



Rangárbæing eystra

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2020-2032

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

í landi Eystra-Seljalands

Dags. 10. júlí 2023

Innihald	
Forsendur	3
Staðhættir	3
Yfirlit.....	3
Skipulagsbreyting.....	3
Breyting á skipulagsupprætti.....	4
Breyting á skipulagsgreinargerð.....	4
Aðrar skipulagsáætlanir	4
Landsskipulagsstefna	4
Deiliskipulag	4
Mat á umhverfisáhrifum	5
Vægi umhverfisáhrifa.....	5
Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið	6
Valkostir og samanburður.....	7
Kynning og skipulagsferli.....	9
Lýsing.....	9
Heimildir.....	9

Forsendur

Á undanförunum misserum hefur verið mikill uppgangur í ferðapjónustu á Suðurlandi og ekkert lát þar á í auglýsýn. Áframhaldandi uppbygging ferðapjónustu er mikilvæg til að halda í við fjölgun ferðafólks, dreifa álaginu á fleiri svæði og halda í mannaúð og sérþekkingu sem hefur skapast. Skv. greiningu sem unnin var á vegum SASS um stöðu og þróun atvinnulífs á Suðurlandi, með sérstakri áherslu á ferðapjónustuna voru árið 2008 14.627 einstaklingar í aðalstarfi á svæðinu. Þar af störfuðu 1.026 við ferðapjónustu. Árið 2019 hafði einstaklingum í aðalstarfi fjölgað um 2.661 og voru orðnir 17.288, þar af störfuðu 3.137 við ferðapjónustu. Af þessum tölum má sjá að einstaklingum með aðalstarf á Suðurlandi fjölgaði um 2.681 á þessu tímabili og þar var fjölgun um 2.111 í ferðapjónustu, það eru 78,7% af heildar fjölguninni.

Það er ljóst að mikill uppgangur er í ferðapjónustu á Suðurlandi og innviðauppbýgging þarf að halda í við eftirspurn. Eins er mikilvægt að þjónustuframboð sé fjölbreytt og höfði til breiðs hóps ferðafólks.

Eigendur Eystra-Seljalands hyggjast byggja hótél nærri bökkum Markarfljóts til að svara eftirspurn um gisti- og veitingapjónustu á svæðinu.

Staðhættir

Eystra-Seljaland liggur nærri Markarfljóti að austanverðu, einkennist af áraurum suðaustast en hækkar skart upp á Seljalandsheiði, í átt að Eyjafjallajökli. Svæðið sem breyting þessi nær til eru tún á áraurunum.

Yfirlit

Sveitarstjórn Rangárbings eystra hyggst gera breytingu á Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032. Breytingin felst í að færa hluta lands Eystra-Seljalands úr landnotkunarflokki *Landbúnaðarsvæði* yfir í *Verslun og þjónusta*. Áfram verður búseta Eystra-Seljalandi og mun uppbyggingin styrkja framtíðarbúsetu þar.

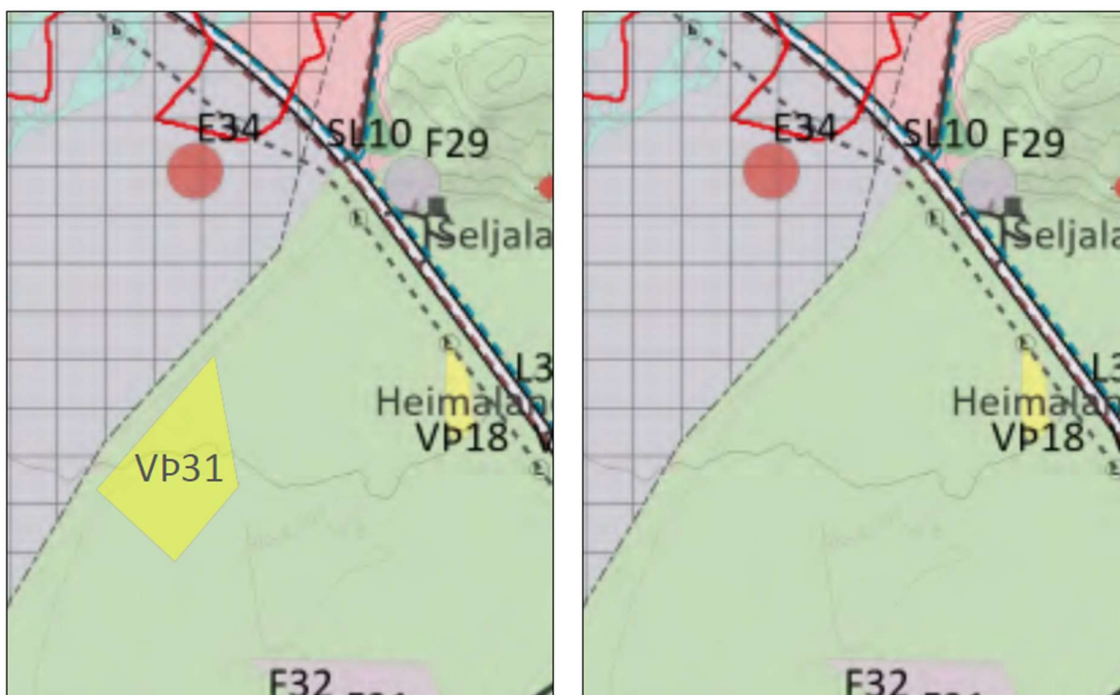
Með breytingu á aðalskipulagi verða afmörkuð nýr landnýtingarreitur VP31.

Skipulagsbreyting

Í breytingunni felst breytt landnotkun á reit í landi Eystra-Seljalands. Svæðið er í dag skilgreint sem *Landbúnaðarsvæði* á áraurum Markarfljóts. Þar hafa verið ræktuð tún, en hefðbundinn landbúnaður hefur lagst af á Eystra-Seljalandi, svo túnin nýtast ekki. Stefnt er að byggingu hótels og starfsmannabústaða á reitnum.

Breyting á skipulagsupprætti

Breytingar á skipulagsupprætti felast í afmörkun V31, eins og sjá má hér að neðan.



Breyting á skipulagsgreinargerð

Mynd 1: Nýr landnýtingarreitur VP31 sýndur á upprætti Aðalskipulags Rangárbjörgs eystra

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á greinargerð aðalskipulagsins:

Við Töflu 9 Verslunar og þjónustusvæði í dreifbýli bætist ein lína:

VP31	Eystra-Seljaland, hótél	Ferðapjónusta, veitingarekstur, gisting. Uppbygging skv. dsk.	24ha
------	-------------------------	---	------

Aðrar skipulagsáætlanir

Engin deiliskipulagsáætlun er í gildi á svæðinu.

Í gildi er aðalskipulag Rangárbjörgs eystra 2020-2032 og Landskipulagsstefna 2015-2026.

Landsskipulagsstefna

„Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðapjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag“.

Hefðbundinn landbúnaður hefur lagst af á Eystra-Seljalandi en túnum er haldið við að einhverju leiti. Með því að auka fjölbreytni landnýtingarmöguleika er landeigendum gert kleift að auka tekjur af landi sínu og eiga þátt í að auka atvinnuframboð á svæðinu, með beinum og óbeinum hætti.

Deiliskipulag

Í skipulagsáætlun verður gerð grein fyrir allri áætlaðri uppbyggingu á jörðunum tveim. Leitað verður umsagnar allra viðkomandi stofnana og hagsmunaaðila.

Mat á umhverfisáhrifum

Breytingar á aðalskipulagi falla undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Í eftirfarandi umhverfismatsskýrslu verður gerð grein fyrir mögulegum áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 4. gr laganna:

4. gr.

Efni umhverfismats

Í umhverfismati skal greina, lýsa og meta, með tilliti til viðkomandi framkvæmdar eða áætlunar, bein og óbein umtalsverð áhrif á eftirtalda umhverfisþætti:

- a. íbúa og heilbrigði manna,
- b. líffræðilega fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar,
- c. land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag,
- d. efnisleg verðmæti og menningarminjar,
- e. næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum,
- f. samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e lið.

Umhverfismat skipulagsáætlunar er sett fram í umhverfismatsskýrslu skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er að ýta undir sjálfbæra þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd, að stuðla að skilvirkni við umhverfismat framkvæmda og áætlana, og að auka aðkomu almennings að umhverfismati og samvinnu hagsmunaaðila. Mati á líklegum umhverfisáhrifum er ætlað að auðvelda ákvarðanatöku í skipulagsvinnu, upplýsa um möguleg umhverfisáhrif áætlunarinnar og auðvelda val á milli skipulagskosta.

Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum umhverfisstofnunar um mat á umhverfisáhrifum áætlana segir: „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands- eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

Skilgreining	Skýring
Jákvæð áhrif +	Áhrif áætlunar á umhverfispátt/-þætti eru talin til bóta fyrir umhverfið eða bæta hag þorra íbúa og/eða gesta á beinan eða óbeinan hátt. Breytingin sem hlýst af framfylgd áætlunarinnar er yfirleitt varanleg og getur verið staðbundin en er yfirleitt á svæðis-, lands- eða heimsvísu. Áhrifin samræmast lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Engin eða óveruleg áhrif 0	Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti eru engin eða minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif eru oftast stað- eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðsamningum sem Ísland er aðili að.
Neikvæð áhrif -	Áhrif af áætluninni eru talin skerða er rýra gildi tiltekins umhverfispáttar/-þátta á beinan eða óbeinan hátt eða valda ónæði, óþægindum, heilsutjóni eða auknu raski fyrir íbúa og/eða gesti. Áhrifin geta verið varanleg og/eða óafturkræf, staðbundin eða á lands-/heimsvísu. Áhrifin geta að einhverju leiti stangast á við ákvæði laga, reglugerða, stefnumarkana stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óviss áhrif ?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eð marvissri vöktun. Þá geta áhrif verið háð útfærslu framkvæmdar.

Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið

Umhverfispáttur er tiltekinn þáttur s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í skipulagslýsingu voru taldir upp þeir þættir sem líklegt væri að yrði fjallað um í umhverfisskýrslu.

Áhrif af stefnu aðalskipulags á einstaka þætti umhverfisins eru metin og þeim gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveim meginþáttum:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu
- Greining á einkennum og vægi áhrifa á eintaka umhverfisþætti skv. fyrirbyggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðangreindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum:

Umhverfispáttur	Matsspurning	Viðmið
Landslag og ásýnd lands	Hefur breytingin áhrif á ásýnd og landslag	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013 69. Gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026
Minjar og verndarsvæði	Hefur breytingin áhrif á menningarminjar? Hefur breytingin áhrif á náttúruminjar? Hefur breytingin áhrif á verndarsvæði?	Stefna í aðalskipulagi um verslun og þjónustu. Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Náttúruminjasrá.
Heilsa, útivist og öryggi	Hefur breytingin áhrif á hljóðvist og/eða loftgæði?	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

	Er hætta á mengun af völdum breytingarinnar? Hefur breytingin áhrif á útivistarmöguleika á svæðinu?	Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.
Gróður og dýralíf	Hefur breytingin áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60 /2013, áhersla á 61. Gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur breytingin áhrif á atvinnulíf? Hefur breytingin áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins?	Stefna í aðalskipulagi um verslun og þjónustu. Landsskipulagsstefna 2015-2026

Valkostir og samanburður

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir

- Breytt skipulag: Nýr landnýtingarreitir verður skilgreindur á skipulagsupprætti
- Núllkostur: Landnýting verður óbreytt.

Umhverfisþáttur	Breytt skipulag	Núllkostur
<p>Landslag og ásýnd lands</p> <p>Landsskipulagsstefna, kafli 2.2 Umhverfis- og menningargæði <i>Skipulag landnotkunar stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfí og landslagi</i></p> <p><i>Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.</i></p>	<p>Nýjar byggingar breyta alltaf ásýnd lands. Hótelbyggingin verður takmörkuð við tvær hæðir, til að draga úr sjónrænum áhrifum. Einnig verður efnis- og litavali settar skorður í skilmálum deiliskipulags.</p>	<p>Landslag og ásýnd verður óbreytt.</p>
<p>Minjar og verndarsvæði</p> <p>Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. <i>Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi</i></p> <p>Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í sveitarfélaginu.</p>	<p>Nokkuð er um þekktar minjar í kring um bæjarstæði Seljalandsbæja og nágrennis en ekki á þeim svæðum sem skipulagsbreyting þessi nær til.</p> <p>Áður en framkvæmdaleyfi verður gefið út verður gerð krafa um skráningu fornleifa á svæðinu.</p>	<p>Minjum stafar ekki hætta af óbreyttu skipulagi.</p>

	<p>Seljaland er í jaðri mikilvægs fuglasvæðis, sem teygir sig yfir svo til allt láglendi frá Grafningi og Ölfusi í vestri, austur að Eyjafjöllum. Enn fremur eru sjófuglabbyggðir í suðurbjörgum Seljalandsheiðar.</p>	
<p>Heilsa, útivist og öryggi</p> <p>Vegalög nr. 80/2007, 29.gr. Tengingar við þjóðvegi</p> <p><i>Óheimilt er að tengja vegi þjóðvegum nema í samræmi við skipulag og að fenginni heimild Vegagerðarinnar.</i></p>	<p>Seljaland liggur beggja megin við þjóðveg 1 rétt austan Markarfljóts. Á 2.500m kafla frá Markarfljótsbrú að Seljalands-skóla eru 10 gatnamót/tengingar. Gatnamótin við Þórsmurkurveg eru mjög fjölfarin. Aðrar tengingar á svæðinu eru mun fáfarnari, en undir Eyjafjöllum er mikið uppbyggingarsvæði og fjöldi tenginga skapar aukna slyshættu.</p> <p>Fara verður í gagngera endurskoðun tenginga á svæðinu, með það fyrir augum að fækka tengingum og bæta umferðaröryggi.</p>	<p>Fjöldi tenginga er nú þegar hættulega mikill. Ef ekkert breytist í þeim efnum verður hættan á slysum meiri, eftir því sem umferð eykst.</p>
<p>Gróður og dýralíf</p> <p>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 68. gr.</p> <p><i>Leita skal umsagnar Umhverfisstofnunar og viðkomandi náttúruverndarnefnda við gerð svæðis- og aðalskipulagsáætlana og verulegar breytingar á þeim.</i></p>	<p>Skipulagssvæðið er raskað; tún og beitiland. Uppbygging á svæðinu mun því hafa hverfandi áhrif á upprunalegan gróður og dýralíf.</p> <p>Uppbyggingu á Íslandi fylgir jafnan aukin trjárækt, sem hefur jákvæð áhrif á fjölbreytileika dýralífs.</p>	<p>Óbreytt skipulag hefur hverfandi áhrif á gróður og dýralíf á svæðinu.</p>
<p>Samfélag</p> <p>Landsskipulagsstefna, kafli 2.1 Sjálfbær byggð í dreifbýli</p> <p><i>Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli</i></p>	<p>Bygging hótels getur haft töluverð jákvæð á hrif á samfélagið. Það býður störf á ársgrundvelli auk þess sem ferðafólk hefur lengri viðdvöl í sveitarfélaginu og kaupir þar þjónustu, veitingar og afþreyingu.</p> <p>Hótelbyggingar, starfsmannabústaðir og frístundahús styrkja tekjustofna sveitarfélagsins.</p>	<p>Óbreytt skipulag hefur hverfandi áhrif á samfélagið.</p>

<p>Landsskipulagsstefna, kafli 2.2 Umhverfis- og menningargæði <i>Rétt eins og í þéttbýli er mikilvægt að huga að ásýnd og yfirbragði nýrra mannvirkja í dreifbýli og hvernig þau falla að umhverfi sínu. Oft sést vítt yfir til sveita og því geta einstök mannvirki orðið áberandi í landi. Um leið þarf að huga að hagkvæmni við staðarval nýrra mannvirkja með tilliti til veitumannvirkja, tenginga við vegakerfi og samfélagslegra innviða.</i></p>		
---	--	--

Þessi tillaga að breytingu á aðalskipulagi felur í sér breytingu á landnýtingu á afmörkuðu svæði. Þar sem nú er landbúnaðarland með takmarkaðri nýtingu og lítilli umferð, gæti orðið hótél með þeirri umferð og lífi sem slíkri starfsemi fylgir. Forsenda tillögunnar er áhugi landeigenda á uppbyggingu á svæðinu, nýta land sem fallið hefur úr ræktun og nýtingu við hefðbundinn landbúnað.

Þegar allt er tekið til, eru áhrif skipulagsbreytingarinnar nokkur á staðbundinn mælikvarða en óveruleg í stærra samhengi. Ásýnd svæðisins mun taka breytingum, en sjónræn áhrif verða takmörkuð með takmörkunum á efnis- og litavali, í greinargerð deiliskipulags.

Kynning og skipulagsferli

Farið verður með breytingu á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og nýtt deiliskipulag skv. 41. gr. skipulagslaga.

Lýsing

Lýsing breytingartillögu var send á eftirtalda aðila til umsagnar. Sömu aðilar munu fá breytingartillögu til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Ráðgjafarmiðstöð landbúnaðarins.

Heimildir

Skipulagsstofnun. 2016. „Landsskipulagsstefna 2015 – 2026“.

Alþingi Íslands. „Lög um náttúruvernd nr. 60/2013 <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2013060.html>“

Alþingi Íslands. „Lög um menningarminjar nr. 80/2012“.

<https://www.althingi.is/lagas/nuna/2012080.html>

Rangárþing eystra. 2023. „Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032“.

Alþingi Íslands. „Vegalög nr. 80/2007“. <https://www.althingi.is/laqas/nuna/2007080.html>