



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2012-2024

Nýtt íbúðarsvæði -Rein / Birkilundur

Skipulaglýsing vegna aðalskipulagsbreytingar

29.12.2020



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	3
3	FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024	6
3.3	Breyting á aðalskipulagi	7
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Umhverfisáhrif	7
4	KYNNING OG SAMRÁÐ	7
1.1	Umsagnaraðilar	8
1.2	Samráð	8
1.3	Skipulagsferli	8

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	ÁJ	1854-010-08

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2012-2024 og gerð nýs deiliskipulags á lóðunum Birkilundi (L230699) og Rein (L164138). Í gildandi aðalskipulagi er svæðið á landbúnaðarlandi. Fyrirhugað er að breyta svæðinu í íbúðarsvæði með því að setja inn nýtt íbúðarsvæði sem tekur yfir um 3,2 ha.

Ekkert deiliskipulag er til á svæðinu en samhliða breytingu á aðalskipulagi verður gert deiliskipulag fyrir svæðið sem heimilar uppbyggingu íbúðarsvæðis á lóðunum tveimur. Lóðirnar munu stækka þar sem Birkilundur verður sameinuð lóðinni Hlíðarból lóð (L164126) og Rein verður sameinuð lóðinni Rein 2 (L164138).

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.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Svæðið sem breytingum tekur afmarkast af Hellishólum til norðurs, Hlíðarbóli til austurs og Kirkjulæk 1, Kirkjulæk 3 og Gömlu rétt til suðurs. Aðkoma að svæðinu er um Fljótshlíðarveg nr. 261 og síðan til suðurs Glámuveg nr. 2578.



MYND 1. Yfirlitsmynd yfir suðurland. Svæðið er afmarkað með rauðum hring¹.

Svæðið er flatlent og tvískipt gróðurlega séð. Á hluta lóðanna er trjábelti en annars er svæðið grasivaxið og gott landbúnaðarland í flokki 1.

¹ (Landmælingar Íslands)



MYND 2. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins².

Engar þekktar fornminjar eru innan svæðisins. Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá og þar er ekki sérstök vernd náttúrufríbæra.

Svæðið er að litlu leyti innan mögulegs flóðasvæðis Markarfljóts líkt og önnur byggð neðan Flótshlíðar.

3 FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli

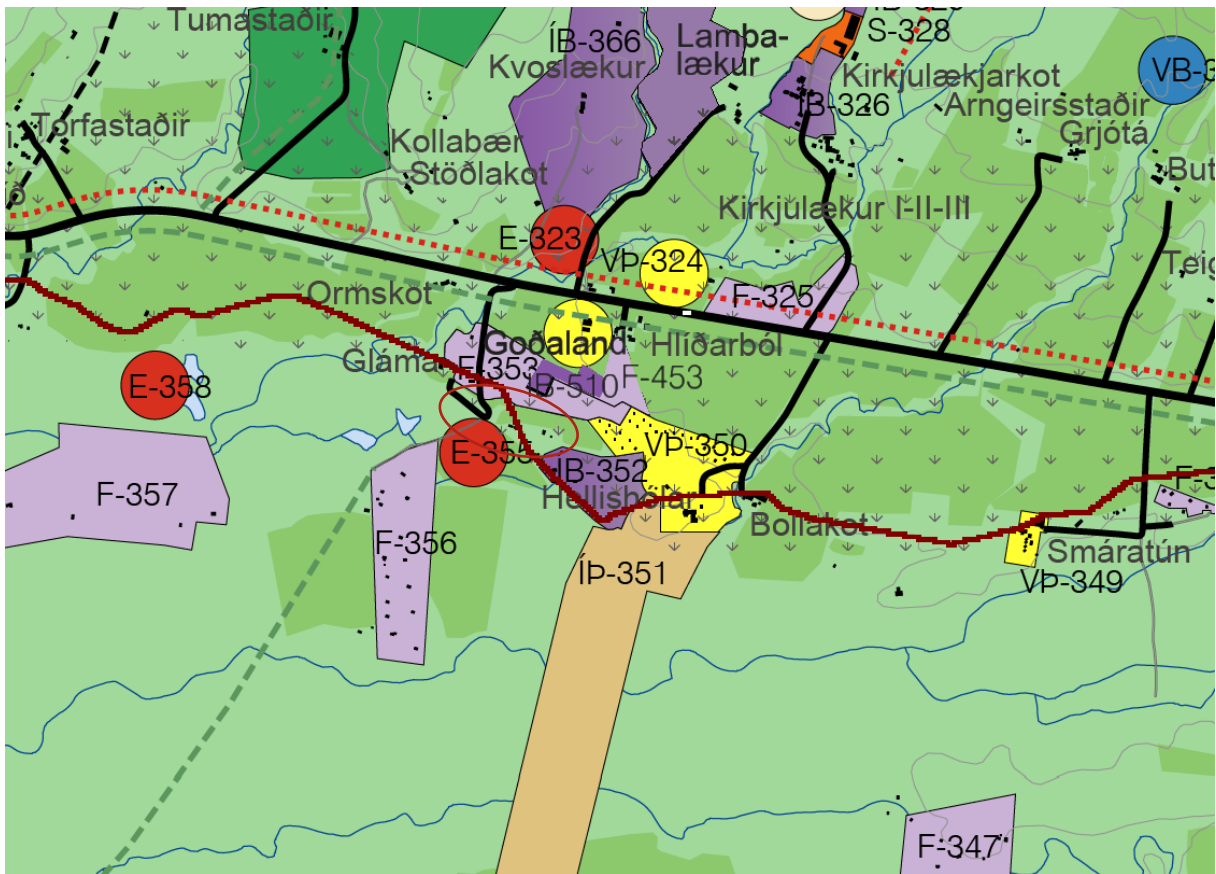
„Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal

² (Landmælingar Íslands)

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, náttúrufari 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 frístundabyggð og á skógræktarsvæðum“.

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu m.a. þar sem flokkun landbúnaðarlands og vistgerðarflokkun verður lögð til grundvallar skipulagsákvörðun og náttúru- eða menningarminjar verða ekki fyrir áhrifum vegna breytingarinnar.

3.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024



MYND 3. Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024. Skipulagssvæðið er inna rauða hringsins.

Stefna sveitarfélagsins varðandi íbúðarsvæði er m.a. að þróun byggðar og skipulag nýrra íbúðarsvæða mótist af hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri þjónustukerfa og góðum tengslum við miðlæga þjónustu. Íbúðarsvæði í dreifbýli skal fyrst og fremst vera í tengslum við atvinnustarfsemi á viðkomandi svæði. Tryggja skal svo sem kostur er að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota.

Breytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri þjónustukerfa. Hins vegar er verið að taka land sem er gott ræktað land undir íbúðarsvæði. Svæðið er

hins vegar í jaðri góðs landbúnaðarlands skv. flokkun og búið að slíta frá öðru góðu ræktunarlandi. Ekki er því séð að breyting á þessu svæði hafi afgerandi áhrif á samfellt gott ræktarland.

3.3 Breyting á aðalskipulagi

Breyting verður gerð bæði á skipulagsupprætti og í greinargerð. Sett verður inn hringtákn fyrir íbúðarsvæði á uppdrátt sem merkir svæði allt að 5 ha að stærð.

Í greinargerð verður gerð grein fyrir stærð svæðisins sem verður um 3,2 ha og að á svæðinu megi byggja allt að 6 hús á hvorri lóð fyrir sig og hámarks byggingarmagn verði 600 m².

3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu en nýtt deiliskipulag verður unnið samhliða aðalskipulagsbreytingu.

3.5 Umhverfisáhrif

Breytingin á aðalskipulaginu og deiliskipulagið falla ekki undir lög um umhverfismat áætlana 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.

4 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.

1.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið

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

1.2 Samráð

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

1.3 Skipulagsferli

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

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

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