



## BAKKAFIT FLJÓTSHLÍÐ

(Áður Fagrahlíð lóð)

Skipulags- og matslýsing

Nýtt deiliskipulag

14.02.2023



## EFNISYFIRLIT

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | INNGANGUR                                    | 4 |
| 1.1 | Markmið                                      | 4 |
| 2   | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR                      | 4 |
| 2.1 | Landsskipulagsstefna 2015 – 2026             | 5 |
| 2.2 | Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020 – 2032. | 5 |
| 2.3 | Deiliskipulag                                | 7 |
| 2.4 | Náttúruvá                                    | 7 |
| 2.5 | Fornminjar                                   | 8 |
| 3   | NÝTT DEILISKIPULAG                           | 8 |
| 4   | UMHVERFISMATSSKÝRSLA                         | 8 |
| 5   | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ            | 8 |
| 5.1 | Skipulagsferlið                              | 9 |

## UPPLÝSINGAR

## SKJALALYKILL

102478-001-LYS-V02

## HÖFUNDUR

Margrét M. Róbertsdóttir

## RÝNT

Anna Bragadóttir/Ingibjörg Sveinsdóttir

## 1 INNGANGUR

Bakkafit í Fljótshlíð er skráð sem Fagrahlíð lóð (L179457) í landskrá fasteigna. Sett er fram skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag. Í aðalskipulagi Rangárþings eystra er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.

Fyrirhugað deiliskipulag mun afmarka lóð, aðkomu og byggingarreit. Deiliskipulagið mun ná yfir 17 ha svæði með aðkomu frá Fljótshlíðarvegi (nr. 261).

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við 5.2 gr. 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 deiliskipulagsins.

### 1.1 Markmið

Helstu markmið með gerð deiliskipulags eru eftirfarandi:

Skilgreina lóð, aðkomu og byggingarskilmála í deiliskipulagi.

Efla landbúnaðarstarfsemi á jörðinni.

Fjölga íbúum í sveitarfélaginu.

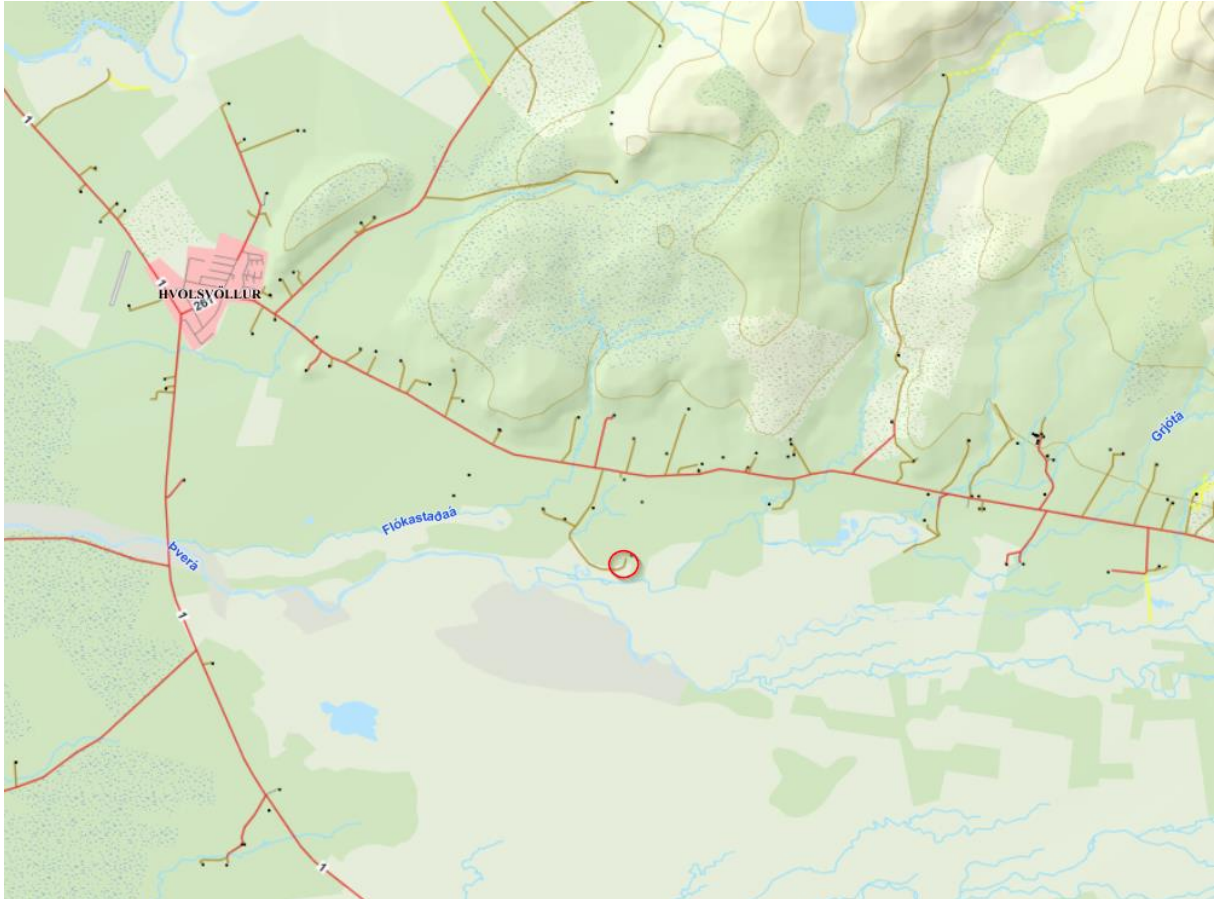
## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er um 17 ha að stærð og nær til Fögruhlíðar lóð (L179457) sem er skráð 16,3 ha. Aðkomuvegur frá Fljótshlíðarvegi (nr. 261) tengir lóðina vegakerfinu og er samnýttur með öðrum lóðum í kring. Landið er algróið og ræktað upp með trjám en er gamalt aurasvæði Markarfljóts, líkt og stór svæði neðan Fljótshlíðarinnar. Land er flatt en hallar lítilega vesturs og suðurs. Land liggur innan vásvæða vegna skyndilegrar flóðahættu af völdum eldgosa undir jökli. Svæðið flokkast sem úrvals landbúnaðarland og fara þarf yfir óbrúaðan læk að svæðinu.

Þá eru, skv. núverandi aðkomu, tæpir 1300 m frá Fljótshlíðarvegi að Bakkafit en fleiri hús nýta þá aðkomu.

Á lóðinni er sumarbústaður, gestahús og véla/verkfærageymsla.

Búið er að skrá fornminjar í Fljótshlíð og eru engar minjar skráðar innan lóðarinnar.



**MYND 1.** Yfirlitsmynd að skipulagssvæðinu. Deiliskipulagið verður innan rauða hringins.

## 2.1 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 staðhættum. 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 víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta.*

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu og liggur svæðið vel við samgöngum og veitum.

## 2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032

Lóðin er skilgreind sem landbúnaðarland í aðalskipulagi. Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið og heimildir fyrir landbúnaðarland:

- Halda skal í dreifbýlisbragð í sveitarfélaginu, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götummynd eða litlar samliggjandi lóðir.
- Ný íbúðarhús skuli vera innan við 1.000 m frá stofn- og tengivegum eða innan við 500 m frá núverandi héraðsvegum.
- Heimilt er að nýta byggingar sem fyrir eru á jörðinni og reisa nýbyggingar fyrir atvinnustarfsemi, sem fellur vel að búrekstri og nýtingu viðkomandi jarðar og hefur ekki neikvæð áhrif á umhverfi sitt.
- Forðast skal að raska góðu og samfelldu landbúnaðarlandi. Horfa skal til flokkunar landbúnaðarlands þegar skipta á landi til annarrar nýtingar.

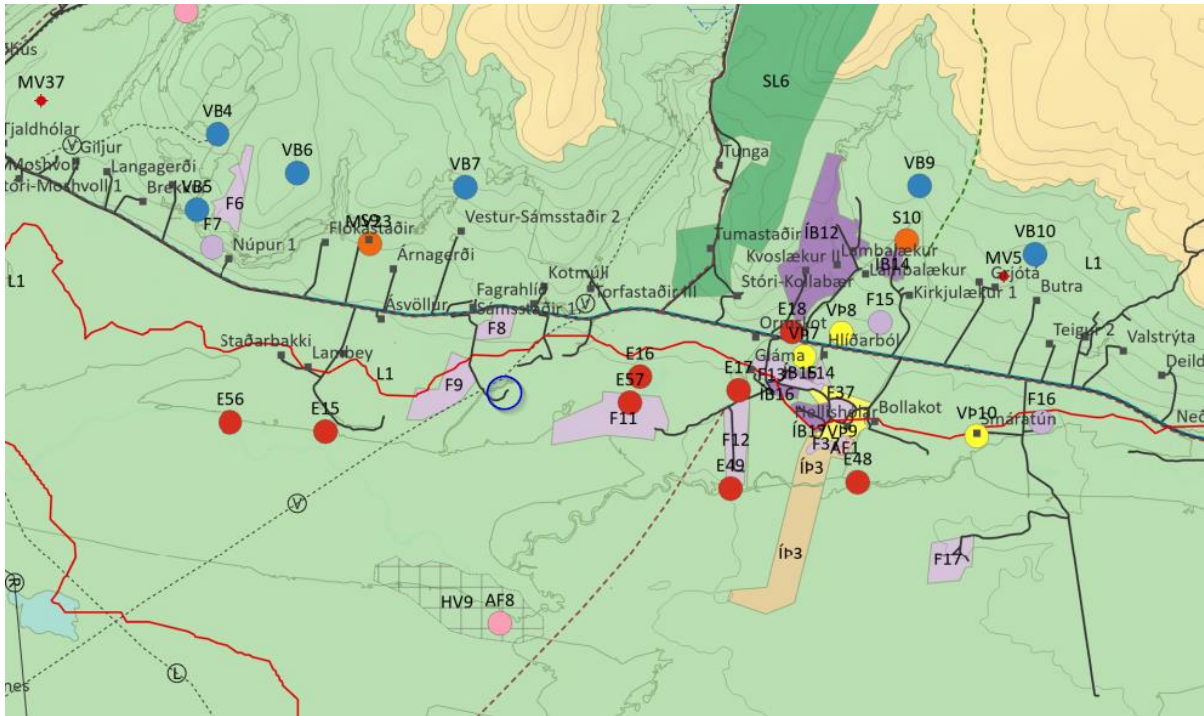
Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands er landið úrvals landbúnaðarland og í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland L1.

**TAFLA 1.** Skipulagsskilmálar fyrir landbúnaðarland.

| AUÐ-KENNI | HEITI   | SKILMÁLAR  | STÆRD Í HA |
|-----------|---|--|------------|
| L1        | Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum | <p>Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I. skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótlaust.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt.</li> <li>• Byggja skal í tengslum við núverandi bæjartorfur en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða.</li> <li>• Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, s.s. íþróttasvæði, tjaldsvæði, golfvöllir o.fl. þar sem ekki er um varanleg mannvirki að ræða. Það verður skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu og eftir atvikum skal breyta landnotkun viðkomandi svæða sé um umfangsmikla starfsemi að ræða.</li> <li>• Framkvæmdir í almannabágu s.s. veitur og vegagerð er heimil.</li> <li>• Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.</li> </ul> | 49.298,0   |

Í aðalskipulagi kemur fram að ný íbúðarhús skulu vera innan 1000 m frá stofn og tengivegum og innan 500 m frá héraðsvegum, sbr. kafla 2.2.1 í aðalskipulagi.

Þá er svæðið innan skilgreinds vásvæðis, þar sem hættu er á jökulhlaupum í kjölfar eldgoss undir jökli.



**MYND 2.** Hluti af Aðalskipulagi Rangárpings eystra 2020-2032. Skipulagssvæðið er innan bláa hringsins.

Landið er flokkað sem landbúnaðarland í flokki L1 og er þegar byggt og mikið uppræktað með trjágróðri. Ekki er því verið að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með frekari uppbyggingu svæðisins. Á svæðinu er sumarhús og stendur til að breyta skráningu þess í íbúðarhús til fastrar búsetu. Núverandi aðkomuvegur að Bakkafit frá tengivegi er umfram það sem sett er fram í aðalskipulagi. Sé núverandi leið farin eru hún tæpa 1300 m frá Fljótshlíðarvegi, sem er umfram ákvæði um að ný íbúðarhús skuli ekki standa fjær stofn- og tengivegum en 1000 m. Mögulegt er að sækja um undanþágu vegna fjarlægðar frá vegi ef að fleiri bæir við sama veg eru skráðir sem íbúðarhús og vegurinn þá samnýttur með öðrum bæjum.

Verði nýr vegur gerður, skemmstu leið niður land Fögruhlíðar, yrði leiðin rúmir 800 m frá Fljótshlíðarvegi. Til er þinglýstur samningur um heimild fyrir aðkomu að lóðinni um land Fögruhlíðar sem ekki er nýtt enn sem komið er.

Deiliskipulagstillagan verður því í samræmi við Aðalskipulag Rangárpings eystra 2020-2032.

### 2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið.

### 2.4 Náttúruvá

Hluti byggðar í sveitarfélaginu er á skilgreindum hættusvæðum. Unnið hefur verið hættumat vegna mögulegra hamfaraflóða og eru flóðasvæði Markafljóts sýnd á skipulagsuppdrætti og er skipulagssvæðið innan þess. Huga þarf að grundun bygginga og að þeim verði lyft upp fyrir þekkta flóðahæð. Að jafnaði er ekki heimilt að vera með kjallara á þekktum flóðasvæðum. Samráð skal hafa við Veðurstofu Íslands við staðsetningu nýrra húsa.



Upptök stórra jarðskjálfta liggja austarlega á A-V jarðskjálftabeltinu á Suðurlandi. Ástæða er til að sýna sérstaka aðgát við hönnun mannvirkja.

Einnig er að finna svæði megineldstöðva á suðurlandi og er mikilvægt að taka tillit til eldvirkni og mögulegra afleiðinga þeirra. Beintengt eldvirkni undir jökli er afleidd hætta á flóðum og jökulhlaupum.

## 2.5 Fornminjar

Búið er að skrá fornminjar í Fljótshlíð. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

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.

## 3 NÝTT DEILISKIPULAG

Nýtt deiliskipulag Bakkafitar mun ná til um 17 ha lands sem skipt hefur verið úr landi Fögruhlíðar.

Á svæðinu er gert ráð fyrir fastri búsetu og að núverandi aðkomu að svæðinu verði breytt í tengiveg.

Áætlað er að skilgreina lóð sem þegar hefur verið stofnuð á svæðinu fyrir íbúðarhús, aðkomu og byggingarreit. Gerð verður grein fyrir núverandi mannvirkjum og einnig nýjum mannvirkjum. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu, flóðahættu o.fl. eftir því sem við á.

## 4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið 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 sjálfrar, 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. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Áhrif af stefnu deiliskipulagsins verða metin á eftirfarandi þætti; samfélag, heilsu og öryggi.

## 5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan verður kynnt og auglýst í samræmi við gr. 5.6 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum um deiliskipulagstillögu frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

- Veðurstofa Íslands

### 5.1 Skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

