



RANGÁRÞING YTRA

VESTURHLÍÐ, land úr landi Haga



Deiliskipulags- og matslýsing
5. febrúar 2019

EFNISYFIRLIT:

1	DEILISKIPULAGSLÝSING	3
1.1	Inngangur	3
1.2	Umhverfi og aðstæður á skipulagssvæðinu	4
1.3	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	6
1.4	Helstu viðfangsefni og markmið deiliskipulagsáætlunar	8
2	SKIPULAGSFERLI – KYNNING OG SAMRÁÐ	10

1 DEILISKIPULAGSLÝSING

1.1 Inngangur

Um er að ræða deiliskipulag á 71,6ha nýstofnaðri jörð, Vesturhlíð, (Hagi Lóð (851) - L 198458). Innan hennar má skv. endursk. aðalsk. finna landbúnaðar-, verslunar- og þjónustu- (VP32) og frístundasvæði (F80) og er landnotkun í samræmi við aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.

Jörðin Vesturhlíð er lögbýli skv. samþykkt sjávarútvegs- og landbúnaðarráðherra frá 5. júlí 2018. Sveitarstjórn Rangárþings ytra samþykkti nafngifti jarðarinnar á fundi sínum þann 14. sept. 2018. Innan Vesturhlíðar er lóðin Burstabrekka (Burstabrekka (851) - L 165224), séreign með þegar byggðu íbúðarhúsi. Lóðin er í feb. 2019 skráð skv. deiliskipulagi þessu 1,9ha.

Engin mannvirki eru á jörðinni, utan íbúðarhúss Burstabrekku en jörðin hefur um árabíl verið nýtt af landeigendum sem beitiland. Skv. deilisk. verður jörðin nýtt til ferðaþjónustu tengdri hestamennsku, reisa á íbúðarhús og skemmu fyrir lögbýli ásamt reiðhöll. Jafnframt er gert ráð fyrir stórum einbýlishúsum í ferðaþjónustu, tjaldsvæði fyrir skipulagða hópa á vegum staðarhaldara ásamt frístundahúsalóðum á 3 stöðum á jörðinni.

Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sveitarstjórn Rangárþings ytra samþykkti 13. september 2018 breytingu á landnotkun og að ætti breytingar á aðalskipulagi vegna áforma um breytta landnotkun. Núverandi jörð væri skilgreind sem landbúnaðarsvæði skv. aðalskipulagi Rangárþings ytra 2010-2022 en umsækjanda væri veitt heimild til að leggja fram tillögu að deiliskipulagi fyrir hluta úr jörð sinni. Í framhaldi var skipulagsfulltrúa falið að vinna að breytingu á aðalskipulagi til samræmis við áform umsækjanda.

Ferðaþjónusta er sú grein sem hvað mest hefur verið horft til á síðustu árum og er henni ætlað að vera afgerandi þáttur í vexti og uppbyggingu atvinnulífs í Rangárþingi ytra í nánustu framtíð.



mynd 1.1 - Yfirlitsmynd eignarlands Vesturhlíðar sem upprunalega kemur úr landi Haga, land alls 71,6ha.

Land Burstabrekku er auðkennt á myndinni og liggur innan lands Vesturhlíðar.

1.2 Umhverfi og aðstæður á skipulagssvæðinu

Náttúrufar og nærliggjandi svæði.

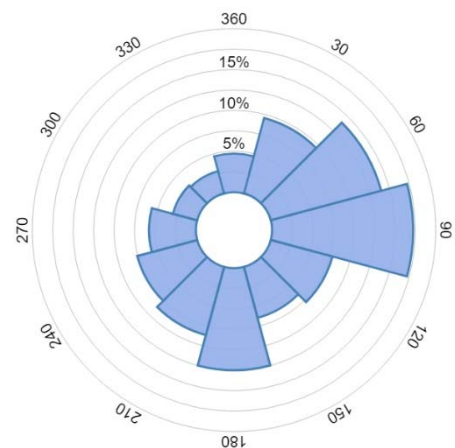
Skipulagssvæðið tilheyrði upphaflega landi Haga en heitir nú Vesturhlíð. Landinu hallar á tvo vegu út frá hábungu Selfjals, til vesturs að Gíslholtsvatni og Þjóðvegi 286 og til austurs að landamörkum Guttormshaga og Haga. Alls rís landið um ca. 90m frá neðsta láglandi uppá topp Selfjalls. Landið er að stærstum hluta óræktað beutiland en ágætlega framræst á austurmörkum jarðarinnar. Enginn trjágróður er innan deiliskipulagssvæðis en sumarbústaðaland vestan svæðisins er vel gróið með trjám.

Veðurfar

Ríkjandi vindáttir innan skipulagssvæðisins eru norð-austanátt, austanátt og sunnanátt. Meðalvindhraði úr þessum áttum er um 10m/sek.

Aðkoma og vegir

Deiliskipulagið kallar á engar breytingar v/ núv. veltengingar við Þjóðveg 286 en tveir nýjir akvegir munu tengjast núverandi aðkomuvegi (nr. 2864) að Burstabrekku. Annar vegurinn liggur til suðausturs og deilist sitt hvoru megin við Selfjall með aðgengi að frístundahúsalóð, lögbýli, gistihúsum og tjaldstæði við Selfjall. Hinn vegurinn liggur til norðurs að reiðhöll og frístundahúsalóðum norðan Burstabrekku.



mynd 1.2 - Vindrós frá Veðurstofu Íslands. Vindur blæs inn að miðju.

Austan megin við Selfjall mun vegurinn tengjast frístundahúsum, en vestanmegin verður aðgengi að verslunar- og þjónustusvæði þ.e. gistihúsum, tjaldsvæði og lögbýli. Gert er ráð fyrir minni heimreiðum inná einstakar lóðir og þar verði bílastæði ætluð hverri byggingu fyrir sig.



mynd 1.3 - Séð til austurs ofan af Selfjalli. Myndin er samsett.



mynd 1.4 - Séð til vesturs ofan af Selfjalli, að Eystra-Gíslholtsvatni og Kiðholti. Myndin er samsett.

Núverandi mannvirki

Engin mannvirki eru á jörðinni, utan íbúðarhúss Burstabrekku ásamt aðkomuvegi (nr.2864). Jörðin hefur um árabil verið nýtt af landeigendum sem beitiland og eru því einnig nokkrir skurðir til framræstingar lands við austurmörk jarðarinnar.

Fornleifar

Aðalskráning fornleifa í Rangárþingi ytra liggur fyrir og í Áfangaskýrslu III, FS526-06193, sem gefin var út af Fornleifastofnun Íslands 2014 er ítarlega fjallað um minjar og eru þær sýndar á uppdrætti. Engar minjar innan deiliskipulagssvæðis njóta friðlýsingar eða hverfisverndar skv. aðalskipulagi. Enn fremur eru engar minjar innan skipulagssvæðisins taldar í hættu skv. hættumati aðalskráningar fornleifa. Öllum minjum er haldið utan við byggingarreiti og lóðarmörk og munu því vera óhreyfðar.

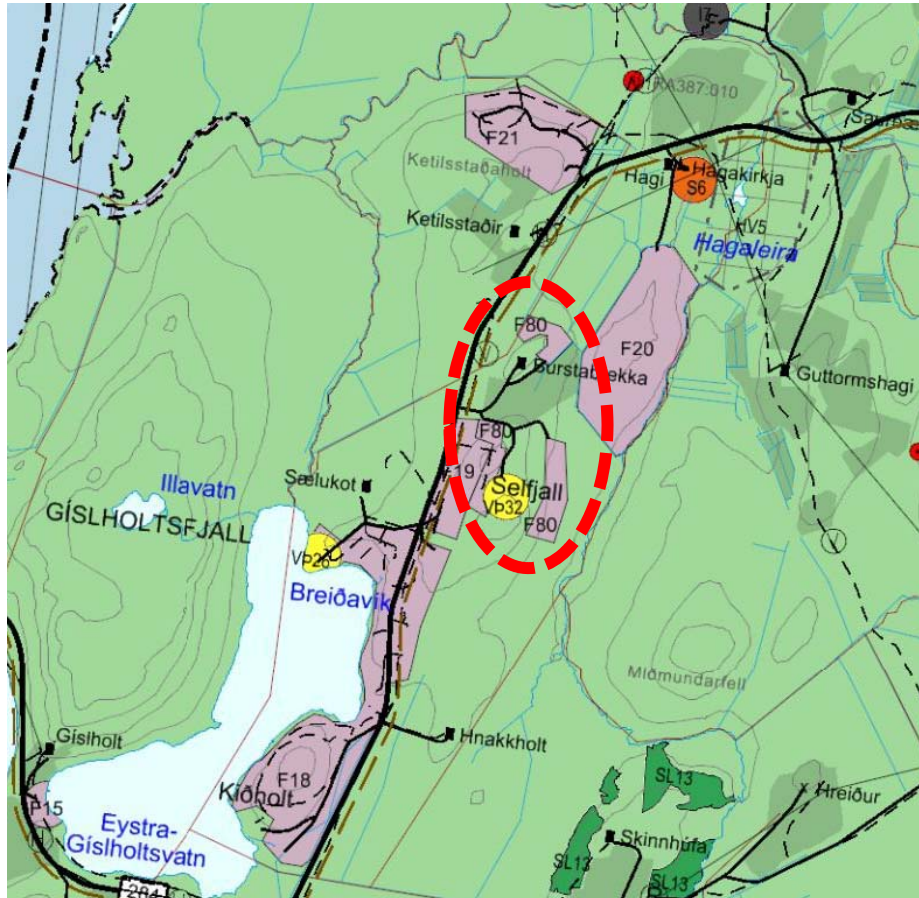


Skv. 2. mgr. 24. gr. Laga um menningarminjar nr.80/2012, segir ;

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verk megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

mynd 1.5 - Yfirlitsmynd fornminja innan skipulagsmarka skv. aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra.

1.3 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir



mynd 1.6 - Úrdráttur úr aðalskipulagi Rangárþings Ytra 2016-2028. Svæði Vp32 sýnir landnotkunverslunar- og þjónustusvæði, en svæði F80 sýnir landnotkun frístundabyggðar¹.

Í endurskoðuðu aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 eru tvö svæði sýnd sem verslunar- og þjónustusvæði á landsvæði sem nær milli Eystra-Gíslholtsvatns og Hagaleiru. Skipulagsreitur Vp32 er austari reiturinn af þessum tveimur og tilheyrir landi Vesturhlíðar innan skipulagsmarka. Landnotkun í kringum þennan reit er að öðru leyti áframhaldandi landbúnaðarsvæði, ásamt frístundasvæði F80. Umhverfis deiliskipulagssvæðið má svo finna fleiri frístundasvæði, F20 til norð-austurs og F19 til vesturs. Lengra til norð-austurs er svo votlendi Hagaleiru, en það nýtur hverfisverndar (HV5) vegna sérstöðu sinnar sem votlendissvæði í Holtum.

Í kafla aðalskipulags nr. 2.2.2 er fjallað um **Frístundabyggð**. Þar segir; *Frístundabyggð er skv. gr. 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, "svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum".*

Stefna aðalskipulags á þeim svæðum er eftirfarandi:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.

¹ Endurskoðað aðalskipulag hefur enn ekki verið staðfest, en er engu að síður grunnforsenda deiliskipulagsins. Staðfesting aðalskipulags skal liggja fyrir áður en deiliskipulagið verður endanlega samþykkt.

- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.²

Í kafla aðalskipulags nr. 2.3.1 er fjallað um **Landbúnaðarsvæði**. Þar segir; *Landbúnaðarsvæði er skv. gr. 6.2. í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, skilgreint sem „Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu“.*

Stefna aðalskipulags á þeim svæðum er eftirfarandi:

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaðar verði eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki.
- Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.
- Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
- Gætt skal að verndun umhverfis og lífríkis fallvatna m.a. til að efla fiskgengd og veiðimöguleika.
- Heimiluð er minniháttar skógrækt og skjólbeltarækt.³

Í kafla aðalskipulags nr. 2.3.4 er fjallað um **Verslun og þjónustu**. Þar segir; *Í grein 6.2. í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er svæði fyrir verslun og þjónustu skilgreint sem svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.*

Stefna aðalskipulags á þeim svæðum er eftirfarandi:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflur og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið.
- Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.⁴

Í ljósi þessa má sjá að sveitarfélagið stefnir að því að efla ferðaþjónustu til muna og er fyrirhuguð deiliskipulagsáætlun því í fullkomnu samræmi við markmið aðalskipulagsins. Á svæði VP32, Vesturhlíð úr landi Haga er gert ráð fyrir stórum einbýlishúsum tengdum ferðaþjónustu ásamt tjaldsvæði sem hýsir skipulagða hópa á vegum staðarhaldara. Á svæðum F80 er gert ráð fyrir frístundahúsalóðum tengdum ferðaþjónustu. Frístundabyggð F80 er á þremur stöðum innan skipulagssvæðisins. Annað land innan deiliskipulagssvæðisins er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Innan landbúnaðarsvæðis er áætlað að reisa lögbýlið Vesturhlíð ásamt reiðhöll. Á sveitarfélagsupprætti endurskoðaðs aðalskipulags Rangárþings Ytra er áætluð landnýting sýnd.

Landskipulagsstefna.

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 kafla 2.2 er lögð áhersla á umhverfis- og menningargæði og í kafla 2.4, er fjallað um ferðaþjónustu í sátt við náttúru og umhverfi. Segja má að fyrirhuguð uppbygging falli vel að markmiðum um umhverfis- og menningargæði. Með uppbyggingunni er leitast við að mannvirki falli vel í landslag, land sem að miklu leyti mun nýtast áfram til

² Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028, greinargerð bls. 10

³ Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028, greinargerð bls. 15.

⁴ Aðalskipulag Rangárþings Ytra 2016-2028, greinargerð bls. 24.

landbúnaðar og ábeitar, og mun uppbyggingin því aðeins bæta við fjölbreytileika svæðisins. Þar sem tiltölulega stutt er að Þjóðvegi nr.286 er hagkvæmni við vega- og veitumannvirki höfð að leiðarljósi.

Uppbygging gistipjónustu á þessum stað stuðlar jafnframt að því að dreifa álagi frá ferðamönnum. Með uppbyggingunni er ekki einungis miðað að því að útvega gistingu, heldur einnig upplifun og afþreyingu tengdri hestamennsku innan svæðisins. Fyrirhuguð uppbygging getur því talist liður í því að létta á álagi af öðrum stöðum. Stutt er í nærliggjandi þjónustu á Hellu, eða um 20 mínútna akstur, en á sama tíma er einnig stutt í óbyggðir og aðra ósnortna náttúru sem ferðamenn sækja gjarnan í.

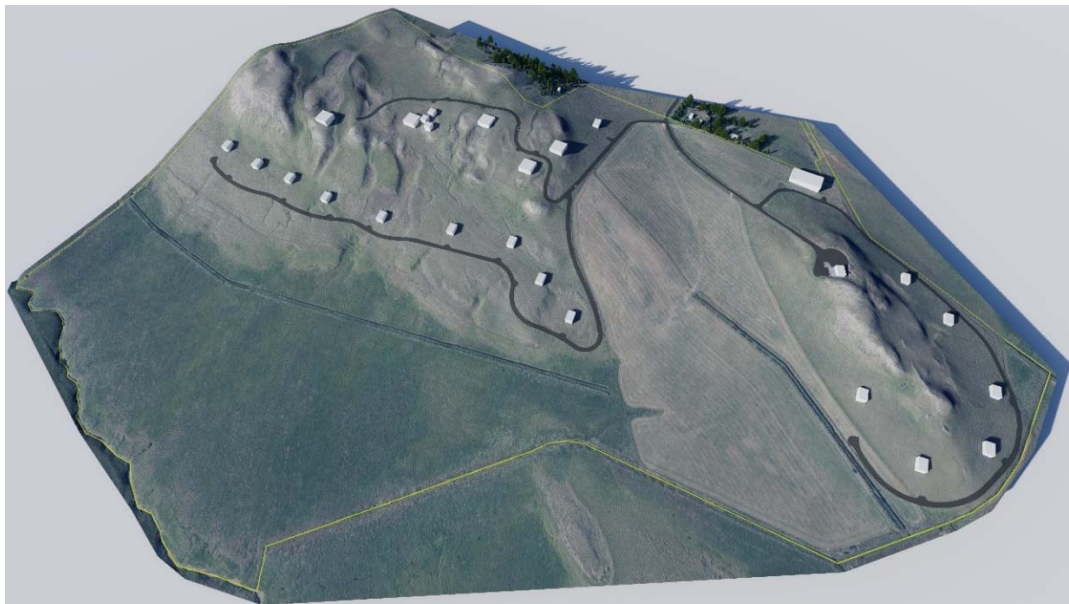
1.4 Helstu viðfangsefni og markmið deiliskipulagsáætlunar

Markmiðið er að skipuleggja lögbýli sem m.a. samanstendur af rekstri ferðapjónustu og leigu frístundalóða. Á lögbýlinu er gert ráð fyrir íbúðarhúsi, útihúsum/vélageymslu og reiðskemmu nyrst á jörðinni. Byggingamagn skal vera í samræmi við endurskoðað aðalskipulag. Í fyrirhuguðu deiliskipulagi verður gerð grein fyrir aðkomuvegi, lóðarmörkum, byggingarreitum, fráveitu og helstu byggingarskilmálum fyrir þær byggingar sem áætlaðar eru innan skipulagssvæðisins.

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru þessi:

- 1) Uppbygging fjölbreyttrar gistiaðstöðu, s.s. gistihús og tjaldsvæði, með tengingu við íslenska hestinn og afþreyingu og upplifun tengda hestamennsku.
- 2) Aðkomuvegir og bílastæði innan svæðis og við gistihús.
- 3) Uppbygging lögbýlis sem eigendur ætla til búsetu og reksturs jarðarinnar.
- 4) Uppbygging reiðhallar ætlaðri til að sinna afþreyingarmöguleikum innan svæðisins.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir endanlegri staðsetningu húsa innan byggingarreita, en nákvæm staðsetning og stefna húsa innan byggingarreita er gefin frjálts.



mynd 1.7 – Mynd sýnir staðsetningu húsa, gul lína markar útmörk skipulagssvæðisins. Myndin er tölvugerð.

Í deiliskipulaginu verður gert ráð fyrir lágrestri byggð og tekið mið af yfirbragði dreifbýlis. Hafa skal eftirfarandi áherslur að leiðarljósi:

- Sjálfbærni
- Verndun menningarminja

Meðfylgjandi myndir hér að ofan og neðan sýna útfærslu deiliskipulagsins. Myndin að ofan er tölvugerð og vörpuð í þrívíða ásýnd, en sú að neðan er hefðbundin yfirlitsmynd svæðisins.



mynd 1.9 - Útfærsla deiliskipulagsins - frumdrög.

Menningarminjar:

Leitast skal við að halda skráðum menningarminjum utan við þá byggingareiti sem deiliskipulagið kemur til með að gera ráð fyrir. Menningarminjar geta þó verið innan lóða.

Fráveita:

Gert er ráð fyrir samtengdri fráveitu eftir því sem aðstæður leyfa og hagkvæmt getur talist. Fráveita tengist í hreinsivirki sem er rotþró og siturbeð. Um losun þróa gilda reglur Rangárþ. ytra.

Veitukerfi:

Rangárþing ytra rekur í samstarfi við Ásahrepp Vatnsveitu Ásahrepps og Rangárþings ytra og nýtir hún fjölmörg vatnsból víða um sveitarfélagið. Í Holtum nýtir Vatnsveitan Kvíarholts-, Götuveitu og Vatnsgrafarlæk sem lindir. Gert er ráð fyrir að hús munu geta tengst Vatnsveitunni. Dreifing rafmagns er á forræði Rarik og öll lagnaveita gerð í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Brunavarnir og sorphirða:

Um brunavarnir sjá Brunavarnir Rangárvallasýslu, slökkvilið er staðsett í um 17 km fjarlægð á Hellu. Slökkvivatn skal tekið úr sameiginlegri kaldavatnsveitu, eða úr Eystra Gíslholtsvatni ef annað vatn þrýtur. Um sorphirðu gilda þau ákvæði sem í gildi eru á hverjum tíma og byggjast á þjónustusamningi Rangárþings ytra og viðkomandi sorphirðufyrirtækja.

Náttúrvá, flóðasvæði:

Í efstu hlíð Selfjalls er allbrött skriða mót austri sem fara þarf varlega um. Engin hætta er talin af grjóthruni og er grjótskriðan í jafnvægi. Engin flóðasvæði eru að finna innan Vesturhlíðar.

Frístundasvæði F80:

Gert ráð fyrir allt að 16 lóðum á þrem aðskildum svæðum í landi Vesturhlíðar, samtals um 10 ha.

Verslunar- og þjónustusvæði VP32:

Gert ráð fyrir um 6 íbúðum ásamt annarri þjónustutengdri starfsemi í tengslum við hestatengda ferðaþjónustu með gistingu fyrir um 20 manns auk tjaldsvæðis. Stærð svæðis er um 4,5 ha.

Landbúnaðarsvæði:

Landbúnaður er grunnlandnotkun í Rangárþingi ytra. Ræktuð tún á Vesturhlíð eru um 15ha alls en hægt væri að stækka þá landstærð um rúmlega helming. Ekki er talin ástæða til þess þar sem starfsemin kallar á gott beitiland f. hross og er stór hluti jarðarinnarn nýttur til beitar.

Í aðalskipulagi segir að „Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Landnotkun styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun. Í stefnunni er einnig gert ráð fyrir að flokkun landbúnaðarlands sé lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“

2 SKIPULAGSFERLI – KYNNING OG SAMRÁÐ

Helstu lögbundnu samráðs- og umsagnaraðilar eru auk Skipulagsstofnunar; Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun, Umhverfisnefnd Rangárþings ytra, Minjastofnun, Heilbrigðiseftirlitið, Vegagerðin og Ferðamálastofa. Eftir að skipulagsnefnd Rangárþings ytra hefur fjallað um lýsingu þessa mun hún ákvarða hvernig kynningu á skipulagstillögu verður háttað og hvort ástæða þykir til að senda öðrum hagsmunaaðilum gögnin til umfjöllunar.

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins*

	Feb	Mar	Apríl	Maí	Júní	Júlí	Ágú	Sept	Okt.
Lýsing á skipulagsáætlun, matslýsing og umsagnarferli									
Tillaga að deiliskipulagi og umhverfisskýrsla í vinnslu									
Kynning á deiliskipulagstillögu									
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar									
Auglýsing og gildistaka									

* Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti, s.s. umhverfismat áætlana, viðbrögð umsagnaraðila ofl. atriði.