



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting á Gaddstöðum

16.06.2021



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

2146-017-12-GRG-001-V02

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 Rangárpings ytra 1.11.2021



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun 25. nóvember 2021



SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 21.4. ~~2021~~ með athugasemdafresti til: 18.5.2021 ~~27.10.2019~~

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 25.8. með athugasemdafresti til: 6.11.2021

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 |
| 2.1.4 | Samræmi fyrirhugaðrar breytingar við gildandi áætlanir | 6 |
| 2.2 | Minjar | 6 |
| 3 | BREYTING Á AÐALSKIPULAGI | 7 |
| 4 | UMHVERFISÁHRIF | 8 |
| 5 | MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR | 9 |
| 5.1 | Skipulags og matslýsing | 9 |
| 5.2 | Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar | 9 |
| 5.3 | Skipulagsferli | 9 |

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Landeigendur að nokkrum lóðum á frístundasvæðinu F63 á Gaddstöðum vilja hafa fasta búsetu á lóðum sínum og hafa því óskað eftir að lóðirnar verði skilgreindar sem íbúðarbyggð.

Með breytingunni verður frístundasvæðið F63 minnkað um 47 ha. Íbúðarbyggðin ÍB16 verður stækkuð sem nemur minnkun frístundasvæðisins. Leiðrétting er gerð og íbúðarsvæðið ÍB16 fær númerið ÍB29 þar sem tvö svæði hafa sama númer í gildandi skipulagi.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdrætti.

2 FORSENDUR

Frístundasvæðið Gaddstaðir er skammt austan Hellu. Svæðinu var upphaflega skipt upp í 19 fremur stórar lóðir. Nokkrum lóðanna hefur síðan verið skipt frekar upp.

Svæðinu hallar til austurs að Hróarslæk og er það allvel gróið, sérstaklega þegar hallar niður að læknum. Svæðið var áður að stórum hluta blásnir melar norðan til en þar hefur mikið verið grætt upp og landið er að hluta til innan Aldamótaskóga, þar sem Skógræktarfélag Rangæinga hefur plantað trjám. Lóðir eru flestar í einkaeign og hafa verið byggð frístundahús á mörgum lóðunum. Svæðið er skammt austan Hellu og því stutt fyrir íbúa að sækja þangað vinnu og eins á Hvolsvöll.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru eftirtaldar vistgerðir á svæðinu; mólendi, melar og sandlendi og aðrar landgerðir. Vistgerðir eru; hraungambraivist, skógrækt, moslendi og víðikjarrvist, alaskalúpína, grasmelavist, tún og akurlendi. Aðkoma er af Suðurlandsvegi (nr. 1) skammt austan Hellu og um núverandi aðkomuveg. Til framtíðar litið er gert ráð fyrir breytingu á aðkomu og að hún verði frá hringtorgi austast í þéttbýlinu á Hellu.

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 byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli.

Kafli 2.1.1. 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 eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.

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 Rangárpings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest 9. okt. 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem frístundasvæði.

Um íbúðarbyggð segir í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 2.2.1:

- Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.
- Nýjar íbúðarlóðir verða allt að 3,0 ha og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m².
- Nýjar byggingar verði í góðum tengslum við núverandi vega- og veitukerfi.
- Heimildir til dýrahalds verði nánar skilgreindar í deiliskipulagi.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.

2.1.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag af íbúðar- og frístundasvæðinu. Var það auglýst í B-deild í apríl 2021. Gera þarf breytingu á deiliskipulaginu samhliða eða í kjölfar aðalskipulagsbreytingarinnar því hluti lóða er frístundalóðir en verða eftir aðalskipulagsbreytinguna lóðir fyrir íbúðarbyggð.

2.1.4 Samræmi fyrirhugaðrar breytingar við gildandi áætlanir

Lóðir eru flestar 1-3 ha að stærð, svæðið liggur ágætlega við veitum og samgöngum og rýrir ekki gott landbúnaðarland. Breytingin er í samræmi við stefnu aðalskipulags og landsskipulagsstefnu.

2.2 Minjar

Aðalskráning fornminja er langt komin í sveitarfélaginu. Innan svæðisins eru leifar bæjarstæðisins Litla Odda (RA308-014). Gerð er grein fyrir þekktum minjum í gildandi deiliskipulagi.

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:

Frístundasvæðið F63 er minnkað og íbúðarsvæðið ÍB16 stækkað sem nemur breytingunni og númeri þess breytt.

Breytingar á greinargerð:

Gildandi skipulag

Texti um íbúðarsvæðið ÍB16 í kafla 2.2.1 í gildandi greinargerð:

| Nr | Heiti svæðis | Lýsing | Fjöldi lóða | Fjöldi byggðra lóða |
|------|--------------|---|-------------|---------------------|
| ÍB16 | Gaddstaðir | Á svæðinu eru allt að 30 lóðir og eru tvær byggðar. Unnið er að gerð deiliskipulags. Stærð svæðis um 47 ha. | 30 | 2 |

Texti um frístundasvæðið F63 í kafla 2.2.2 í gildandi greinargerð:

| Nr | Heiti svæðis | Lýsing | Fjöldi lóða | Fjöldi byggðra lóða |
|-----|--------------|---|-------------|---------------------|
| F63 | Gaddstaðir | Gert er ráð fyrir allt að 35 lóðum. Deiliskipulag er fyrir um 20 lóðir og eru 15 lóðir byggðar. Stærð svæðisins um 66 ha. | 35 | 20 |

Breytt skipulag

Texti um íbúðarsvæðið ÍB29 í kafla 2.2.1 eftir breytingu:

| Nr | Heiti svæðis | Lýsing | Fjöldi lóða | Fjöldi byggðra lóða |
|------|--------------|---|-------------|---------------------|
| ÍB29 | Gaddstaðir | Á svæðinu eru allt að 55 lóðir. Á hverri lóð er heimilt að byggja íbúðarhús og eftir atvikum önnur hús í samræmi við skilmála deiliskipulags. Gæta skal samræmis í útliti og yfirbragði mannvirkja innan hverrar lóðar. Í gildi er deiliskipulag sem gerir ráð fyrir að hluti lóða sé frístundalóðir. Stærð svæðis um 95 ha. | 55 | 12 |

Texti um frístundasvæðið F63 í kafla 2.2.2 í breyttu skipulagi:

| Nr | Heiti svæðis | Lýsing | Fjöldi lóða | Fjöldi byggðra lóða |
|-----|--------------|--|-------------|---------------------|
| F63 | Gaddstaðir | Á svæðinu er heimilt að vera með allt að 25 lóðir. Stærð svæðis er um 19 ha. | 25 | 5 |

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.

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

Gríðarleg ásókn er í íbúðarlóðir utan þéttbýlis á Hellu. 20 skráð íbúðasvæði eru til staðar í sveitarfélaginu með framboð á um 244 lóðum. Rétt um 100 lóðir eru þegar byggðar. Ekki liggja fyrir deiliskipulög af öllum þeim svæðum. Þar er alls ekki víst að um frekari uppbyggingu verði að ræða á einhverjum þessara svæða þar sem sami eigandi getur verið að fleiri en einni lóð. Það fer svo eftir framboði og eftirspurn á hverju svæði hvernig það byggist upp og hvort svæðið sem slíkt hentar viðkomandi áhugasömum aðilum til uppbyggingar.

Sveitarfélagið hefur einsett sér að eiga alltaf til nægilegt framboð af íbúðarlóðum í dreifbýli og metur í hverju tilviki fyrir sig hvort hentugt sé að byggja upp ný íbúðasvæði að teknu tilliti til nálægra innviða í samræmi við skilmála þess efnis í aðalskipulagi. Sum af eldri svæðum fyrir íbúðarbyggð hafa aldrei náð tilætluðum vinsældum og því hefur sveitarfélagið sett sér stefnu um að slík svæði verði felld út úr aðalskipulaginu við næstu endurskoðun þess, til að samanburður á framboði sé sem réttastur. Það verður þó að teljast óréttlátur samanburður að telja einungis lausar lóðir og miða við að þar með sé framboð lóða langt utan skynsamlegra nota, þar sem eins og áður sagði sami eigandi getur átt nokkrar óbyggðar lóðir sem verður ekki byggt á.

Með breytingunni er líklegt að íbúum fjölgi því eigendur frístundalóða vilja hafa fasta búsetu á svæðinu. Ætla má að einkum sé um miðaldra eða eldra fólk að ræða og fjölgar því í þeim aldurshópi í sveitarfélaginu. Fjölgun íbúa hefur jákvæð áhrif á sveitarfélagið. Á svæðinu er víðikjarrvist sem hefur hátt verndargildi. Líta ber til þess að slík vistgerð er útbreidd á landinu. Þar sem svæðið hefur verið nýtt sem frístundasvæði þá hefur verið unnið að trjárækt á flestum lóðum. Fornminjar eru innan svæðisins. Verði tekið tillit til þeirra í deiliskipulagi og við framkvæmdir eru áhrifin metin óveruleg. Svæðið er byggt að hluta til en gera má ráð fyrir stærri byggingum á íbúðarsvæði en frístundasvæði. 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. Áhrif á loftgæði eru neikvæð en ætla má að stór hluti íbúa vinni á Hellu en þangað er stutt að sækja vinnu gangandi eða hjólandi.

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 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

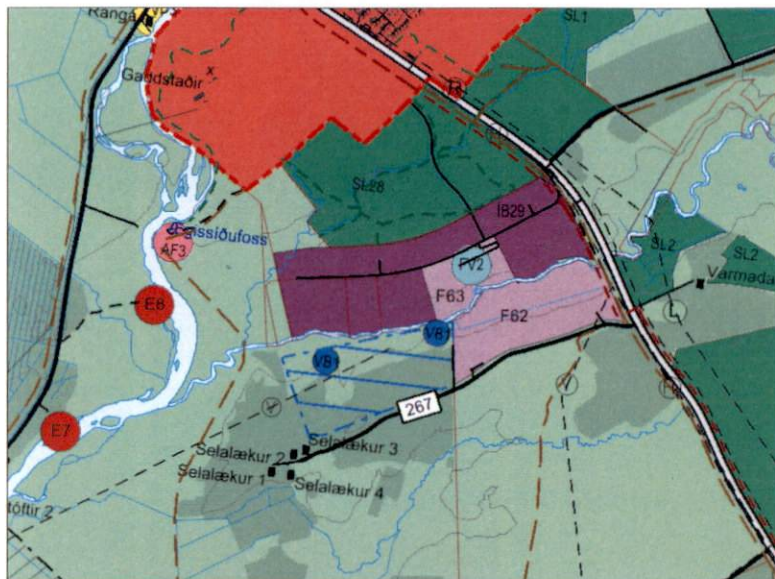
Breytingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst um mitt ár 2021 og taki gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda í lok árs.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

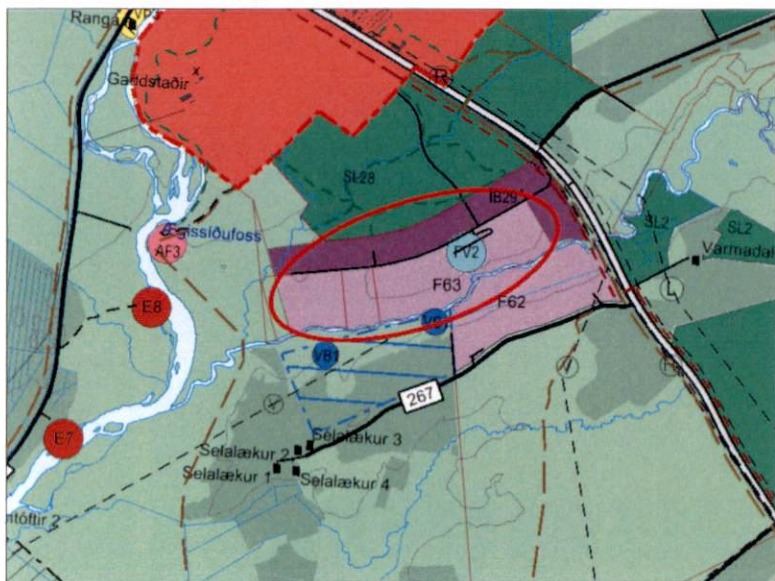
Breyting á Gaddstöðum



Rangárþing ytra



Breytt aðalskipulag í mkv. 1:50.000.



Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:50.000.

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- IB Íbúðarbyggð
- F Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Iðnaðarsvæði
- F Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- FV Flugbraut / lendingarstaður

SAMGÖNGUR OG VEITUR

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

SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppdráttur
Greinargerð með forsendum og umhverfisskýrslu

KORTAGRUNNAR

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

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Friðlýst svæði
- Friðlýstar fornminjar
- Vatnsból
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnsvernd fjarsvæði

TÁKN TIL SKÝRINGAR

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



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
Breyting á Gaddstöðum

| VERK: | BLADSTÆRD: | UNNID: | RÝNT: |
|-------------|------------|--------|-------|
| 2146-017-12 | A4 | IS | AB |

| MÆLIKVARÐI: | DAGS: | DAGS.BREYT: |
|-------------|------------|-------------|
| 1:50.000 | 16.06.2021 | |