



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing / breyting aðal- og deiliskipulags

Gaddstaðir – breytt vegtenging / fjölgun íbúðalóða

30.08.2024





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

109764-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

MS/BRE

RÝNT

AJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Gaddstaðir íbúðar- og frístundasvæði	4
2.2	Aldamótaskógur	5
2.3	Breyting aðkomuvegar	5
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Fornminjar	8
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Valkostir	9
5.2	Umhverfispættir og áherslur	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar	10
6.2	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010 og breytingu deiliskipulags sbr. 1. mgr. 43 gr. sömu laga. Breytingin tekur til frístunda- og íbúðarsvæði, þar sem endurskoðað verður með fjölda lóða og aðkomuvegar að ÍB29 og F63 þar sem núverandi aðkoma var einungis ætluð til bráðabirgða.

Gert verður ráð fyrir að ný aðkoma verði frá þéttbýlinu að íbúðarsvæðinu verði meðfram Suðurlandsvegi (1) að sunnanverðu, frá væntanlegu hringtorgi við Reykjagarð en núverandi tillaga um aðkomu að Aldamótaskóg um íbúðarsvæði er felld út í gildandi aðalskipulagi.

Samhliða verður skoðað með breyting íbúðar og/eða frístundalóða við Gaddstaði. Gerð verður breyting á deiliskipulagi þar sem lóðarmörk verð endurskoðuð og eftir atvikum fjölda lóða auk þess sem aðkomu verður breytt.

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. 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 STADHÆTTIR

Fyrirhugað er að breyta aðkomu að íbúðarsvæði Gaddstaða og að Aldamótaskógi til að bæta öryggi vegfarenda. Núverandi aðkoma var upprunalega aðeins ætluð til bráðabirgða. Með breytingunni er tengingum við Suðurlandsveg rétt austan við þéttbýlið á Hellu færðar til. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu meðfram Suðurlandsvegi (1) að sunnanverðu og frá væntanlegu hringtorgi sem mun koma við Reykjagarð og tengist núverandi aðkomuvegi sem er þar nú þegar. Núverandi tenging um Aldamótaskóg frá Suðurlandsvegi og verður núverandi tenging sem liggur í gegnum íbúðarsvæði Gaddstaða feld út.

2.1 Gaddstaðir íbúðar- og frístundasvæði

Skilgreind íbúðar- og frístundasvæði eru úr landi Gaddstaða í Rangárþingi ytra líkt og stærsti hluti þéttbýlisins. Svæðin eru rétt austan við Hellu. Svæðin voru upphaflega skipulagt sem frístundasvæði en hefur nú að stærstum hluta verið breytt í íbúðarsvæði og þar eru nú allmörg íbúðarhús.

Gert er ráð fyrir að bætt verður við íbúðarlóðum og jafnvel verða einhverjar lóðir einnig sameinaðar.

Austan Hróarslækjar er einnig frístundasvæði, F63. Frístundasvæði F63 er um 19 ha að stærð og er innan um íbúðarsvæði ÍB29. Á svæðinu er heimilt að vera með allt að 25 lóðir. Innan F63 er skilgreindur flugvöllur FV2 sem er í einkaeigu.

2.2 Aldamótaskógur

Samningur er í gildi milli sveitarfélagsins og Skógræktarfélags Rangæinga, dags. 18.02.2002, um ræktun aldamótaskógar (SL28). Svæðið er mikið nýtt sem útivistarsvæði af íbúum sveitarfélagsins, bæði eru gönguleiðir og reiðleiðir í gegnum skóginn.



MYND 1. Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028.

2.3 Breyting aðkomuvegar

Unnið er að hönnun aðkomuvegar í samráði við Vegagerðina í samræmi við viðeigandi reglugerðir og leiðbeiningar. Mynd 2 sýnir í grófum dráttum fyrirhugaðan aðkomuveg frá hringtorginu við Reykjagarð inn að Aldamótaskógi, í átt að íbúðarsvæðinu. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu meðfram Suðurlandsvegi (1) að sunnanverðu og frá væntanlegu hringtorgi sem mun koma við Reykjagarð og tengist núverandi aðkomuvegi sem er þar nú þegar. Núverandi tenging um Aldamótaskóg frá Suðurlandsvegi og verður núverandi tenging sem liggur í gegnum íbúðarsvæði Gaddstaða feld út.



MYND 2. Möguleg breytt aðkoma að íbúðar- og frístundabyggð Gaddstaða. Mynd frá map.is © Loftmyndir ehf.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

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.

Í Landsskipulagsstefnu kemur m.a. fram að skipulag landnotkunar í dreifbýli feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta. Við skipulag byggðar og samgangna verði miðað við að sem flestir íbúar komist til næsta meginkjarna á innan við einni klukkustund. Skipulag feli einnig í sér stefnu um almenningsamgöngur. Jafnframt verði mótuð stefna um tengingar milli helstu meginkjarna í samræmi við samgönguáætlun

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í kafla 2.5 er eftirfarandi stefna um samgöngur:

- Leita hagkvæmra lausna í vegagerð og stuðla að umferðar- og rekstraröryggi ásamt samtengingu byggðar, m.a. vegna skólaaksturs og atvinnusóknar og ferðapjónustu.
- Stuðla að endurbótum meginvega í byggð og að þeir verði byggðir upp með bundnu slitlagi.
- Nýjar vegtengingar við aðalvegi verði lágmarkaðar og leitast við að samnýta sem mest núverandi tengingar.
- Bæta umferðaröryggi.

Leitast er eftir að vegtengingar tengivega við Suðurlandsveg verði gerðar öruggari. Bæta þarf öryggi vegfarenda og íbúa við Suðurlandsveg, sérstaklega þar sem byggð er við veg. Gert er ráð fyrir að Suðurlandsvegur verði breikkaður í 2+1 veg í gegnum sveitarfélagið. Við þessa breytingu verða til svokölluð skiptisvæði þar sem tvær akreinar í sömu akstursstefnu byrja eða enda. Tengingar hliðarvega við Suðurlandsveg verða einungis leyfðar á skiptisvæðum. Þetta þýðir að breyta þarf legu nokkurra hliðarvega í sveitarfélaginu til að þeir tengist Suðurlandsvegi á skiptisvæðum. Eftir er að útfæra endanlega tillögu, þ.m.t. breytta legu hliðarvega, og verður það gert í samvinnu sveitarstjórnar, landeiganda og Vegagerðarinnar.

STOFNVEGIR		
Vegnr.	Heiti	Lýsing
1	Suðurlandsvegur	Suðurlandsvegur liggur þvert í gegnum sveitarfélagið frá sveitarfélagsmörkum vestan Landvegamóta að Eystri-Rangá. Bæta þarf vegtengingar við Suðurlandsveg við Landvegarmót, á Rauðalæk og Lyngási og e.t.v. fleiri stöðum. Í framtíðinni er reiknað með að vegurinn verði 2+1 vegur.

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 náttúrufars, 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 staðhættum.

TAFLA 1. Texti í gildandi aðalskipulagi um íbúðarbyggð.

NR	HEITI JARÐAR	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
ÍB29	Gaddstaðir	Á svæðinu eru allt að 55 lóðir. Í gildi er deiliskipulag sem gerir ráð fyrir að hluti lóða sé frístundalóðir. Stærð svæðis um 95 ha.	55	10

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 hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F63	Gaddstaðir	Á svæðinu er heimilt að vera með allt að 25 lóðir. Stærð svæðis er um 19 ha.	25	5

Í kafla 2.3.2 er eftirfarandi stefna fyrir **skógræktar- og landgræðslusvæði**:

- Leitast verði við að efla skógrækt, uppgræðslu- og landbótastarf.
- Unnið verði að stöðvun gróður- og jarðvegseyðingar og endurheimt landgæða, þar sem þess þarf.
- Hugað skal að því að trjá- og skógrækt spilli ekki útsýnisstöðum, byrgi ekki ásynnd fjalla og fossa eða valdi snjósöfnun á vegum.
- Skipulag skógræktar taki mið af að vernda ásynnd og landslag.
- Unnið verði að stöðvun landbrots af völdum fallvatna ef þurfa þykir.

TAFLA 2. Texti í gildandi aðalskipulagi um skógræktar- og landgræðslusvæði.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING
SL28	Aldamótaskógur	Samstarfsverkefni Skógræktarfélags Rangæinga og Skógræktarfélags Íslands um skógrækt. Svæðið er sunnan Suðurlandsvegur. Stefnt er að gerð stíga og útivistarmöguleika í skóginum. Stærð svæðis er um 135 ha.

3.3 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

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

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti þar sem veltenging við Suðurlandsveg verður felld út en sýnd aðkoma frá þéttbýlinu. Felld er út núverandi tillaga um tengingu gegnum Aldamótaskóg.

Eftir atvikum verður landnotkun breytt á ákveðnum lóðum/svæðum úr frístundabyggð í íbúðabyggð. Möguleg breyting verður á texta í töflu um fjölda frístundalóða sem betur verður greint frá í greinargerð aðalskipulagsbreytingar.

Gerð verður samsvarandi breyting á greinargerð.

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 Valkostir

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

5.2 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 3 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum.

TAFLA 3. Umhverfispættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
Loftslagsmál <i>Kolefnisbinding</i> <i>Kolefnishlutleysi</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi. 	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda út í andrúmsloftið?
Náttúrufar <i>Vistkerfi</i> <i>Gróður</i> <i>Jarðvegur</i> <i>Búsvæði dýra</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <i>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</i>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Samfélag <i>Húsnæðismál</i> <i>Íbúafjöldi</i> <i>Atvinna</i> <i>Hagkvæm nýting innviða</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> 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. <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2020-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leita hagkvæmra lausna í vegagerð og stuðla að umferðar- og rekstraröryggi ásamt samtengingu byggðar, m.a. vegna skólaaksturs og atvinnusóknar og ferðaþjónustu. 	Hefur stefnan áhrif á húsnæðismál og íbúafjölda? Hefur stefnan áhrif á hagkvæma nýtingu innviða? Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf?
Heilnæmt umhverfi <i>Vatnsvernd</i> <i>Ásýnd byggðar</i> <i>Umferðaröryggi</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. <i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i>	Hefur stefnan áhrif vernd vatnshlota? Hefur stefnan áhrif á ásýnd byggðar?

	<ul style="list-style-type: none"> • Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. <p><i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i> <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2020-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vegtengingar tengivega við Suðurlandsveg verði gerðar öruggari. Bæta þarf öryggi vegfarenda og íbúa við Suðurlandsveg, sérstaklega þar sem byggð er við veg. 	
Minjar og verndarsvæði <i>Fornminjar</i>	<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><i>Aðalskráning fornminja.</i> <i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i> <i>Náttúruverndarlög nr. 60/2013.</i></p>	Hefur stefnan áhrif á náttúru- og menningarminjar?

6 SKIPULAGSFERLI, 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.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þá m.a. innan stjórnýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferli

