



DEILISKIPULAG Í LANDI MIÐEYJARHÓLMS

Lýsing skipulagsverkefnis

sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

September 2022

Efnisyfirlit

1	Inngangur	1
2	Viðfangsefni og forsendur	1
2.1	Stefna aðalskipulags	1
2.2	Deiliskipulag	2
2.3	Verndun náttúru og menningarminjar	2
3	Umhverfismat deiliskipulags	3
4	Kynning og samráð	3
4.1	Skipulagsferlið og áætlaður vinnslutími	3
4.2	Umsagnaraðilar	3

1 Inngangur

Landeigendur áforma gerð deiliskipulags fyrir jörðina Miðeyjarhólm. Á fundi sínum 10. mars 2022 samþykkti sveitarstjórn Rangárþings eystra að heimila landeigendum að vinna deiliskipulag fyrir jörðina, sbr. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í þessari lýsingu skipulagsverkefnisins er gerð grein fyrir viðfangsefnum, forsendum og skipulagsferlinu framundan, sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga.

2 Viðfangsefni og forsendur

Miðeyjarhólmur er um 392,8 ha jörð. Jörðin er að hluta til framræst land með tún og akurlendi, en að stórum hluta graslendi sem hefur verið nýtt til beitar. Við vesturjaðar hennar eru áreyrar árinna Ála. Á jörðinni er ekki íbúðarhús.

Helstu viðfangsefni deiliskipulags eru:

- Að afmarka byggingareiti fyrir íbúðarhús og landbúnaðarbyggingar ásamt heimreið að bæjarhúsunum frá Hólmabæjarvegi (tengivegur 251). Setja skilmála um fyrirkomulag bygginga, önnur mannvirki og innviði, s.s. veitur og vegi.
- Í landi Miðeyjarhólms norðan við þjóðveg 1, austan við ána Gunnarshólmslænu, verður afmörkuð ný lóð með byggingareit fyrir íbúðarhús og aðrar byggingar með aðkomu um núverandi veltengingu við þjóðveg 1.

Þegar hefur verið haft samráð við Vegagerðina um ákjósanlegustu staðsetningar veltenginga við þjóðvegina. Deiliskipulagstillaga verður send Vegagerðinni til umsagnar.

Áform eru um áframhaldandi akuryrkju og landbúnað í landi Miðeyjarhólms.

Samhliða deiliskipulagsvinnunni verða ný jarðamörk milli Miðeyjarhólms og Bjarkarlands ákvörðuð af landeigendum jarðanna.

2.1 Stefna aðalskipulags

Landnotkun á jörðinni Miðeyjarhólmi er landbúnaðarsvæði í flokki I í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024.



Mynd 2-1 Hluti sveitarfélagsuppdráttar aðalskipulags. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði verður innan gula rammans en mun þó aðeins taka til lands Miðeyjarhólms

Í aðalskipulagi segir: „Samkvæmt fyrrgreindri flokkun landbúnaðarlands er landbúnaðarland I gullflokkurinn í akuryrkju. [...] 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.“ Um flokkunina segir ennfremur: „Flokkun sú sem hér um ræðir er ekki einhlít. Innan 1. flokks landbúnaðarsvæða fyrirfinnast rýrari svæði. Því þarf að beita þessu stjórnæki með varúð og jafnræði að leiðarljósi.“

Almenn stefna um landbúnaðarsvæði felur í sér að þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi og byggingum sem tengist landbúnaði (búrekstri). Aðrar atvinnugreinar svo sem skógrækt og ferðaþjónusta innan vissra marka eru taldar til landbúnaðar. Á landbúnaðarsvæðum má gera ráð fyrir aðstöðu fyrir léttan iðnað (athafnastarfsemi) ef um er að ræða tiltölulega lítinn hluta af umfangi og starfsemi viðkomandi býlis eða landbúnaðarsvæðis sbr. ákvæði í kafla 4.17.3.

Byggingarheimildir á landbúnaðarsvæðum

Uppbyggingarheimildir aðalskipulagsins taka mið af stærð jarða, sbr. töflu í kafla 4.17.6 um landskipti í greinargerð aðalskipulagsins:

HEITI	LAND-STÆRÐIR	ÞÉTTLEIKI, FJÖLDI HÚSA	Dæmi um uppbyggingu skv. aðalskipulagi
Bújörð/ jarðarhlutar	15 ha og stærri	Almenn ákvæði, samanber kafla 4.17.3.	3 íbúðarhús fyrir utan þau sem tengjast búrekstri. 3 frístundahús. Sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi en landbúnað: 1.500 m ² (nýjar byggingar og þær sem fyrir eru).
Spildur	3-14 ha	Hámarksnýtingarhlutfall, N: 0,02, en að hámarki 1000 m ² samanlagt og að hámarki 5 hús.	Íbúðarhús, gestahús, gripahús, gróðurhús, geymsluhús.
Skikar	<3 ha	Hámarksnýtingarhlutfall, N: 0,02 en að hámarki 600 m ² samanlagt og að hámarki 3 hús.	Íbúðarhús, gestahús, geymsluhús.

Eins og fyrr segir er jörðin Miðeyjarhólmur um 392,8 ha að stærð. Áform landeigenda falla því að stefnu aðalskipulagsins um landbúnaðarsvæði, ásamt köflum 4.7.4 og 4.7.5. um frístundahús og íbúðarhús á landbúnaðarjörðum.

2.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu eða á aðliggjandi landi.

2.3 Verndun náttúru og menningarminjar

Deiliskipulagssvæði er ekki skilgreint sem náttúruverndarsvæði eða á svæði sem fellur undir tillögur að svæðum á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúruminjasrár.

Ekki er kunnugt um fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

- Í tengslum við deiliskipulagsgerðina verður unnin fornleifaskráning og haft samráð við Minjastofnun Íslands um niðurstöður hennar og mótun skipulagstillögu.

3 Umhverfismat deiliskipulags

Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Gerð verður grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulags í samræmi við ákvæði 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

4 Kynning og samráð

4.1 Skipulagsferlið og áætlaður vinnslutími

Drög að tímaáætlun fyrir vinnu og afgreiðslu tillögu að deiliskipulagi má sjá hér að neðan.

- Skipulagslýsing kynnt í nóvember 2022.
- Deiliskipulagstillagan auglýst í desember 2022.
- Deiliskipulagið tekið til endanlegrar afgreiðslu í sveitarstjórn í febrúar 2023.

4.2 Umsagnaraðilar

Gert er ráð fyrir að senda deiliskipulagstillögu til eftirfarandi umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjavörður Suðurlands
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin