



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024

Verslun og þjónusta í Mið-Dal A2 og A4

Skipulagslýsing

29.06.2021



## EFNISYFIRLIT

<b>INNGANGUR</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Skipulagslýsing</b>	<b>3</b>
<b>FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Skipulagssvæðið</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>4</b>
1.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
1.2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024	5
1.2.3 Deiliskipulag	5
<b>FYRIRHUGUÐ BREYTING Á AÐALSKIPULAGI</b>	<b>6</b>
<b>UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>6</b>
<b>KYNNING OG SAMRÁÐ</b>	<b>6</b>
<b>4.1 Umsagnaraðilar</b>	<b>7</b>
<b>4.2 Samráð</b>	<b>7</b>
<b>4.3 Skipulagsferli</b>	<b>7</b>

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	ÁJ	1854-010-13

## INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2012-2024 samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til lóðanna Mið-Dals A2 L202193 og Mið-Dals A4 L227268. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið á landbúnaðarlandi en fyrirhuguð breyting gerir ráð fyrir að skilgreina verslunar- og þjónustusvæði, á svæðinu.

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðirnar frá 2017 þar sem sett eru fram ákvæði um uppbyggingu á byggingarreitum lóðanna og er áformað að minnka byggingarmagn frá gildandi deiliskipulags.

### 1.1 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

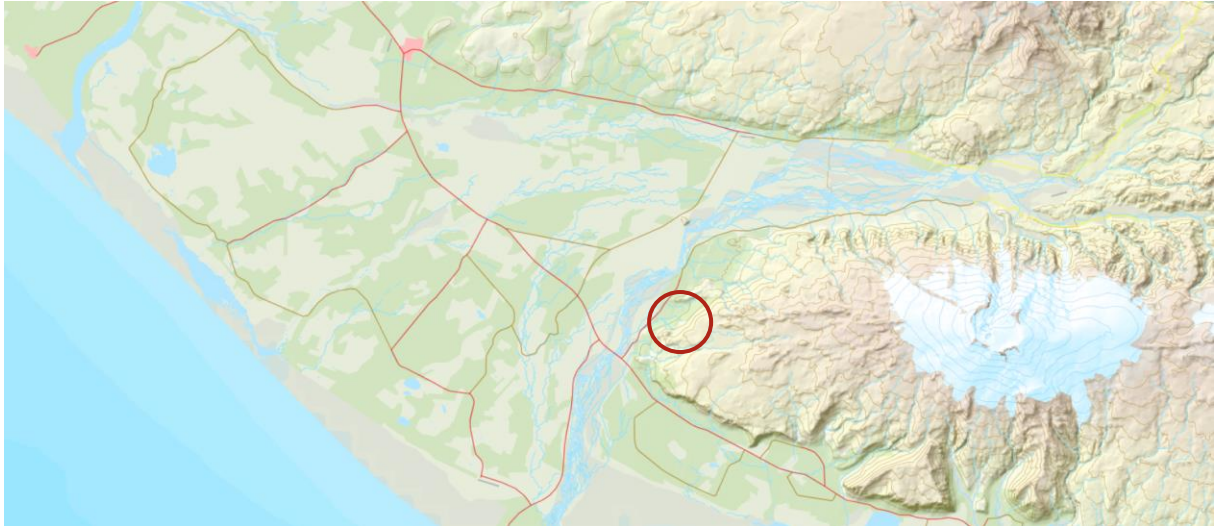
Breytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem ekki er mörkuð stefna um framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum aðalskipulagsbreytingarinnar.

## FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

### 1.1 Skipulagssvæðið

Landið er upphaflega skipt út úr jörðinni Mið-Dal, liggur austan Þórsmerkurveggar nr. 249 og er um 4 ha að stærð, algróið graslendi sem hallar lítið eitt til vesturs. Vestur af svæðinu er Markarfljót en í austri hækkar landið hratt upp á fjallsbrún og er Eyjafjallajökull þar upp af.



**MYND 1.** Yfirlitsmynd yfir hluta Suðurlands. Svæðið er afmarkað með rauðum hring (LMÍ).

Á lóðunum er búið að reisa tvö sumarhús í samræmi við deiliskipulag. Aðkoma er frá Þórsmerkurvegi nr. 249 um Stóra-Dalskirkjuveg nr. 2397 upp með Dalsá og svo um aðkomuveg til suðurs. Kvöð er um aðkomu af Stóra-Dalsvegi (nr. 2397) og um jörðina Mið-Dal.

Skv. vistgerðakortlagningu Náttúrufræðistofnunar telst svæðið allt vera tún og akurlendi (L14.2) og er í jaðri mikilvægs fuglasvæðis sem nær yfir allt suðurlandsundirlendið. Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá og þar er ekki sérstök vernd náttúruyfyrirbæra. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðaflokkunar, sem miðuð er við mælikvarða allt að 1:25.000.

Engar þekktar minjar eru innan svæðisins.

## 1.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áhersla og stefnumiða í eftirfarandi stefnum.

### 1.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Landsskipulagsstefna er unnin á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Samkvæmt 4. mgr. 10. gr. sömu laga skulu sveitarfélög taka mið af landsskipulagsstefnu við gerð skipulagsáætlana eða breytinga á þeim.

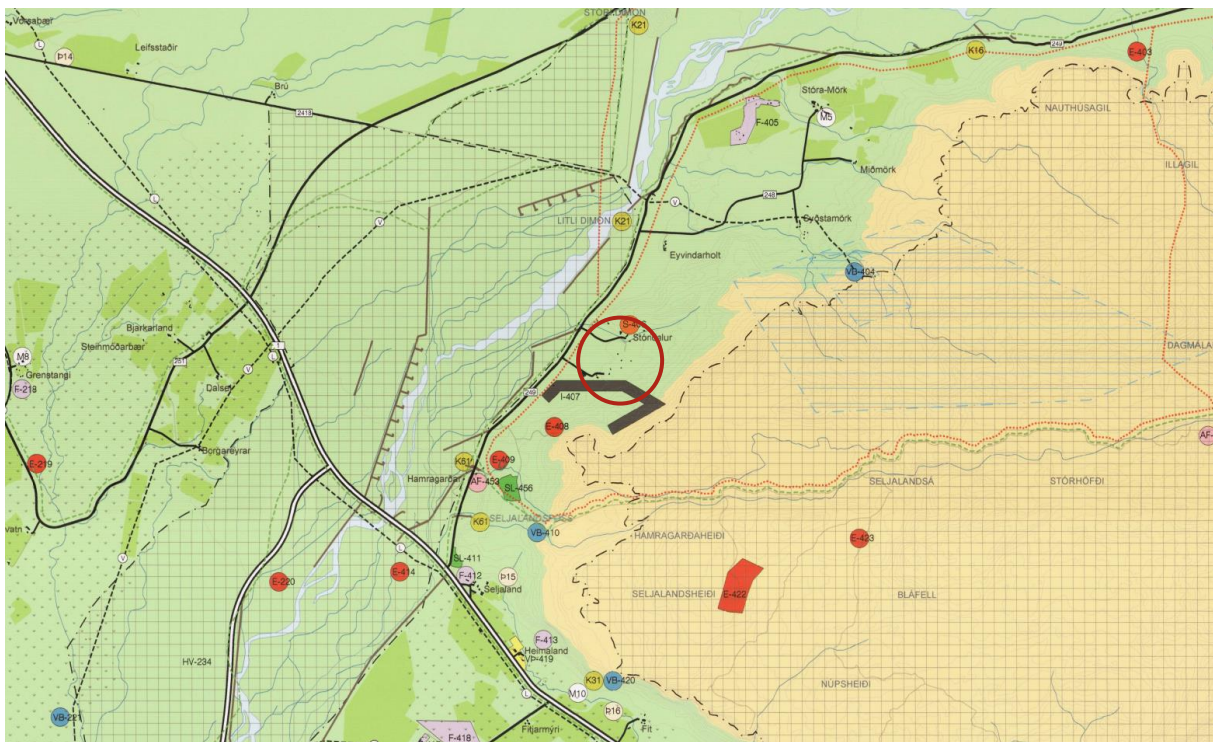
*„Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði*

tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá og sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í fristundabyggð og á skógræktarsvæðum“.

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu m.a. þar sem svæðið er ekki metið úrvals landbúnaðarland og náttúru- eða menningarminjar verða ekki fyrir áhrifum vegna breytingarinnar.

**1.2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024**

Svæðið er á skilgreindu landbúnaðarsvæði en lendir ekki innan þess lands sem telst til úrvals akuryrkjúlunds. Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að vera með almenna ferðapjónustu, gistiðstöðu og greiðasölu sem viðbót við hefðbundna starfsemi á landbúnaðarsvæðum. Slík heimild er þó bundin því að rekstraraðilarnir séu með búsetu á svæðinu og séu á yfir 15 ha jörð.

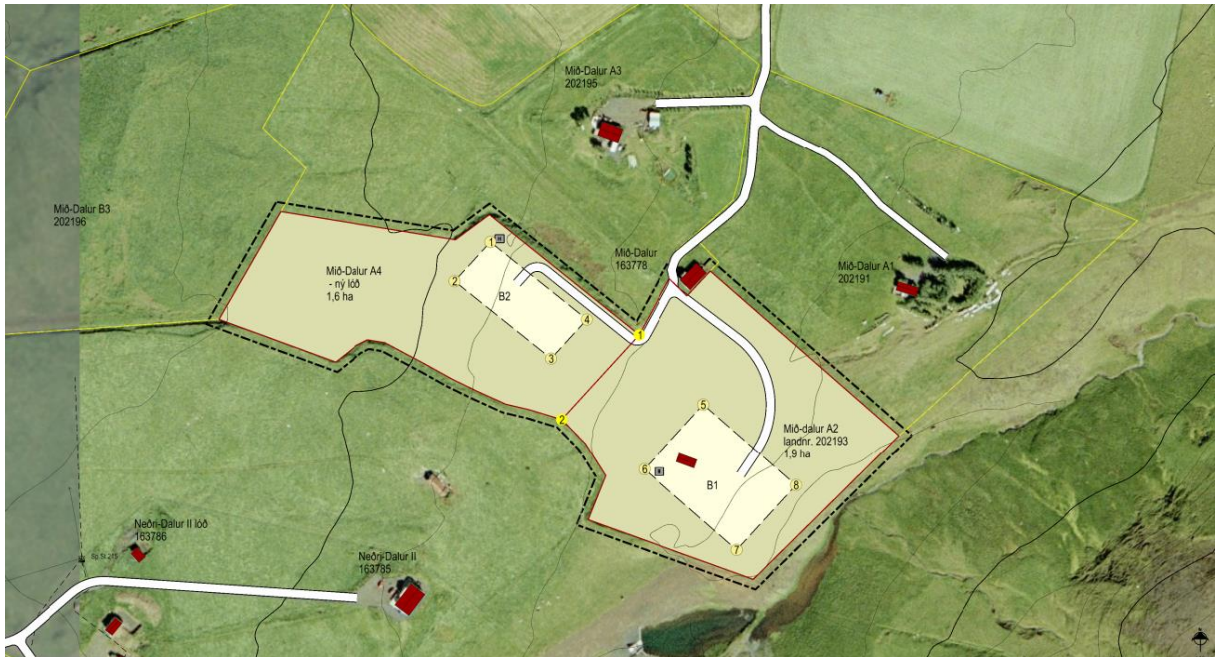


**MYND 2.** Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024. Svæðið sem breytingum tekur er innan rauða hringsins.

Á svæðum fyrir verslun og þjónustu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

**1.2.3 Deiliskipulag**

Í gildi er deiliskipulagið Mið-Dalur sem staðfest var í sveitarstjórn Rangárþings eystra þann 11. janúar 2018. Innan hvors byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús, allt að 150m<sup>2</sup> og tvö gestahús/geymslur allt að 80m<sup>2</sup> hvort.



**MYND 3.** Gildandi deiliskipulag fyrir Mið-Dal.

Áætlað er að minnka byggingarheimildir á hvorri lóð frá gildandi deiliskipulagi.

## **FYRIRHUGUÐ BREYTING Á AÐALSKIPULAGI**

Gerð verður breyting bæði á uppdrætti og greinargerð. Sett verður inn hringtákn fyrir verslun og þjónustu á uppdrátt sem merkir svæði allt að 5 ha að stærð.

Í greinargerð verður gerð grein fyrir stærð svæðisins og umfangi starfseminnar. Heimilað verður að vera með fasta búsetu á svæðinu auk þess að vera með gístiaðstöðu fyrir allt að 16 manns í Mið-Dal A2 og A4.

## **UMHVERFISÁHRIF**

Breytingin á aðalskipulaginu og deiliskipulagið falla ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 05/2006 þar sem ekki er mörkuð stefna um framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Gera skal grein fyrir áhrifum skipulagsins á umhverfið í samræmi við skipulagslög.

## **KYNNING OG SAMRÁÐ**

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur við mat á umhverfisáhrifum.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins <http://www.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.

#### 4.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

#### 4.2 Samráð

Aðalskipulagsbreytingin verður unnin fyrir sveitarfélagið og kynnt íbúum og hagsmunaaðilum. Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið verða kynnt bæði íbúum/almenningi og sveitarstjórn.

#### 4.3 Skipulagsferli

Meðferð skipulagslýsingar verður skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

**TAFLA 1.** Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
júlí 2021	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
ágúst	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi á heimasíðu sv.félags, áður en hún verður lögð fyrir sveitarstjórn.
september	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagsbreyting samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
október	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagsbreyting afgreiddar í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
nóvember	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulagsbreytingar auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.