



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2020-2032

Dílaflöt – breyting aðalskipulags

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

27.04.2023



Samþykktir

Aðalskipulag Rangárþing eystra 2020-2032

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Skipulagsferli

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 15.03.2023 með athugasemdafresti til: 30.03.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102487-ASK-001-V01

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir / Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson / Ingibjörg Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið með breytingunni	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026	6
3.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032	6
3.3	Deiliskipulag	8
3.4	Fornminjar	8
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	9
4.1	Breyting á uppdrætti	9
4.2	Breyting á greinargerð	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
5.1	Umhverfispættir og áherslur	10
5.2	Valkostir	10
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	11
5.3.1	Niðurstaða	11
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	12
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	12
6.2	Skipulagsferlið	12

1 INNGANGUR

Rangárþing eystra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til Dílaflatar (L234644). Lóðin sem um ræðir er rúmlega 53 ha að stærð skv. fasteignaskrá. Allt að 15 ha af norðvestur hluta landsins verða skilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði. Gert er ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu á svæðinu og fyrirhugað er að hafa 11 smáhýsi auk geymslu/þjónustuhúss innan skipulagssvæðis.

Svæðið er að hluta til innan verndarsvæða, annars vegar á náttúruminjaskrá (nr. 719) og er sýnt sem önnur náttúruvernd í aðalskipulagi (ÖN7 Tjarnir og Tjarnarnes). Hins vegar er hluti svæðisins skilgreindur sem hverfisverndarsvæði (HV7 Markafljótsaurar – Tjarnarnes). Svæðið er á hættusvæði komi til flóða í Markafljóti af völdum skyndilegrar bráðnunar s.s. eldgoss undir jökli. Viðbragðsáætlun vegna náttúruvár er í gildi hjá sveitarfélaginu. Sá hluti landsins sem er breytt í verslun- og þjónustu fellur að hluta til undir ofangreind verndarsvæði.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið sem sýnir nánari útfærslu og skilmála um uppbyggingu á svæðinu. Unnin er umhverfismatskýrsla fyrir aðalskipulagsbreytinguna skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

1.1 Markmið með breytingunni

Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni er að setja ramma utan um mannvirki og setja skilmála um uppbyggingu og viðhald til framtíðar. Með breytingunni er verið að:

- Fjölga gistiplássum.
- Koma til móts við landeigendur til að nýta landið eins og þeir vilja.
- Setja skilmála til að ganga úr skugga um að umhverfinu og verndarsvæðunum verði ekki raskað að óþörfu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Dílaflöt (L234644) er um 53 ha að stærð og er svæðið að hluta til innan verndarsvæða, þ.e.a.s. náttúru-minjaskrá (nr. 719) (Tjarnir og Tjarnarnes). Einnig er hluti svæðis skilgreindur sem hverfisverndarsvæði Markarfljótsaurar og Tjarnarnes (HV7).

Svæðið er staðsett á aurasvæðum vestan við Markarfljót í Rangárþingi eystra. Aðkoma að svæðinu er af Dímonarvegi, um gamla þjóðveginn (Suðurlandsveg). Fyrirhugað er að skilgreina allt að 15 ha af norðvesturhluta svæðisins sem nýtt verslunar- og þjónustusvæði. Svæðið er vel staðsett er varðar nálægð við helstu ferðamannastaði í sveitarfélaginu eins og Seljalandsfoss, Nauthúsagil, Stóri-Dímon. Gott útsýni er frá svæðinu, t.a.m. á innri hluta fjallagarðs Fljótshlíðar og Vestur-Eyjafjalla. Landið er nokkuð rýrt og hallar í suður. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) er að finna auravist, grasengjavist og hraungambravist.

Engar skráðar minjar eru á svæðinu.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða hringisins (www.map.is/skipulag).

3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2015 – 2026

Skipulag í dreifbýli:

„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. Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðapjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðapjónustu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá og sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum“.

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu að því leyti að svæðið liggur nokkuð vel við samgöngum og veitum.

3.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032

Verslun og þjónusta (VP)

Í stefnumörkun aðalskipulags kemur fram að sveitarfélagið telur mikilvægt að verslun og þjónusta byggist upp víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku og þjónustu við íbúa svæðisins og gesti.

Eftirfarandi eru almennir skilmálar um verslunar- og þjónustusvæði.

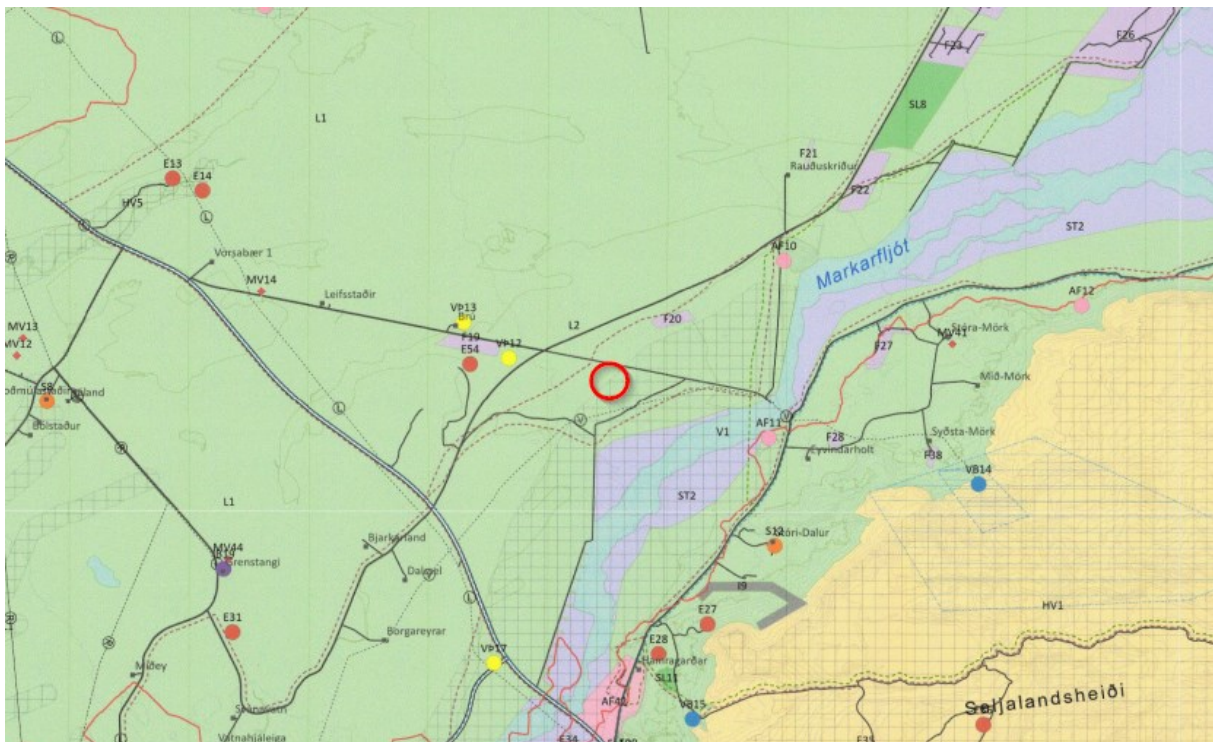
- Stærð lóðar og heildar byggingarmagn skal fara eftir umfangi og eðli starfseminnar hverju sinni.
- Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði skilgreind frekari uppbygging á þjónustu. Lögð er áhersla á góðan frágang lóða. Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar og nægilega mörg til að anna þeirri starfsemi sem fer fram á lóðinni.

Landbúnaðarsvæði (L)

Svæðið er nú skilgreint sem landbúnaðarland í flokki II. Eftirfarandi eru skilmálar um uppbyggingu á landbúnaðarlandi í flokki II.

TAFLA 1. Hluti úr töflu um skipulagsskilmála fyrir landbúnaðarland.

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L2	Annað landbúnaðarland	<p>Land sem er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki II-IV (sbr. kortlagningu). Land að hluta til ágætt til akuryrkju, einkum land í flokki II sbr. kortlagningu.</p> <ul style="list-style-type: none"> Forðast skal að raska samfellu á góðu ræktunarlandi með mannvirkjagerð. Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi. Svæðið hentar oft vel til landgræðslu og skógræktar, frístunda- og útiveru og til landbúnaðar. Halli o.fl. getur takmarkað ræktunarmöguleika. 	19.186,2



MYND 2. Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

Verndarsvæði

Umrætt skipulagssvæði er að hluta til innan verndarsvæða, annars vegar á náttúruminjaskrá (nr. 719) og er sýnt sem önnur náttúruvernd í aðalskipulagi. Hins vegar er hluti svæðisins skilgreindur sem hverfisverndarsvæði.

Önnur náttúrvernd (ÖN)

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
ÖN7	Tjarnir og Tjarnarnes nr. 719	Að austan liggja mörk svæðisins um Markarfljót og að vestan um Ála. Gróður og dýralíf. Mólendi og votlendi, mikið fuglavarp.	4.470,3

Hverfisvernd (HV)

AUÐKENNI	LÝSING	SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
HV7	Markarfljótsaurar – Tjarnarnes. Fjölbreytt gróðurfar á gömlum aurum Markarfljóts. Ríkulegt fuglalíf, m.a. talsvert skúmavarp. Svæðið tekur yfir meginhluta þess svæðis sem er á náttúruminjaskrá og hluti af Markarfljótsaurum sem eru á skrá um alþjóðlega mikilvæg fuglasvæði.	Forðast skal framkvæmdir og rask á svæðinu nema í nánu samráði við sveitarfélag, Umhverfisstofnun og/eða Náttúrufræðistofnun.	4.881,6

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagstillagan verða í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Svæðið er vel staðsett m.t.t. samgangna og veitukerfa. Skilmálar varðandi yfirbragð byggðar munu taka mið af aðalskipulagi og verða nánar útfærðir í deiliskipulagi.

Náttúruvá

Á svæðinu er hættu á flóðum og jökulhlaupum. Huga þarf að grundum bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðahæð. Ekki er heimilt að vera með kjallara. Við staðsetningu nýrra íbúðar- og frístundahúsa, nærri mögum ofanflóðsvæðum, skal haft samráð við Veðurstofuna og eftir atvikum skal vinna hættumat.

3.3 Deiliskipulag

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Unnið verður nýtt deiliskipulag sem mun taka yfir um 15 ha svæðis innan lóðarinnar DÍlaflöt. Í deiliskipulagi verður m.a. gerð grein fyrir lóðarmörkum, byggingum og vegum. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, veitur, aðkomu o.fl. eftir því sem við á.

3.4 Fornminjar

Unnið er að aðalskráningu fornminja í sveitarfélaginu. Skráningu fyrir skipulagssvæðið hefur ekki verið lokið. Nánar verður gert grein fyrir stöðu fornminjaskráningar í deiliskipulagi.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags.

4.1 Breyting á uppdrætti

Merkt verður inn nýtt 15 ha verslunar- og þjónustusvæði VP31 á aðalskipulagsuppdrátt og minnkar landbúnaðarsvæði sem því nemur.

4.2 Breyting á greinargerð

Eftirfarandi bætist við í töflu 9 í kafla 2.4.3 um verslun og þjónustusvæði:

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
VP31	Dílaflöt	Ferðaþjónusta, gisting í smáhýsum og/eða stærri byggingu fyrir allt að 30 gesti. Hús verða að jafnaði á einni hæð og án kjallara. Landið er á náttúruvár svæði vegna hamfarahlaupa en viðbragðsáætlun er í gildi. Heimiluð er föst búseta innan svæðis. Svæðið er innan hverfisverndar (HV7) og samráð skal haft við sveitarfélag, Umhverfisstofnun og/eða Náttúrufræðistofnun við gerð deiliskipulags.	15

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting aðalskipulags fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í 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.

5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag</i> <i>Náttúrulegt yfirbragð</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Halda skal í dreifbýlisyfirbragð. Við hönnun mannvirkja verði lögð áhersla á að þau falli vel að landi og taki mið að því byggðamynstri sem halda skal í. 	Hefur stefnan áhrif á landslag og náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og lífríki <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Fuglaverndun</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Vistgerðarkortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none"> Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp. VOT-S3 Mikilvægt fuglaverndunarsvæði 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á dýr?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði</i> <i>Öryggi</i> <i>Flóðahætta</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Takmarka hávaða og ónæði við nærliggjandi býli. Umferðaröryggi við hringveginn Viðbragðsáætlun sveitarfélagsins varðandi náttúruvá. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á öryggi varðandi náttúruvá.
Samfélag <i>Atvinnulíf</i> <i>Ferðaþjónusta</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að fjölbreyttu og öflugum atvinnulífi. Byggja upp í grennd við núverandi vegi og veitukerfi. Verslun- og þjónusta byggist upp víða í samfélaginu til að efla ferðamennsku. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á þjónustu ferðamanna?
Náttúru- og menningarminjar <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjasrá</i> <i>Hverfisvernd</i> <i>Fornminjar</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Náttúruminjasrá. Aðalskráning fornminja. <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

Grunnástand: Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í aðalskipulagi en ekki nýtt sem slíkt.

Breytt skipulag:

Gert er ráð fyrir 15 ha verslunar- og þjónustusvæði. Heimilt að byggja upp lítil gistihýsi til útleigu til ferðamanna og vera með gistingu fyrir allt að 30 gesti.

Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg: Landi verður raskað að hluta til vegna uppbyggingar, slíkt er óumflýjanlegt þegar verið er að byggja upp í dreifbýli. Skilmálar um að mannvirki falli vel að landi og viðhaldi náttúrulegu yfirbragði svæðisins skulu settir fram í deiliskipulagi.

Áhrif á gróður og lífríki eru metin neikvæð: Svæðið er lítt gróið, verið er að byggja upp lítil hús og ef til vill verður svæðið grætt upp að hluta til þess að gera það meira aðlaðandi. Varðandi lífríki þarf að taka tillit til verndarsvæðis fugla – mögulega takmarka gönguferðir á varptíma.

Áhrif á heilbrigði og öryggi eru metin óveruleg: Ekki er talin vera hættu á mengun ef farið er eftir lögum og reglugerðum þar að lútandi og gengið sé frá fráveitu með fullnægjandi hætti. Svæðið er á hamfarahlauðssvæði, komi til goss undir jökli en sveitarfélagið er með rýmingaráætlun ef til kæmi.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð. Verið er að fjölga gistiplássum í sveitarfélaginu og auka valkosti fyrir ferðamenn. Gefa íbúum tækifæri til að nýta landið sitt til tekjuöflunar.

Áhrif á náttúru og menningarminjar eru metin neikvæð: Farið inn á verndarsvæði, þó alveg í jaðrinum, umfang uppbyggingar er ekki metin það mikil að skaði hljótist af.

Núll kostur:

Áhrif á land og landslag, gróður, dýr og heilbrigði og öryggi eru jákvæð. Landið heldur sér eins og það er í dag, ekkert rask verður á góðu landbúnaðarlandi og verndarsvæði fugla. Umferð um svæðið eykst ekki og því ekki hættu á ógn við öryggi manna.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Stefnan hefur engin áhrif á fjölgun íbúa eða atvinnu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru jákvæð. Ekki er farið inn á verndarsvæði. Svæðið helst óbreytt.

5.3.1 Niðurstaða

Þó svo að svæðið sem um ræðir er skilgreint sem gott landbúnaðarland þá er það lítt gróið, á gömlum áreyrum sem ekki henta vel til landbúnaðar. Í deiliskipulagi fyrir svæðið verða settir skilmálar um yfirbragð bygginga til að ganga úr skugga um að þær falli vel að landslagi og viðhaldi yfirbragði dreifbýlis. Samráð verður haft við Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun Íslands áður en framkvæmdir hefjast til að takmarka rask á mikilvægu fuglasvæði. Ganga þarf vel frá fráveitu og neyslvatni, í samræmi við reglugerðir og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Sett verður nánari útfærsla í deiliskipulagi varðandi þau atriði. Farið verður eftir viðeigandi viðbragðsáætlunum vegna náttúruvár á

svæðinu en flóttaleiðir frá svæðinu eru nokkuð greiðar og vel er fylgst með mögulegu eldgosi undir jökli og hlaupi í kjölfari þess.

Í heild eru áhrif skipulagsins talin vera óveruleg. Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

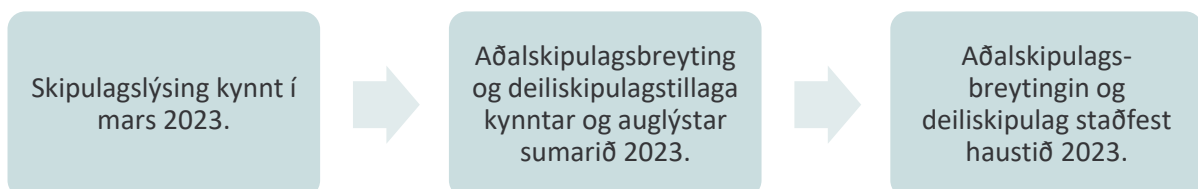
Skipulagslýsing var kynnt í mars. Athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum: Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Náttúrufræðistofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Skipulagsstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

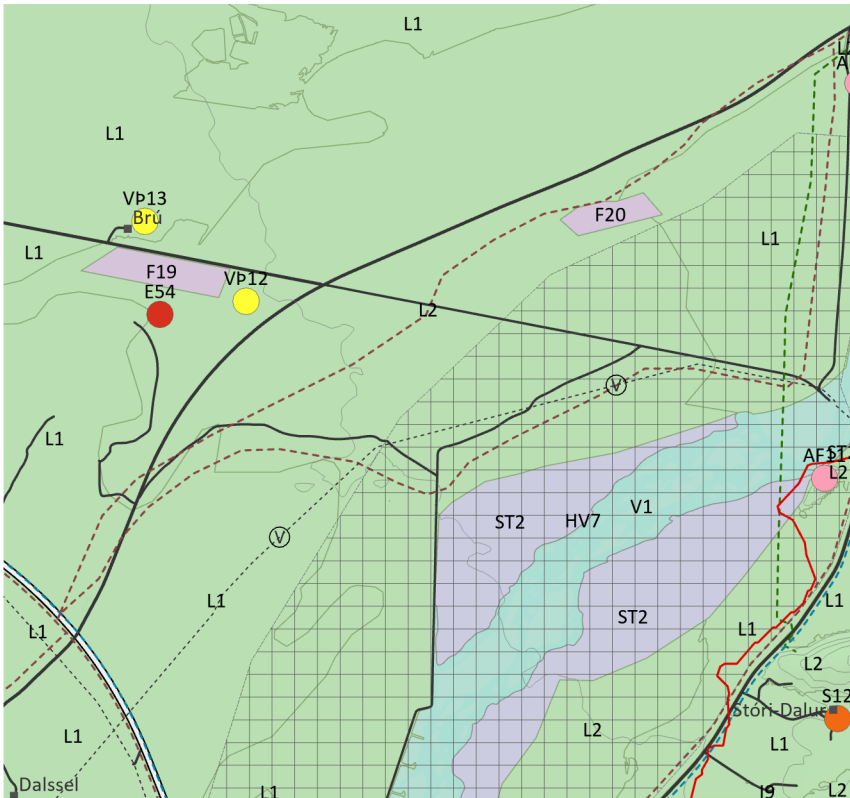
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofan
- Náttúrufræðistofnun Íslands

6.2 Skipulagsferlið



Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032

Breyting aðalskipulags - DÍLAFLÖT



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

Landnotkunarflokkur

- Frístundabyggð
- lðnaðarsvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Strandsvæði
- Vötn, ár og sjór

Landnotkun undir 5 ha

- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta

Verndarsvæði

- Hverfisvernd
- Náttúruvá

Samgöngur

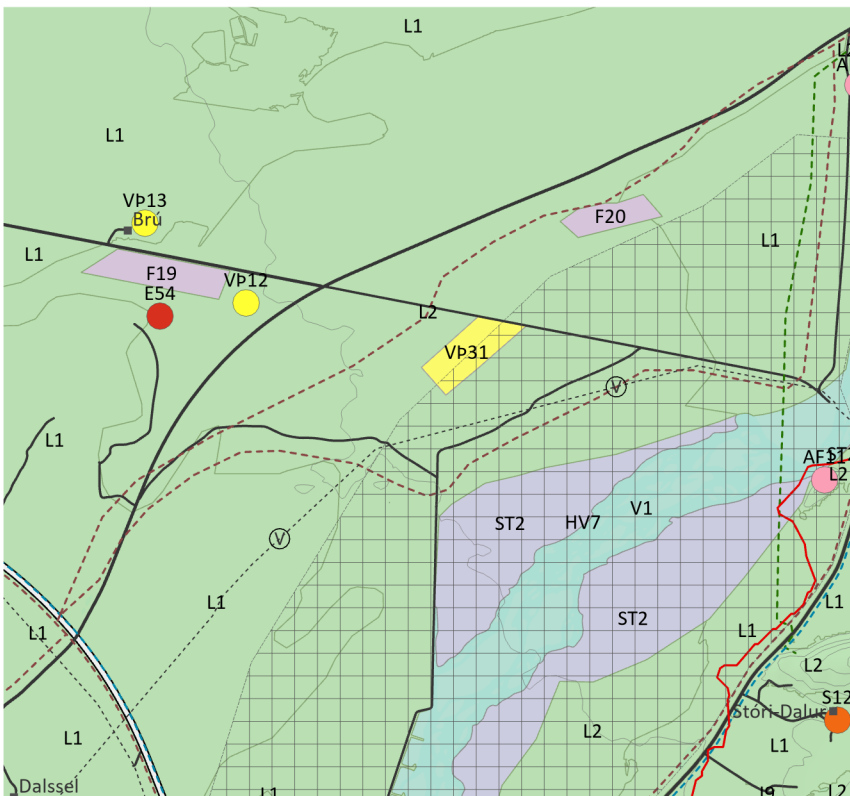
- Stofnvegur/stofnbraut
- Tengivegur/tengibraut
- Aðrir vegir og götur

Gönguleið

- Gönguleið
- Göngu- og hjólréiðaleið
- Reiðleið

Veitur

- Ljósleiðari
- Vatnsveita



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

0 0,4 0,8 1,6 2,4 3,2 4 km

