



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2020-2032

Skipulagslýsing

Dílaflöt – breyting aðalskipulags
nýtt verslunar- og þjónustusvæði

16.02.2023



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102487-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir / Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Skipulagssvæði	4
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2039	6
2.2.3	Verndarsvæði	7
2.3	Fornminjar	8
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
4	DEILISKIPULAG	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir	8
5.2	Umhverfisþættir og áherslur	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Skipulagsferlið	10

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 og gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðinna Dílaflöt (L234644). Landeigandi óskar eftir að hluti lóðar verði skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði til að byggja upp gestahús til útleigu til ferðamanna.

Lóðin sem um ræðir er rúmlega 53 ha að stærð skv. fasteignaskrá. Svæðið er að hluta til innan verndarsvæða, annars vegar á náttúruminjaskrá (nr. 719) og er skilgreint sem önnur náttúruvernd í aðalskipulagi (ÖN7 Tjarnir og Tjarnarnes). Hins vegar er hluti svæðisins partur af hverfisverndarsvæði (HV7 Markarfljótsaurar – Tjaldarnes). Svæðið er á hættusvæði komi til flóða í Markarfljóti af völdum skyndilegrar bráðnunar s.s. eldgoss undir jökli. Viðbragðsáætlun sveitarfélagsins

Allt að 15 ha af norðvesturhluta landsins verða skilgreindir sem nýtt verslunar- og þjónustusvæði. Sá hluti spildunar fellur ekki undir ofangreind verndarsvæði, nema að hluta til. Samráð verður haft við sveitarfélagið um endanlega stærð og staðsetningu á verslunar- og þjónustusvæðinu.

1.1 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 þessari skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og stefnu aðalskipulagsbreytingbreytingarinnar.

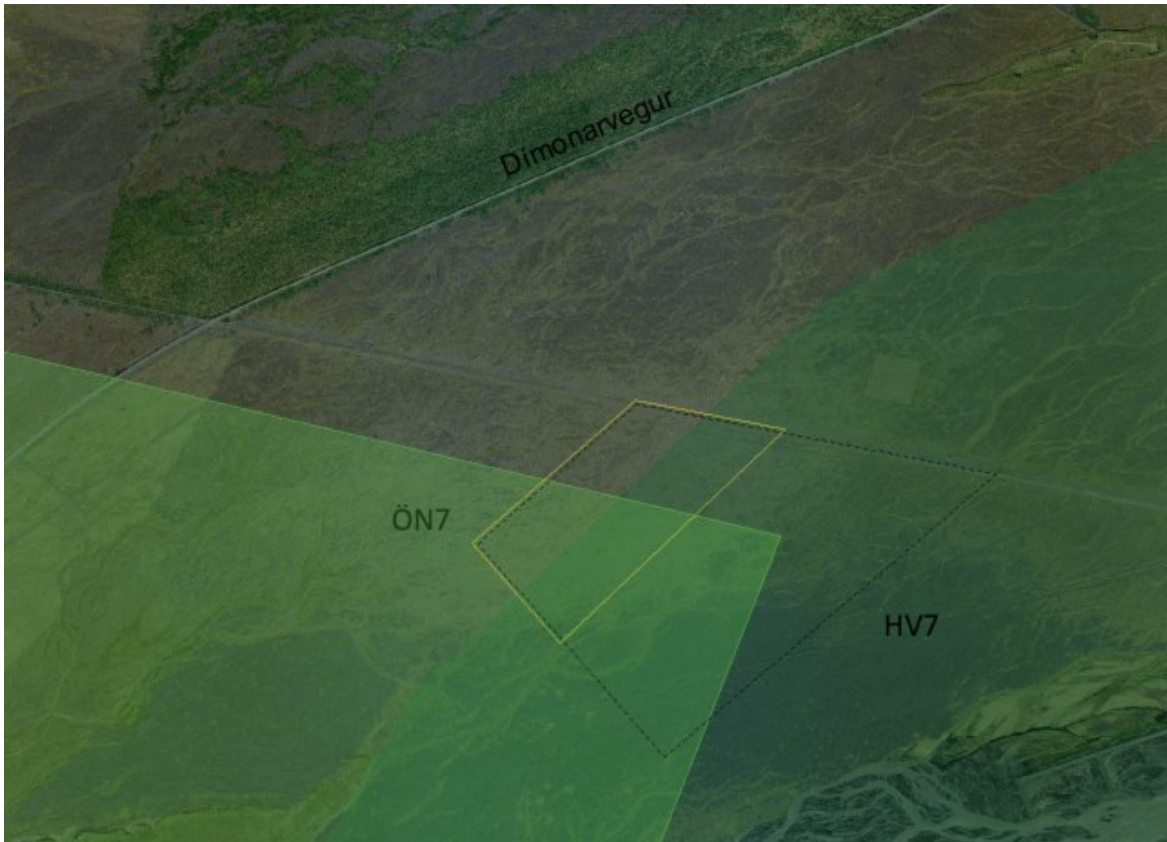
2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæði

Dílaflöt (L234644) er um 53 ha að stærð og eins og kom fram í innganginum er svæðið að hluta til staðsett innan verndarsvæða, þ.e.a.s. náttúruminjaskrá (nr. 719) og skilgreint sem önnur náttúruvernd í aðalskipulaginu (ÖN7 Tjarnir og Tjarnarnes). Einnig er hluti af svæðinu partur af hverfisverndarsvæði Markarfljótsaura og Tjaldarnes (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 til 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 hraungambrovist.

Engar skráðar minjar eru á svæðinu.



MYND 1. Staðsetning skipulagssvæðis. Nýtt verslunar- og þjónustusvæði undir skálana kæmi til með að vera innan gula rammans.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 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 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. Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu. 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“.

2.2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2039

Verslun og þjónusta (VP)

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi telur sveitarfélagið að mikilvægt sé 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.

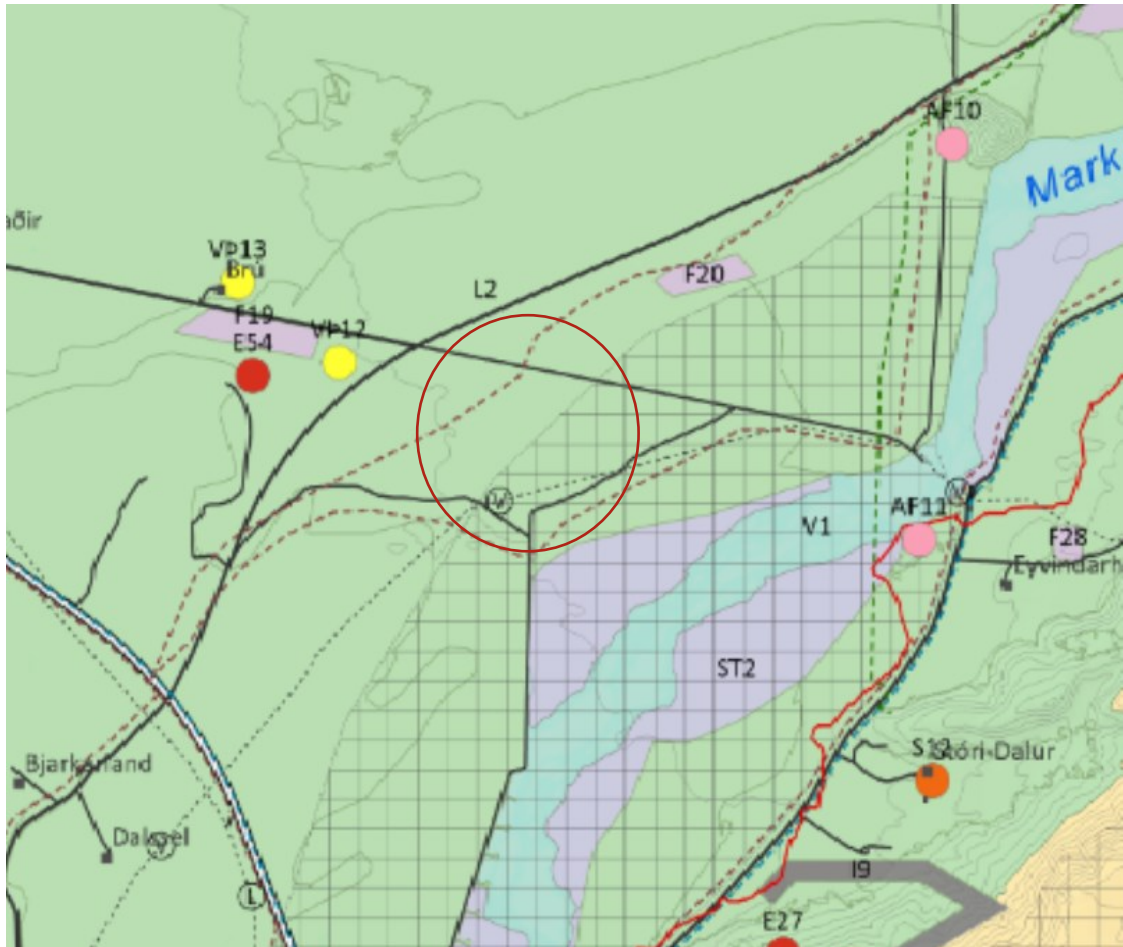
- Stærð lóðar og heildar byggingarmagn skal fara eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang verslunar- og þjónustusvæða. Þar verði skilgreind frekari uppbygging á þjónustu. Lögð er áhersla á góðan frágang lóða. Bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar og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

Landbúnaðarsvæði (L)

Svæðið er nú skilgreint sem landbúnaðarland í flokki II. Eftirfarandi er 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	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. <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 2020-2039. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

2.2.3 Verndarsvæði

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

Önnur náttúruvernd (ÖV)

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRD 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	STÆRD HA
HV7	Markarfljótsaurar – Tjarnarnes. Fjölbreytt gróðurfar á gömlum aurum Markarfljóts. Ríkulegt fuglalíf, m.a. talsvert	Forðast skal framkvæmdir og rask á svæðinu nema í nánu samráði við sveitarfélag,	4.881,6

AUÐKENNI	LÝSING	SKILMÁLAR	STÆRD HA
	skúmavarp. Svæðið tekur yfir meginhluta þess svæðis sem er á náttúruminjasrá og hluti af Markarfljótsaurum sem eru á skrá um alþjóðlega mikilvæg fuglasvæði.	Umhverfisstofnun og/eða Náttúrufræðistofnun.	

2.3 Fornminjar

Fornminjasráning hefur ekki verið lokið í Rangárþingi eystra, unnið er að aðalskráningu fornminja. 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 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á uppdrætti og greinagerð aðalskipulags.

Merkt verður inn nýtt 15 ha verslunar- og þjónustusvæði á uppdrætti og skilmálar um uppbyggingu þess settir inn í greinagerð aðalskipulagsins. Heimiluð verður föst búseta á svæðinu.

4 DEILISKIPULAG

Í deiliskipulagi fyrir Dílaföt verður gert grein fyrir nýjum mannvirkjum á skipulagssvæðinu og skilmálar settir um uppbyggingu svæðisins til framtíðar. Fyrirhugað er að byggja upp lítil gestahús til útleigu til ferðamanna.

Leitast verður eftir takmarka óparfa rask á svæðinu og gætt þess að hugað verði vel að frárennismálum vegna hárra grunnvatnsstöðu.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting aðalskipulags og 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.

5.1 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag sem skipulagslýsing þessi nær til.

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu 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>Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis skal vera lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar-efni sem þarfnast lítils viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. 	Hefur stefnan áhrif á landslag og ósnortið/náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður <i>Gróðurlendi og vistkerfi</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. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?
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 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Ferðapjónusta.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Efla ferðapjónustu í sveitarfélaginu og anna ferðamannastraumi um Suðurlandið. Uppbygging atvinnu á svæðinu. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á þjónustu ferðamanna?
Náttúru- og menningarminjar <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjaskrá.</i> <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Náttúruminjaskrá. 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 verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum (Búkollu) og á vefsíðu sveitarfélagsins, <http://hvolsvollur.is/>. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa að Austurvegi 4, 860 Hvolsvelli. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa á netfangið bygg@hvolsvollur.is, fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun

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

6.1 Skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

