



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Hallstún spilda – Nýtt verslunar- og þjónustusvæði VP

Skipulagslýsing

01.10.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

109835-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

BRE

RÝNT

MS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	7
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	8
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
5	NÝTT DEILISKIPULAG	8
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6.1	Valkostir	8
6.2	Umhverfispættir og áherslur	9
7	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
7.1	Umsagnaraðilar	10
7.2	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 40. gr. laganna.

Svæðið sem breytingin nær til er Hallstún spilda (L203254). Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland en fyrirhugað er að breyta því í um 2,8 ha verslunar- og þjónustusvæði og deiliskipuleggja uppbyggingu á gistingu fyrir allt að 20 gesti í minni gestahúsum.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. og 5.2. 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.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi óskar eftir breytingu á landnotkun til þess að byggja upp ferðaþjónustu. Fyrirhuguð er uppbygging á lúxus gistingu í sex litlum kofum, undir 30 m² að stærð ásamt einu eða tveimur 100 m² húsum ásamt skemmu/geymslu. Hugmyndin er að hafa útsýniskofa þar sem þrír veggir hans eru úr gleri frá gólfi til lofts. Hugað verður sérstaklega að mannvirki falli vel að umhverfinu þar sem markmiðið er að bjóða ferðamönnum upp á að upplifa íslenska náttúr innandyrna, s.s. gróður, fuglalíf og norðurljós. Einnig verður gert ráð fyrir heitum pott, palli, göngustígum og minniháttar útilýsingu utandyra fyrir hvert hús. Svæðið er vel gróið og rúmgott og verður því talsvert rými á milli húsa til að tryggja næði. Hugað verður að við viðhalda núverandi gróðri og að vel sé gengið frá svæðinu að framkvæmdum loknum. Svæðið er vel staðsett hvað varðar nálægð við þjónustu eins og sundlaugina á Laugalandi, söluskálanum á Landvegamótum og fl. Með uppbyggingunni er vonast eftir að skapa áhugaverðan og aðlaðandi gistiaðstöðu fyrir ferðamenn í sveitarfélaginu.

Gert er ráð fyrir að um 2,8 ha af landbúnaðarlandi sé leyst úr landbúnaðarnotum og skal sveitarstjórn því gera grein fyrir og taka rökstudda afstöðu til sjónarmiða sem sett eru fram í 5. gr. jarðalaga¹, þ.e. hvort landið er stærra en þörf krefur að teknu tilliti til þeirra nýtingaráforma sem skipulagstillagan felur í sér og hvort aðrir valkostir um staðsetningu komi til greina fyrir fyrirhugaða nýtingu á landi. Ekki hefur verið lokið við flokkun á landbúnaðarlandi í sveitarfélaginu en sú vinna stendur yfir. Umrædd spilda er þakin talsverðum trjágróðri og hefur skórækt verið stunduð innan hennar og því takmarkað hægt að nota hana í hefðbundinn landbúnað. Svæðið í kring einkennist fyrst og fremst af öðru landbúnaðarlandi og frístundarlóðum. Sveitarfélagið vill heimila breytinguna á þeim forsendum að hún samræmist vel

¹ <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2004081.html>

nærliggjandi landnotkun, s.s. frístundalóðum og kemur ekki til með að skerða möguleika nærliggjandi jarða til að stunda landbúnað.

Aðkoma að svæðinu er til norðurs frá Landveg (nr. 26) um Hagabraut. Gert er ráð fyrir núverandi aðkomuvegur að svæðinu verði nýttur með slóðum upp að húsum. Svæðið kemur til með að tengjast dreifikerfi RARIK og heitu vatni frá Veitum. Til skoðunar er hvort hægt sé að tengjast neysluvatni frá sveitarfélaginu eða hvort forsendur séu til staðar til að bora eftir vatni innan lóðar. Nánari skilmálar verða settir fram í deiliskipulagi fyrir svæðið.



Mynd 1 Yfirlitsmynd af vef HMS. Spildan er innan rauða rammans.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að *vernd umhverfis og náttúru* skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri *velsæld samfélagsins* og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að *samkeppnishæfu atvinnulífi* með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

Í landsskipulagsstefnu er m.a. lögð áhersla á eftirfarandi þætti sem tekið er tillit til við mótnun á aðalskipulagsbreytingu.

- Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.
- Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið.
- Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.
- Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheildir.
- Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.

Nánar verður gert grein fyrir samræmi breytingarinnar við Landsskipulagsstefnu í umhverfismatsskýrslu í greinargerð aðalskipulagsbreytingar.

3.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem landbúnaðarland.

Eftirfarandi stefna gildir um notkun **landbúnaðarlands**:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

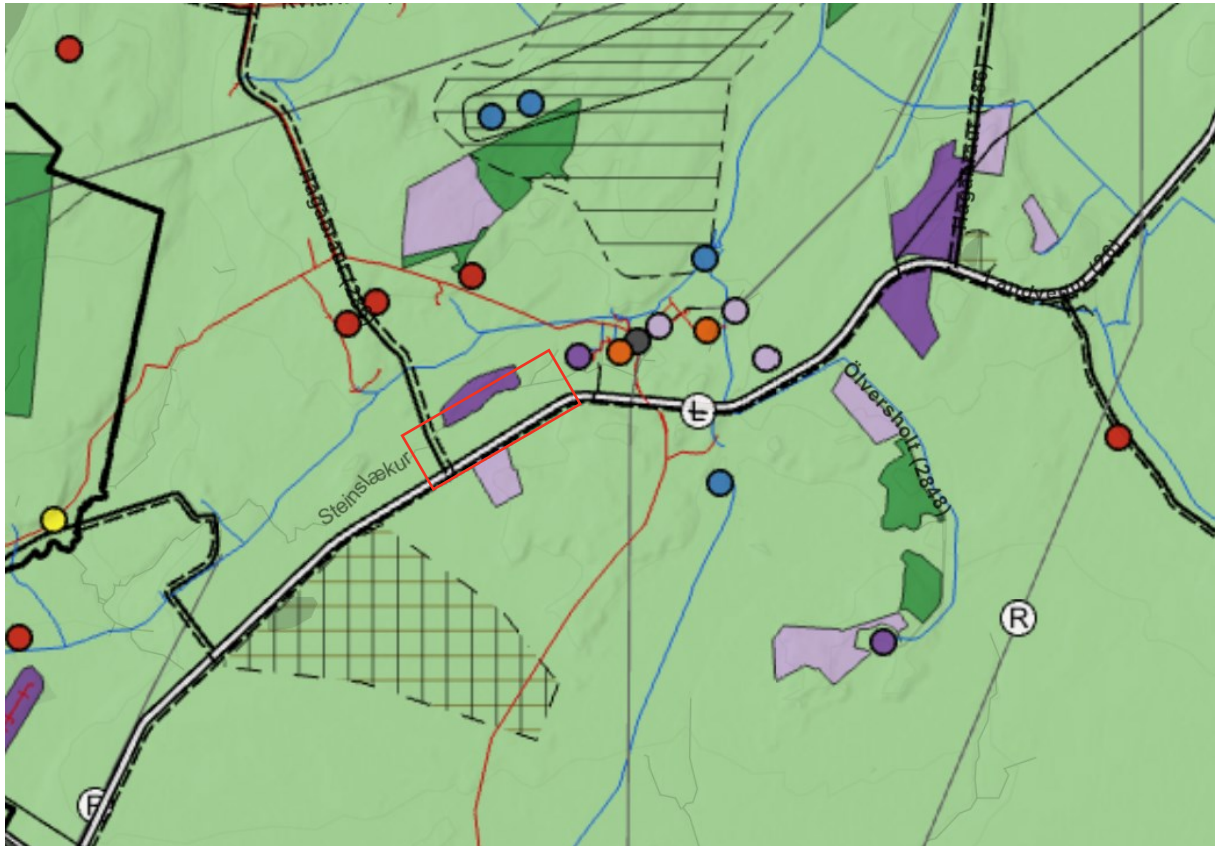
Á landbúnaðarsvæðum er heimilt er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum skv. eftirfarandi töflu:

LANDSTÆRÐIR	HEITI	BYGGINGARMAGN	BYGGINGARHEIMILDIR
Allt að 3 ha	Skikar/lóðir	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús.	Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8.

Eftirfarandi stefna gildir um verslunar- og þjónustusvæði:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflur, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðalagið. Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.

- Við skipulag þjónustuvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.



Mynd 2 Skipulagssvæðið á gildandi aðalskipulags uppdrætti. Svæðið er innan rauða rammans.

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnvistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G skv. vatnavefsjá. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn er með góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

Aðalskipulagsbreytingin mun miða að því að viðhalda umhverfisgæðum vatnshlotsins.

3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Unnið verður að deiliskipulagi samhliða aðalskipulagsbreytingu.

3.5 Fornminjar

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

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

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Stofnað verður nýtt 2,8 ha verslunar- og þjónustusvæði.

Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar ásamt skipulagsskilmálum og umhverfisáhrifum í greinargerð.

5 NÝTT DEILISKIPULAG

Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að gerð deiliskipulags fyrir skipulagssvæðið. Nánar verður gert grein fyrir byggingarheimildum, byggingarskilmálum og veitumálum á deiliskipulagsstigi.

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulag 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.

6.1 Valkostir

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

6.2 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýjum deiliskipulögum verða skoðuð áhrif á umhverfispætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 3. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi. Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg, að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. <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>Grunnvatn.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i> <i>Hagræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Styrkja ferðapjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa og íbúapróun?
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?

7 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.

7.1 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 stjórnslu sveitarfélagsins.

7.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

