



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Hallstún – *Frístundasvæði F72 fellur út og verður
landbúnaðarsvæði að nýju.*



Skipulagslýsing

29.08.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

109634-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

BRE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.2.1	Samræmi breytingar við Landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	8
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	8
3.4	Deiliskipulag	8
3.5	Fornminjar	8
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	9
5	NÝTT DEILISKIPULAG	9
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
6.1	Valkostir	10
6.2	Umhverfispættir og áherslur	10
7	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
7.1	Umsagnaraðilar	11
7.2	Skipulagsferli	11

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 40. gr. laganna.

Svæðin sem breytingin nær til eru Hallstún (L165088) 17,9 (mæld stærð 17,4) ha að stærð, Hallstún land (L203602) 2,2 (mæld stærð 2) ha og Hallstún land (203908) 14,9 ha að stærð skv. landeignaskrá HMS. Heildarstærð svæðanna er 35 ha. Frístundabyggð F72 er skilgreint á hluta Hallstúns og Hallstúni land (203602). Fyrirhugað er að sameina jarðirnar og byggja þar upp til fastrar búsetu þar sem stundaður verður landbúnaður og atvinna tengd hestamennsku.

Gert er ráð fyrir að fella út F72 svo að allt skipulagssvæðið verði landbúnaðarsvæði að nýju.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. og 5.2. 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 komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi óskar eftir breytingu á landnotkun þar sem núverandi frístundasvæði F72 verður fellt út og svæðið gert að landbúnaðarsvæði að nýju. Almennt hefur áhugi landeiganda á að fá búseturétt á landspildum sínum aukist þar sem fólk sækist eftir að stunda minniháttar búskap eða aðra atvinnustarfsemi sér til tekjuöflunar. Með þessari breytingu er verið að koma til móts við óskir landeigenda Hallstúns og færa land aftur yfir í landbúnaðarnotkun og eru áform um að byggja þar upp í tengslum við hestamennsku. Gert er ráð fyrir landbúnaðarstarfsemi samhliða fastri búsetu.

Fyrir eru á svæðinu 4 frístundahús, íbúðarhús og skemma. Gert verður ráð fyrir að hluti núverandi bygginga verði breytt yfir í íbúðarhús og verður það nánar útfært í deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að uppbygging samræmist skilmálum landbúnaðarlands þar sem er föst búseta og er heimilt að vera með takmarkaðan rekstur sem ekki tengist landbúnaði.

Svæðið er vel staðsett hvað varðar tengingu við helstu vegi og veitur og því er verið að stuðla að hagkvæmni í rekstri þeirra. Þjónustustigið mun vera það sama á landbúnaðarsvæðum og annars staðar í dreifbýli sveitarfélagsins.

2.1 Staðhættir

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Landvegi (26) um heimreið Hallstúns.

Svæðið eru grasi gróin. Nokkrar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðis. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu NÍ.

Svæðið eru innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauðu flákanna. Mynd frá landeignaskrá HMS. ©Loftmyndir ehf.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að vernd umhverfis og náttúru skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri velsæld samfélagsins og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að samkeppnishæfu atvinnulífi með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem frístundabyggð.

Í kafla 2.2.2 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir **frístundabyggð**:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundalóðir skulu að jafnaði vera 0,5 – 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03.
- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hveirrar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F72	Melbær	Svæði úr landi Hallstúns. Gert er ráð fyrir allt að 7 lóðum og eru 5 byggðar. Ekkert deiliskipulag er í gildi. Stærð svæðis er um 5 ha.	7	5

Eftirfarandi stefna gildir um notkun **landbúnaðarlands**:

- 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 efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verður stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarra byggðar.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
- Heimiluð er minniháttar skógrækt og skjólbeltarækt.

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

LANDSTÆRÐIR	HEITI	BYGGINGARMAGN	BYGGINGARHEIMILDIR
Allt að 3 ha	Skikar/lóðir	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús.	Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8.
3-15 ha	Landspildur/smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 m ² samanlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.
Yfir 15 ha	Jarðir/jarðhlutar	Almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1.	Heimild til uppbyggingar sbr. kafla 2.3.8. um stakar framkvæmdir.

Umrætt skipulagssvæði er yfir 15 ha að stærð og gilda því eftirfarandi almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1:

- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi.
- Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð og nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru.
- Heimilt er að byggja upp m.a. til frístundabúskapar, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.
- Byggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum.
- Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.
- Heimilt er að stunda uppgræðslu á landbúnaðarlandi, þ.m.t. landgræðslu, skógrækt og skjólbeltarækt m.a. til landbóta og skjólmyndunar.
- Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu akuryrkjalandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna.
- Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er föst búseta.

Á landi í ábúð er heimilt að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stoðum undir búrekstur og tryggja að eftir því sem hægt er að jarðir haldist í

byggð. Einkum er horft til starfsemi sem tengist ferðaþjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að og styður við landbúnaðarstarfsemi og búsetu á svæðinu.

Þar sem aðstæður leyfa er heimilt að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smáiðnað, smiðju, verkstæði, gistiheimili, gestahús, verslun og/eða veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1500 m².

3.2.1 Samræmi breytingar við Landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Þessi breyting er í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu og stefnu gildandi aðalskipulags með það að leiðarljósi að styrkja byggð og bjóða upp á atvinnumöguleika á landbúnaðarsvæði.

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnvistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G skv. vatnavefsja. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn er með góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

Aðalskipulagsbreytingin mun miða að því að viðhalda umhverfisgæðum vatnshlotsins.

3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Unnið verður að deiliskipulagi samhliða aðalskipulagsbreytingu.

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið.

Innan skipulagssvæðis eru níu þekktar minjar.

Eftirfarandi minjar eru:

RA-401:016 garðlag

RA-403:001 bæjarhóll

RA-403:002 útihús

RA-403:003 fjárhús

RA-403:007 garðlag

RA-403:009 vatnsból

RA-403:010 mógrafir

RA-403:011A gerði

RA-403:011B gerði

Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminja nr. 80/2012. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að fella út F72, bæði úr uppdrætti og greinargerð.

Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar í greinargerð.

5 NÝTT DEILISKIPULAG

Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að gerð deiliskipulags fyrir skipulagssvæðið. Nánar verður gert grein fyrir byggingarheimildum, byggingarskilmálum og veitumálum á deiliskipulagsstigi.

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulag falla 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. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. 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.

6.1 Valkostir

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

6.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýjum deiliskipulögum verða skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 3. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi. Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Náttúrufar Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra. Loftslagsbreytingar.	<i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg, að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. <i>Vistgerðarkortlagning Ní.</i> <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði Mengun og hávaði. Grunnvatn.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Samfélag Atvinnulíf. Íbúar. Hagræn áhrif.	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað skal leiða til að byggja upp stoðgreinar þess. Heimilt að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er föst búseta. Landsskipulagsstefna 2024-2037 <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa og íbúaþróun? Hefur stefnan áhrif á framboð frístundabyggðar?
Náttúru- og menningarminjar Fornminjar.	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. Aðalskráning fornminja.	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

7 SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun stefnunnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

7.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

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

7.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

