



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2020-2032

Breyting aðalskipulags

Barkarstaðir í Fljótshlíð – Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

10.11.2023

Br. 21.05.2024



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 13. júní '24





Sveitarstjóri Rangárbings eystra

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 14.08.2024





SKIPULAGSFERLI

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

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 27.03.2024 með athugasemdafresti til: 09.05.2024

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____



Skipulagsstofnun

Mótt.: 25 júlí 2024

Málnr.

1201231101059

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

103472-ASK-001-V07

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir og umhverfi	5
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.2.2	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2039	6
2.2.3	Katla jarðvangur	9
2.3	Deiliskipulag	9
2.4	Fornminjar	9
2.5	Náttúruvá	9
3	BREYTING AÐALSKIPULAGS	10
3.1	Breyting á uppdrætti	10
3.2	Breyting á greinagerð	10
3.2.1	Landbúnaðarsvæði (L)	10
3.2.2	Verslun og þjónusta (Vþ)	11
3.2.3	Vatnsvernd (VB)	11
3.2.4	Óbyggð svæði (ÓB)	11
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	12
4.1	Valkostir	12
4.2	Umhverfispættir og áherslur	12
4.3	Valkostir	14
4.4	Mat á umhverfisáhrifum	14
4.5	Niðurstaða umhverfismats	14
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	16
5.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	16
5.2	Skipulagsferlið	16
5.3	Breytingar eftir auglýsingu	16

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárpings eystra 2020-2032 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sett eru inn ný vatnsból ásamt verndarsvæðum og nýtt 15 ha verslunar- og þjónustusvæði verður skilgreint á Barkarstöðum í Fljótshlíð (L163993). Áform eru um uppbyggingu hótels og tengdri starfsemi þar sem áhersla verður lögð á ferðaþjónustu í tengslum við víðernis upplifun og náttúruferðamennsku. Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Rangárpings eystra 2020-2032 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarland og einnig nær það inn á óbyggð svæði.

Samhliða breytingu aðalskipulags er unnið að deiliskipulagi fyrir svæðið. Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 er kveðið á að „*Framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5000 m² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200*“ skuli tilkynna til Skipulagstofnunar. Ekki er talin þörf á matstilkynningu þar sem heildarbyggingarmagn hótels er aðeins 4000 m² og aðeins gert ráð fyrir allt að 75 gestum. Gert er grein fyrir umhverfisáhrifum í samræmi við 4.4. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 í kafla 4 hér að neðan.

1.1 Skipulagsgögn

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

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:65.000.
- Greinagerð þessi með umhverfismatsskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Þjónusta við ferðamenn er ört vaxandi tekjustofn innan sveitarfélagsins og hefur sveitarfélagið sett sér þá stefnu að bregðast skjótt við breytingum er varðar aukningu á eftirspurn á þjónustu við ferðamenn. Lögð er áhersla á að skipulagsgerð styrki stoðir ferðamennsku í sveitarfélaginu m.a. með því að auka fjölbreytta þjónustu og gistingu fyrir ferðamenn, fjölga afþreyingar möguleikum og lengja dvöl ferðamanna í sveitarfélaginu. Með því er hægt að efla verslunar- og þjónustustarfsemi, stuðla að auknum atvinnumöguleikum íbúa og styrkja byggðina í heild sinni.

Undanfarið hefur verið mikil aukning á ferðamönnum á Suðurlandi. Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands fjölgaði skráðum gistinóttum á hótelum á Suðurlandi um 15% milli ára 2022 og 2023, eða úr 111.629 í 128.566. Einnig er áætlað að heildarfjöldi erlendra gistingu í heimagistingu, þ.e.a.s. Airbnb, til að mynda hafi verið um 180.000 í september á Íslandi.¹ Með umræddri deiliskipulagsbreytingu eru áform um að stofna 37,7 ha lóð í landi Barkarstaða þar sem skilgreint verður 15 ha verslunar- og þjónustusvæði undir hótél og tengda starfsemi. Á svæðinu verður lögð áhersla á ferðaþjónustu í tengslum við víðernis upplifun og náttúruferðamennsku. Svæðið er vel staðsett hvað varðar aðgengi að lítt snortinni náttúru og gönguleiðum í næsta nágrenni við miðhálandið. Gert verður

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

ráð fyrir sem náttúrulegustu umhverfi í nágrenni hótelsins og að hönnun þess taki mið af umhverfinu og felli vel þar inni í.

Samkvæmt 5. gr. jarðlaga kemur fram að skuli sérstaklega gera grein fyrir ákveðnum þáttum þegar landbúnaðarland er tekið undir aðra landnotkun. Umrætt svæði er vel staðsett hvað varðar aðgengi að náttúruferðamennsku og kann því að vera eftirsóknarvert til uppbyggingar starfsemi tengdri útivist og afþreyingu. Með skipulaginu er ekki verið að skerða möguleika nærliggjandi svæða til að stunda landbúnað. Mikil eftirspurn er eftir uppbyggingu á þjónustu við ferðamenn en sveitarfélagið telur að nægilegt framboð sé af öðru landbúnaðarlandi sem mætti nýta.

2.1 Staðhættir og umhverfi

Jörðin Barkarstaðir hefur ekki skráða stærð hjá Landeignaskrá HMS. Skilgreind verður um 37,7 ha lóð og innan hennar verður gert ráð fyrir heimild til uppbyggingar til ferðaþjónustu og eftir atvikum til fastrar búsetu. Í samningum landeigenda og rekstraraðila kemur m.a. fram að gert verði ráð fyrir áhrifasvæði í næsta nágrenni lóðar þar sem landeigendur Barkarstaða og Fljótisdals munu ekki fara í framkvæmdir sem gætu haft áhrif á upplifun gesta um manngert nágrenni. Áætlað er að hluti lóðarinnar, um 15 ha verði skilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði fyrir hótélbyggingu og tengda starfsemi. Landið er innarlega í Fljótshlíð, allvel gróið og er að stórum hluta í hlíðinni ofan Markarfljótsaura. Meginsvæðið er á hjalla í hlíðinni ofan þjóðveg, hallalítill og engar upplýsingar um þekkt ofanflóð eru á svæðinu. Á flatlendi, neðan hlíðarinnar er gamall farvegur Markarfljóts en flóðahætta lítill, nema komi til hamfaraflóða niður farveg Markarfljóts.

Hefðbundin búskapur er á Barkarstöðum og í Fljótisdal og munu fyrirhugaðar framkvæmdir ekki hafa áhrif á búskap en gerður eru samningar við landeigendur um uppbygginguna og áhrifasvæði þess.

Svæðið er vel staðsett varðandi aðgengi að víðernum Suðurhálandis. Einnig hvað varðar nálægð við þjóðveg og gönguleiðir, m.a. upp í Tindfjöll og hálandi ofan og inn af Fljótshlíð. Þá munu áætluð göngubrú á Markarfljót, við Húsadal auðvelda göngu- og hjólaleiðir inn í Þórsmörk.



MYND 1 Staðsetning hótels er innan hringsins. Mynd af www.ja.is.



MYND 2 Staðsetning breytingar er innan hringsins. Mynd af www.map.is.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli:

„Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðabjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðabjónustu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá og sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum“.

2.2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2039

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.

Eftirfarandi eru almennir 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 hverrar lóðar og nægilega mjög til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni.

Landbúnaðarsvæði (L)

Svæðið er nú skilgreint sem landbúnaðarland í flokki LI og LII. Eftirfarandi er skilmálar um uppbyggingu á landbúnaðarlandi í flokki II.

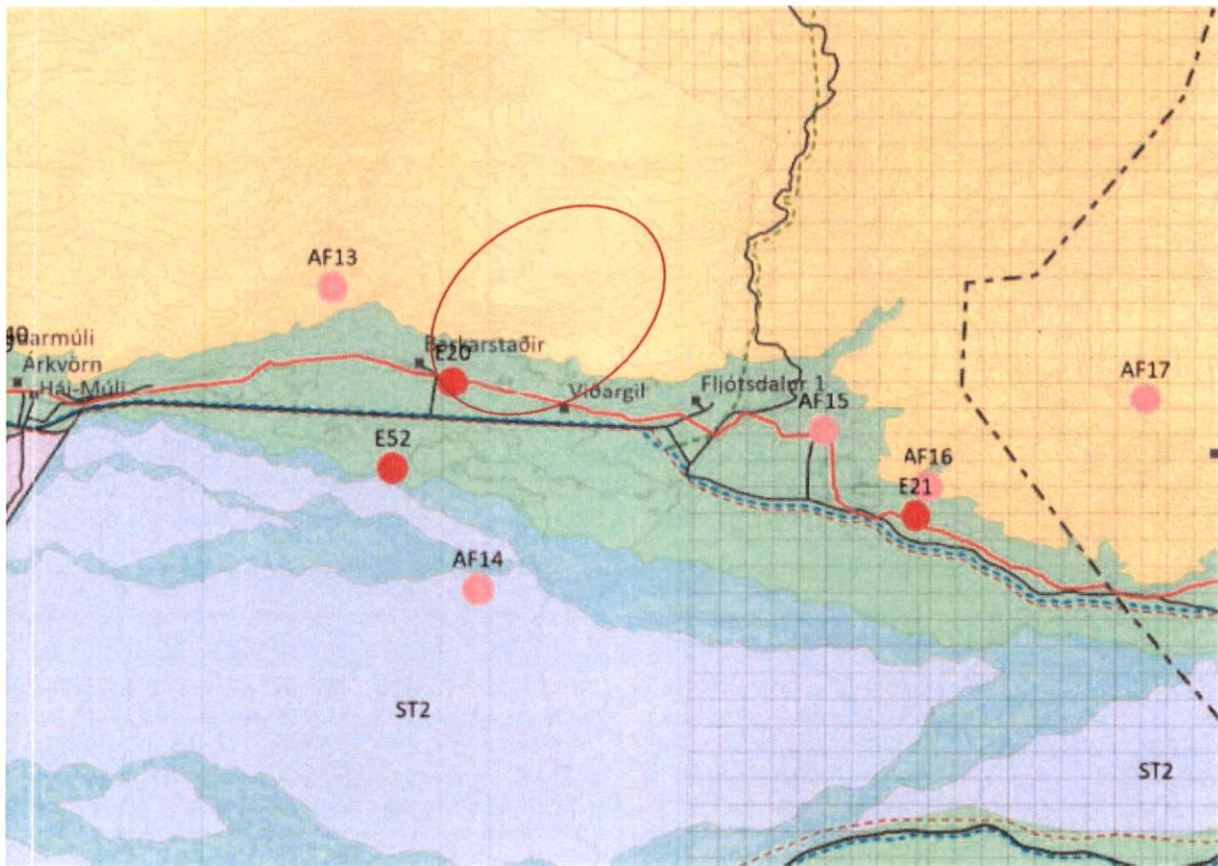
AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	<p>Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur 1. skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur og nær grjótleið.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu 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. íþróttarsvæði, 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 almannabágu s.s. veitur og vegagerð er heimil. <p>Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.</p>	49.298,0
L2	Annað landbúnaðarland	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

Óbyggð svæði (ÓB)

Skipulagssvæðið nær inn á óbyggð svæði. Eftirfarandi kemur m.a. fram um óbyggð svæði:

- Stuðla skal að viðhaldi og endurheimt vistkerfa og sjálfbærri nýtingu auðlinda.
- Að íbúar hafi gott aðgengi að útivistarsvæðum og lítt snortinni náttúru. Skipulag taki mið af því að halda gömlum og hefðbundnum göngu- og reiðleiðum og auðveldi aðgengi að áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufrýrbærum.
- Að skoðuð verða þolmörk ferðamannasvæða og stýring aðgengis til að tryggja vernd náttúru og viðkvæmra svæða.

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRD HA
OB1	Hálendi	Svæði ætlað til útivistar, m.a. til skíðaiðkunar s.s gönguskíða. Takmarka skal umferð velknúinna tækja.	97.907,3



MYND 3. Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2039. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

2.2.3 Katla jarðvangur

Skipulagssvæðið er innan sjálfseignafélags Kötlu jarðvangs sem stofnað var 2010 og tekur yfir Rangárþing eystra og Mýrdalshrepp. Jarðvangur er tákn um gæði í náttúrutengdri ferðaþjónustu. Svæði innan jarðvangsins innihalda alþjóðlegar merkilegar jarðminjar og eru ýmis svæði sérstaklega áhugaverð eins og til vísindarannsókna, fræðslugildis, fjölbreytileika og vegna sjaldgæfra jarðminja. Stefna Kötlu jarðvangs er eftirfarandi:

- Styrkja starfsemi jarðvangsins til hagsbóta fyrir íbúa.
- Efla vitund íbúa um tilvist og tækifæri sem fylgja jarðvangnum.
- Efla jarðfræðitengda ferðamennsku, m.a. í samstarfi með einkaaðilum og samstarfsaðilum Kötlu jarðvangs.

Stefna skipulagsins við Barkarstaði fellur vel að markmiðum og gildum sem lögð eru fram með Kötlu jarðvangi, áhersla er lögð á að styrkja náttúruferðamennsku á svæðinu, sem kemur til með að vera atvinnuskapandi og til hagsbóta fyrir svæðið.

2.3 Deiliskipulag

Unnið er að deiliskipulagi fyrir nýtt verslunar- og þjónustusvæði innan jarðarinnar. Nánar verður gerð grein fyrir uppbyggingu mannvirkja, veitum, skipulagi og skilmálum á svæðinu í deiliskipulagi.

2.4 Fornminjar

Aðalskráning fornleifa hefur ekki verið lokið í Rangárþingi eystra. Finnist áður ókunnar minjar ber að kynna fundinn til Minjastofnunar Íslands svo fljótt sem auðið er í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, skal þegar haft samband við minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

2.5 Náttúruvá

Byggingar verða staðsettar aðallega á hjalla, neðarlega í hlíðinni en þó um 80 -150m yfir gömlu Markarfljótsaurum. Skemma/þjónustubygging verður niður á gömlu Markarfljótsaurunum. Þekkt er að hamfarflóð geta komið niður farveg Markarfljóts vegna eldsumbrota undir jökli en síðustu eldsumbrot í Eyjafjallajökli höfðu ekki áhrif á svæði neðan Fljóthlíðar, m.a. vegna varnargarða sem fyrir eru. Ekki eru þekkt ofanflóð í Fljótshlíðinni en þó er vel þekkt litlar jarðvegsskriður, aðallega í leysingum að vorlagi.

3 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði VP39 er stofnað úr landi sem ýmist er flokkað sem landbúnaðarland L1 og L2 og óbyggð svæði. Í greinagerð aðalskipulags eru birtar töflur sem sýna stærð svæða í ha eftir landnotkunarflokkum. Landbúnaðarland og óbyggð svæði eru stórir landnotkunarflokkar og stærð þeirra getur verið ónákvæm, m.a. þar sem sum landnotkun skilgreind í ha stærðum og afmörkuð á uppdrætti meðan önnur (undir 5 ha utan þéttbýlis) eru aðeins merkt inn á uppdrátt sem punktar sem ekki hafa skilgreinda afmörkun. Þar að auki eru ýmsar breytingar sem hafa áhrif á heildarstærð landbúnaðarlands/óbyggðar svæða í skipulagsferli sem kunna að hafa áhrif á heildarstærð landbúnaðarlands og óbyggðra svæða. Því breytast stærðartölur í töflum e.t.v. ekki samsvarandi því sem nýtt 15 ha verslunar- og þjónustusvæði gefur tilefni til.

3.1 Breyting á uppdrætti

Bætt verður við nýju verslunar- og þjónustusvæði, 15 ha að stærð. Bætt er við tveimur vatnsbólum á uppdrátt ásamt grann- og fjarsvæðum þeirra. Samhliða minnkar landbúnaðarland og óbyggt land samsvarandi.

3.2 Breyting á greinagerð

3.2.1 Landbúnaðarsvæði (L)

Fjallað er um landbúnaðarsvæði í kafla 2.4.1 í aðalskipulagi. Stærð landbúnaðarsvæðis minnkar sem nemur nýju verslunar- og þjónustusvæði. Viðmiðunarstærð gildandi greinagerðar má sjá í kafla 2.2.2. Nú þegar hafa verið gerðar breytingar á aðalskipulagi, sem áhrif hafa á stærð landbúnaðarlands, auk skipulags, sem er í ferli. Stærð landbúnaðarlands er að teknu tilliti til breytinga aðalskipulags fyrir Stóru-Mörk, Eystra-Seljaland, Dílaföt (sem hafa verið staðfestar í B-deild) og Rauðuskriður ásamt og svo þessari breytingu fyrir Barkarstaði sem nú eru að klárast í ferli.

TAFLA 1. Texti í breyttri greinagerð

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRD Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingar-heimildum	<p>Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur 1. skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur og nær grjótblaust.</p> <ul style="list-style-type: none">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. íþróttarsvæði, tjaldsvæði, golfvelliir 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.	48.899,6

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRD Í HA
		<ul style="list-style-type: none"> Framkvæmdir í almannabágu s.s. veitur og vegagerð er heimil. <p>Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.</p>	
L2	Annað landbúnaðarland	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	19.454,0

3.2.2 Verslun og Þjónusta (VP)

Fjallað er um verslunar- og þjónustu svæði í kafla 2.4.3 í aðalskipulagi. Merkt verður inn nýtt 15 ha verslunar- og þjónustusvæði á uppdrætti og skilmálar um uppbyggingu þess settir inn í greinagerð aðalskipulagsins. Áætlað er að heimila uppbyggingu á gistihúsi/hóteli fyrir allt að 75 gesti í gistingu auk veitingaaðstöðu og uppbyggingu fyrir starfsfólk. Heimiluð verður föst búseta á svæðinu.

TAFLA 2 Verslunar- og þjónustusvæði

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRD HA
VP39	Barkarstaðir (Tindfjallahlíð)	Heimilt er að byggja allt að 3000 m ² hótél fyrir allt að 75 gesti í 30 herbergjum, ásamt veitingaaðstöðu. Auk þess er heimilt er að byggja starfsmannaðstöðu. Heimiluð verður föst búseta innan lóðarinnar fyrir 2-3 fjölskyldur. Byggingar verða á einni til tveimur hæðum. Byggingar verði hannaðar þannig að þær falli sem best að landi og endanleg staðsetning valin, m.a. með tilliti til halla lands og mögulega framskriðshættu. Heildarbyggingarmagn allt að 5.000m ²	14,9

3.2.3 Vatnsvernd (VB)

Fjallað er um vatnsvernd í kafla 7.6 í greinagerð aðalskipulags. Bætt er inn í töflu 45 nýju vatnbóli innan VP39, ásamt grann- og fjarsvæði.

TAFLA 3. Vatnsból

AUÐKENNI	SVÆÐI	LÝSING
VB32	Barkarstaðir - ferðabjónusta	Einkaveita. Áætluð borhola ofan bygginga, vegna ferðabjónustu.

3.2.4 Óbyggð svæði (ÓB)

Fjallað er um óbyggð svæði í kafla 2.5 í aðalskipulagi. Óbyggð svæði minnka þar sem nýtt verslunar- og þjónustusvæði er staðsett við jaðra þess. Við endanlega afgreiðslu gildandi aðalskipulags var ákveðið

að jöklar, skyldu ekki taldir með í stærð óbyggðra svæða og var stafrænum gögnum breytt en það fórst fyrir að breyta upplýsingum í töflu í greinargerð. Það er nú gert og því breytist tala óbyggðra svæða langt umfram það sem þessi breyting gefur tilefni til.

TAFLA 4 Tafla um óbyggð svæði fyrir breytingu:

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
OB1	Hálendi	Svæði ætlað til útivistar, m.a. til skíðaiðkunar s.s gönguskíða. Takmarka skal umferð velknúinna tækja.	97.907,3

TAFLA 5 Tafla um óbyggð svæði eftir breytingu:

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
OB1	Hálendi	Svæði ætlað til útivistar, m.a. til skíðaiðkunar s.s gönguskíða. Takmarka skal umferð velknúinna tækja.	76.612,5

4 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. gr. 4.4. 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.

4.1 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag sem skipulagslýsing þessi nær til.

4.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og deiliskipulaginu verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Landnotkun.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar og landnotkunar varðveiti og efli gæði sem felast í landslagi og sérkennum náttúru og byggðar á hverjum stað. Skipulag stuðli að seiglu gangvart samfélags- og umhverfisbreytingum. <i>Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032.</i> <ul style="list-style-type: none"> Halda skal í dreifbýlisýfirbragð og við hönnun mannvirkja skal lögð áhersla á að þau falli vel að landi og staðbundnum gæði, þjóni tilgangi sínum vel og taki mið af byggðamynstri. <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 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru. <i>Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að sjálfbæri nýtingu vistkerfa og landnýting skal vera í sátt við náttúruna. <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>Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitað verður hagkvæmra lausna í vegna- og veitukerfum og stuðla að umferðaröryggi. Fráveitukerfi skulu ávallt hönnuð til að mæta kröfum um fullnægjandi hreinsun svo ekki sé hætt á mengun jarðvegs, yfirborðvatns eða grunnvatns. 	Er hætt á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á öryggi vegna náttúruvár?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Hagræn áhrif.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks og styðji samkeppnishæfni landshluta. <i>Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032.</i> <ul style="list-style-type: none"> Að efla og styrkja núverandi atvinnustarfsemi og skapa ákjósanlega skilyrði fyrir fjölbreytta starfsemi. Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu og að þjónusta við ferðamenn verði eflað. Áhersla á sjálfbæra náttúruferðamennsku með góðu aðgengi samhliða verndun náttúrminja. Gæta að jafnvægi milli hagrænna þátta ferðaþjónustu og verndun vistgerða og náttúru. 	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> <ul style="list-style-type: none"> Leitast skal eftir að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar. <i>Náttúruminjaskrá.</i> <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar?

4.3 Valkostir

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

4.4 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Uppbygging á óbyggðu svæði kemur alltaf til með að breyta ásýnd svæðis, settir verða skilmálar í deiliskipulagi til að tryggja að yfirbragð byggðar falli vel inn í umhverfið. Framkvæmdaraðili leggur áherslu á að viðhalda náttúrulegu yfirbragði svæðisins þar sem það er helsta aðdráttarafl hótelsins. Ekki eru teljanleg áhrif á verndun úrvals landbúnaðarlands, svæðið er ekki talið gott ræktunarland þar sem það er í miklum halla og uppbygging kemur ekki til með að skerða landbúnaðarframleiðslu nærliggjandi svæða.

Áhrif á gróður er neikvæð/óveruleg. Gróður raskast við uppbyggingu á svæðinu. Áhersla er lögð á að takmarka rask til að viðhalda náttúrulegu yfirbragði, ef til vill verður verslunar- og þjónustusvæðið grætt upp því til þýðis og við það eykst umfang gróðurs á svæðinu.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg. Aukin umferð verður um Fljótshlíðarvegur að skipulagsvæðinu. Svæðið er staðsett í hlíðunum fyrir norðan Markarfljót og utan hættusvæðis vegna flóða. Áætluð staðsetning vatnsbóls, ásamt verndarsvæðum þess eru skilgreind á uppdrætti. Ef gengið er frá neysluvatni og fráveitu með fullnægjandi hætti er ekki talin hætt á mengun.

Áhrif á samfélag er jákvæð. Breytingin er atvinnuskapandi og tekjuaflandi fyrir sveitarfélagið. Verið er að stuðla að hagkvæmni þar sem svæðið er vel staðsett hvað varðar helstu innviði og nálægð við núverandi vegi og veitukerfi. Breytingin eykur fjölbreytt framboð af gistingu fyrir ferðamenn og býður upp á afþreyingarmöguleika tengda útivist sem getur leitt að sér lengri dvalartíma ferðamanna í sveitarfélaginu.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagsvæðis.

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á land og landslag, gróður og heilbrigði er óveruleg. Engin uppbygging á sér stað á svæðinu og helst það með öllu óbreytt.

Áhrif á samfélag er neikvæð. Skipulagsvæðið heldur sér eins og það er, þar með verður ekki af uppbyggingu og þeim atvinnutækifærum sem því fylgir.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagsvæðis.

4.5 Niðurstaða umhverfismats

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Verið er að stuðla að samkeppnishæfni sveitarfélagsins með því að fjölga gistirýmum, auka framboð af þjónustu við ferðamenn og stuðla að auknum afþreyingar möguleikum. Svæðið er í vel staðsett fyrir náttúruferðamennsku við rætur hálendisins og því eftirsóknarvert land til að byggja upp ferðaþjónustu. Breytingin hefur jákvæð áhrif á atvinnulíf í

sveitarfélaginu og kemur ef til vill til að lengja dvalartíma ferðamanna sem gista á hótelinu og nýta sér svæðið í kring, m.a. til göngu og útivistar. Nánari skilmálar verða settir í deiliskipulagi um yfirbragð bygginga til að ganga úr skugga um að þær falli vel að landslagi og viðhaldi dreifbýlisyfirbragði. Áhersla verður lögð á að viðhalda umhverfisgæðum svæðisins eftir fremsta magni.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

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

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

5.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

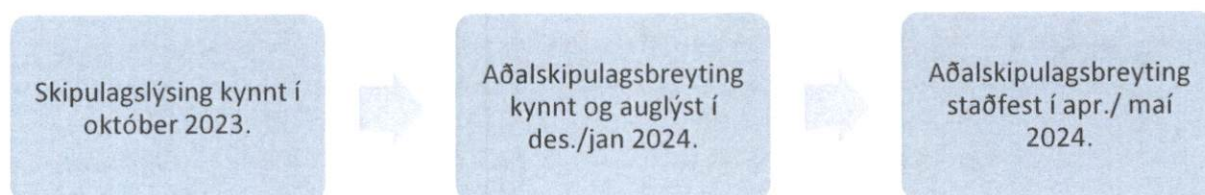
Tillaga var samþykkt til auglýsingar án þess að vinnslutillaga var kynnt. Eftir samþykkt sveitarstjórnar til auglýsingar var tillagan send til Skipulagsstofnunnar til athugunnar í samræmi við 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar voru gerðar breytingar á stafrænum gögnum og skilmálatöflu fyrir VP39 og L2.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

5.2 Skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:



5.3 Breytingar eftir auglýsingu

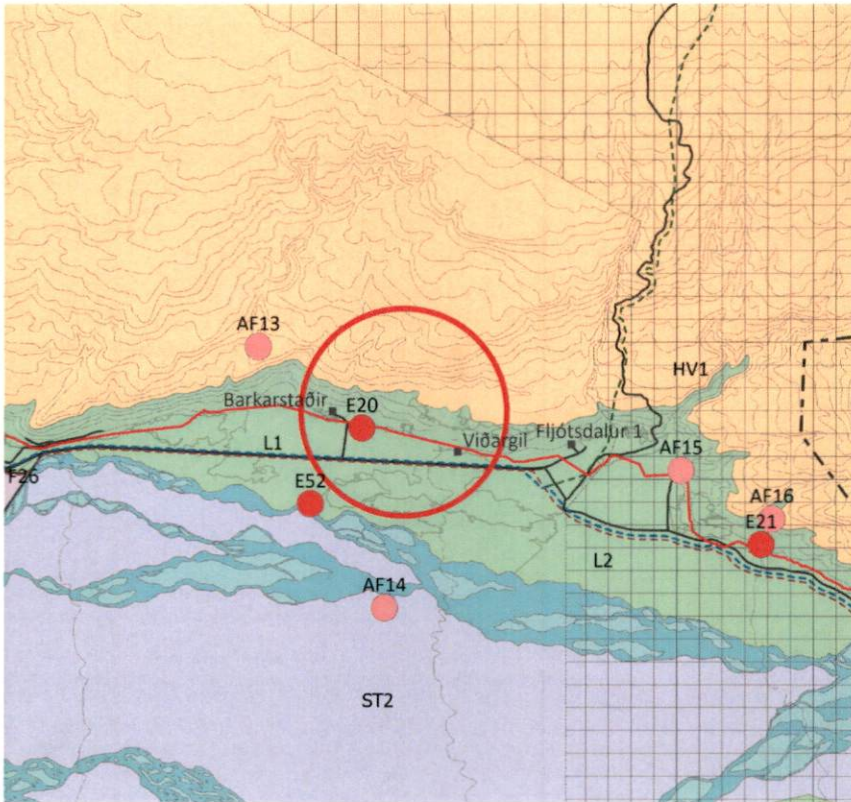
Eftir yfirferð Skipulagsstofnunar, skv. 3.mgr. 30.gr. skipulagslaga, óskaði stofnunin eftir nákvæmari stærðartölum, inn í skipulagstillögu varðandi landbúnaðarland. Því var tillaga uppfærð varðandi landbúnaðarland og einnig varðandi óbyggð svæði áður en hún var auglýst.

Að lokinni auglýsingu var vatnsból VB31 fellt út, ásamt grann- og fjarsvæði, breytt er uppdrætti og greinargerð. Bætt var inn kafla um náttúruvæðing og þess sem fækkað er gestum og herbergjafjöldi settur inn. Skýrt betur varðandi heimildir til fastrar búsetu og að meginþorri starfsfólks búi utan skipulagssvæðis.

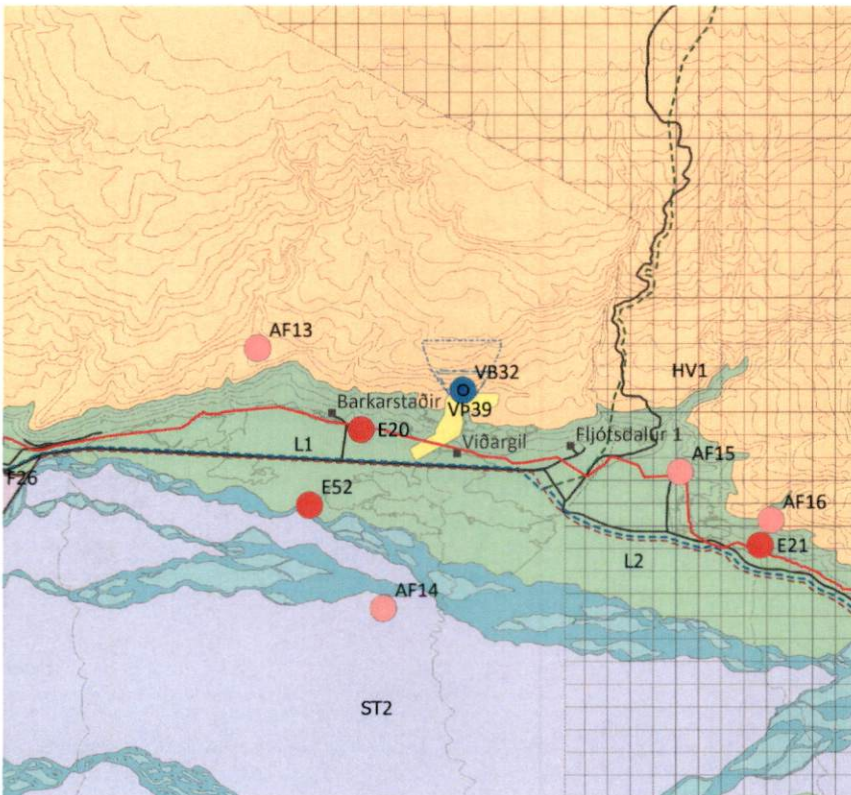
Skv. ábendingu Skipulagsstofnunar, við lokaafgreiðslu aðalskipulagsbreytingar var texti samræmdur varðandi mælikvarða, sem er 1:65.000, eigindi lagfærð í samræmi við samþykkt skipulag og eigindatöflu stafrænna gagna

Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032

Breyting aðalskipulags - Barkarstaðir



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



Skýringar

- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Strandsvæði
- Vötn, ár og sjór
- Verslun- og þjónusta
- Óbyggð svæði
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Vatnsból
- Hverfisvernd
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Miðhálandislína
- Gönguleið
- Göngu- og hjólréiðaleið
- Reiðleið
- Tengivegur/tengibraut
- Aðrir vegir og götur
- Svæði sem breytingin nær til



Breyting - aðalskipulags
Barkarstaðir

Verk: 103472
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:65.000
Breytt dags: 21.05.2024

Dags: 10.11.2023

Samþykkt: