



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing vegna breytingar á Minna-Hofi

04.03.2020



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR	3
2.1	Skipulagssvæðið	3
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.2.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	4
2.2.3	Deiliskipulag	5
2.3	Minjar	5
3	AÐALSKIPULAGSBREYTING	6
4	KYNNING OG SAMRÁÐ	6
4.1	Umsagnaraðilar	6
4.2	Samráð	6
4.3	Skipulagsferli	6

SKIPULAGSLÝSING

HÖFUNDUR	DAGS.	VERKNR.
AB / ÁJ	04.03.'20	2146-017-08

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulags- og matslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Landeigendur á Minna-Hofi vilja skipuleggja svæði með stórum íbúðarlóðum. Með breytingunni verður bætt inn nýju íbúðarsvæði, ÍB30.

Svæðið er um 110 ha að stærð. Svæðið var auglýst sem íbúðasvæði (þá sem ÍB20) við heildarendurskoðun aðalskipulags. Engar athugasemdir bárust vegna íbúðasvæðis á þeim tíma en var svæðið var felld út að lokinni auglýsing að tilmælum Skipulagsstofnunar, sem taldi ekki þörf á auknum íbúðasvæðum í sv.félaginu.

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

1.1 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað 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 öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga 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 og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum aðalskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR

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

2.1 Skipulagssvæðið

Svæðið er nokkuð flatlent, hallar til austurs að Eystri-Rangá og er það nánast algróið. Gróðurryrt 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

Bernarsamningsins, nema hraungamravistin. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðarkortlagningar við mat á vistgerðum svæðisins en kortlagning miðast við nákvæmni 1:25.000.

Engin mannvirki eru á svæðinu.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 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:

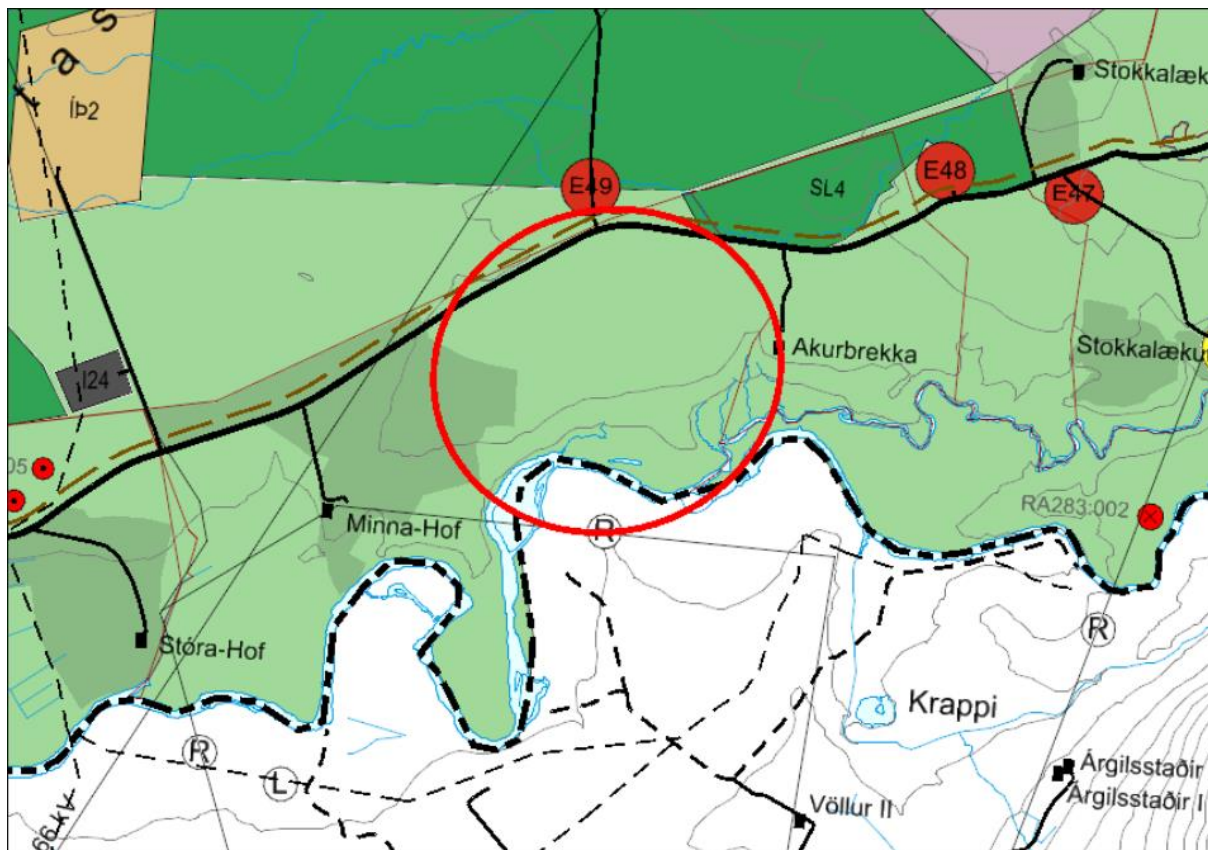
Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

2.2.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var tók gildi 09.10. 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær yfir skilgreint sem landbúnaðarsvæði en verður breytt í íbúðarbyggð.

Um íbúðarbyggð segir í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 2.2.1:

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



MYND 1. Hluti af Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028. Breytingin sem er fyrirhuguð er innan rauða hringins.

2.2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið en unnið er að gerð deiliskipulags.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en ætla má að gróni og slétti hluti svæðisins sé nokkuð gott landbúnaðarland þó hingað til hafi ekki þótt ástæða til að rækta svæðið. Gert er ráð fyrir að flestar lóðir verði 1-3 ha að stærð. Svæðið er í góðum tengslum við vegi og veitur.

2.3 Minjar

Aðalskráning fornminja er langt komin í sveitarfélaginu. Gerð verður grein fyrir þekktum minjum í 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 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Í breyttu aðalskipulagi verður skilgreint 110 ha íbúðarsvæði og minnkar landbúnaðarland að sama skapi. Gerð verður breyting á aðalskipulagsupprætti og greinargerð.

Í breytingunni skal setja stefnu um umfang og yfirbragð byggðar til leiðbeiningar fyrir gerð deiliskipulags.

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

Samþykki atvinnuvega- og landbúnaðarráðuneytisins þarf til að taka svæðið úr landbúnaðarnotkun.

4 KYNNING OG SAMRÁÐ

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 breytinganna.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu sveitarfélagsins eða á skrifstofu skipulagsfulltrúa, fyrir auglýstan tímafrest.

4.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Atvinnuvega- og landbúnaðarráðuneytið

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

4.2 Samráð

Aðalskipulagsbreytingin verður unnin fyrir sveitarfélagið, í samráði við landeiganda. Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin verða kynnt bæði íbúum/almenningi og sveitarstjórn.

4.3 Skipulagsferli

Aðalskipulagsbreytingin verður unnin og kynnt skv. 30. – 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferli aðalskipulagsbreytingar ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

Mars	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi. Samráð við landeigendur. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Apríl	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, tillagan kynnt almenningi lögð fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
Apríl/maí.	Tillaga samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og send til umsagnar- aðila. Auglýsing skipulagstillögu, að fengnu leyfi Skipulagsstofnunar, og gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Júní/júlí	Tillaga afgreidd í sveitarstjórn að undangenginni umræðu skipulags- nefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun til yfirferðar og afgreiðslu.
Ágúst	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.