veitur og vegagerð er heimil. - Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.	49.298,0
L2	Annað landbúnaðarland	Land sem er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki II-IV (sbr. kortlagningu). Land að hluta til ágætt til akuryrkju, einkum land í flokki II sbr. kortlagningu. - Forðast skal að raska samfellu á góðu ræktunarlandi með mannvirkjagerð. Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi. - Svæðið hentar oft vel til landgræðslu og skógræktar, fristunda- og útiveru og til landbúnaðar. Halli o.fl. getur takmarkað ræktunarmöguleika.	19.181,4

TAFLA 2. Texti í breytti greinargerð

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I. skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótleið. - Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt. - Byggja skal í tengslum við núverandi bæjartorfur en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða. - Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, s.s. ípróttasvæði, tjaldsvæði, golfvelli o.fl. þar sem ekki er um varanleg mannvirki að ræða. Það verður skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu og eftir atvikum skal breyta landnotkun viðkomandi svæða sé um umfangsmikla starfsemi að ræða. - Framkvæmdir í almannapágu s.s. veitur og vegagerð er heimil. - Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.	48.824,8

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L2	Annað landbúnaðarland	Land sem er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki II-IV (sbr. kortlagningu). Land að hluta til ágætt til akuryrkju, einkum land í flokki II sbr. kortlagningu. - Forðast skal að raska samfellu á góðu ræktunarlendi með mannvirkjagerð. Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi. - Svæðið hentar oft vel til landgræðslu og skógræktar, frístunda- og útiveru og til landbúnaðar. Halli o.fl. getur takmarkað ræktunarmöguleika.	19.449,5

Í Kafla 2.4.3, Verslun og þjónusta (VP):

Breyting verður á VP13 þar sem svæðið mun stækka úr 3 ha í 17,5 ha.

TAFLA 3. Texti í gildandi greinargerð um verslunar- og þjónustusvæði

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
VP13	Brú	Ferðaðþjónusta, veitingarekstur, gisting o.fl. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	3,0

TAFLA 4. Texti í breyttri greinargerð um verslunar- og þjónustusvæði

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
VP13	Brú	Ferðaðþjónusta, veitingarekstur, gisting í gestahúsum fyrir allt að 50 gesti og hótél fyrir allt að 85 gesti. Heimilað er að byggja allt að 4 starfsmannaíbúðir og íbúðir/einbýlishús. Heimilað er að hafa fasta búsetu innan svæðis. Gera skal grein fyrir áfangaskiptingu uppbyggingar í deiliskipulagi. Leitast skal við að byggingar falli vel að umhverfi sínu og viðhaldi yfirbragði dreifbýlis eftir því sem kostur er. Heildarbyggingarmagn er 3.800 m ² .	17,5

Í kafla 2.2.3 Frístundabyggð (F):

Bætt verður við nýrri frístundabyggð.

TAFLA 5. Texti í breyttri greinargerð

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
F40	Brú	Frístundabyggð fyrir allt að 40 frístundalóðum. Uppbygging verður í áföngum og í samræmi við deiliskipulag. Leitast skal við að byggingar falli vel að umhverfi sínu og halda í dreifbýlisýfirbragð.	39,4

Í kafla 7.6 Vatnsvernd (V):

Bætt er við nýju vatnsbóli.

AUÐKENNI	SVÆÐI	LÝSING
VB30	Brú	Einkaveita. Þjónar frístundabyggð og verslunar- og þjónustusvæði Brúar.

5 UMhverfismatsskýrsla

Breyting aðalskipulags 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. 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 Umhverfispættir og áherslur

TAFLA 6. Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMhverfispáttur	UMhverfisviðmið	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Landnotkun.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. - Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar. <i>Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032.</i> - Landslagsheildir, fjölbreytileiki landslags og menningarminjar verði vernduð. <i>Jarðlög nr. 81/2004.</i>	Hefur stefnan áhrif á landslag og náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á úrvals landbúnaðarland? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. <i>Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032.</i> - Stuðla skal að vernd lítt raskaðra landsvæða. - Vernda og endurheimta skal búsvæði vaðfugla og leitast við að lágmarka neikvæð áhrif framkvæmda á vaðfugla. <i>Vistgerðakortlagning Náttúrufræðistofnunar.</i>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á fuglaverndarsvæði?
Heilbrigði <i>Mengun, hávaði og umferð.</i> <i>Öryggi.</i> <i>Flóðahætta.</i> <i>Vatnsvernd.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032.</i> Tryggja sem best öryggi íbúa með því að taka tillit til skilgreindra hættusvæða, s.s. vegna flóða/eldgosa.	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	- Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. - Takmarka hávaða og ónæði við nærliggjandi lóðir. - Áhersla á umferðaröryggi, m.a. fyrir óvarða vegfarendur á svæðinu. <i>Vatnaáætlun Íslands 2022-2027.</i> - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.</i> <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i>	Hefur stefnan áhrif á öryggi vegna náttúruvár?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Hagræn áhrif.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag um uppbyggingu ferðapjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. - Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032.</i> - Halda skal í dreifbýlisýfirbragð, þ.e. ekki vera með háreistar byggingar. Við hönnun mannvirkja verði lögð áhersla á að þau falli vel að landi og staðbundnum gæðum, þjóni tilgangi sínum vel og taki mið af því byggðamynstri sem halda skal í. - Stuðla að fjölbreyttu og öfluglu atvinnulífi. - Byggja upp verslun og þjónustu víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku.	Hefur stefnan áhrif á atvinnuuppbyggingu og þjónustu við ferðamenn? Hefur stefnan hægræn áhrif fyrir sveitarfélagið?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i> <i>Náttúruvernd.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032.</i> Leitast skal eftir að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Náttúruminjasrá.</i> <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar?

5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við stefnu í breyttu aðalskipulagi.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á land og landslag er neikvæð. Uppbygging mannvirkja hefur alltaf áhrif á ásýnd og yfirbragð svæða. Verslunar- og þjónustusvæðið er þegar byggt að hluta en nýtt frístundarsvæði er að öllu óbyggt. Verið er að ganga á gott landbúnaðarland í sveitarfélaginu. Skilmálar verða settir í deiliskipulagi til að draga úr ásýndaráhrifum.

Áhrif á gróður er óviss/neikvæð. Uppbygging kemur til með að hafa áhrif á fuglalíf á svæðinu, talsverð uppbygging er fyrirhuguð í nágrenni við svæðið sem kemur einnig til með að hafa áhrif á fuglalíf.

Fyrirhugað skipulagssvæði hefur verið minnkað frá fyrri tillögum og gert er ráð fyrir áfangaskiptingu í deiliskipulagi sem kemur til með að draga úr óþarfa röskun á samfellu á fuglasvæði. Áhrif á landbúnaðarland L1/L2 eru neikvæð en leitast verður eftir að gengið verði vel frá jarðvegi í sama horf eftir framkvæmdir. Ef til vill verður svæðið grætt upp til að prýða ásýnd þess og við það eykst umfang gróðurs.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg. Aukin umferð verður bæði á Auravegi og um skipulagssvæðið sem getur haft truflandi áhrif. Aukning verður aðallega á þeim tímum sem ferðamenn eru að koma/innrita sig og svo fara út. Það sama má segja um frístundabyggð sem fær nýjan aðkomuveg og sú umferð verður líklega mest um helgar. Leitast verður eftir að vera með sameiginleg hreinsivirki milli lóða í samræmi við gildandi reglugerð. Upplýsingar um mögulegar flóttaleiðir verða upplýstar öllum lóðarhöfum sem og viðbragðsáætlun og viðvaranir ef hætta stafar af hlaupvatni.

Áhrif á samfélag er jákvæð. Uppbygging bæði verslunar- og þjónustusvæðis og frístundabyggðar hefur jákvæð áhrif þar sem það er bæði atvinnuskapandi og tekjuaukandi fyrir bæði landeiganda og sveitarfélag. Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis svarar eftirspurn ferðamanna um gistirými og þjónustu í sveitarfélaginu. Skipulagið stuðlar að hagkvæmri nýtingu innviða þar sem svæðið er vel staðsett hvað varðar fjarlægð frá helstu vegum og veitum.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Tvær minjar eru innan skipulagssvæðis og er gert ráð fyrir 15m friðhelgi umhverfis þær.

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á land og landslag, gróður og heilbrigði er óveruleg. Skipulagssvæðið heldur sér eins og það er og ekki verður fjölgað gistirýmum fyrir ferðamenn eða skipulögð frístundabyggð.

Áhrif á samfélag er óveruleg. Þjónusta við ferðamenn á sér enn stað og skilar tekjum til landeiganda og sveitarfélagsins.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Tvær minjar eru innan skipulagssvæðis.

5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni þrátt fyrir að gengið sé á Úrvals landbúnaðarland. Landið er í einkaeigu og ekki lengur nýtt í búskap vegna breyttra forsenda landeiganda. Nægilegt framboð af ræktunarlandi er til staðar annars staðar í sveitarfélaginu sem nýta má undir landbúnaðarstarfsemi. Verið er að bregðast við aukinni eftirspurn eftir gistirými og þjónustu, ásamt því að byggja upp frístundasvæði sem er nálægt öðrum frístundabyggðum. Nú þegar er þjónusturekstur og verið er að bæta við og því líkleg að vel gangi. Landið liggur nokkuð vel að veitum og samgöngum og er vel staðsett hvað varðar nálægð við marga eftirsóttu viðkomustaði ferðamanna á Suðurlandi og því eftirsóknarvert til annarrar nýtingar heldur en landbúnaðar. Umfang uppbyggingarinnar mun fjölga atvinnumöguleikum í sveitarfélaginu, tekjur skapast hjá landeiganda og útsvar til sveitarfélagsins eykst. Mikilvægt er að við deiliskipulagsgerð á svæðinu séu settir skilmálar um yfirbragð bygginga til að ganga úr skugga um að þær falli vel að landslag og viðhaldi yfirbragði dreifbýlis. Ganga þarf vel frá fráveitu og neysluvatni á fullnægjandi hátt og í samræmi við reglugerð og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í október 2023. Umsagnir bárust frá Náttúrufræðistofnun Íslands, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Vegagerðinni og Skipulagsstofnun.

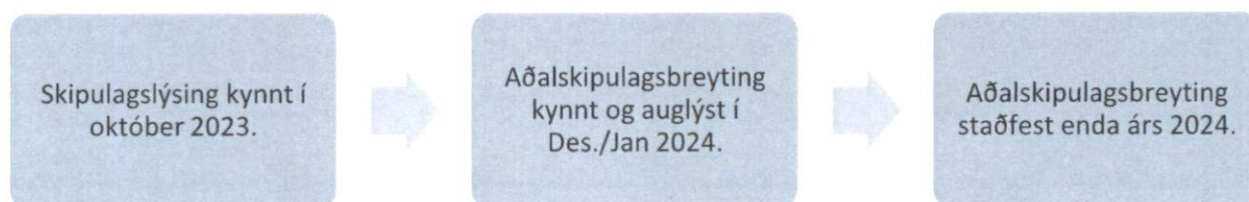
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofan
- Náttúrufræðistofnun Íslands

6.2 Skipulagsferli



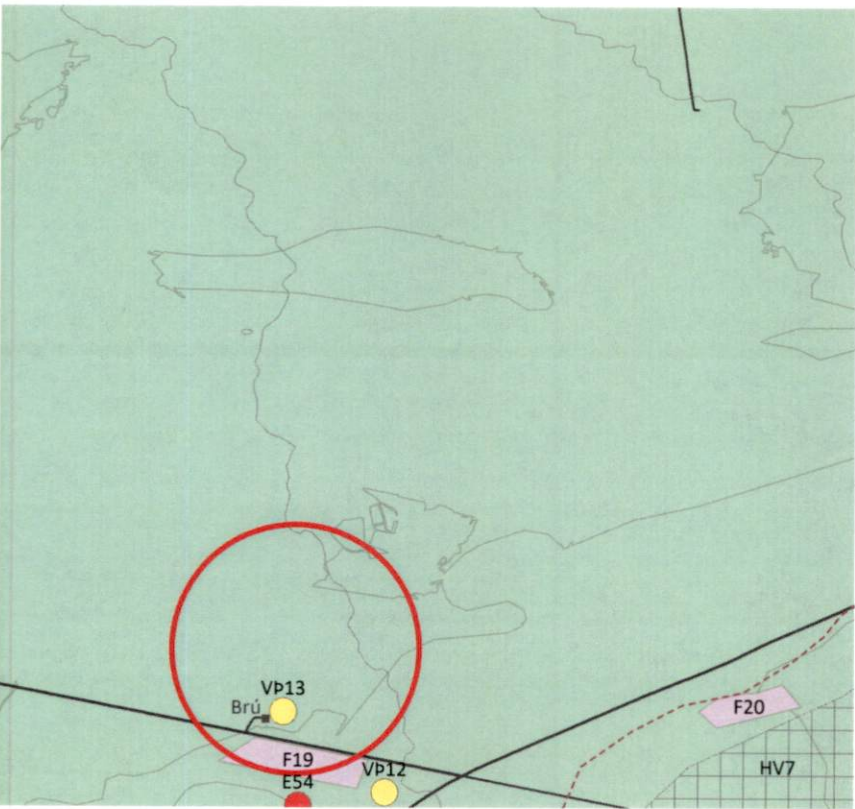
6.3 Breyting að lokinni auglýsingu

Tillaga að aðalskipulagsbreytingu var auglýst frá 21. júní til 4. október. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Náttúrufræðistofnun Íslands, Veðurstofu Íslands, Vegagerðinni og Umhverfisstofnun. Eftir atvikum hefur verið tekið tillit til umsagna og eftirfarandi breytingar gerðar í greinargerð og á uppdrætti:

- Afmörkun verslunar- og þjónustusvæðis og frístundabyggðar hefur breyst og svæði minnkað.
- Bætt er við umfjöllun um samræmi við Vatnaáætlun Íslands í kafla 3.4.
- Skerpt hefur verið á skilmálum um nýtingu borholu í kafla 4.2.
- Skerpt hefur verið á umfjöllun um áhrif á fuglalíf í kafla 5.3.
- Bætt er við umfjöllun um fornminjar í kafla 3.6.
- Bætt er við meiri umfjöllun um náttúruvá í kafla 3.3.

Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032

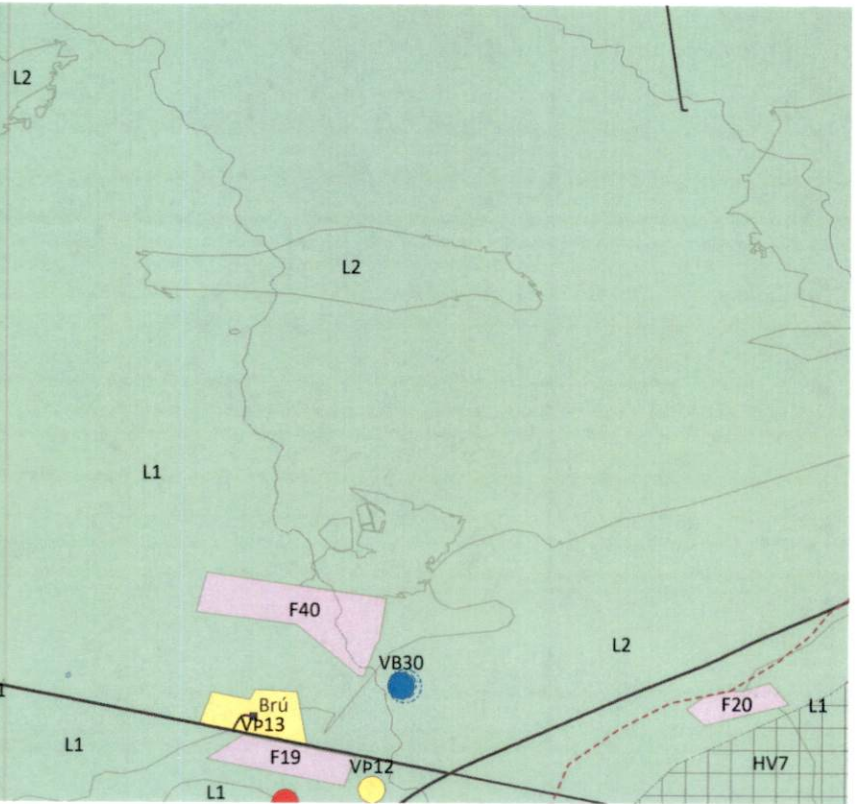
Breyting aðalskipulags - Brú Landeyjum



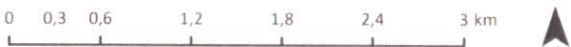
GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTÚR

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Bæir
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Verslun- og þjónusta
- Vatnsból
- Hæðarlínur
- Hverfisvernd
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Náttúruvá
- - - Reiðleið
- Tengivegur/tengibraut
- Aðrir vegir og götur
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Verslun- og þjónusta



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTÚR



Breyting - aðalskipulags
Brú Landeyjum

Verk: 103641
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:65.000
Breytt dags: 30.10.2024