



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Lerkiholt og Minna-Hof – breyting landbúnaðarlands í
íbúðarbyggð

28.05.2024





SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 07.05.2024 með athugasemdafresti til: 23.05.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____.

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

109030-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

HB / MS

RÝNT

IS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	5
2.1.1	Lerkiholt	5
2.1.2	Minna-Hof	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.2	Landsskipulagsstefna 2024-2038	7
3.2.1	Samræmi breytingarinnar við gildandi aðalskipulag og landsskipulagsstefnu	7
3.3	Deiliskipulag	8
3.4	Fornminjar	8
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
4.1	Breytingar á uppdrætti	8
4.2	Breytingar á greinargerð	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	10
5.2	Umhverfisþættir og áherslur	10
5.3	Valkostir	11
5.4	Mat á umhverfisáhrifum	11
5.4.1	Niðurstaða	12
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	13
6.1	Umsagnaraðilar	13
6.2	Skipulagsferlið	13

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Svæðin sem breytingin nær til eru Lerkiholt í Holtum og Minna-Hof á Rangárvöllum. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland og með breytingunni verður það skilgreint sem íbúðarbyggð ÍB37 og ÍB38.

Meiri-Tunga land er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi skipulagi. Fyrirhugað er að breyta skilgreiningu svæðis í íbúðarsvæði. Einnig eru áform um ferðaþjónustu innan svæðis og fasta búsetu. Fyrir er gildandi deiliskipulag fyrir svæðið, dags. 03.03.2015 og verður gerð breyting á því skipulagi.

Lóðir á Minna-Hofi eru á landbúnaðarsvæði í gildandi skipulagi en svæðinu er breytt í íbúðarbyggð í samræmi við nærliggjandi íbúðarsvæði ÍB30. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Minna-Hofs lóðirnar. Í framhaldi af breyttu aðalskipulagi verður unnið nýtt deiliskipulag.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur sveitarfélagsuppráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Fyrirhugað er að breyta landbúnaðarlandi í íbúðarbyggð ÍB37 og ÍB38.

Svæðið er Lerkiholt (landnr. 195063), skráð 25,3 ha að stærð skv. HMS, Minna-Hof lóð (landnr. 179292), skráð 1,5 ha, Minna-Hof lóð 2 (landnr. 215912), skráð 1,1 ha, Minna-Hof lóð 3 (landnr. 215913), skráð 1,3 ha, Minna-Hof lóð 4 (landnr. 215914), skráð 8863 m² og Minna-Hof lóð 5 (landnr. 215915), skráð 8588 m² að stærð skv. HMS.

Núverandi stærð svæðis Lerkiholts er 25,3 ha. Búið er að byggja aðstöðuhús innan landsins.

Stærð svæðis í Minna-Hofi er samtals um 5,7 ha. Búið er að byggja hús á öllum 5 lóðunum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði á landbúnaðarsvæðum. Heimilt er að reisa stök frístundarhús sem og stök íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum, sbr. kafla 2.3.8. Þar sem 4 eða fleiri lóðir (undir 2 ha) eru samliggjandi, án þess að tengjast rekstri viðkomandi jarðar, skal afmarka landnotkun sérstaklega (íbúðar- eða frístundasvæði). Óskir landeigenda eru að breyta landbúnaðarlandi í íbúðarbyggð, sökum þess að lóðir eru fleiri en 4 á báðum svæðum. Einnig eru áform um ferðaþjónustu innan Lerkiholts í samræmi við flokk I og II í reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Með breytingunni er verið að koma til móts við óskir landeigenda. Um leið er stuðlað að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra og fjölga íbúum sveitarfélagsins. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og létta á rekstri sveitarfélagsins. Á nýju íbúðarsvæði mun þjónustustigið vera það sama og annars staðar í dreifbýli sveitarfélagsins.

2.1 Staðhættir

2.1.1 Lerkiholt

Aðkoma að Lerkiholti er af Ásvegi (275) um aðkomuveg að Gámastöð Meiri-Tungu. Ásvegur er skráður sem héraðsvegur skv. skrá á heimasíðu Vegagerðarinnar. Svæðið er grasi gróið.

Skv. vistgerðarkortlagningu NÍ er að finna língresis- og vingulvist, blómgresisvist og starungsmýravist í landi Lerkiholts.

Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

Um 300 metrum neðan við fyrirhugað íbúðarsvæði er eldisbú, en skv. reglugerð um eldishús alifugla, loðdýra og svína nr. 520/2015, þá er miðað við að lágmarksfjarlægð skuli vera 100 metrar frá íveruhúsum. Í samræmi við vindrós Veðurstofu Íslands¹ er norð-austan áttin ríkjandi á svæðinu og því litlar líkur á lyktarmengun frá eldisbúi Meiri-Tungu vegna þess. Tíðleiki vinds frá búinu að íbúðarsvæði er um 10-15% sbr. mynd².

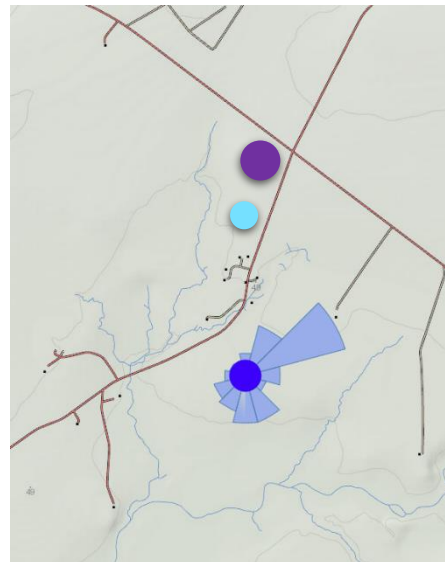
2.1.2 Minna-Hof

Aðkoma að lóðum Minna-Hofs er af Rangárvallavegi (264) í gegnum íbúðarsvæði Litla-Hofs og um aðkomuveg að lóðum. Rangárvallavegur er skilgreindur sem tengivegur skv. skrá á heimasíðu Vegagerðarinnar. Svæðið er grasi gróið.

Á lóðum Minna-Hofs er að finna língresis- og vingulvist, grasengjavist og tún og akurlendi.



MYND 1. Yfirlitsmynd af svæðunum. Efri myndin sýnir land Lerkiholt. Neðri myndin sýnir land Minna-Hofs. Svæðin eru merkt með rauðu. Myndir af ja.is



MYND 2. Vindrós af svæðinu. Fjólublái punktur er íbúðarsvæði og ljósblái er eldisbúið.

^{1,2} <https://vindatlas.vedur.is/pdf.php?pdf=true&id=2360&src=1&hl=1&dir=0>

Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. En innan lóða Minna-Hofs lóðar 2 og Minna-Hofs lóðar 3 eru eftirfarandi tóftir: RA-280:012 og RA-280:036. Búið er að byggja á lóðunum og eru byggingar fyrir utan verndarmörk tóftanna. Svæðið í Minna-Hofi er nú þegar að nokkru leyti uppbyggt sem íbúðarbyggð en lóðirnar sem á við um hér eru enn á skilgreindu landbúnaðarsvæði og þar sem þær eru fleiri en 4 vilja landeigendur fá það svæði skilgreint sem íbúðarbyggð.

Fjölbreytt framboð íbúðarsvæða eykur möguleika á að einstaklingar geti valið sér búsetu þar sem þeim líkar hvað best og eykur þar með vellíðan. Staðbundin atvinna með ljósleiðaratengingu er alltaf að aukast sem styrkir búsetu utan þéttbýlis og sífelld fleiri kjósa að vinna og/eða stunda nám heiman frá sér. Með fjölbreyttum möguleikum til búsetu, bæði í þéttbýli og ekki síður í dreifbýli, byggist upp fjölbreytt samfélag. Með því að heimila landeigendum að skipuleggja hluta sinna jarða fyrir þennan markað fjölgar íbúum sveitarfélagsins, landeigendur fá tekjur og dreifbýlið og samfélagið styrkist um leið.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

Í aðalskipulagi er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem landbúnaðarland.

Í kafla 2.3.1 er eftirfarandi stefna fyrir **landbúnaðarsvæði**:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

Á landbúnaðarsvæðum er heimilt er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

Í kafla 2.2.1 er eftirfarandi er stefna fyrir **íbúðarbyggð í dreifbýli**:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúru-fars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald sé það skv. skilmálum í deiliskipulagi.

Nýjar íbúðarlóðir í dreifbýli verða allt að 3,0 ha að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m².

Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði lóða.

Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.

3.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til vernd og ráðstöfun lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum um „*að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum.*“

Í stefnunni eru sett fram þrjú markmið er snúa að vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélagsins og samkeppnishæfu atvinnulífi.

Kolefnishlutleysi er leiðarljós markmiðsins um *vernd umhverfis og náttúru*. Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera að leiðarljósi í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.

Aðlögun að loftslagsbreytingum er leiðarljós markmiðsins um *velsæld samfélagsins* og skal skipulag stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi sem verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróðurhúsalofttegunda.

3.2.1 Samræmi breytingarinnar við gildandi aðalskipulag og landsskipulagsstefnu

Aðalskipulagsbreytingin er að hluta til í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags þar sem svæðið er vel staðsett m.t.t. nálægðar við veg og veitukerfi sem fyrir eru, þ.á.m. ljósleiðaratenginu. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í Rangárþingi ytra. Skilmálar varðandi yfirbragð byggðar munu taka mið af aðalskipulagi og verða nánar útfærðir í nýju deiliskipulagi.

Breytingin er ekki í samræmi við landsskipulagsstefnu, þar sem ætla má að mögulega gott landbúnaðarland fari undir íbúðarbyggð. En þrátt fyrir 5. gr. jarðlaga vill sveitarfélagið heimila breytinguna á þeim forsendum að með breyttri landnotkun verður enn hægt að nýta svæðið fyrir

landbúnað með heimild fyrir minniháttar húsdýrahaldi. Að öðru leiti er breytt stefna í samræmi við landsskipulagsstefnu.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Minna-Hofs lóðirnar. Unnið verður nýtt deiliskipulag fyrir svæðið, í samræmi við skilmála í breyttu aðalskipulagi.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Meiri-Tungu land, dags. 03.03.2015 og verður gerð breyting á því skipulagi, í samræmi við skilmála í breyttu aðalskipulagi.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar fornminjar er að finna í landi Lerkiholts, en á lóðum Minna-Hofs lóðar 2 og Minna-Hofs lóðar 3 eru tóftir, RA-280:012 og RA-280:036. Svæðin eru ekki hverfisvernduð.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og 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

Landbúnaðarlandi er breytt í íbúðarbyggð ÍB37 og ÍB38.

4.1 Breytingar á uppdrætti

Sett eru inn ný íbúðarsvæði; ÍB37 og ÍB38.

4.2 Breytingar á greinargerð

Gerð er breyting á kafla 2.2.1 um íbúðarsvæði. Sett eru inn ný íbúðarsvæði ÍB37 og ÍB38 og eftirfarandi umfjöllun og skilmálar um þau.

Bætt er inn texta fyrir íbúðarbyggð ÍB37 og íbúðarbyggð ÍB38.

TAFLA 1. Texti í töflu um íbúðarbyggð.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
ÍB37	Minna-Hof	Gert er ráð fyrir 5 lóðum. Lóðastærðir eru að jafnaði á bilinu 0,8 – 1,5 ha. Taka skal mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum og staðháttum. Nýta skal svarðlag af svæðinu til að græða upp vegkanta og önnur svæði sem verða fyrir raski. Í deiliskipulagi skal setja stefnu um uppgræðslu, fráveitu o.fl. sem heimilað er skv. aðalskipulagi. Stærð svæðis er 5,8 ha.	5	5
ÍB38	Lerkiholt	Heimilt er að vera með allt að 10 lóðir og er 1 lóð fyrir byggð. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um húsdýrahald og gistingu innan svæðis í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Taka skal mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum og staðháttum. Stærð svæðis er 24,6 ha.	10	1

Samkvæmt almennum skilmálum í gildandi aðalskipulagi er nýtingarhlutfall íbúðarlóða í dreifbýli allt að 0,05 og hámarks byggingarmagn 1.500 m².

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu er gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 3.

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni eru skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í Tafla 2 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar taki mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. <i>5. gr. Jarðalaga nr. 81/2004.</i>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Fjölgun íbúa.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. Íbúðarbyggð skal vera á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að almenntri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar 	Stuðlar stefnan að fjölgun íbúa? Hefur stefnan áhrif á eigendur lóða í grennd við fyrirhugaða íbúðarbyggð? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
	sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi.	
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. 	<p>Hefur stefnan áhrif á verndar-svæði?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?</p>

5.3 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

5.4 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á landnotkun og landslag eru veruleg. Landnotkun á Lerkiholt landi breytist talsvert, þar sem aðeins eitt hús er þar fyrir breytingu þar sem svæðinu verður skipt upp í 10 lóðir, með húsum og öllu því sem fylgir, t.d. skjólbelti og aðkomur o.þ.h. Lóðirnar á Minna-Hofi hafa byggst upp að hluta til og því óvíst er hversu mikil áhrif verður á landnotkun og landslag svæðis. Ásýnd svæðis kemur til með að breytast en byggt verður upp í samræmi við stefnu í aðalskipulagi um að viðhalda dreifbýlisyfirbragði í sveitarfélaginu.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/neikvæð. Minna-Hof hefur byggst upp að hluta til og hefur því óveruleg áhrif á gróður og dýr á svæðinu. En Lerkiholt er nánast óbyggt, nema fyrir utan ein íbúðarhús og því líklega hefur breytingin neikvæð áhrif á gróður og dýr.

Áhrif á heilbrigði eru neikvæð/óveruleg. Umferð kemur til með að aukast samhliða fastri búsetu. Meiri umferð getur valdið ónæði fyrir nágretta. Verði gengið frá fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætta á mengun vegna hennar.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Breytingin stuðlar að fjölgun íbúa með því að heimila fasta búsetu. Einnig fær sveitarfélagið auknar tekjur með fastri búsetu íbúa.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óverulegar. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis Lerkiholt en tóftir eru á Minna-Hofi lóð 2 og Minna-Hofi lóð 3.

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á landnotkun, landslag, gróður og dýr eru óveruleg. Heimild er að byggja upp á landbúnaðarlandi í samræmi við ákvæði í gildandi aðalskipulagi.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Gert er ráð fyrir að gengið hafi verið frá núverandi fráveitu á fullnægjandi hátt.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Svæðið er landbúnaðarland og nýtt sem slíkt. Lóðir á Minna-Hofi hafa byggst upp. Sveitarfélag fær tekjur af svæðinu í formi fasteignagjalda.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis Lerkiholts en tóftir eru á Minna-Hofi lóð 2 og Minna-Hofi lóð 3.

5.4.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni á þeim forsendum að það vill koma til móts við óskir landeiganda og fjölga íbúðarlóðum á svæðinu. Svæðið er vel staðsett hvað varðar nýtingu á núverandi samgöngukerfi og veitum og öðrum innviðum. Uppbygging íbúðarbyggðar kemur ekki til með að skerða mögulega aðliggjandi landa til að stunda landbúnað. Þá telur sveitarfélagið að nægilegt framboð sé af landbúnaðarlandi í sveitarfélaginu sem hægt er að nýta og kemur breytingin því ekki til að hafa umtalsverð áhrif á matvælaframleiðslu og vill sveitarfélagið því heimila breytingu á landnotkun í samræmi við 5. gr. jarðalaga. Með breyttri landnotkun er verið að heimila lóðir til fastrar búsetu, ferðaþjónustu og minniháttar dýrahald, þannig að landið verður nýtt a.m.k. að hluta til sem landbúnaðarland.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í febrúar 2024. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Skipulagsstofnun.

6.1 Umsagnaraðilar

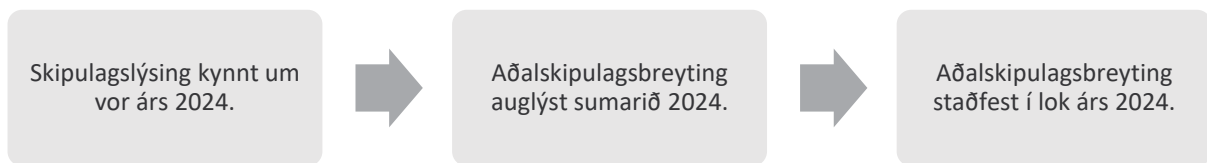
Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

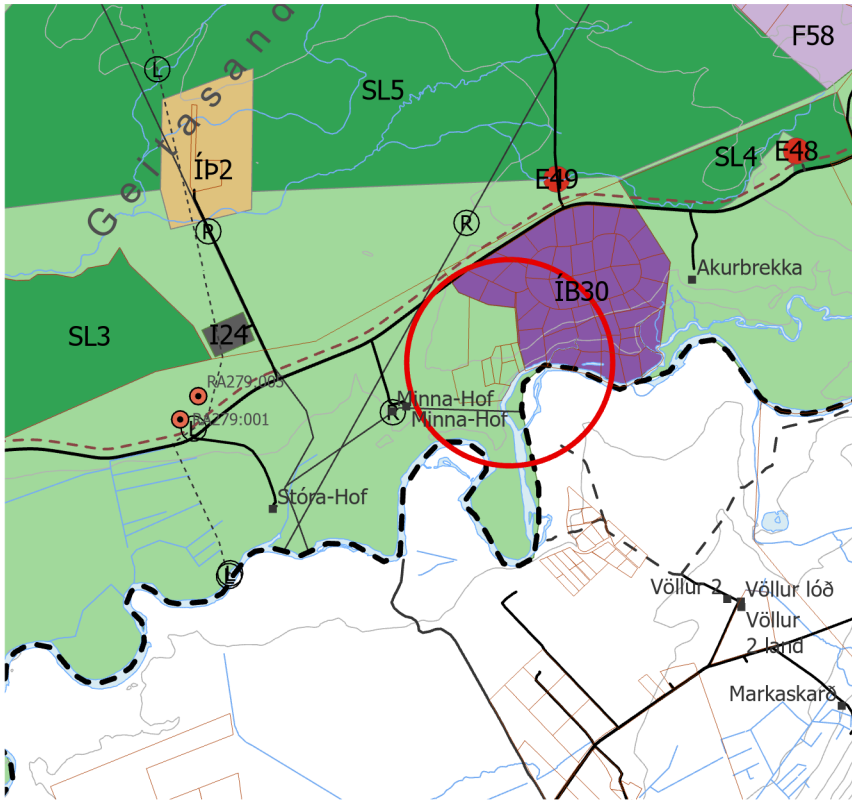
6.2 Skipulagsferlið

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

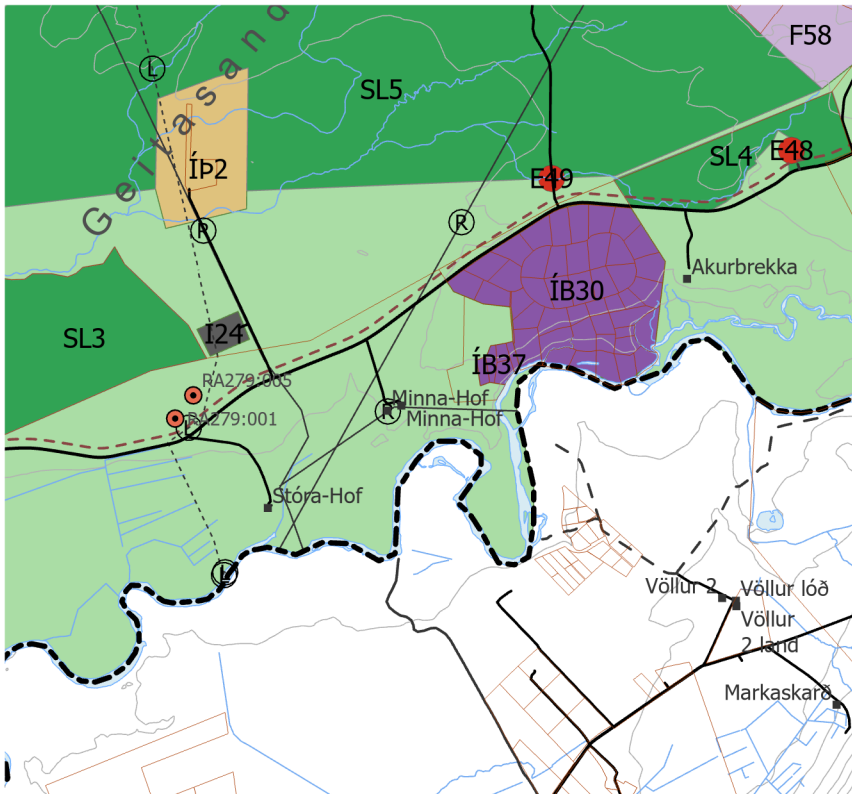


Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Breyting aðalskipulags - Minna-Hof



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Frístundabyggð
- Iðnaðarsvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði
- Sveitarfélagmörk
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Bæir
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleið
- L Ljósleiðari
- R Háspennulína 132-220 kV
- Landeignaskrá
- Á, lækur
- Stöðuvatn, tjörn



Breyting - aðalskipulags
Minna-Hof

Verk: 109030
Unnið: GAL

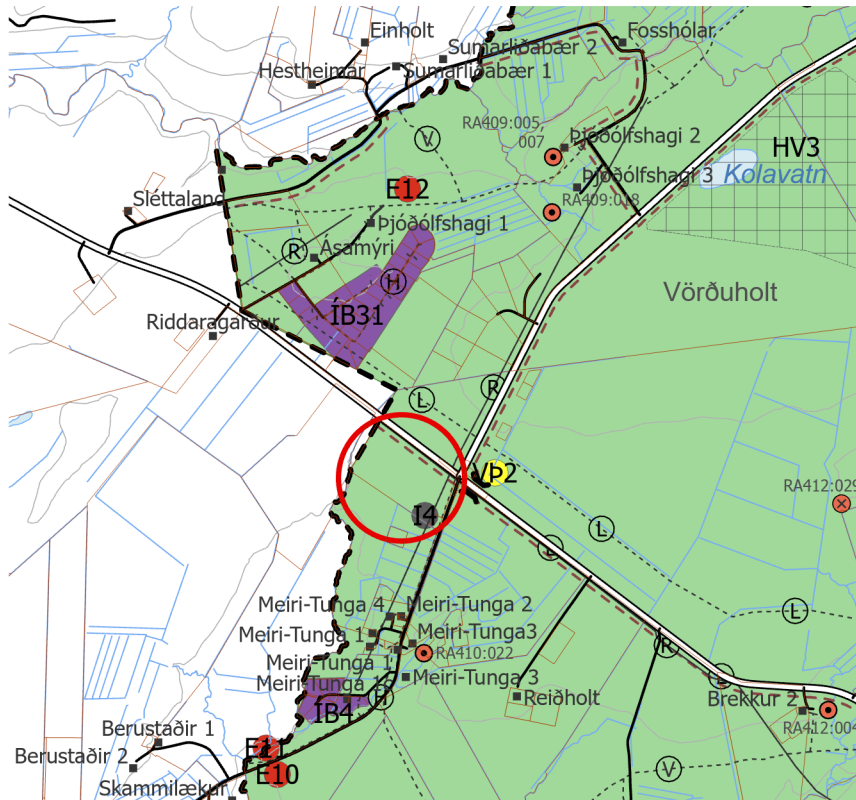
Blaðstærð: A4
Rýnt: IS

Mælikvarði: 1:50.000
Breytt dags:

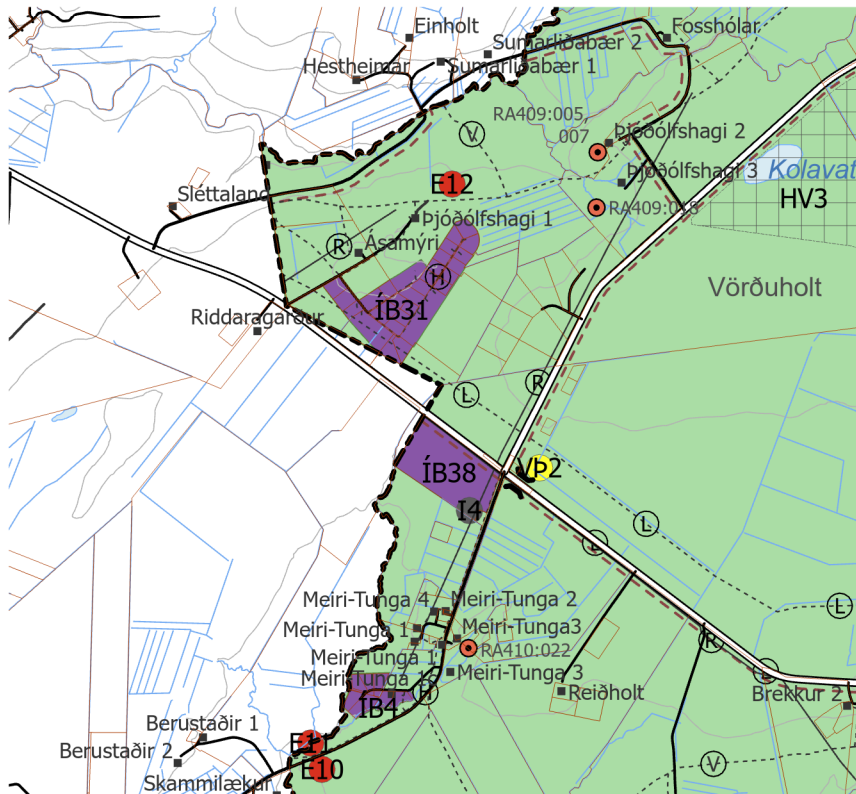
Dags: 28.05.2024

Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

Breyting aðalskipulags - Meiri-Tunga



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Landbúnaðarsvæði
- Íbúðarbyggð
- Sveitarfélagmörk
- Bæir
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- ⊗ Fornminjar undir hverfisvernd ónákvæm staðsetning
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Undirgöng
- Reiðleið
- H Hitaveita
- L Ljósleiðari
- R Háspennulína 132-220 kV
- V Vatnsveita
- X Hverfisvernd
- Landeignaskrá
- Stöðuvatn, tjörn
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Iðnaðarsvæði
- Verslun- og þjónusta



Breyting - aðalskipulags
Meiri-Tunga

Verk: 109030
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: IS

Mælikvarði: 1:50.000
Breytt dags:

Dags: 28.05.2024