



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing – Meiri-Tunga og Minna-Hof ný íbúðarsvæði

24.04.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

109030-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

MS / HB

RÝNT

ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	6
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
3.2.1	Samræmi við aðrar áætlanir	7
3.3	Deiliskipulag	8
3.4	Fornminjar	8
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir	8
5.2	Umhverfispættir og áherslur	8
6	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar	10
6.2	Skipulagsferlið	10

INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1.mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010.

Svæðin sem breytingin nær yfir er annars vegar Meiri-Tunga í Holtum og Minna-Hof á Rangárvöllum.

Meiri-Tunga land er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi skipulagi. Fyrirhugað er að breyta skilgreiningu svæðis í íbúðarsvæði. Einnig eru áform um ferðaþjónustu innan svæðis og föst búseta. Fyrir er gildandi deiliskipulag fyrir svæðið, dags. 03.03.2015 og verður gerð breyting á því skipulagi.

Minna-Hof lóðirnar eru skilgreindar á landbúnaðarsvæði í gildandi skipulagi en áform eru um að fá skilgreiningu svæðisins sem íbúðarbyggð í samræmi við nærliggjandi íbúðarsvæði ÍB30 með staðfest deiliskipulag fyrir Minna-Hof, íbúðarbyggð, samþykkt dags. 05.02.2021.

Skipulagslýsing

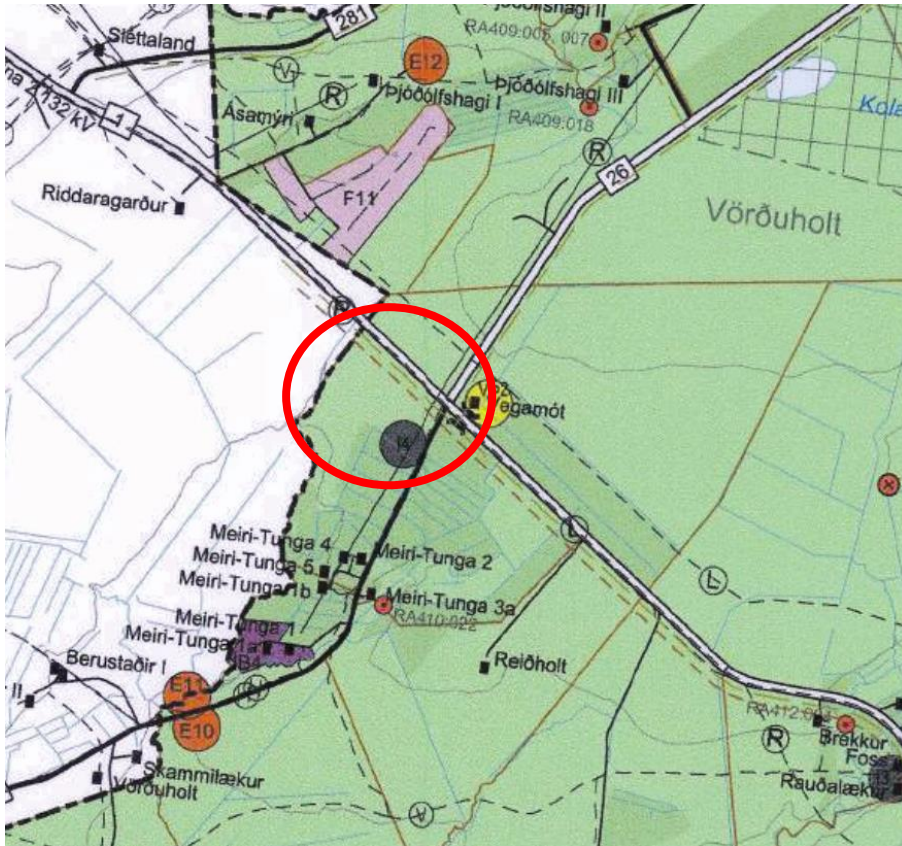
Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

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

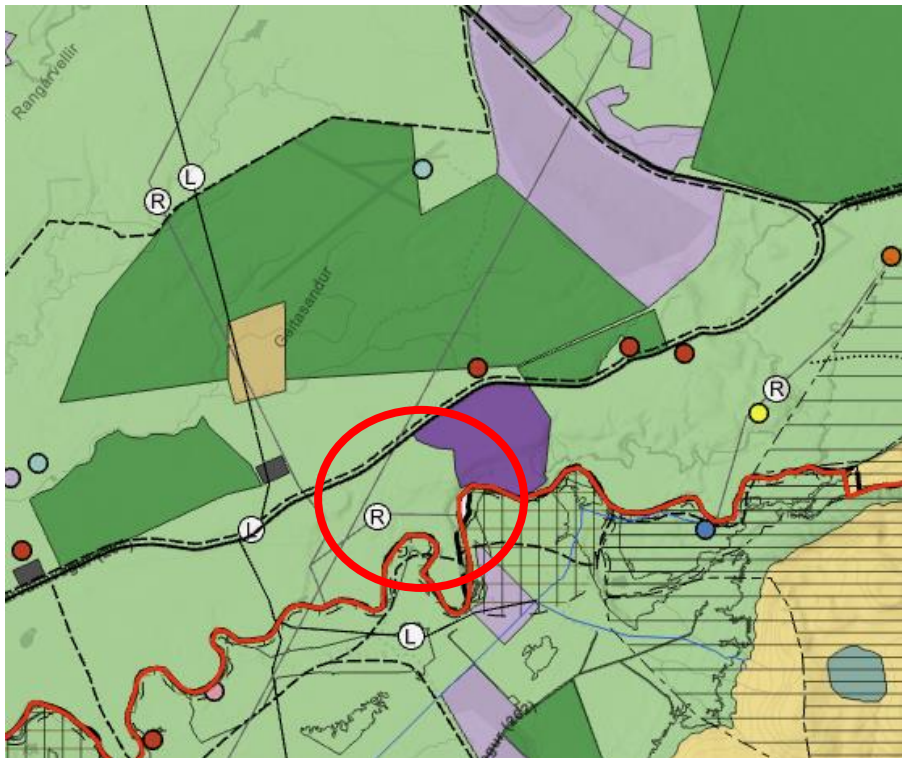
FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Gert er ráð fyrir að breyta landbúnaðarlandi yfir í íbúðarsvæði. Svæðið er Meiri-Tunga land (landnr. 195063), skráð 25,3 ha að stærð skv. HMS, Minna-Hof lóð (landnr. 179292), skráð 1,5 ha, Minna-Hof lóð 2 (landnr. 215912), skráð 1,1 ha, Minna-Hof lóð 3 (landnr. 215913), skráð 1,3 ha, Minna-Hof lóð 4 (landnr. 215914), skráð 8863 m² og Minna-Hof lóð 5 (landnr. 215915), skráð 8588 m² að stærð skv. HMS.

Íbúðarbyggð á Minna-Hofs lóðunum mun taka mið af skilmálum ÍB30 í Aðalskipulagi Rangárbings ytra, með síðari breytingum. Í skilmálum fyrir ÍB30 kemur meðal annars fram að taka skuli mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum og staðhættum. Einnig skuli forðast að raska vistkerfum (sbr. ákvæði náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br. gr. 61, og m.a. uppdættir 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.



MYND 1. Hluti Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið fyrir Meiri-Tungu land er innan rauða hringins.



MYND 2. Hluti Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028, breytt dags. 21.01.2021. Skipulagssvæðið fyrir Minna-Hofs lóðirnar er innan rauða hringins.

Staðhættir

Aðkoma að Meiri-Tungu land er af Ásvegi (275) um aðkomuveg Gámastöð Meiri-Tungu.

Aðkoma að lóðum Minna-Hofs er af Rangárvallavegi (264) í gegnum íbúðarsvæði Litla-Hofs og um aðkomuveg að eftirfarandi lóðum.

Skv. vistgerðarkortlagningu NÍ er að finna língresis- og vingulvist, blómgresisvist og starungsmýravíst í landi Meiri-Tungu lands. Á lóðum Minna-Hofs er að finna língresis- og vingulvist, grasengjavist og tún og akurlendi.

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar fornminjar er að finna í landi Meiri-Tungu, né lóðum Minna-Hofs. Svæðin eru ekki hverfisvernduð.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna. Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminja nr. 80/2012.

TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

„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. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum. Áhersla er lögð á samþætta byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli. Skilgreind verði vinnusóknar- og þjónustusvæði út frá meginkjörnum í hverjum landshluta og leitast við að beina vexti að þeim. Markmiðið með því er að tryggja vöxt og viðgang meginkjarna í hverjum landshluta sem staðið geta undir fjölbreyttri þjónustu og boðið upp á þau lífsgæði sem nútímasamfélag gerir kröfur

um. Þannig verði ekki stofnað til nýrra þéttbýliskjarna og fjölgun íbúða í dreifbýli verði fremur í tengslum við og til að styrkja landbúnað og aðra staðbundna landnýtingu eða atvinnustarfsemi.¹“

Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019.

Í kafla 2.2.1 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir **íbúðarbyggð**:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvæðis, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvæðis.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að annað þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald.

Í kafla 2.3.1 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um **landbúnaðarsvæði**:

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

Samræmi við aðrar áætlanir

Breytingin er í samræmi að hluta til við Landsskipulagsstefnu þegar að við skipulagsgerð sveitarfélags sé verið að leitast við að greina sérstöðu, staðaranda og styrkleika eftirfarandi svæðis þá með tilliti til ferðaþjónustu og notkunar svæðis, yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðum um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Breytingin er meira í samræmi við aðalskipulag þar sem lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar. Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegur og veitur nýtist sem best.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

Deiliskipulag

Breytt verður gildandi deiliskipulagi, staðfest 03.03.2015 og mun það falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags fyrir svæðið á Meiri-Tungu (L195063).

Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðanna.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna. Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminja nr. 80/2012.

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að skilgreint verði ný íbúðarsvæði í stað landbúnaðarlanda.

Betur verður greint frá breytingunum og breyttum skilmálum skipulagssvæðanna í greinargerð aðalskipulagsbreytinganna.

UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingarnar falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. 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.

Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýjum deiliskipulögum verða skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 2. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis. <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Uppbygging verði í samræmi við þarfir samfélagsins hverju sinni og til framtíðar. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.</i>	<i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Atvinnulíf. Íbúar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að annað þeirri starfsemi. <i>Landskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Fjölgun íbúða í dreifbýli verði fremur í tengslum við og til að styrkja landbúnað og aðra staðbundna landnýtingu eða atvinnustarfsemi 	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ

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

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

Skipulagsferlið

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

