



GADDSTAÐIR Í RANGÁRÞINGI YTRA

Skipulagslýsing vegna deiliskipulags fyrir íbúðar- og frístundasvæði

30.10.2018



GREINARGERÐ – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

2146-010-GRG-001-V01

SKÝRSLUNÚMER / SÍÐUFJÖLDI

1/6

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Haraldur Birgir Haraldsson

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

LYKILORÐ

Texti

STAÐA SKÝRSLU

☐ Í vinnslu

☒ Tillaga

☐ Lokið

DREIFING

☒ Opin

☐ Dreifing með leyfi verkkaupa

☐ Trúnaðarmál

TITILL SKÝRSLU

Gaddstaðir í Rangárþingi ytra

VERKHEITI

Skipulagslýsing vegna deiliskipulags fyrir íbúðar- og frístundasvæði

VERKKAUPI

Rangárþing ytra

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir, Ásgeir Jónsson

ÚTDRÁTTUR

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	10.10.18	AJ	26.10.18		
02						

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að gerð deiliskipulags fyrir íbúðar- og frístundasvæði á Gaddstöðum, austan Hellu og sunnan Suðurlandsvegar. Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir gerð deiliskipulagsins skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



MYND 1. Deiliskipulagssvæðið er innan rauða rammans. (Loftmynd frá Loftmyndum ehf).

Á svæðinu eru í gildi deiliskipulög vegna frístundabyggðar, annars vegar deiliskipulag samþykkt í okt. 2013 og hins vegar deiliskipulag frá því í apríl 1999 m.s.br. Við gildistöku nýs skipulags munu eldri skipulög falla úr gildi.

1.1 Skipulagslýsing

Tilgangur með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu, fyrirhugað skipulagsferli og hvernig staðið verði að umhverfismati deiliskipulagsins. Lýsingin verður afgreidd af sveitarstjórn áður en hún verður kynnt íbúum með auglýsingu og á heimasíðu sveitarfélagsins. Samhliða verður hún send Skipulagsstofnun og öðrum aðilum til umsagnar.

2 FORSENDUR

Svæðið sem um ræðir er úr landi Gaddstaða í Rangárþingi ytra og er skammt austan Hellu (sjá mynd 1). Svæðið liggur að Suðurlandsvegi að norðanverðu og Hróarslæk að austanverðu. Vestan svæðisins hefur verið unnið að uppgræðslu á sandsvæði undir merkjum Aldamótaskóga. Svæðið næst Hróarslæk er algróið en meira sandsvæði er vestar og hefur verið unnið að því að græða það upp, sáð hefur verið lúpínu og gróðursettar trjáplöntur.

Frístundalóðir næst Hróarslæk eru að hluta til byggðar og byrjað er að byggja upp á lóðum vestar á svæðinu. Ásókn er í að byggja íbúðarhús á þeim hluta lóðanna sem eru vestan aðkomuvegarins enda mjög áhugaverður staður og falleg fjallasýn. Þá er svæðið skammt austan Hellu og því stutt fyrir íbúa að sækja þangað vinnu og eins á Hvolsvöll.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Deiliskipulag

Í gildi eru tvö deiliskipulög fyrir frístundabyggð.

Annars vegar er deiliskipulag austan aðkomuvegar að byggðinni, fyrir frístundalóðir á Gaddstöðum við Hróarslæk, unnið af Hnit hf, dags. 12 mars 1999. Í deiliskipulaginu eru afmarkaðar 19 lóðir. Gerðar hafa verið tvær breytingar á því skipulagi þar sem lóðum hefur verið skipt upp, árið 2009 og 2012.

Vestan aðkomuvegar að svæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir frístundabyggð á 28 lóðum. Skipulagið var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í janúar 2014.

Með tilkomu nýs deiliskipulags fyrir svæðið verða eldri skipulög felld úr gildi.

3.2 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 byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.

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 staðhættum. 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.

3.3 Aðalskipulag Rangárbings ytra

Unnið hefur verið að endurskoðun aðalskipulags og er gert ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði í samræmi við það. Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 er í auglýsingarferli.

Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem frístundasvæði F63 og íbúðarsvæði ÍB16.

Íbúðarbyggð

Um íbúðarbyggð segir í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 2.2.1:

- Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðhátum.
- 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.

Frístundasvæði

Um frístundasvæði segir í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 2.2.2:

- Á frístundalóðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- Heimilt er að byggja aukahús/gestahús og geymslu. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.

Á frístundasvæðinu F63 er gert ráð fyrir allt að 35 lóðum á 62 ha svæði.

3.4 Samningur um aldamótaskóga

Í gildi er samningur sveitarfélags (sem landeiganda Gaddstaða) við Skógræktarfélag Rangæinga, dags. 18. feb. 2002, um ræktun aldamótaskóga á 125 ha spildu. Þar kemur m.a. fram:

- Í 2 gr. samnings segir; „Við suð-austurmörk svæðisins fyrirhugar landeigandi að úthluta sumarhúsalóðum. Lóðamörk ná 100 m vestur frá núverandi aðkomuvegi. Að auki er landeiganda heimilt að úthluta lóðarhöfum 100 m spildu áfram til vesturs, til umsjónar og afnota, enda sé kvöð um að þar skuli stunda skógrækt. Landeiganda er skylt að gera lóðarhöfum grein fyrir ofangreindu við samning“.
- Í 7 gr. samnings segir; „Umsjónaraðili hefur forræði yfir ræktuninni. Umsjónaraðila er heimilt að leggja veg og standa fyrir öðrum framkvæmdum vegna ræktunarinnar til að greiða fyrir nýttum, svo og útivist almennings, ...“.

- Í 9 gr. samnings segir; „Óski landeigandi að taka landið, eða hluta þess, til annars en skógræktar og útivistar og þá jafnframt úr forræði umsjónaraðila, er það heimilt ef hagsmunir landeigenda og almannaheill krefjast þess. Áður skal láta fara fram mat og fá samþykki yfirvalda skipulags- og umhverfismála eftir því sem lög kveða á um. Landeigandi og umsjónaraðili skulu reyna að ná samkomulagi um bætur til umsjónaraðila vegna kostnaðar við ræktun skógar á því landi sem þá fer úr umsjón hans. Landeiganda er heimilt að draga frá þeim bótum, þann kostnað sem fallið hefur á landið á samningstíma vegna eignarhalds þess.
- Í 10 gr. samnings segir; „Umsjónaraðili hefur landið til umsjónar í 75 ár frá undirritun samnings, en greiðir ekki leigu af landinu. Við lok samningstíma skal landið áfram vera útivistar- og skógræktarsvæði og áframhaldandi kvöð um ræktun og friðun landsins hvíla á, nema nauðsyn beri til samkvæmt almannapörfum, enda hafi farið fram opinbert mat þar um.

4 DEILISKIPULAG

Nýtt deiliskipulag verður unnið fyrir svæðið í heild. Skipulagið mun annars vegar taka til frístundalóða og hins vegar til íbúðarlóða.

Á íbúðarlóðum verða skilgreindar byggingarheimildir þar sem heimilt er að byggja íbúðarhús, bílskúr, gestahús og eftir atvikum aðrar byggingar sem rúmast innan ákvæða aðalskipulags.

Á frístundalóðum verður tekið mið af núverandi ákvæðum deiliskipulags varðandi skilmála fyrir frístundabyggð.

Skoðað verður í samráði við landeigendur/lóðarhafa hvort einhverjar lóðir verða sameinaðar eða þeim skipt upp. Sett verða ákvæði um umgengni og frágang á lóðum og aðliggjandi svæðum. Þá verður gerð grein fyrir aðkomu að svæðinu og innan lóða.

Skipulag og afmörkun íbúðar- og frístundasvæðis á Gaddstöðum er í samræmi við endurskoðað aðal- skipulag sveitarfélagsins.

5 UMHVERFISÁHRIF

Við vinnslu deiliskipulagstillögu verða skoðuð áhrif á helstu umhverfispætti, skv. gr. 5.4.1. í skipulags- reglugerð nr. 90/2013. Í umhverfisskýrslu verða sett viðmið fyrir hvern umhverfispátt. Viðmiðin verða sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins ásamt settum markmiðum sveitar- félagsins í samfélags- og umhverfismálum auk viðmiða í opinberum stefnuskjölum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1 Umhverfispættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISPÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Náttúruinjakrá svæði nr. 743 og 747. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr.
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Hefur skipulagið áhrif á landslag?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á notkun svæða til útivistar?	Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar? Hefur skipulagið áhrif á náttúruminjar eða verndarsvæði?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Aðalskráning fornminja. Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Náttúruvá og öryggi	Hefur skipulagið áhrif á tengingar við megin vegi út frá umferðaröryggi?	Vegalög nr. 80/2007.

6 SAMRÁÐ OG KYNNING

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun deiliskipulags-tillögunnar.

Lýsing deiliskipulags verður auglýst og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins og send Skipulagsstofnun, Skógræktinni, Heilbrigðiseftirliti, Minjastofnun, Vegagerðinni og öðrum umsagnaraðilum í samræmi við 40. gr. skipulagslaga, þ.m.t. verður lýsing send Skógræktarfélagi Rangæinga og Skógræktarfélagi Íslands.

Þá verður athygli núverandi lóðarhafa á skipulagssvæðinu vakin á skipulagsferlinu.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagið taki gildi með auglýsingu í B- deild Stjórnartíðinda snemma sumars 2019 og núverandi skipulög falli úr gildi.