



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

Skipulags- og matslýsing

06.08.2019



SKIPULAGS- OG MATSLÝSING

SKJALALYKILL

1854-010-04

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 20 ha jörð sem kallast Yztabælikot (landnr. 163695) og er í Rangárþingi eystra. Landeigandi áformar að skipta landinu upp í 5 lóðir og byggja þar jafn mörg íbúðarhús.

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 – 2024. Með breyttu aðalskipulagi verður svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði. Unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið samhliða aðalskipulagsbreytingu og þar er gert ráð fyrir fimm íbúðarlóðum.

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 Skipulagssvæði

Deiliskipulagssvæðið tekur til um 20 ha svæðis. Aðkoma er af Suðurlandsvegi undir Eyjafjöllum, við brú yfir Svaðbælisá, um Leirnaveg nr. 243 og um núverandi veg að Yzta-Bæli. Hver íbúðarlóð fær sér aðkomu frá vegi að Yzta-Bæli. Landið er flatt og í flokki I skv. flokkun landbúnaðarlands. Landið hefur verið framræst og var áður nýtt til landbúnaðar. Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins. Heimild: map.is.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012 – 2024



MYND 2. Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 - 2024. Skipulagssvæði í landi Yztabælistots er innan rauða hringins.

Landbúnaðarland

Í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012 – 2024 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland. Landbúnaðarland hefur verið flokkað í sveitarfélaginu og samkvæmt niðurstöðu 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“.

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 Rangárþings eystra 2012 - 2024. Sveitarstjórn lét vinna áhrifamat vegna áforma um breytta landnotkun í Yztabælistoti og niðurstaða þess er sú að breytingin hafi engin áhrif þar sem ræktunarlandið hafi ekki verið nytjað í seinni tíð og engin áform séu uppi um nýtingu þess.

Íbúðarbyggð

Í stefnu í aðalskipulagi segir í kafla 4.3 um íbúðarbyggð „Á bújörðum sem eru 15 ha eða stærri er heimilt að afmarka lóðir og reisa allt að þrjú íbúðarhús þar sem aðstæður leyfa auk íbúðarhúsa sem fyrir eru (í árslok 2013) og tilheyra búrekstrinum án sérmerkingar á aðalskipulagsupprætti. Ný íbúðarhús skulu, eftir því sem við verður komið, nýta sömu heimreið, vera í ákveðnum tengslum og samhengi við aðra byggð á jörðinni og fylgja eftir því sem kostur er byggðarmynstri viðkomandi svæðis. Markmiðið er að ekki verði fjölgað tengingum við þjóðveg, að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt og að nýjum húsum verði komið fyrir í samræmi við byggingarhefðir og yfirbragð sveitarinnar“. Ennfremur segir í kafla 1.1.2. að „Markmiðið með því að tengja uppbyggingarheimildir íbúðar- og frístundahúsa við stærð jarða er að sporna við myndun þéttrar byggðar á víð og dreif um sveitina og þar af leiðandi röskun á yfirbragði og ríkjandi byggðarmynstri sem auk þess getur leitt til aukins rekstrarkostnaðar sveitarfélagsins“.

Fyrirhuguð breyting samræmist stefnu gildandi Aðalskipulags Rangárþings eystra 2012 – 2024 að nokkru leiti þar sem landnotkun verður breytt í íbúðarbyggð. Breytingin getur leitt til breytingar á ríkjandi byggðarmynstri á svæðinu og meiri rekstrarkostnaðar.

2.2.2 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.

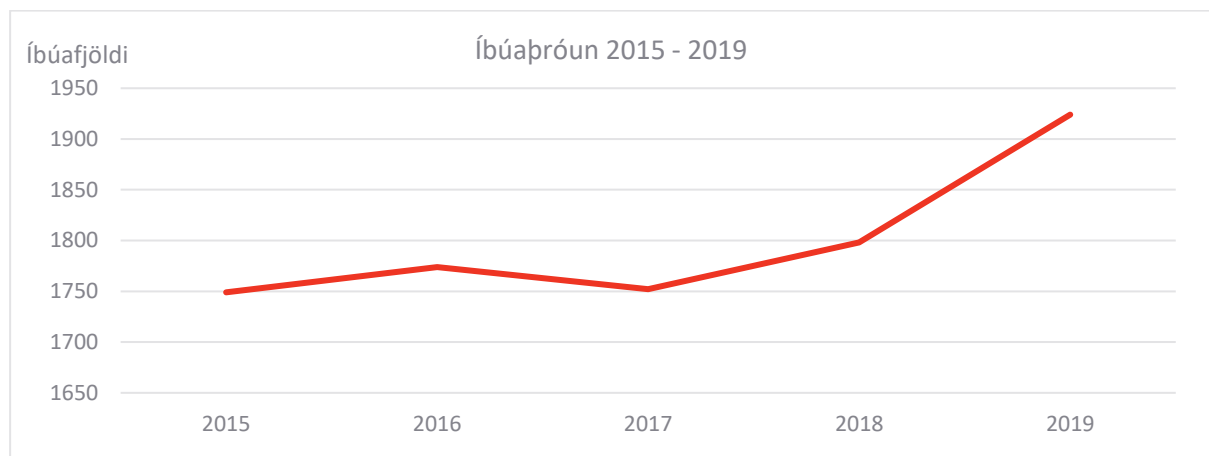


2.2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðunum.

2.3 Íbúapróun

Gögn um mannfjölda eru fengin frá Hagstofu Íslands og þann 1. janúar 2019 voru íbúar í sveitarfélaginu öllu 1.924. Samkvæmt íbúaspá í gildandi aðalskipulagi er miðað við að íbúafjöldi í sveitarfélaginu verði á bilinu 1.780 – 1.930 við lok skipulagstímabilsins árið 2024. Segja má að þeim íbúafjölda sé nú þegar náð þó 6 íbúa vanti þar uppá og íbúaspáin hefur því ræst 5 árum fyrir lok skipulagstímabilsins. Á mynd 5 hér fyrir neðan má sjá íbúapróun í sveitarfélaginu frá árinu 2015 til dagsins í dag en á þessu tímabili hefur íbúum fjölgað um 175 manns. Samfara fjölguninni hefur eftirspurn eftir húsnæði í sveitarfélaginu verið umtalsverð. Því er talin þörf á að koma til móts við eftirspurnina og heimila breytta landnotkun á svæðunum.



MYND 3. Íbúapróun í sveitarfélaginu 2015 – 2019. Heimild: Hagstofan.

2.4 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.

2.5 Náttúruvá

Í áður nefndu áhrifamati vegna áforma um breytta landnotkun í landi Yztabælisvæði var einnig horft til öryggis, heilsu og náttúruvá og þar kemur fram að svæðið sé mögulegt flóðasvæði vegna eldsumbrota í Eyjafjalla- eða Mýrdalsjökli. Niðurstaða matsins er sú að breytingin hafi engin áhrif þar sem öflugt viðvörðunarkerfi vegna eldsumbrota og jökulhlaupa sé í sveitarfélaginu.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð.

Í tillögu að aðalskipulagsbreytingu verður um 20 ha af landbúnaðarlandi breytt í íbúðarbyggð í Yztabælis koti og þar verður gert ráð fyrir allt að 5 íbúðarhúsum.

4 DEILISKIPULAG

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

Skilmálar fyrir íbúðarbyggð í Yztabælis koti:

Heimilt verður að byggja allt að 5 íbúðarhús með bílskúr, á einni hæð, hvert um sig allt að 200 m².

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 Matskylda

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 áætlana 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 uppdrátta til að stuðla að því að umhverfissjónarmið séu ávallt uppi við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi.

Í skipulagsgerð 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 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 Íbúaþróun | 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 menningarmínjar | Fornminjar | Aðalskráning fornminja Lög nr. 80/2012 um menningarmínjar |
| Landslag og ásýnd | Byggðamynstur | Landsskipulagsstefna 2015 - 2026 |
| Loftgæði | Losun gróðurhúsalofttegunda | Stefna í aðalskipulagi Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum 2018 - 2030 |
| Öryggi | Náttúruvá Umferðaröryggi | Stefna í aðalskipulagi Velferð til framtíðar – sjálfbær þróun í íslensku samfélagi Landsskipulagsstefna 2015 – 2026 |

6 SKIPULAGS – OG MATSFERLIÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenn- ingi 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 tímafrestr.

6.1 Umsagnaraðilar

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

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

6.2 Samráð

Aðalskipulagsbreytingin verður unnin fyrir sveitarfélagið. Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið verða kynnt bæði íbúum/almenningsi 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. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum. |
| Október | Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu og deiliskipulag tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi 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. |
| 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. |