



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞIGNS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar

- Íbúðarsvæði í Árbæjarhelli
- Íbúðarsvæði á Ægissíðu

03.06.2021



EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	3
Skipulags- og matslýsing	3
FORSENDUR OG MARKMIÐ BREYTINGA	3
NÚVERANDI STEFNA OG FYRIRHUGÐU BREYTING	4
Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
Breyting á aðalskipulagi	5
Deiliskipulag	5
Fornminjar	6
Umhverfisáhrif	6
KYNNING OG SAMRÁÐ	6
Umsagnaraðilar	7
Skipulagsferli	7

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	ÁJ	2146-017-21

INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingar á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Önnur breytingin felur í sér að frístundabyggðin F5, Árbæjarhellir, er breytt í íbúðarbyggð. Hin breytingin felur í sér að breyta landbúnaðarsvæði í íbúðarbyggð við Ægissíðu á bökkum Ytri-Rangár.

Breytingunum er gerð skil í lýsingu þessari samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Á Ægissíðu og í Árbæjarhelli 2 eru í gildi deiliskipulög sem felld verða úr gildi með nýjum deiliskipulögum.

Skipulags- og matslýsing

Tilgangurinn með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnnum og þeim 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, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

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

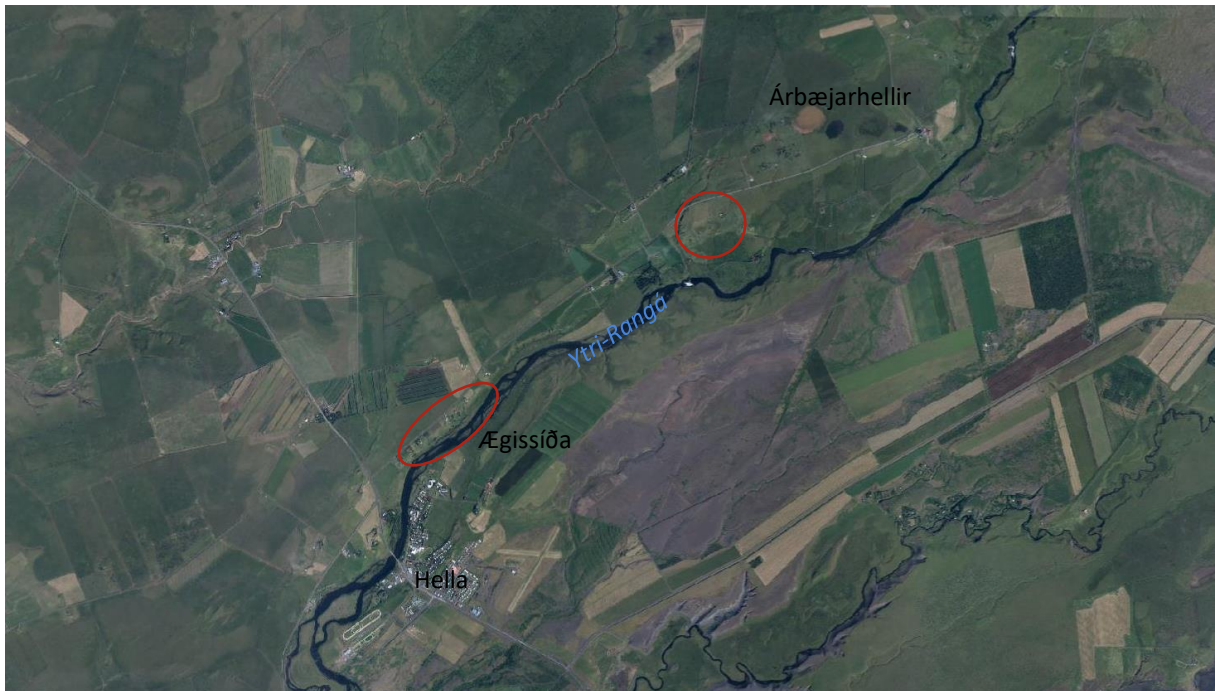
FORSENDUR OG MARKMIÐ BREYTINGA

Svæðin eru upphaflega úr landi Ægissíðu/Bjargs og úr landi Heiðarbrúnar en hins vegar úr landi er núverandi frístundasvæði úr landi Árbæjarhellis 2.

Svæðin eru bæði vel gróin og nokkuð sléttlend. Liggja austan Árbæjarvegur og huga þarf vel að vegtengingum, þar sem vegurinn er tengivegur og umferð er 225 ÁDU. Ekki er hægt að tryggja skilgreinda fjarlægð bygginga frá tengivegi og því þarf að sækja um undanþágu vegna fjarlægðarmarkna frá vegi, þegar unnið verður deiliskipulag vegna Ægissíðu.

Vistgerðir eru língresis- og vingulsvist (L9.6), víðikjarrvist (L10.10), tún og akurlendi (L14.2), blómgresisvist (L9.7). Þær eru allar með hátt eða mjög hátt verndargildi fyrir utan tún og akurlendi. Allar eru vistgerðirnar með mikla útbreiðslu víða um land.

Mannfjöldi í Sveitarfélaginu Rangárþing ytra hefur verið að aukast undanfarin ár. Alls bjuggu í sveitarfélaginu árið 2003 1.432 en á árinu 2021 1.740. Nú þegar eru byggingar á allnokkrum lóðum á þessum svæðum og óska eigendur þeirra og aðrir landeigendur á svæðinu að geta byggt til fastrar búsetu í dreifbýli sveitarfélagsins og því er farið í þessar breytingar á aðalskipulagi.



MYND 1. Yfirlitsmynd yfir hluta sveitarfélagsins. Svæðin afmörkuð með rauðu.

NÚVERANDI STEFNA OG FYRIRHUGÐU BREYTING

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áhersla og stefnumiða í eftirfarandi stefnum.

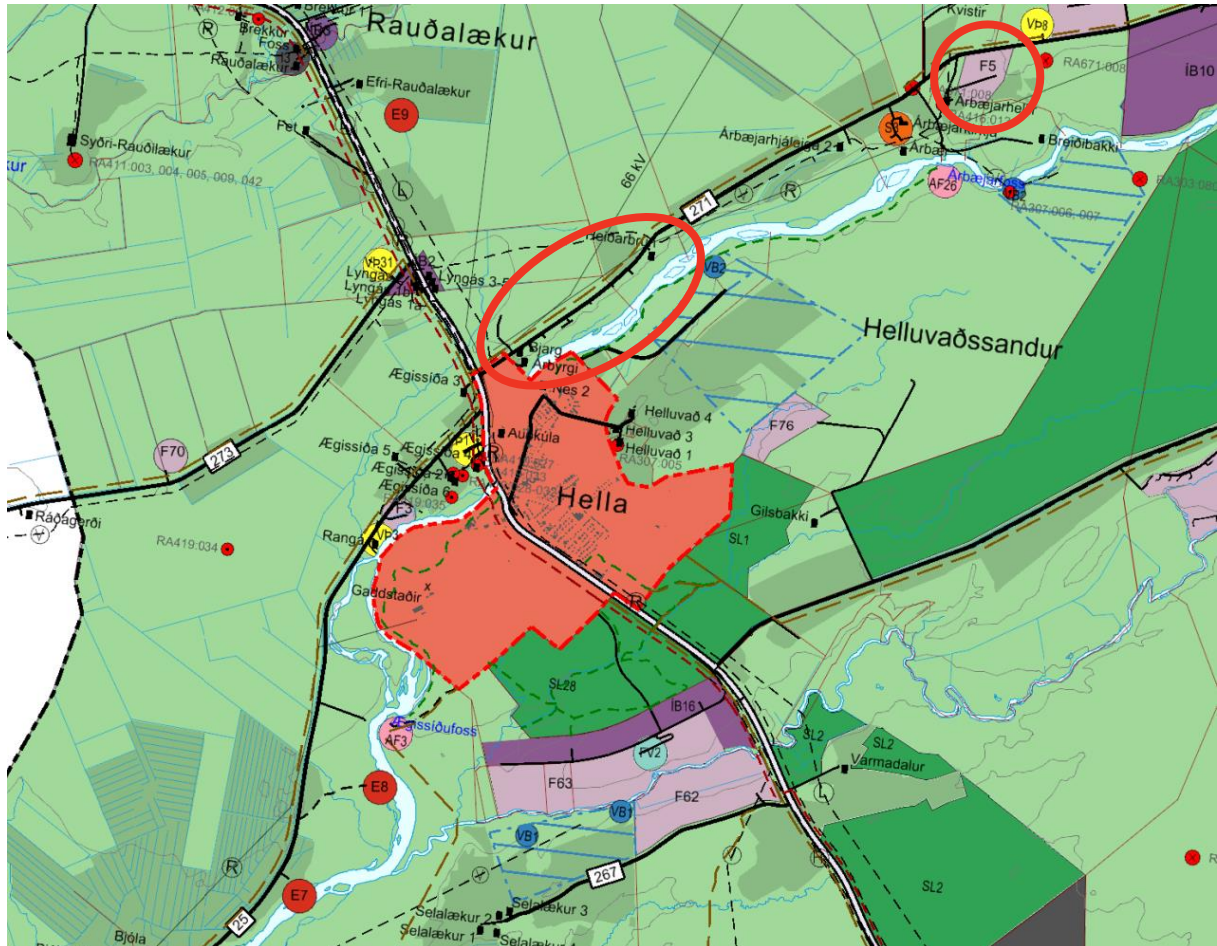
Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu segir um skipulag í dreifbýli:

„Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. 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. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða viðtækara, gildi út frá sögu, náttúru-ufari eða menningu“.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið fyrir Ægissíðu skilgreint sem landbúnaðarsvæði en frístundabyggð við Árbæjarhelli.



MYND 2. Gildandi sveitarfélagsuppráttur, svæðin eru merkt með rauðum hring.

Við skipulag nýrra íbúðarsvæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi. Markmiðið er að nýta sem best tengingar við stofn- og tengivegi, að veitur nýtist sem best og að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt.

Breyting á aðalskipulagi

Breyting verður gerð í greinargerð og á uppdrætti. Frístundabyggðin F5 verður breytt í íbúðarsvæði og landbúnaðarlandi við Ægissíðu verður breytt í íbúðarsvæði.

Deiliskipulag

Á svæðunum eru í gildi eftirfarandi deiliskipulög sem verða felld úr gildi við gildistöku nýrra deiliskipulaga sem byggjast á breyttu aðalskipulagi:

- *Heiðarbrún II í Rangárþingi ytra – Deiliskipulag fyrir 2 frístundahús og skemmu, samþykkt 20.12.2012. Deiliskipulagið nær yfir 2 spildur úr landi Heiðabrún II.*
- *Ægissíða 1, lóð 4 – Deiliskipulag, samþykkt 13.09.2017. Deiliskipulagið nær yfir lóð 4 nr. 218360.*
- *Bjargstún í Rangárþingi ytra – samþykkt 15.apríl 2021. Deiliskipulagið tekur til Ægissíðu 1 lóðar 1 (landnr.218358).*
- *Árbæjarhellir 2 – frístundalóðir. Samþykkt 10.02.2016. Deiliskipulag tekur til 5 frístundalóða.*

Fornminjar

Skv. aðalskráningu fornleifa í sveitarfélaginu Rangárþingi ytra frá 2001 er ein fornleif skráð innan Ægissíðu:

- **RA-419-021** (*Lambabyrgi/tóft/fjárskýli*): við ána, skammt innan við Höfðann er byrgi(rétt) fyrir lömb, þegar setið var yfir þeim um fráfærur. Þar fyrir norðan er nýbýlið Bjarg. Tóft lambabyrgissins er á bökkum Rangár um 200 m suðaustur frá Bjargi. Tóftin er hringlaga og um 12 m í þvermál og er hleðsluhæðin um 0,5 m. Dyr eru á að austanverðu.

Ekki er heimilt að raska minjum nema í samráði við minjavörð. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Umhverfisáhrif

Breytingin felur ekki í sér framkvæmdir sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Gerð verður grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við skipulagslög.

KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessari 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 vef Rangárþings ytra <http://www.ry.is>. Lýsingin mun liggja frammi á vefsíðu sveitarfélagsins og á skrifstofu þess að Suðurlandsvegi 1-3, 850 Hella.

Á kynningartíma verður almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og sjónarmið um fyrirhugaðar breytingar. Þær skulu vera skriflegar og berast í fyrir auglýstan tímafrest á skrifstofu Rangárþings ytra, Suðurlandsvegi 1-3, 850 Helli, eða á netfangið birgir@ry.is.

Umsagnaraðilar

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum við þessa skipulags- og matslýsingu og á öðrum stigum í skipulagsferlinu.

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

Eftir atvikum verður óskað umsagna annarra aðila, m.a. nefnda innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

Skipulagsferli

TAFLA 1. Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
júní 2021	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
júlí	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenníngi á heimasíðu sv.félags, áður en hún verður lögð fyrir sveitarstjórn.
ágúst/sept.	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
október	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu afgreiddar í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
nóvember	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.