

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI RANGÁRÞINGS EYSTRA 2020-2032

NÝTT DEILISKIPULAG VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS

Á STEINUM UNDIR EYJAFJÖLLUM

SKIPULAGSLÝSING

APRÍL 2023



Efnisyfirlit

1	Yfirlit.....	3
2	Viðfangsefni.....	4
2.1	Tilfni	4
2.2	Breyting á aðalskipulagi	4
2.3	Deiliskipulag.....	5
3	Forsendur	6
3.1	Staðhættir.....	6
3.2	Gildandi skipulagsákvæði í aðalskipulagi	7
3.3	Aðliggjandi deiliskipulag	7
4	Mat á umhverfisáhrifum	8
4.1	Efni umhverfismatskýrslu	8
5	Skipulagsferli.....	10
5.1	Lýsing.....	10
5.2	Umsagnaraðilar.....	10
5.3	Auglýsing tillagna og afgreiðsla.....	10
5.4	Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu.....	11

Rangárþing eystra

Skipulags- og byggingarfulltrúi
Austurvegur 4
860 Hvolsvöllur
bygg@hvolsvollur.is
Sími: 488 4200

Steinar Resort ehf.

Skeifunni 17
108 Reykjavík

TEIKNA - teiknistofa arkitekta ehf.

Suðurlandsbraut 20
108 Reykjavík
www.teikna.is
teikna@teikna.is
Sími: 552 8740

1 YFIRLIT

Bæjarstjórn Rangárþings eystra áformar breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 þannig að gert verði ráð fyrir uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis sunnan við þjóðveginn við Steina 1 undir Eyjafjöllum.

Tilfni breytingarinnar eru áform um uppbyggingu gistingar- og veitingaþjónustu, baðtengdrar afþreyingu samhliða fastri búsetu starfsmanna o.fl. sem m.a. tengist rekstrinum. Miðað er við að umhverfisáhrif af starfsemi á svæðinu verði minniháttar og að henni fylgi hvorki loftmengun né úrgangur umfram það sem almennt gerist. Gera þarf ráð fyrir að starfsemin geti vaxið talsvert á svæðinu en uppbygging verður áfangaskipt.

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 og gerð nýs deiliskipulags svæðisins. Tillögurnar verða kynntar og auglýstar samtímis. Í lýsingu koma fram upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Svæðið sem um ræðir er 107,6 hektarar en innan þess þarf að taka tillit til votlendis og gera ráð fyrir s.k. blágrænum ofanvatnslausnum.

Með framlagningu og kynningu lýsingar er óskað eftir því að umsagnaraðilar og almenningur leggi fram sjónarmið og ábendingar í upphafi verks, sem að gagna gætu komið við gerð skipulagsins.



Mynd 1: Skipulagssvæðið merkt inn á loftmynd með rauðri útlínu.

2 VIÐFANGSEFNI

Í fyrirhugaðri breytingu felst að landbúnaðarsvæði sunnan Þjóðvegur verði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi. Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er unnið að gerð nýs deiliskipulags fyrir svæðið, sem inniheldur skilmála um uppbyggingu.

2.1 TILEFNI

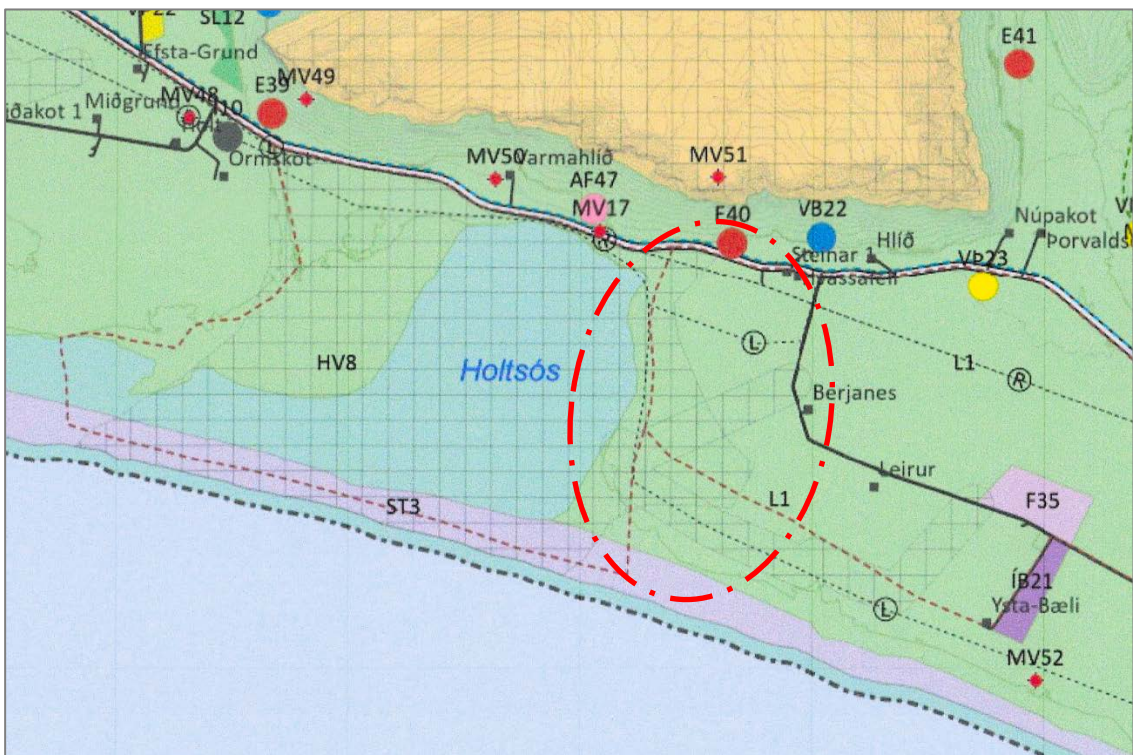
- Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag.
- Markmið með breytingu á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags er að stuðla að auknum atvinnutækifærum í Rangárþingi eystra og tryggja vöxt og viðgang ferðaþjónustu í sveitarfélaginu með fleiri gisti- og afþreyingarmöguleikum.
- Skipulagssvæðið er vel staðsett m.t.t. tengingar við þjóðveg og fjarlægðar við helstu ferðamannastaði í sveitarfélaginu og Suðurlandi. Uppbygging gistingar og afþreyingar á svæðinu er til þess fallið að dreifa betur ferðamönnum og lengja dvöl þeirra, sem styður jafnframt við aðra ferðaþjónustu á svæðinu.

2.2 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Breytingin tekur til breyttrar landnotkunar á landbúnaðarsvæði L1, sjá nánar í kafla 3.2 um skipulagsákvæði í gildi.

Meginaðkoma að verslunar- og þjónustusvæðinu verður um ný gatnamót við Suðurlandsveg (Þjóðvegur 1) vestan við núverandi innkeyrslu að Steinum 1.

Afmarkað verður nýtt verslunar- og þjónustusvæði sunnan við þjóðveginn. Afmörkun mun taka mið af staðháttum. Skilgreind mörk hverfisverndar (HV8) haldast óbreytt.



Mynd 2: Gildandi Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Fyrirhugð breyting merkt með rauðu.

2.3 DEILISKIPULAG

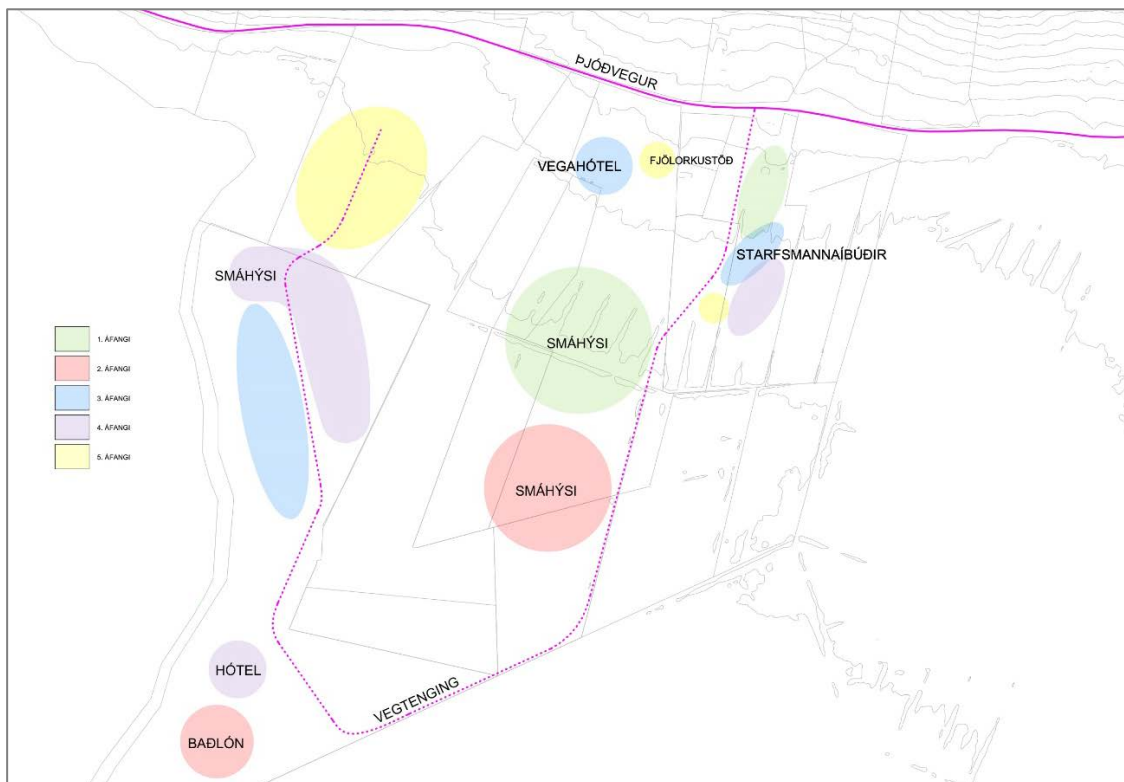
Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Í nýju deiliskipulagi skal gera grein fyrir landnotkun, lóðaskipulagi, byggingarreitum og byggingarmagni, skilmálum um gæði bygginga, hæð þeirra og form ef ástæða er til, gatnakerfi og bílastæðamál. Einnig skal gera grein fyrir veitukerfum og aðlögun byggðar og landbreytinga að staðháttum þar sem um er að ræða framræst votlendi með hárrí jarðvatnsstöðu.

Gert er ráð fyrir nýrri vegtengingu við Þjóðveg 1 vestan við núverandi innkeyrslu inn á bæjarhlað Steina 1. Austan við veginn verða byggðar starfsmannaíbúðir í nokkrum áföngum. Þar í framhaldi vestan við nýjan aðkomuveg verða smáhýsi til útleigu til ferðamanna byggð upp í áföngum. Syðst á svæðinu næst Holtsósi verður byggt baðlón og þjónustubygging með áherslu á gufuböð og endurnærandi upplifun. Í seinni uppbyggingaráföngum verður byggt hótél við baðlónið og fleiri smáhýsa-þyrpingar upp með strönd Holtsós. Í seinni áföngum er stefnt að uppbyggingu á hóteli og fjölorkustöð/áningarstað við Þjóðveginn.

Leitast verður við að byggingar standi sem næst hvor annarri og falli inn í landslagið með jarðvegsmótun og náttúrulegum klæðningarefnum. Byggingar og uppbyggingaráfangar eru staðsett þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

Uppbygging verður áfangaskipt og að neðan er tímalína fyrirhugaðrar áfangaskiptingar:

- Starfsmannaíbúðir og fyrstu smáhýsi: 2023
- Baðlón og þjónustuhús ásamt smáhýsum: 2024
- Hótél við Þjóðveg, starfsmannaíbúðir og smáhýsi: 2025
- Hótél við baðlón, starfsmannaíbúðir og smáhýsi: 2026
- Fjölorkustöð/áningarstaður við Þjóðveg, starfsmannaíbúðir og smáhýsi: 2027



Mynd 3: Skýringarmynd sem sýnir fyrirhugað áfangaskiptingu uppbyggingar.

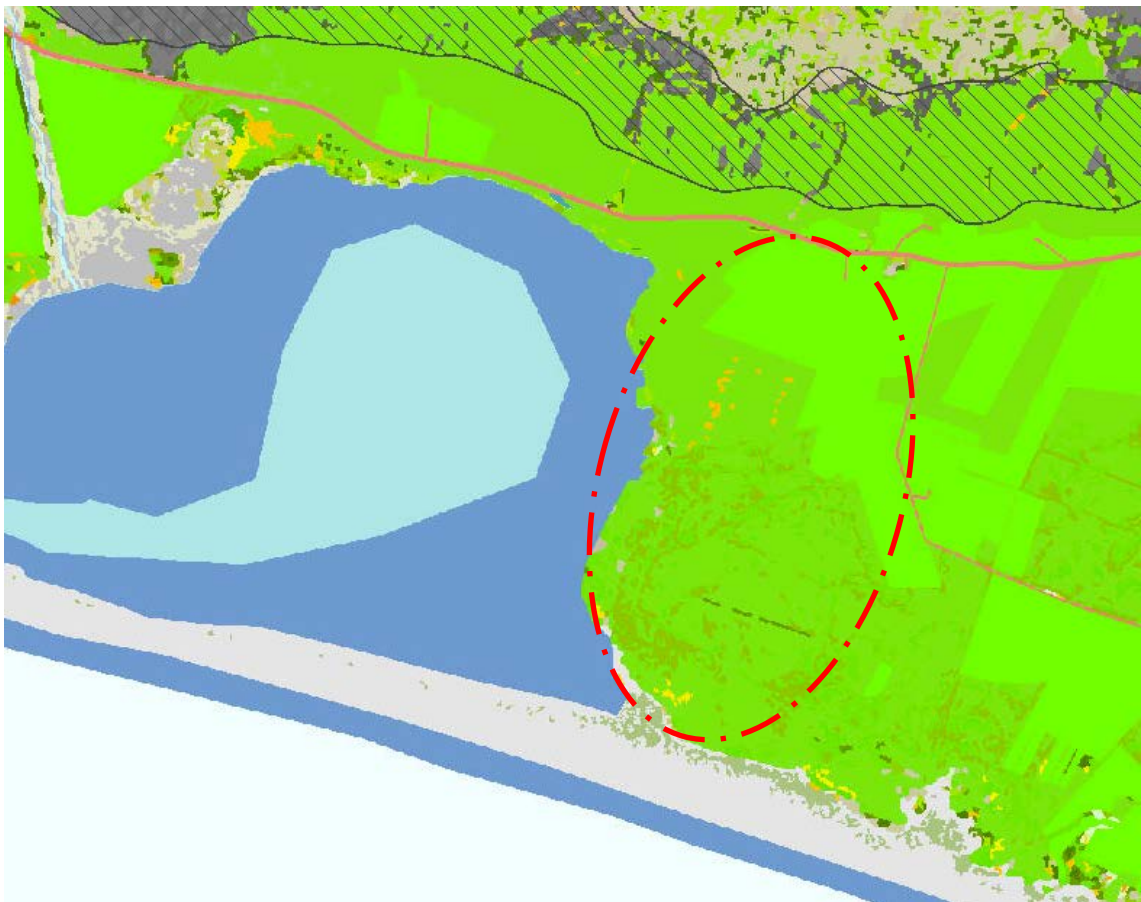
3 FORSENDUR

3.1 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er algróið graslendi sem hallar til suðurs og vesturs niður að sjó og Holtsós og er í um 4-15 m hæð yfir sjávaryfirborði.

Svæðið hefur verið kannað m.t.t. jarðvegsdýptar og jarðvatnsstöðu. Niðurstöður verða nýttar við skipulag svæðisins og hönnun blágrænna ofanvatnslausna (sjá kafla 2.3).

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) flokkast svæðið sem tún næst þjóðvegi (ljósgrænt) en graslendi (milligrænt) og mólendi (dökkgrænt), sjá mynd 4 að neðan.



Mynd 4: Vefsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands. Apríl 2023.

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 15m skv. 22. gr. laganna.

Miðað er við að svæðið muni tengjast Suðurlandsvegi (þjóðvegi 1) með nýjum gatnamótum. Einnig getur svæðið tengst innra gatnakerfi svæðisins um Leirnaveg (nr 243)

3.2 GILDANDI SKIPULAGSÁKVÆÐI Í AÐALSKIPULAGI

Einn landnotkunarreitir er á fyrirhuguðu skipulagssvæði.

Auðkenni	Heiti	Skilmálar	Stærð í ha.
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I. skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótblaut. <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, golfvöllir 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 almannaþágu s.s. veitur og vegagerð er heimil. Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra. 	49.298,0

Einnig eru skilgreind tvö hverfisverndarsvæði sem ná yfir skipulagssvæðið að hluta:

Auðkenni	Lýsing	Skilmálar	Stærð í ha.
HV8	Holtsós og mýrlendi umhverfis, aðallega austan óss, að bænum Berjanesi. Fjölbreytt fuglalíf árið um kring, á ósnum og í votlendinu verpa og hafa viðkomu algengir votlendisfuglar.	Forðast skal framkvæmdir og rask á svæðinu nema í nánu samráði við sveitarfélag, Umhverfisstofnun og/eða Náttúrufræðistofnun.	923,6
HV11	Safnskurðir í Landeyjum og undir Eyjafjöllum og 150 metra belti beggja vegna. Þinglýstir samningar liggja fyrir milli landeigenda og sveitarfélags um hreinsun.	Safnskurðir eru settir undir hverfisvernd, m.a. til að vernda núverandi land til matvælaframleiðslu og til landbúnaðarnota. Óheimilt er að hindra „eðlilegt“ rennsli um skurðina eða aðgengi að þeim til hreinsunar. Heimilt verður að stunda eðlilega landbúnaðarstarfsemi innan svæðisins og um svæðið gilda að öðru leyti skilmálar landbúnaðarlands - L1.	5.476,6

3.3 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG

Ekkert deiliskipulag liggur fyrir á aðliggjandi svæðum.

4 MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Breytingar á aðalskipulagi falla undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Við gerð breytingartillögu verður unnin umhverfismatsskýrsla þar sem gerð verður grein fyrir líklegum áhrifum breytingarinnar á umhverfið eftir því sem við á.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar skal a.m.k. koma fram:

- yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,
- lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum,
- lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosta,
- lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á,
- samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið,
- nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatsskýrslu.

Hér verður gerð grein fyrir efni umhverfismatsskýrslu og nokkur meginatriði hennar reifuð þótt ekki sé um að ræða lokaskýrslu á þessu stigi. Óskað er samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur í umhverfismatsskýrslu.

4.1 EFNI UMHVERFISMATSSKÝRSLU

Gerð verður grein fyrir eftirtöldum þáttum í umhverfismatsskýrslu skipulagsbreytinganna.

YFIRLIT

Yfirlit yfir verkefnið er í kafla 1 í skipulagslýsingu og gerð er grein fyrir helstu forsendum í kafla 3. Kaflarnir verða hluti umhverfismatsskýrslunnar.

MAT Á LÍKLEGUM UMHVERFISÁHRIFUM

Umhverfisþættir sem meta þarf eða verða líklega fyrir áhrifum við framfylgd skipulagsins:

Umhverfisþáttur	Skýringar
Landslag og ásýnd	Uppbygging á svæðinu hefur áhrif á yfirbragð lands og ásýnd. Til skoðunar í mati.
Yfirborðsvatn, grunnvatn	Til skoðunar í mati.
Menningarminjar	Líklega engin áhrif.
Náttúruminjar	Skipulagssvæðið er utan náttúruverndar-svæða en hluti þess nýtur sérstakrar verndar sem hverfisverndarsvæði vegna fuglalífs, skilgreint í aðalskipulagi.
Heilsa og öryggi	Til skoðunar í mati.
Byggð og efnisleg verðmæti	Líkleg jákvæð áhrif á atvinnulíf og efnahag á Rangárþingi eystra. Til skoðunar í mati.
Útivist	Svæðið er að hluta nýtt sem beitarrólf og er ekki virkt útivistarsvæði. Til skoðunar í mati.

Við mat á umfangi áhrifa skipulagsbreytinga á umhverfið verður einnig tekið mið af þróun umhverfisþátta án framfylgdar breyttra áætlana, þ.e. þróun umhverfissins miðað við óbreytta stefnu aðalskipulags. Gerð verður grein fyrir samlegðaráhrifum skipulagsbreytinga við aðrar áætlanir, ef slíkt á við.

Vægi umhverfisáhrifa verða flokkuð í jákvæð áhrif, neikvæð áhrif, óviss áhrif og áhrif háð útfærslu.

VALKOSTIR

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

Í umhverfismatsskýrslu verður fjallað nánar um valkostagreiningu.

MÓTVÆGISAÐGERÐIR OG VÖKTUN

Við gerð skipulagsins skal meta hvort viðhafa þurfi mótvægisáðgerðir gagnvart nálægri byggð.

SAMANTEKT

Samantekt umhverfismatsskýrslu verður unnin við verklok.

AÐRAR UPPLÝSINGAR

Aðrar upplýsingar verða lagðar fram eftir því sem þörf krefur við gerð umhverfismatsskýrslu.

5 SKIPULAGSFERLI

Farið verður með breytingu á Aðalskipulagi Rangárpings eystra 2020-2023 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og nýtt deiliskipulag skv. 41. gr. skipulagslaga.

5.1 LÝSING

Með framlagningu og kynningu lýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við móttun breytinga á aðalskipulagi og deiliskipulagi áður en gengið verður frá skipulagstillögum til kynningar og auglýsingar.

5.2 UMSAGNARAÐILAR

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

5.3 AUGLÝSING TILLAGNA OG AFGREIÐSLA

KYNNING OG AUGLÝSING

Gengið verður frá skipulagstillögum með hliðsjón af ábendingum og athugasemdum, sem kunna að berast á kynningartíma skipulagslýsingar.

Eftir að umhverfis- og skipulagsráð og bæjarstjórn hafa afgreitt skipulagstillögurnar til auglýsingar verður tillaga að aðalskipulagsbreytingu send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að þeirri yfirferð lokinni og að teknu tilliti til ábendinga stofnunarinnar ef ástæða þykir til verða tillögurnar auglýstar. Auglýsingatími og athugasemdafrestur verður 6 vikur. Að því loknu gengur umhverfis- og skipulagsráð frá skipulagstillögunum til bæjarstjórnar til samþykktar. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillagnanna skulu þær auglýstar að nýju.

STAÐFESTING OG GILDISTAKA

Eftir samþykkt bæjarstjórnar verður aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsir stofnunin gildistöku hennar. Gildistaka deiliskipulagsins verður auglýst þegar breyting á aðalskipulagi hefur verið staðfest. Stefnt er að gildistöku í byrjun árs 2024.

TÍMAÁÆTLUN

- | | |
|--|--------------------|
| • Skipulagslýsing auglýst/kynnt | Apríl 2023 |
| • Skipulagsvinna | Apríl – ágúst 2023 |
| • Samráð um drög að deiliskipulagi og aðalskipulagsbreytingu, kynningarfundur/opið hús | Júní 2023 |
| • Bæjarstjórn samþykkir að auglýsa skipulagstillögur | September 2023 |
| • Tillaga að breyttu aðalskipulagi send Skipulagsstofnun til yfirferðar | September 2023 |
| • Skipulagstillögur auglýstar, 6 vikna athugasemdafrestur | Október 2023 |
| • Skipulags- og umhverfisráð gerir tillögu um afgreiðslu | Desember 2023 |
| • Bæjarstjórn afgreiðir/samþykkir skipulagstillögur (meiriháttar breytingar > auglýst aftur) | Desember 2023 |
| • Breytt aðalskipulag staðfest | Janúar 2024 |
| • Nýtt deiliskipulag tekur gildi | Janúar 2024 |

5.4 SKIL ÁBENDINGA OG ATHUGASEMDA VIÐ LÝSINGU

Óskað er eftir sjónarmiðum, hugmyndum, ábendingum og athugasemdum í upphafi verks. Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef Rangárþings eystra <https://www.hvolsvollur.is/is/stjornsysla/skipulagsmal/auglysingar-og-kynningar> og verður aðgengileg á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa að Austurvegi 4, 860 Hvolsvelli.

Þeir sem vilja leggja verkefninu lið á þann hátt skulu koma efni sínu skriflega til Skipulags- og byggingarfulltrúa Rangárþingi eystra, Austurvegi 4, 860 Hvolsvelli, eða á netfangið bygg@hvolsvollur.is, merkt **Steinar – verslunar- og þjónustusvæði**. Tilgreina skal nafn, kennitölu og heimilisfang í innsendum gögnum.

Tímafrestur fyrir ábendingar og athugasemdir er tilgreindur í auglýsingu og á vefsíðu Rangárþings eystra.