



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024
BREYTING Í HAMRI OG GERÐ DEILISKIPULAGS

Skipulags- og matslýsing

06.08.2019





SKIPULAGS- OG MATSLÝSING

SKJALALYKILL

1854-010-03

DAGS.

06.08.2019

EFLA

GLS/ÁJ

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is



1 INNGANGUR

Hér á eftir fer sameiginleg skipulags- og matslýsing fyrir deiliskipulag og aðalskipulagsbreytingu á um 3,7 ha lóð sem heitir Hamar (landnr. 218934) og er í Rangárþingi eystra. Á lóðinni er einbýlishús.

Landeigandi áformar uppbyggingu á allt að 7 gistiskálum, með íslensku torfbæina sem fyrirmynd, og geta rúmað samtals allt að 25 gesti. Einnig er áformuð bygging aðstöðuhúss á svæðinu. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland og samhliða gerð deiliskipulags fyrir svæðið verður unnin aðalskipulagsbreyting þar sem hluti lóðarinnar verður skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði.

Í gildi er deiliskipulag frá árinu 2010 og verður það fellt úr gildi með gildistöku nýs skipulags.

1.1 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

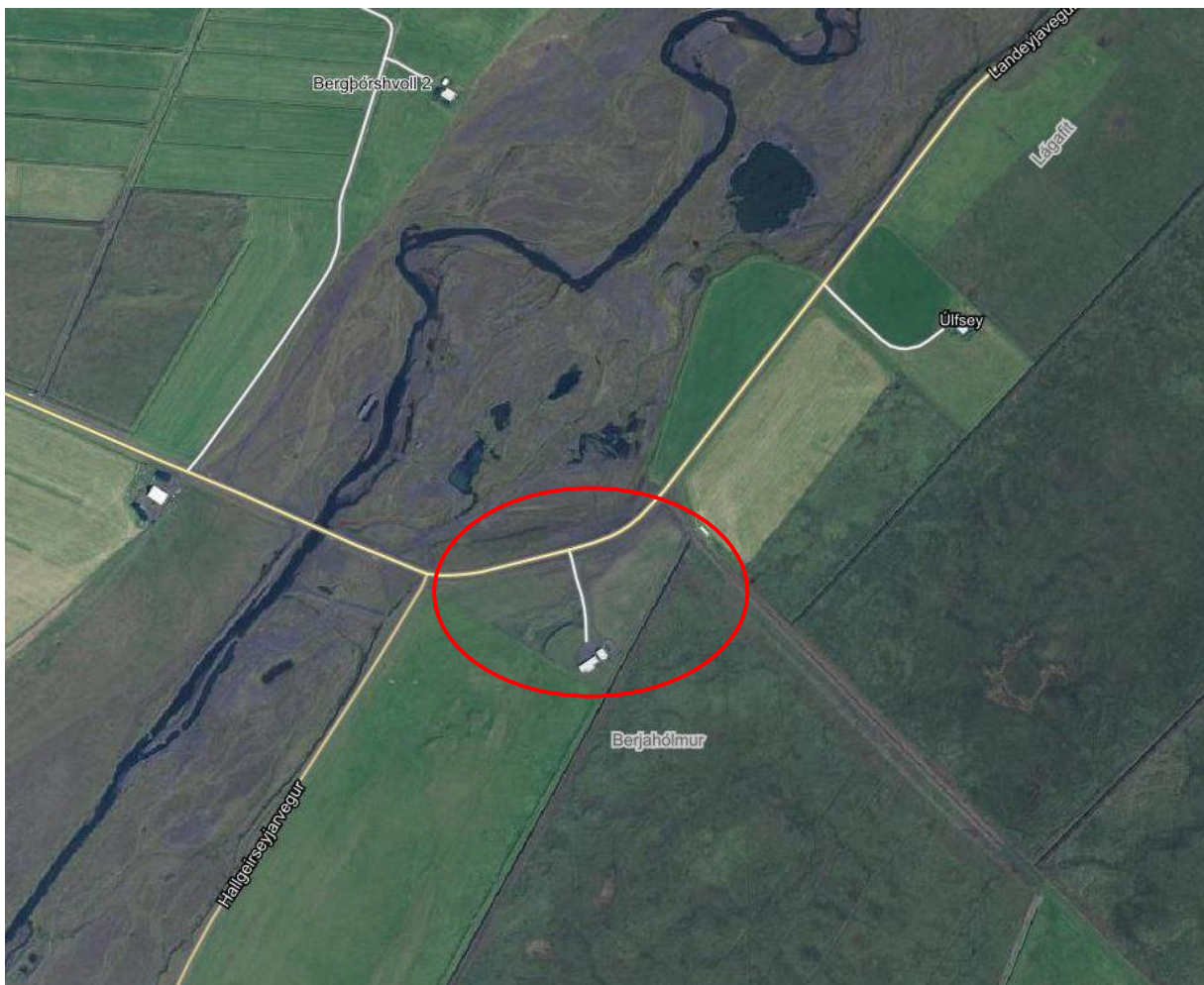
Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Samkvæmt 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga skal sveitarstjórn einnig taka saman lýsingu við deiliskipulagsgerð þar sem gerð er grein fyrir áherslum sveitarstjórnar við deiliskipulagsgerðina, forsendum og fyrirliggjandi stefnu. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Samkvæmt gr. 4.2.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal sameina gerð skipulagslýsingar og matslýsingar um umfang og áherslur í umhverfismati aðalskipulagsins sbr. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða þegar það á við.

Með skipulags- og matslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og aðalskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR

2.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið tekur til um 3,7 ha svæðis. Aðkoma er af Suðurlandsvegi austan við Hvolsvöll um Landeyjaveg nr. 252 og um núverandi veg að Hamri. Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar er svæðið sem um ræðir skilgreint sem graslendi, L9.6, língresis- og vingulvist. Landið er nær flatt en hallar þó lítillega til norðvesturs. Það er í flokki I skv. flokkun landbúnaðarlands og því líklega fremur auðræktanlegt þó áraur geti verið undir yfirborði enda áin Affall skammt vestan við skipulagssvæðið.



MYND 1. Yfirlitsmynd, skipulagssvæðið er innan rauða hringsins. Heimild: map.is.

2.2 Tilgangur skipulagsgerðar

Landeigandi áformar uppbyggingu ferðapjónustu á svæðinu og hefur fengið heimild Rangárþings eystra til að hefja skipulagsvinnu vegna þess. Á svæðinu er íbúðarhús en fyrirhugað er uppbygging verslunar- og þjónustu á svæðinu og þá einkum gistiþjónustu. Fyrirhugað er að byggja allt að 7 gistiskála sem hver um sig getur hýst 2-4 gesti. Skálarnir verða 35 – 60 m² að stærð og heildarfjöldi gesta á



svæðinu getur verið allt að 25 manns. Gistiskálarnir munu hafa íslensku torfbæina sem fyrirmynd. Einnig er fyrirhuguð bygging allt að 250 m² aðstöðuhúss á svæðinu.

Samhliða gerð nýs deiliskipulags verður gerð breyting á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 – 2024, þar sem skilgreint verður verslunar- og þjónustusvæði á hluta lóðarinnar.

2.3 Ferðaþjónusta

Í Rangárþingi eystra eru nokkrir fjölsóttir ferðamannastaðir og framboð á gistingu í sveitarfélaginu er fjölbreytt en þar er að finna allt frá hótélum yfir í heimagistingu auk tjaldsvæða. Ekki liggja fyrir nýjar upplýsingar um fjölda gististaða eða gistirýma í sveitarfélaginu. Hringvegurinn liggur um sveitarfélagið og um hann fara þeir ferðamenn sem t.a.m. eru á leið til Vestmannaeyja um Landeyjahöfn, til Víkur eða enn austar. Samkvæmt upplýsingum frá Ferðamálastofu í júlí 2019, „Ferðaþjónustan í tölum“, var Suðurland sá staður sem flestir erlendir ferðamenn heimsóttu árið 2018 en þangað fóru 73% þeirra. Herbergjanýting á Suðurlandi jókst á tímabilinu janúar til maí 2019 um tæp 11% en hefur engu að síður dregist saman frá því árið 2018 samkvæmt upplýsingum frá Ferðamálastofu. Samkvæmt niðurstöðu í skýrslu Rögvaldar Guðmundssonar um erlenda ferðamenn í Rangárþingi eystra 2008 – 2017, sem kom út árið 2018, er áætlað að tæplega 1.400 þúsund erlendir ferðamenn hafi heimsótt Rangárvallasýslu árið 2017 og um 850.000 þeirra hafi komið að Seljalandsfossi. En þar sem flestir ferðamenn sem fara út á land sækja Suðurland heim má ætla að herbergjanýting þar verði áfram með svipuðum hætti og verið hefur.

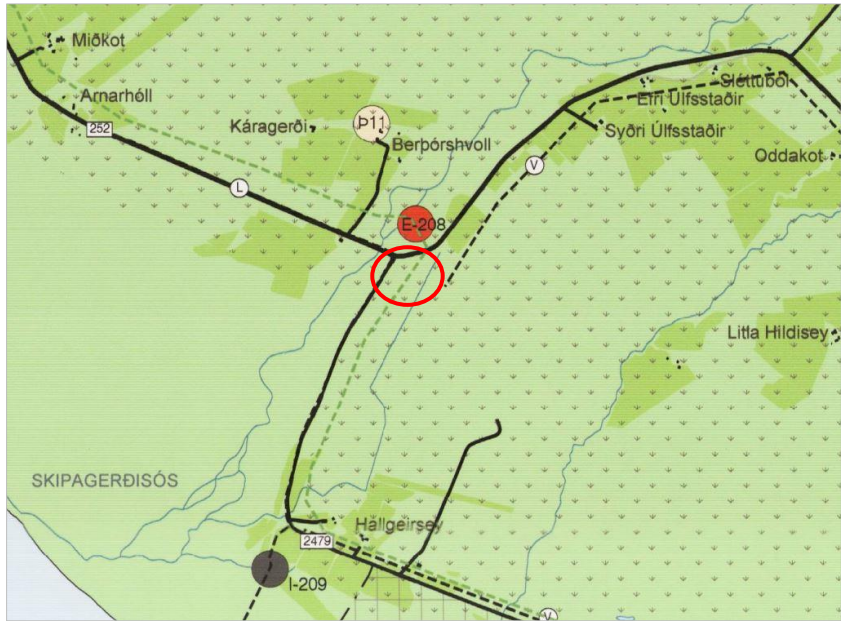
2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

2.4.1 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012 - 2024

Landbúnaðarland

Í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 – 2024 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland. Landbúnaðarland hefur verið flokkað í sveitarfélaginu og samkvæmt niðurstöðum þeirrar flokkunar er svæðið verðmætt akuryrkjuland í flokki I. Skilmálar aðalskipulags fyrir slík svæði eru eftirfarandi:

„Forðast skal eftir því sem unnt er að breyta landbúnaðarlandi í flokki I í aðra landnotkun sem leiðir af sér framkvæmdir sem hafa í för með sér óafturkræf umhverfisáhrif. Einkum er horft til svæða fyrir frístundabyggð sem í auknum mæli sækja inn á landbúnaðarsvæði sveitarfélagsins. Með flokkun landbúnaðarlands og skilmálaákvæðum er leitast við að beina eftirspurn eftir svæðum fyrir frístundabyggð á svæði sem ekki eru fyrsta flokks landbúnaðarland“.



MYND 2. Hluti af Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2012 - 2024. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

Í aðalskipulaginu segir eftirfarandi um landbúnaðarland:

- „Tryggja skal svo sem kostur er að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota sbr. jarðalög“.
- „Breytingar á landnotkun og landskipti skulu almennt miðast við að ekki verði skertir möguleikar til notkunar góðs landbúnaðarlands til búvöruframleiðslu í framtíðinni“.

Fyrirhuguð breyting samræmist því ekki stefnu í gildandi Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2012 - 2024. Hafa ber þó í huga fyrirvara við flokkun landbúnaðarlands en í greinargerð gildandi aðalskipulags segir varðandi það á bls. 65 að „...innan 1. flokks landbúnaðarsvæða fyrirfínist rýrari svæði“. Það getur átt við í þessu tilviki vegna nálægðar við ána Affall og líklegt að undir yfirborði séu áraurar. Auk þess er svæðið sem um ræðir í jaðri lands sem fellur í 1. flokk.

Verzlunar- og þjónustusvæði

Í stefnu í aðalskipulagi segir í kafla 3.1 undir leiðarljósi að „Sem aðili að Kötlu jarðvangi og erlendum samtökum jarðvanga sér sveitarfélagið fram á öflugra og fjölbreyttara atvinnulíf, einkum í ferðaþjónustu og skyldum greinum“. Þá segir í kafla 3.3. að „Stuðlað verði að nýsköpun í landbúnaði, iðnaði, ferðaþjónustu og öðrum þjónustugreinum“.

Fyrirhuguð breyting samræmist stefnu gildandi Aðalskipulags Rangárbings eystra 2012 – 2024 þar sem heimiluð verður uppbygging gistiskála með íslensku torfbæina sem fyrirmynd og því er um nýsköpun að ræða í uppbyggingu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu.



2.4.2 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. 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. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. 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 m.a. þar sem flokkun landbúnaðarlands og vistgerðarflokkun verður lögð til grundvallar skipulagsákvörðun og náttúru- eða menningarminjar verða ekki fyrir áhrifum vegna breytingarinnar.

2.4.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag frá árinu 2010 og verður það fellt úr gildi með gildistöku nýs skipulags.

2.5 Minjar

Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í sveitarfélaginu.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð.

Í tillögu að aðalskipulagsbreytingu verður um 2 ha af landbúnaðarlandi breytt í verslunar- og þjónustusvæði og þar verður gert ráð fyrir allt að sjö gistiskálum auk aðstöðuhúss.

4 DEILISKIPULAG

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir núverandi byggingum, byggingarreitum og nýjum byggingum skv. skilmálum aðalskipulags.

Skilmálar fyrir verslunar- og þjónustusvæði:

Heimilt verður að byggja allt að 7 gistiskála, hver um sig 35 – 60 m², og aðstöðuhús allt að 250 m². Heildarbyggingarmagn getur verið allt að 700 m². Mænishæð getur verið allt að 6 m.

5 UMHVERFISÁHRIF

Við breytingu á aðalskipulagi skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og skulu eftirfarandi meginatriði koma fram skv. gr. 4.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013:

- a) „*lýsing og samanburður á kostum sem til greina koma um þróun byggðar, staðsetningu og útfærslu hennar og einstakra framkvæmda, m.t.t. áhrifa á umhverfið, svo sem með tilliti til sérkenna einstakra svæða og/eða verndargildis. Þetta getur t.d. átt við um tegund landnotkunar, þéttleika byggðar eða stefnu um samgöngur,*
- b) *hvernig tryggt er að tillagan í heild, einstök markmið hennar og framfylgd valdi sem minnstum neikvæðum umhverfisáhrifum. Við mótun tillögu skal tekið tillit til umhverfissjónarmiða og þess gætt að einstök markmið hennar samræmist meginmarkmiðum skipulagstillögunnar og markmiðum reglugerðar þessarar,*
- c) *hvort setja þurfi í aðalskipulagi skilyrði fyrir deiliskipulagsgerð og framkvæmdum á síðari stigum, til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið“.*

Umhverfismat áætlana er unnið samhliða skipulagsgerð, með þátttöku skipulagsnefndar. Með því móti nýtist umhverfismatið best í þeim tilgangi að taka tillit til umhverfissjónarmiða og stuðla að óskertum eða bættum umhverfisgæðum fyrir þá sem nýta svæðin.

Umhverfismatinu er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti.

5.1 Matsskylda

Í gr. 4.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir: „*Geri aðalskipulagstillaga ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, skal gerð grein fyrir þeim í skipulagstillögunni.*“

Breytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem ekki er mörkuð stefna um framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.



5.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfisskýrslu fyrir breytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur í samræmi við lið a. í 6 gr. laga um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.4.

5.1 Umhverfismat

Matsvinnan fer fram samhliða vinnslu við gerð greinargerðar og uppdráttu til að stuðla að því að umhverfissjónarmið séu ávallt uppi við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi.

Í skipulagsgerð er umhverfismat áætlaða jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti í skipulagsgerðinni. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist því til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

5.2 Valkostir

Breyting á aðalskipulagi verður borin saman við núverandi ástand, núll kost.

5.3 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 töflu 1. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Framsetning á niðurstöðu matsins verður í formi greinargerðar og/eða yfirlitstöflu.

TAFLA 1 Umhverfisþættir og helstu matsspurningar.

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Samfélag	Hagræn áhrif Íbúabróun	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026 Stefna í aðalskipulagi
Náttúrufar og dýralíf	Búsvæði dýra/gróðurs Viðkvæm náttúra	Visgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd
Land	Ræktunarland/jarðvegur	Flokkun landbúnaðarlands Landsskipulagsstefna 2015 - 2026
Náttúru- og menningarminjar	Fornminjar	Aðalskráning fornminja Lög nr. 80/2012 um menningarminjar
Landslag og ásýnd	Byggðamynstur	Landsskipulagsstefna 2015 - 2026
Loftgæði	Losun gróðurhúsalofttegunda	Stefna í aðalskipulagi Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum 2018 - 2030
Öryggi	Náttúruvá	Stefna í aðalskipulagi

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
	Umferðaröryggi	Velferð til framtíðar – sjálfbær þróun í íslensku samfélagi Landskipulagsstefna 2015 – 2026

6 SKIPULAGS – OG MATSFERLIÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenníngi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur við mat á umhverfisáhrifum.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins <http://www.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.

6.1 Umsagnaraðilar

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið
- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnýslu sveitarfélagsins.

6.2 Samráð

Aðalskipulagsbreytingin verður unnin fyrir sveitarfélagið. Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin ásamt umhverfisskýrslu og deiliskipulagið verða kynnt bæði íbúum/almenníngi og sveitarstjórn.

6.3 Skipulagsferli

Meðferð skipulags- og matslýsingar verður skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

TAFLA 2 Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
Ágúst	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður jafnframt kynnt almenníngi. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Október	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu og deiliskipulag tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenníngi og lagðar fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
Nóv./des.	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu og deiliskipulag samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.



MÁNUÐUR	LÝSING
Des./jan 2020	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu og deiliskipulag afgreiddar í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
Feb./mars	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.