

AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting í Þjóðólfshaga

16.06.2021, breytt 22.07.2021



 Skipulagsstofnun

Mótt.: 11 mars 2022
Málnr.

2021/07/109

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

2146-017-14-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Anna Bragadóttir

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 17. mars 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	6
2.1.3	Deiliskipulag	6
2.2	Minjar	7
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4	UMHVERFISÁHRIF	8
5	MÁLSMEDFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	9
5.1	Skipulags og matslýsing	9
5.2	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	9
5.3	Skipulagsferli	9
5.4	Breyting að lokinni auglýsingu	9



INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Landeigendur að lóðum nr. 19, 23 og 27 í Þjóðólshaga hafa óskað eftir að lóðirnar, sem skilgreindar eru sem frístundalóðir í gildandi skipulagi, verði breytt í íbúðarbyggð. Lóðirnar eru innan frístundabyggðar F11. Frístundabyggðin F11 minnkar um 3 ha og íbúðarbyggðin ÍB31 stækkar. Áður hefur hluta frístundabyggðarinnar verið breytt í íbúðarbyggð, m.a. lóðum sem liggja að lóð nr. 27.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdrætti.

FORSENDUR

Frístundabyggð F11 í Þjóðólshaga er vestarlega í sveitarfélaginu, skammt norðar Suðurlandsvegur. Aðkoma er af Suðurlandsvegi (nr. 1) og um veg að bænum Þjóðólshaga. Eigendur lóðanna vilja breyta þeim í íbúðarbyggð m.a. til að geta haft þar fasta búsetu og stundað minniháttar búskap, s.s. hestamennsku. Lóðirnar eru sunnarlega á svæðinu og liggur að aðkomuvegi.

Svæðið er algróið. Um er að ræða graslendi með víðibrúskum. Engar þekktar jarðmyndanir sem njóta verndar eru innan svæðisins.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafla 2. Skipulag í dreifbýli

Í kafla 2.1 segir: *Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri og annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.*

Í kafla 2.2 segir: *Skipulagsákvæðanir 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 staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og 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.*

Í kafla 2.3 segir: Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til ræktunar verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti.

Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu

Þrátt fyrir að landsskipulagsstefna miði eingöngu að uppbyggingu í dreifbýli vegna staðbundinnar atvinnu þá styrkir heilsársbúseta viðhald og rekstur veitukerfa sem halda þarf út auk þess að það eykur gæði byggðar vegna nálægðar við náttúru. Verið er að byggja upp í nágrenni við núverandi vega- og veitukerfi.

Flokkun landbúnaðarlands hefur ekki farið fram í sveitarfélaginu en umrætt svæði hefur ekki verið ræktað til landbúnaðar. Landið er vel gróið og ætla má að um gott landbúnaðarland sé að ræða. Breytingin stuðlar að fastri búsetu og nýtingu svæðisins til minniháttar búskapar.

2.1.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

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

Í aðalskipulaginu segir m.a. um íbúðarbyggð:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald.
- Nýjar íbúðarlóðir í dreifbýli verða allt að 3,0 ha að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m².

Samræmi breytingarinnar við gildandi aðalskipulag

Fyrirhuguð breyting er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu innan sveitarfélags og liggur ágætlega við veitum og samgöngum.

2.1.3 Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir frístundabyggðina er dagsett í júní 2013. Þar er gert ráð fyrir 33 frístundalóðum. Gildandi deiliskipulag er ekki í samræmi við breytt aðalskipulag að því leyti að deiliskipulagið gerir ráð fyrir frístundalóðum. Gera þarf breytingu á deiliskipulaginu til samræmis við aðalskipulagsbreytinguna.

2.2 Minjar

Aðalskráning fornminja er langt komin í sveitarfélaginu. Á eða í nágrenni umræddra lóða er skráð gömul gata (RA409:042). Sýna þarf legu götunnar á deiliskipulagi og fjalla um líkleg áhrif skipulagsins á hana.

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.

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir öflun neysluvatns og fráveitu.

Breytingar á uppdrætti:

Frístundabyggðin F11 er minnkuð og íbúðarbyggðin ÍB31 er stækkuð.

Breytingar á greinargerð:

Texti um frístundabyggð F11 í kafla 2.2.2 í gildandi greinargerð:

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
F11	Þjóðólfshagi	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 33 lóðum og eru 14 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 24 ha.	25	14

Texti um frístundabyggð F11 í kafla 2.2.2 í breyttu skipulagi:

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
F11	Þjóðólfshagi	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 33 lóðum og eru 14 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 21 ha.	24	14

Texti um íbúðarbyggð í kafla 2.2.1 í gildandi skipulagi:

Nr	Heiti jarðar	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
ÍB31	Þjóðólfshagi	Gert er ráð fyrir 9 lóðum. Svæðið er tvískipt. Stærð svæðis er samtals um 10 ha.	9	6

Texti um íbúðarbyggð í kafla 2.2.1 í breyttu skipulagi:

Nr	Heiti jarðar	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
ÍB31	Þjóðólfshagi	Gert er ráð fyrir 12 lóðum. Stærð svæðis er samtals um 13 ha.	12	6

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.

Með breytingunni er líklegt að íbúum innan sveitarfélags fjölgi því lóðareigendur stefna að búsetu á svæðinu. Breytingin hefur jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Með nýjum íbúum verður aukin viðvera á svæðinu sem dregur úr umferð óviðkomandi inn á svæðið og eykur því öryggi íbúa t.d. varðandi hættu á innbroti. Auk þess sem væntanlega verður gerður betri vegur að innsta lögheimili. Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag. Svæðið er gróið. Áhrif á náttúrufar og dýralíf eru óveruleg. Svæðið er ekki skilgreint verndarsvæði. Þekktar minjar eru á eða í nágrenni svæðisins. Gera skal grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óviss. Með breytingunni má búast við frekari uppbyggingu og að byggð verði nokkuð þétt á litlu svæði. Byggðamynstur og yfirbragð svæðisins breytist en þó eru nú þegar byggingar á lóðunum og búið að skilgreina hluta lóða sem íbúðarbyggð. Breytingin hefur áhrif á ásýnd og landslag og eru þau metin óveruleg/neikvæð. Með fastri búsetu og minniháttar búskap má búast við að umferð verði meiri, aukinni umferð fylgir meiri losun á gróðurhúsalofttegundum. Áhrif á loftgæði eru óveruleg umfram það sem er í dag. Gert er ráð fyrir að frágangur á fráveitu verði með fullnægjandi hætti, skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp, og því á ekki að vera hættu á mengun vegna hennar. Áhrif á heilsu og öryggi eru metin óveruleg.

Breyting aðalskipulags hefur óveruleg áhrif á náttúrufar, svæðið er nú þegar raskað og bústaðir eru á lóðum. Ætla má að það hafi jákvæði áhrif á byggð að heimila fasta búsetu á landinu og þar sem þetta er í jaðri frístundabyggðar mun aukin umferð ekki hafa veruleg áhrif á frístundalóðir.

MÁLSMEDFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Aðalskipulagsbreytingin er unnin skv. skipulagslögum nr. 123/2010

5.1 Skipulags og matslýsing

Skipulagslýsing var kynnt vorið 2021. Umsagnir bárust frá Landsneti, Skipulagsstofnun, Heilbrigðis-
eftirliti 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 var kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins frá 25. ág. til 6
okt. 2021. Umsagnir bárust frá umsagnaraðilum en engin athugasemd barst og tók skipulagsnefnd þær
fyrir á fundi 11 okt.;

Athugasemd barst frá Umhverfisstofnun þar sem stofnunin telur mikilvægt að tillagan taki á samræmi
við kafla 2.1.1. í landsskipulagsstefnu og nógildandi aðalskipulagi.

Skipulagsnefnd hefur fjallað um fram komnar athugasemdir og ábendingar. Í greinargerð segir: Þrátt
fyrir að landsskipulagsstefna miði eingöngu að uppbyggingu utan þéttbýlis vegna staðbundinnar
atvinnu þá styrkir heilsársbúseta viðhald og rekstur veitukerfa sem halda þarf út auk þess að það eykur
gæði byggðar vegna nálægðar við náttúru. Verið er að byggja upp í nágrenni við núverandi vega- og
veitukerfi. Nefndin samþykkir fyrirbyggjandi tillögu og leggur til að tillagan verði afgreidd skv. 2. mgr. 32.
gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og send Skipulagsstofnun.

5.4 Breyting að lokinni auglýsingu

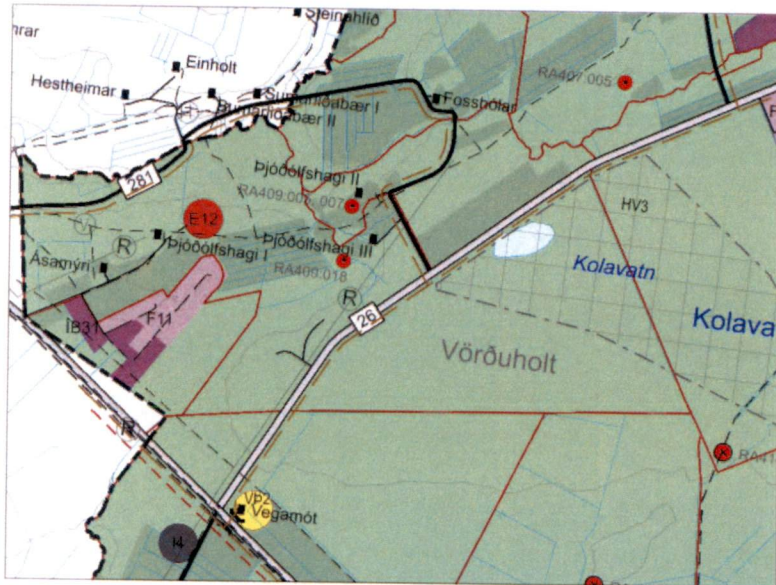
Stærðum á breyttum íbúðar- og frístundasvæðum voru leiðréttar í töflu, í samræmi við breytta tillögu,
tillögu breytt þann 22. júlí. Skv. athugasemd Skipulagsstofnunar (27. okt. 2021) er bætt inn texta í kafla
5.3 varðandi viðbrögð við umsögn Umhverfisstofnunar en ekki er um efnislega breytingu að ræða.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

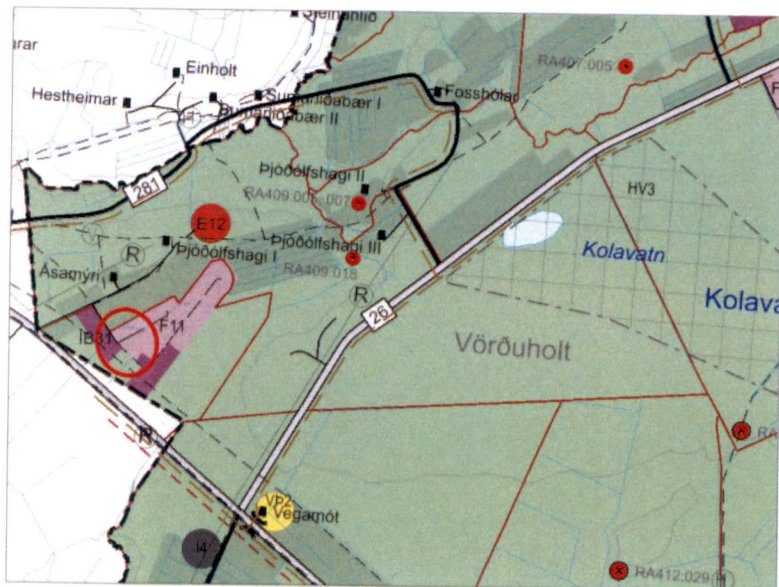
Þjóðólfshagi



Rangárþing ytra



Breytt aðalskipulag í mkv. 1:50.000.



Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:50.000.

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- IS Íbúðarbyggð
- F Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Iðnaðarsvæði
- VP Verslun og þjónusta
- E Efnistöku- og efnislosunarsvæði

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Gönguleiðir
- Reiðleiðir
- Reiðhjólaleiðir
- Hitaveita
- Ljósleiðari
- Vatnsveita

TÁKN TIL SKÝRINGAR

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

SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdráttur
Greinargerð með forsendum og umhverfisskýrslu

KORTAGRUNNAR

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



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
Íbúðarbyggð í Þjóðólfshaga

VERK:	BLAÐSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
2146-017-14	A4	IS	AB
MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:50.000	16.06.2021	22.07.2021	