



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2020-2032

Skipulagslýsing

Aðalskipulagsbreyting / Nýtt deiliskipulag

Verzlunar- og þjónustusvæði að Eystra-Seljalandi F7.

23.02.2023



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102488-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir / Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson / Anna Bragadóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagslýsing	5
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Skipulagssvæðið	5
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.2.2	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032	6
2.3	Deiliskipulag	8
2.4	Fornminjar	8
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
4	DEILISKIPULAG	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Valkostir	9
5.2	Umhverfispættir og áherslur	9
5.3	Helstu umhverfisáhrif	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Skipulagsferlið	11

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032 og gerð deiliskipulags vegna fyrirhugaðrar hótél uppbyggingar á jörðinni Eystra-Seljaland F7 (L231719) í Rangárbingi eystra.

Jörðin er tæpir 60 ha skv. Landeignaskrá. Gert er ráð fyrir að allt að 25 ha svæði breytist í verslunar- og þjónustusvæði með heimild fyrir gistingu- og veitingaþjónustu, samhliða fastri búsetu starfsmanna o.fl. sem m.a. tengist rekstrinum.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er unnið að gerð nýs deiliskipulags fyrir svæðið, sem inniheldur ákveðna skilmála um uppbyggingu svæðisins til framtíðar.

Framkvæmdin fellur undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort hún skuli háð umhverfismati. Unnið er að fyrirspurn um matsskyldu til Skipulagsstofnunar samhliða umræddri aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi.

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 þessari skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og stefnu aðalskipulagsbreytingbreytingarinnar.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæðið

Eystra-Seljaland er um 59,5 ha að stærð og skilgreint sem gott landbúnaðarland (L1) í Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032. Svæðið er vel staðsett er varðar nálægð við þjóðveg og helstu ferðamannastaði í sveitarfélaginu eins og t.d. Seljalandsfoss, Paradísarhelli og útsýni upp að Drífanda. Einnig er gott útsýni yfir til Vestmannaeyja. Landið er grasi gróið og hefur verið nýtt sem tún og til beitar. Aðkoma er af Suðurlandsvegi um land Eystra-Seljalands og framhjá smáhýsabyggð vestan við skipulagssvæðið.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) flokkast svæðið sem tún og akurlendi.

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



MYND 1. Skipulagssvæðið er merkt með rauðu og aðkoma er brotalína. Mynd tekin af Google Maps.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða náttúruverndar.

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar [...].“

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum.¹“

2.2.2 Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032

Aðalskipulagið hefur ekki tekið í gildi en er í lokaferli. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem landbúnaðarsvæði, L1.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

Landbúnaðarsvæði (L)

Í kafla 2.4.1 eru eftirfarandi markmið fyrir landbúnaðarsvæði:

- Halda skal í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.
- Við byggingu mannvirkja og annarra framkvæmda skal forðast að raska verndarsvæðum nema til komi mótvægisáðgerðir.
- Sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi en landbúnað mega vera allt að 1.500 m² (samtals eldri hús og ný)
- Hvatt er til að bændur og aðrir landnotendur vinni að kolefnishlutleysi og kolefnisjöfnun í sínum rekstri.
- Forðast skal að raska góðu og semfelldu landbúnaðarlandi. Horfa skal til flokkunar landbúnaðarlands þegar skipta á landi upp til annarrar nýtingar.

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	<p>Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótleið.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt.• Byggja skal í tengslum við núverandi bæjartorfur en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða.• Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, s.s. íþróttasvæði, tjaldsvæði, golfvellir o.fl. þar sem ekki er um varanleg mannvirki að ræða. Það verður skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu og eftir atvikum skal breyta landnotkun viðkomandi svæða sé um umfangsmikla starfsemi að ræða.• Framkvæmdir í almannabágu s.s. veitur og vegagerð er heimil.• Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.	49.298,0

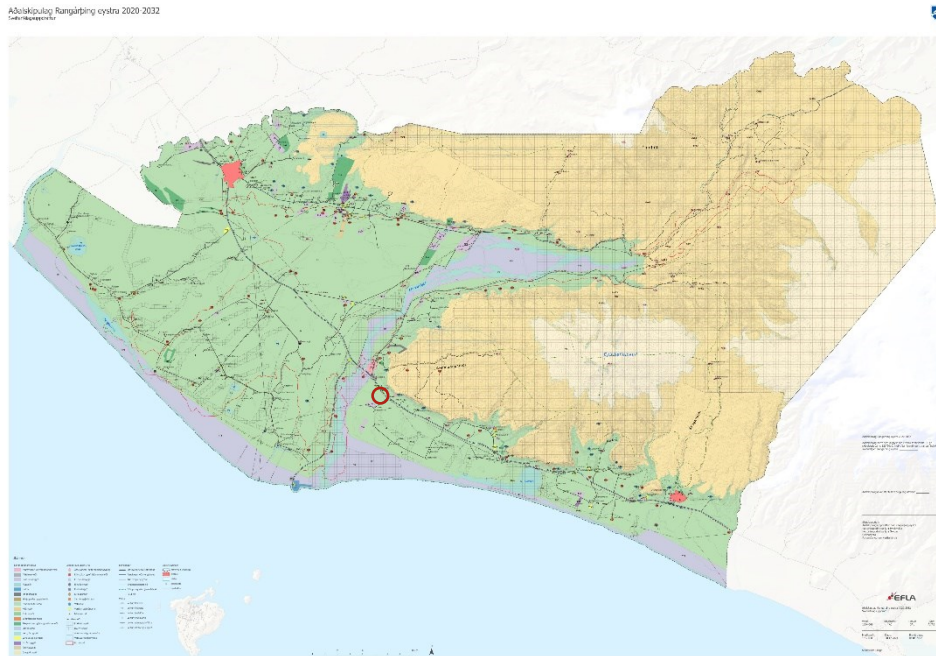
Verslun- og þjónusta (VP)

Mikilvægt er að verslun og þjónusta byggist upp víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku, anna þeim aukna ferðamannastraumi sem ferðast um Suðurlandið og þjónustu við íbúa svæðisins og gesti.

Í kafla 2.4.3 í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir verslun og þjónustu:

- Stærð lóða og heildar byggingarmagn fer eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- Í deiliskipulagi skal vera skilgreint eðli og umfang verslunar- og þjónustusvæða. Þar skal vera skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð er sérstaklega áhersla á góðan frágang lóðar.

Bílastæði skulu vera innan lóðar og að nægilega mörg stæði séu til að anna þeirri starfsemi sem fram fer á lóðinni.



MYND 2. Aðalskipulag Rangárvangur eystra 2020-2032. Skipulagssvæðið er innan rauða hringisins.

2.3 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið.

2.4 Fornminjar

Unnið er að aðalskráningu fornminja í sveitarfélaginu. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Breytingin verður gerð á uppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að allt að 25 ha verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði með heimild til gisti- og veitingaþjónustu.

Svæðið er á úrvals landbúnaðarlandi en liggur vel við samgöngum og veitukerfum og styrkir atvinnu og samfélag á svæðinu.

Nánar verður gert grein fyrir breytingunni, þ.m.t. umhverfisáhrifum, í greinargerð fyrir aðalskipulagsbreytinguna.

4 DEILISKIPULAG

Í nýju deiliskipulagi fyrir Eystra-Seljaland F7 verður gert grein fyrir nýjum mannvirkjum á skipulagssvæðinu. Fyrirhugað er að byggja um 150 herbergja hótél og starfsmannaíbúðir.

Leitast verður við að hafa byggingar nálægt hvor annarri til að sem minnst rask verði og að vegir og veitur nýtist sem best. Gert er ráð fyrir að mannvirki falli vel inn í umhverfið.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting aðalskipulags og gerð deiliskipulags fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í 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.

Einnig fellur framkvæmdin undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort hún skuli háð umhverfismati. Unnið er að fyrirspurn um matskyldu.

5.1 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag sem skipulagslýsing þessi nær til.

5.2 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 töflunni.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none">Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis skal vera lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar-efni sem þarfnast lítils viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.	Hefur stefnan áhrif á landslag og ósnortið/náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Vistgerðarkortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none">Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Öryggi.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Takmarka hávaða og ónæði við nærliggjandi býli. Umferðaröryggi við hringveginn 	Er hættá á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Ferðaþjónusta.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Efla ferðaþjónustu í sveitarfélaginu og anna ferðamannastraumi um Suðurlandið. Uppbygging atvinnu á svæðinu. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á þjónustu ferðamanna?
Náttúru- og menningarminjar <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjasrá.</i> <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Náttúruminjasrá. Aðalskráning fornminja. <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.3 Helstu umhverfisáhrif

Hér að neðan er greint frá helstu umhverfisáhrifum sem ætla má að breytt stefna hafi í för með sér. Nánari grein verður gerð fyrir áhrifum í umhverfismatsskýrslu með breytingunni.

Gera má ráð fyrir áhrifum á gróðri á svæðinu við uppbyggingu svæðis sem mun koma til með að breyta ásýnd og yfirbragði svæðis. Svæðið flokkast sem gott landbúnaðarland, sem mun skerðast sem því nemur en nú þegar liggur þjóðvegur 1 um landið, auk þess sem uppbygging til ferðaþjónustu er í næsta nágrenni. Ekki á að vera hættá á mengun á svæðinu en möguleiki er á auknum útblæstri og hávaða í tengslum við aukna umferð. Þá er ávallt hættá á stórflóðum sem tengjast mögulegri eldvirki undir jökli. Mögulega gæti orðið ónæði frá ferðafólki á svæðinu fyrir nærliggjandi býlum. Líklegt er að skipulagsbreytingin komi til með að hafa jákvæð áhrif á uppbyggingu atvinnu í kringum ferðaþjónustu á svæðinu og muni styrkja samfélagið.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum (Búkollu) og á vefsíðu sveitarfélagsins, <http://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 tímafrest.

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 og Búnaðarsambands Suðurlands vegna skerðingar á góðu landbúnaðarlandi.

6.1 Skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

