



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting vegna íbúðarsvæðis á Minna-Hofi - TILLAGA

16.07.2020



HÖFUNDUR	VERKNR.
IS / ÁJ / AB	2146-017-08-V05

Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárpings ytra _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun _____

SKIPULAGSFERLI

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Skipulagsgögn

Greinargerð þessi og skipulagsuppdráttur aftast í greinargerðinni.

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
1.1	Skipulagsgögn	1
2	FORSENDUR	2
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	2
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	2
2.1.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	3
2.1.3	Deiliskipulag	4
2.2	Minjar	4
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	5
4	UMHVERFISÁHRIF	5
4.1	Vægi umhverfisáhrifa	5
4.2	Umhverfispættir matsspurningar og viðmið	6
4.2.1	Valkostir og samanburður	7
4.2.2	Niðurstaða	8
5	UPPDRAÁTTUR	9

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Landeigendur á Minna-Hofi áforma að skipuleggja svæði með stórum íbúðarlóðum á um 110 ha svæði. Með breytingunni verður bætt inn nýju íbúðarsvæði, ÍB30. Svæðið var auglýst sem íbúðasvæði (þá sem ÍB20) við heildarendurskoðun aðalskipulags. Engar athugasemdir bárust vegna íbúðasvæðis á þeim tíma en svæðið var felld út að lokinni auglýsingu að tilmælum Skipulagsstofnunar, sem taldi ekki þörf á auknum íbúðasvæðum í sveitarfélaginu.

Í sveitarfélaginu eru 15 íbúðarsvæði í dreifbýli. Á þeim eru 56 lóðir byggðar og um 170 óbyggðar. Í húsnæðisáætlun Rangárþings ytra frá 12.02.2019 er dregin fram mynd af því hver staða húsnæðismála er í sveitarfélaginu og sett fram áætlun um hvernig áformað sé að mæta húsnæðisþörf heimila. Á áætlunin eingöngu við þéttbýli sveitarfélagsins og er því ekki áætlun um uppbyggingu íbúðarsvæða í dreifbýli. Mikil breyting hefur átt sér stað í landbúnaði undanfarið og færst hefur í vöxt að landeigendur óski eftir að nýta hluta jarðar sinnar með öðrum hætti til tekjuöflunar en til landbúnaðar. Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli hefur farið vaxandi þar sem margir vilja búa utan skarkala þéttbýlisins með gott rými í kringum sitt sérbýli og óheft útsýni. Fjölbreytt framboð íbúðarsvæða eykur möguleika á að einstaklingar velji sér búsetu þar sem þeim líkar hvað best og eykur þar með vellíðan. Staðbundin atvinna með ljósleiðaratengingu er alltaf að aukast sem styrkir búsetu utan þéttbýlis og kjósa sífellt fleiri að vinna eða stunda nám heiman frá sér. Með fjölbreyttum möguleikum til búsetu, bæði í þéttbýli og ekki síður í dreifbýli, byggist upp fjölbreytt samfélag. Með því að heimila landeigendum að skipuleggja hluta sinna jarða fyrir þennan markað fjölga íbúum sveitarfélagsins, landeigendur fá tekjur og dreifbýlið styrkist. Sveitarfélagið er þegar að veita þjónustu í dreifbýli, t.a.m. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Þéttari byggð, í tengslum við núverandi þjónustukerfi, stuðlar að bættri nýtingu núverandi kerfa vega og veitna samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og léttir rekstur sveitarfélagsins, en á nýju íbúðarsvæði mun þjónustustig vera það sama og annarsstaðar í sveitarfélaginu.

Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli fer eftir framboði og verða sum svæði vinsælli en önnur. Því geta verið óbyggð íbúðarsvæði í sveitarfélaginu sem ekki er eftirspurn eftir. Við endurskoðun aðalskipulagsins verður því farið yfir óbyggð íbúðarsvæði og þau felld út þar sem eftirspurn er ekki til staðar.

1.1 Skipulagsgögn

Breytingin er sett fram í greinargerð þessari og uppdrætti sem er aftast í greinargerðinni.

2 FORSENDUR

Jörðin Minna-Hof er austast í Rangárþingi ytra, liggur að Eystri-Rangá og þar með sveitarfélagamörkum við Rangárþing eystra. Svæðið er mitt á milli Hellu og Hvolsvallar, í um 10 km fjarlægð frá hvorum stað. Aðkoma er af Suðurlandsvegi (nr. 1) miðja vegu milli Hellu og Hvolsvallar og síðan um Rangárvallaveg (nr. 264). Jörðin er byggð en hefðbundinn landbúnaður er ekki stundaður sem atvinnustarfsemi.

Svæðið er nokkuð flatlent, hallar til austurs að Eystri-Rangá og er það nánast algróið. Gróðurrrýrt svæði er þó nálægt Rangárvallavegi en mikill uppblástur var á Rangárvöllum síðari hluta 19 aldar. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands (2017) eru eftirtalin vistlendi á svæðinu; mólendi, moslendi, graslendi, melar og sandlendi. Helstu vistgerðir eru; víðikjarrvist (L-10.10), língresis- og vingulsvist (L-9.6), snarrótarvist (L-9.4), gulstararflóavist (L8.14), hraungambravist (L-5.3), og grasengjavist (L-9.5). Verndargildi er almennt metið hátt eða mjög hátt með skírskotun til Bernar-samningsins, nema hraungambravistin. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðarkortlagningar við mat á vistgerðum svæðisins en kortlagning miðast við nákvæmni 1:25.000.

Í kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands fyrir sérstaka vernd náttúruvæðingabæra er skilgreint stöðuvatn á svæðinu en vötn yfir 1.000 m² falla undir a. lið. 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúrvernd. Stöðuvatn er í gömlum árfarvegi og undir vissum kringumstæðum þegar grunnvatnsstaða er há, getur það verið allt að 2000m².

Svæðið hefur verið nýtt til beitar og hefur hingað til ekki þótt henta til ræktunar, þó ætla megi að a.m.k. hluti svæðis sé auðræktanlegur. Gert er ráð fyrir að svæðið verði skipulagt fyrir allt að 41 stórar íbúðalóðir, á bilinu 1,5 til 3,5 ha. Óska þarf eftir því við Atvinnuvega- og nýsköpunarráðneytið að taka svæðið úr landbúnaðarnotkun, þrátt fyrir að ætla megi að það verði, a.m.k. að hluta til, nýtt til skógræktar og/eða beitar, en heimilt er skv. aðalskipulagi minni háttar dýrahald, verði það skilgreint í deiliskipulagi.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafla 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.

Kafla 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.

Kafla 2.2.1. Byggð falli að landslagi og náttúru:

Skipulagsákvörðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhátum. 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.

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við Landsskipulagsstefnu þar sem uppbygging íbúðarsvæða í dreifbýli styður við búsetu og eflir þjónustu sveitarfélagsins til dreifðari byggða. Með því er stutt við landbúnaðarsvæðin og landbúnað sem hefur tekið miklum breytingum undanfarna áratugi. Áformað er að byggja upp í nágrenni við núverandi aðkomuveg og veitur sem nýtast því vel.

Aðalskipulagsbreytingin styður ekki að öllu leyti við Landsskipulagsstefnu þar sem með breytingunni er ekki verið að beina vexti sveitarfélagsins að þeim kjörnum sem fyrir eru. Með breytingunni er komið til móts við landeigendur sem vilja nýta hluta sinna bújarða á annan hátt en til landbúnaðar og að svara eftirspurn eftir íbúðarlóðum í dreifbýli. Með því er engu að síður verið að styðja og styrkja byggðarlagið þó svo að vextinum sé ekki beint að þéttbýli. Auk þess er aukið framboð rúmgóðra lóða fyrir annan markhóp, en þann sem vill setja sig niður í þéttbýli á Hellu, nær þjónustu sveitarfélagsins. Með ólíku lóðaframboði fæst fjölbreyttara samfélag.

Í Rangárþingi ytra er fjölbreytt atvinnustarfsemi í dreifbýlinu. Íbúðarlóðir á Minna-Hofi eru í nálægð við nokkur atvinnusvæði; reit VP9 þar sem er ferðaþjónusta á Stokkalæk, VP24 sem er Hótel Lækur og við reit I2 á Geitasandi þar sem er svæði fyrir iðnað, s.s. gagnaver eða annan iðnað sem ekki hefur mikla lyktarmengun í för með sér. Hvort sem það er fjarvinna/fjarnám að heiman eða atvinna sótt á nærliggjandi svæði, þá er Minna-Hof vel staðsett og miklar líkur á að svæðið verði eftirsótt til búsetu.

2.1.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019 en þar er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem landbúnaðarland.

Um landbúnaðarland segir í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 2.3.1:

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.

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.

Í gildandi aðalskipulagi er heimild fyrir 229 lóðum á íbúðarsvæðum í dreifbýli, þar af eru 56 lóðir byggðar. Þessar upplýsingar gefa ekki endilega rétta mynd af fjölda óbyggðra lóða þar sem í allmörgum tilfellum hefur sami aðili keypt nokkrar lóðir, til að hafa rýmra í kring um sig en hefur ekki í hyggju að byggja nema á einni lóð. Mun fleiri lóðir eru seldar en eru byggðar.

Breytingin samræmist stefnu í gildandi Aðalskipulagi Rangárpings ytra þar sem ekki er verið að útiloka landbúnað á jörðinni heldur efla svæðið og tekjumöguleika.

Svæðið hefur verið metið af Búnaðarsambandi Suðurlands sbr. bréf til skipulags- og byggingafulltrúa dagsett 6. maí 2020, en þar segir:

„Hefðbundinn landbúnaður hefur ekki verið stundaður á Minna Hofi um nokkurra ára skeið og landið sem breyta á í íbúðabyggð er að hluta sendið og lítt gróið en annars ágætis beitoland. Í sveitarfélaginu er mikið af góðu og lítt notuðu landbúnaðarlandi og því hefur það ekki takmarkandi áhrif á landbúnaðarframleiðslu þó þessari spildu sé breytt í íbúðarbyggð.“

Svæðið er vel staðsett m.t.t. samgangna og veitukerfa þ.á.m. ljósleiðaratenginga. Skilmálar varðandi yfirbragð byggðar munu taka mið af aðalskipulagi og vera nánar útfærðir í deiliskipulagi.

2.1.3 Deiliskipulag

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir svæðið sem verður auglýst samhliða þessari breytingu.

2.2 Minjar

Fornleifar voru skráðar innan svæðisins árið 2018 af Fornleifafræðistofunni. Fundust níu fornleifar, ein er metin með hátt minja- og varðveislugildi og þrjár með talsvert minja- og varðveislugildi. Aðrar með minna. Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar spilla, granda eða færa úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Í deiliskipulagi skal taka mið af fornleifum eins og frekast er unnt.

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:

Sett er inn nýtt íbúðarsvæði ÍB30.

Breytingar á greinargerð:

Gerð er breyting á kafla 2.2.1 um íbúðarsvæði. Sett er inn nýtt íbúðarsvæði ÍB30 og eftirfarandi umfjöllun og skilmálar um það:

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Fjöldi byggðra lóða
ÍB30	Minna-Hof	Gert er ráð fyrir allt að 41 lóð. Lóðastærðir að jafnaði á bilinu 1,4-3,5 ha. Taka skal mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum og staðháttum. Forðast skal eins og kostur er að raska vistkerfum (m.a. uppdrættir NÍ um vistgerðir og um sérstaka vernd, þ.m.t. stöðuvötn) og nýta svarðlag af svæðinu til að græða upp vegkanta og önnur svæði sem verða fyrir raski. Í deiliskipulagi verður sett fram stefna um uppgræðslu, fráveitu o.fl. sem heimilað er skv. aðalskipulagi. Stærð svæðis er um 110 ha.	41	0

Samkvæmt almennum skilmálum í gildandi aðalskipulagi er nýtingarhlutfall íbúðarlóða í dreifbýli allt að 0,05 og hámarks byggingarmagn 1.500 m².

4 UMHVERFISÁHRIF

Aðalskipulagsbreyting þessi fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem breytingin felur ekki í sér heimild til framkvæmda sem taldar eru upp í 1. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Aftur á móti er hér gerð grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 4.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

4.1 Vægi umhverfisáhrifa

Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

TAFLA 1. Vægi áhrifa.

Skilgreining	Skýring
Jákvæð áhrif +	Áhrif áætlunar á umhverfispátt/-þætti eru talin til bóta fyrir umhverfið eða bæta hag þorra íbúa og/eða gesta á beinan eða óbeinan hátt. Breytingin sem hlýst af framfylgd áætlunarinnar eru yfirleitt varanleg og geta verið staðbundin en er yfirleitt á svæðis-, lands-, eða heimsvísu. Áhrifin samræmast lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Engin eða óveruleg áhrif 0	Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti eru engin eða minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif eru oftast stað-, eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Neikvæð áhrif -	Áhrif af áætluninni eru talin skerða eða rýra gildi tiltekins umhverfispáttar/-þátta á beinan eða óbeinan hátt eða valda ónæði, óþægindum, heilsutjóni eða auknu riski fyrir íbúa og/eða gesti. Áhrifin geta verið varanleg og/eða óafturkræf, staðbundin eða á lands-/heimsvísu. Áhrifin geta að einhverju leiti stangast á við ákvæði laga, reglugerða, stefnumarkana stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óviss áhrif ?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun. Þá geta áhrif verið háð útfærslu framkvæmdar.

4.2 Umhverfispáttir matsspurningar og viðmið

Umhverfispáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfispáttir sem líklegt væri að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti skv. fyrirbyggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðangreindra umhverfispáttar og leitast við að svara matsspurningum:

TAFLA 2 Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MÆLIKVARÐAR	VIÐMIÐ
Byggð og samfélag	Byggðamynstur (þéttleiki, blöndun og gatnakerfi, yfirbragð byggðar). Íbúasamsetning og íbúafjöldi.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030. Velferð til framtíðar, stefnumörkun til 2020.
Umhverfi og náttúra	Loft og hljóðmengun. Meðhöndlun úrgangs og frárennslis. Losun gróðurhúsalofttegunda. Viðkvæm náttúra Minjar	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar Íslands. Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
Atvinna	Atvinnugreinar og atvinnuþátttaka.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Ísland 2020 – sókn fyrir atvinnulíf og samfélag. Velferð til framtíðar, stefnumörkun til 2020.
Samgöngur	Ferðamáti. Göngu- og reiðhjólaleiðir.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018-2030. Velferð til framtíðar, stefnumörkun til 2020.

4.2.1 Valkostir og samanburður

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Breytt skipulag. Landbúnaðarlandi er breytt í íbúðarsvæði, ÍB30.
- Núll – kostur. Stefna í gildandi skipulagi, þ.e. svæðið verður áfram landbúnaðarland.

Samanburður

Breytt skipulag: Með breytingunni fjölga íbúum ef lóðir byggjast upp og styrkir það samfélagið og styður við stefnu sveitarfélagsins. Ekki er talið að uppbygging svæðisins komi niður á fjölgun íbúa á Hellu þar sem um annan markhóp er að ræða en vill búa í þéttbýli. Reynslan sýnir að annað hvort vill fólk búa í þéttbýli eða dreifbýli og leitar því að búsetumöguleikum sem henta best. Með uppbyggingu svæðisins er möguleiki á að minniháttar atvinnustarfsemi byggist upp því t.d. er ljósleiðaratenging inn á öll heimili í sveitarfélaginu. Svæðið er í góðum tengslum við vegi og veitur. Skv. umsögn Búnaðar-sambands Suðurlands er landið sendið en gróíð og gott beitaland, breytingin er ekki talin hafa takmarkandi áhrif á landbúnaðarframleiðslu í sveitarfélaginu. Ekki verður um þjónustu ríkis- eða sveitarfélags að ræða, umfram það sem nú þegar er veitt utan þéttbýlis. Áhrif á byggð og samfélag eru metin **jákvæð/óveruleg**.

Íbúar koma væntanlega flestir til með að sækja atvinnu, verslun og tómstundir á Hellu eða Hvolsvöll. Þetta eykur akstur og þar með losun gróðurhúsalofttegunda. Á stærstum hluta svæðisins eru vistgerðir með hátt eða mjög hátt verndargildi og má ætla að þær verði fyrir raski við framkvæmdir. Níu þekktar

fornleifar eru innan svæðisins, ein með hátt minja- og varðveislugildi en þrjár með talsvert. Við framkvæmdir skal taka sérstaklega tillit til þeirra og forðast óþarfa rask. Með fullri aðgæslu er hægt að komast hjá raski á fornleifunum. Sé staðið að meðhöndlun úrgangs og frárennslið með fullnægjandi hætti á ekki að vera hætt á mengun vegna hans. Áhrif á umhverfi og náttúru eru metin **óveruleg/neikvæð**.

Atvinnutækifærum fjölga meðan á uppbyggingu svæðisins stendur og hugsanlega byggist upp atvinna þar í kjölfarið, t.d. vegna möguleika á ljósleiðaratengingu. Áhrif á atvinnu eru **jákvæð**.

Í aðalskipulagi er stefnt að gerð reiðhjólaleiðar milli Hellu og Hvolsvallar. Meðan hún er ekki til staðar má reikna með að íbúar fari akandi til og frá vinnu, í verslun og tómstundir. Þegar allar lóðir eru byggðar má ætla að 1-3 bílar verði á hverju heimili. Umferð um svæðið, að því og frá, verður töluverð og þá einkum kvölds og morgna. Með meiri umferð eykst losun gróðurhúsalofttegunda. Umferð gæti minnk- að eitthvað með tilkomu reiðhjólaleiðar meðfram Suðurlandsvegi. Áhrif á samgöngur eru **neikvæðar**.

Núll kostur: Ekki verður um uppbyggingu að ræða á svæðinu né fjölgun íbúa. Áhrif á byggð og samfélag eru **óveruleg**. Svæðið verður áfram landbúnaðarland og nýtt sem slíkt. **Engin** áhrif á umhverfi og náttúru. **Engin** áhrif á atvinnu og samgöngur.

4.2.2 Niðurstaða

Þar sem 170 íbúðarlóðir eru óbyggðar í dreifbýli má gera ráð fyrir að þær fullnægi þörfinni til næstu ára og jafnvel út skipulagstímabilið. Um 110 ha af landbúnaðarlandi verður tekið úr landbúnaðarnotum og á hluta þess eru vistgerðir með hátt eða mjög hátt verndargildi. Þeir íbúar, sem ekki hafa staðbundna atvinnu heimavið, s.s. um ljósleiðara koma til með að sækja vinnu og þjónustu t.d. á Hellu eða Hvolsvöllum, um 10 km leið. Land í byggðahluta sveitarfélags er almennt í einkaeigu og vill sveitarstjórn heimila landeiganda að nýta sitt land m.a. til að efla fjölbreytni í framboði á íbúðarlóðum í dreifbýli og fjölga íbúum þegar svæðið byggist upp. Land í sveitafélaginu hefur ekki verið flokkað með tilliti til landbúnaðarnota en hingað til hefur ekki verið eftirspurn eftir þessu svæði til akuryrkju og svæðið nýtt til beitar. Fyrir liggur mat ráðnautar um svæðið. Til að draga úr áhrifum á gróður eru settir skilmálar um að forðast eins og kostur er að raska gróðri og hvatt til að nýta svarðlag af svæðinu til að græða upp vegkanta og önnur svæði sem verða fyrir raski. Þá er, skv. kortlagningu NÍ um sérstaka vernd, á svæðinu stöðuvatn. Forðast skal að spilla vatninu og nærsvæði þess og minnt á að tryggja greiða umferð gangandi fólks um ár- og vatnsbakka.

5 SKIPULAGSFERLI/UMSAGNIR

Við heildarendurskoðun aðalskipulags (2019) var svæðið auglýst sem íbúðasvæði (þá sem ÍB20). Engar athugasemdir bárust vegna íbúðasvæðis á þeim tíma. Að lokinni auglýsingu var svæðið hins vegar felld út að tilmælum Skipulagsstofnunar, sem taldi ekki þörf á auknum íbúðasvæðum í sv.félaginu og sveitarstjórn taldi einnig að „stórar“ lóðir í dreifbýli skyldu byggjast upp sem landbúnaðarlóðir, enda oft skógrækt og dýrahald heimilað á slíkum lóðum.

Við kynningu deiliskipulags, að lokinni heildarendurskoðun aðalskipulags, lagðist Skipulagsstofnun gegn því að heimila uppbyggingu svæðisins sem landbúnaðarlands og þarna væri eðlilegt að hafa íbúðarsvæði, ef þarna ætti að byggja upp. Stofnunin bendir m.a. á að þarna muni þurfa að veita verulega þjónustu, það sé ekki í anda sjálfbærs samfélags að byggja upp svæði, sem kalla á verulega aukna umferð og að beina skuli megin uppbyggingu íbúðasvæða að þéttbýlis sveitarfélagsins, líkt og fram kemur í aðalskipulagi og einnig í landsskipulagsstefnu.

Sveitarstjórn ákvað því að breyta aðalskipulagi í samræmi við það og skipulagslýsing var kynnt, frá 19. mars til 2. apríl 2020. Allmargar ábendingar og umsagnir bárust, aðallega þar sem stofnanir (Skipulagsstofnun og Umhverfisstofnun) benda á að óheppilegt sé að byggja upp íbúðabyggð utan þéttbýlis að vernda beri gott landbúnaðarland til landbúnaðar. Auk þess sem bent er á að stöðuvatn sé innan svæðisins. Þá bárust ábendingar/athugasemdir frá nágrönnum. Ekki er þörf á að svara innkomnum ábendingum við skipulagslýsingu en taka tillit til þeirra, eftir því sem sv.stjórn metur hverju sinni.

Við auglýsta aðalskipulagstillögu skal taka innkomnar athugasemdir til formlegrar afgreiðslu.

Tillaga að breytingu aðalskipulags var send Skipulagsstofnun, í samræmi við 3.mgr. 30. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

Athugun Skipulagsstofnunar er dagsett 12. júní 2020, benti á ýmsa þætti, s.s. að taka tillit til athugasemda frá fyrra ferli tillögunnar, bera saman aðra valkost til uppbyggingar og samræmi við landsskipulagsstefnu.

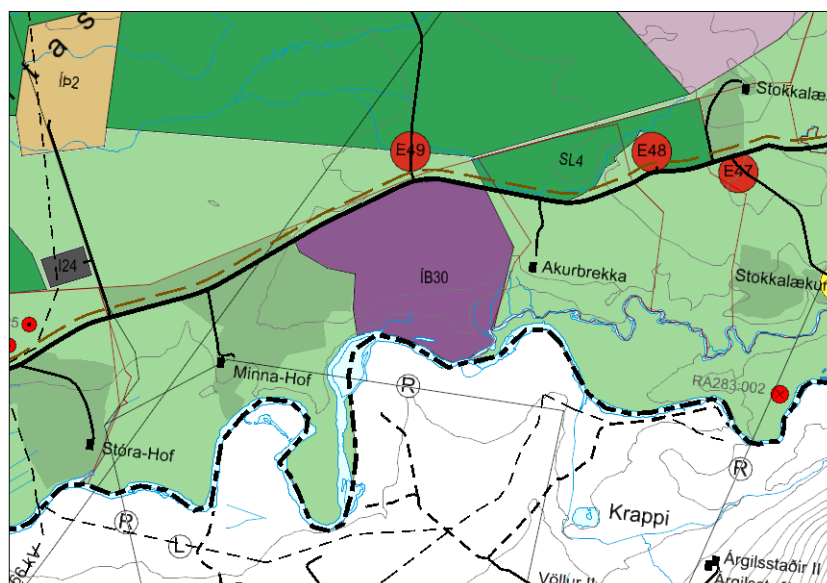
Eftir atvikum hefur verið brugðist við ábendingum Skipulagsstofnunar.

6 UPPDRÁTTUR

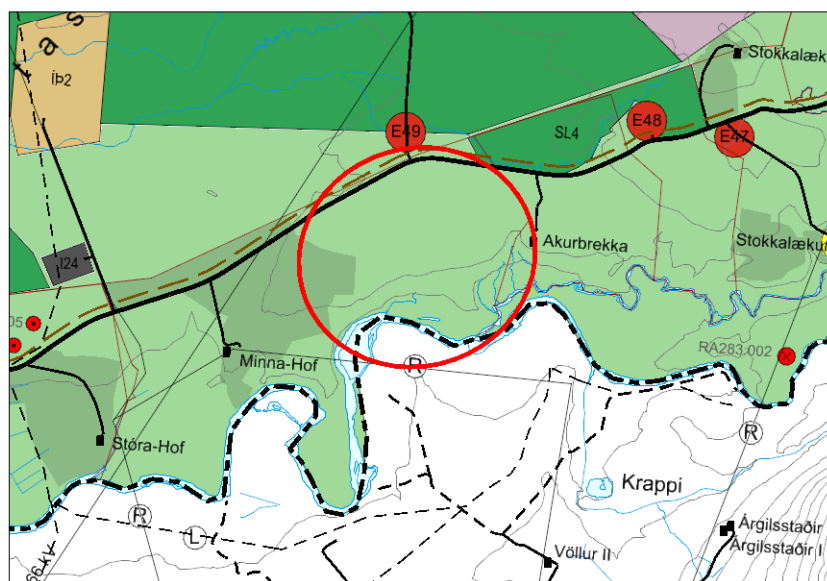


AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting á Minna-Hofi



Breytt aðalskipulag í mkv. 1:50.000.



Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:50.000.



SKIPULAGSGÖGN
Skipulagsuppráttur
Greinargerð með forsendum og umhverfisskýrslu

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

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- IB Íbúðarbyggð
- F Frístundabyggð
- IB Íþróttasvæði
- Landbúnaðarsvæði
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- I Lönaðarsvæði
- E Efnistöku- og efnislosunarsvæði

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Reiðleiðir
- Reiðhjólaleiðir
- Rafínur 66-400 kV
- Hitaveita
- Ljósleiðari
- Vatnsveita

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Hverfisvernd
- Friðlýstar fornminjar
- Fornminjar undir hverfisvernd

TÁKN TIL SKÝRINGAR

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

RANGÁRÞING YTRA

Aðalskipulagsbreyting



Verk: 2146-017-08	Dags: 16.07.2020
Mkv. 1:50.000 í A4	Breytt:
Unnið: IS	Rýnt:
Samþykkt:	TILLAGA