AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024

Hellishólar í Fljótshlíð
Breytt afmörkun og stækkun frístundabyggðar F-353

Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar

Samkvæmt 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010

Janúar 2019

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR, ... **3**

2. Almennt **3**

2.1.1. Inntak og tilefni breytingar 3
2.1.2. Umhverfisaðstæður 5
2.1.3. Helstu forsendur 5
2.1.4. Áhrifamat 5
2.1.5. Annað 6

3. KYNNING OG SAMRÁÐ **7**

3.1. Almennt 7

3.1.1. Umsagnaraðilar 7

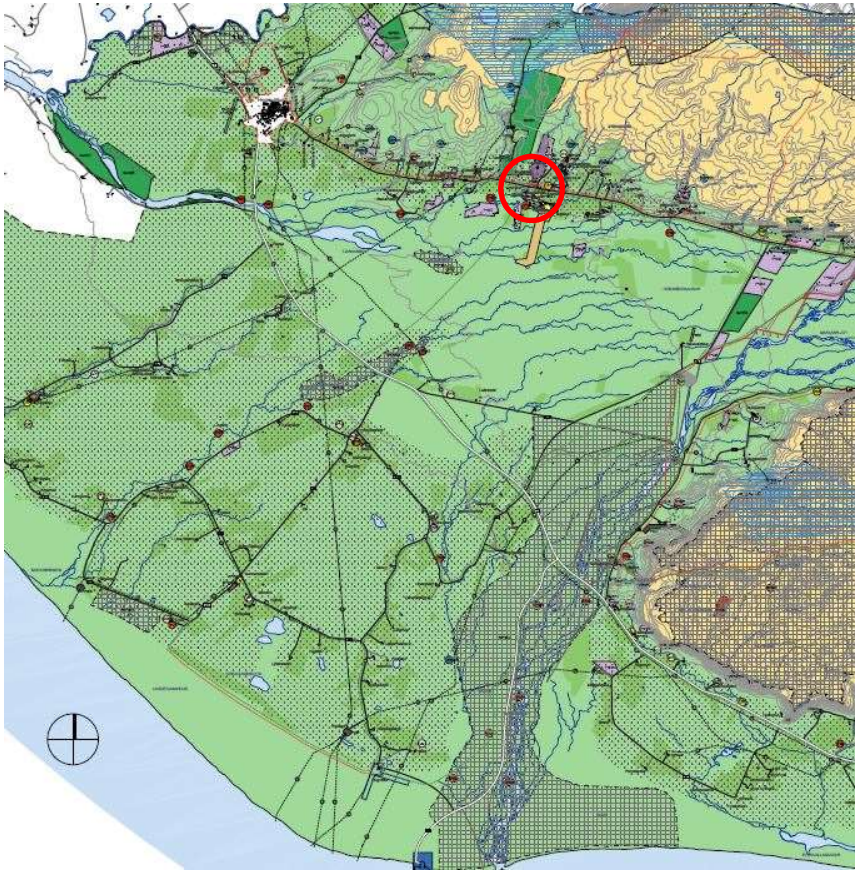
4. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN **8**

5. SAMÞYKKT LÝSINGAR **8**

1. INNGANGUR,

2. ALMENNT

Verkefnislýsing þessi tekur til breytingar á aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024. Sveitarstjórn hefur ákveðið að breyta afmörkun og stækka landnotkunarflekann F-353, Hellishólar.



Staðsetning skipulagssvæðis
(hluti úr sveitarfélagsuppdrætti Aðalskipulags Rangárþings eystra 2012-2024)

Sveitarstjórn Rangárþings eystra hefur samþykkt að breytingin verði sett í lögbundið skipulagsferli sem hefst með gerð þessarar lýsingar.

Lýsingin, verkáætlun skipulagsáætlunarinnar, er unnin samkvæmt 1. mgr. 30 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.

(Úr skipulagslögum nr. 123/2010)

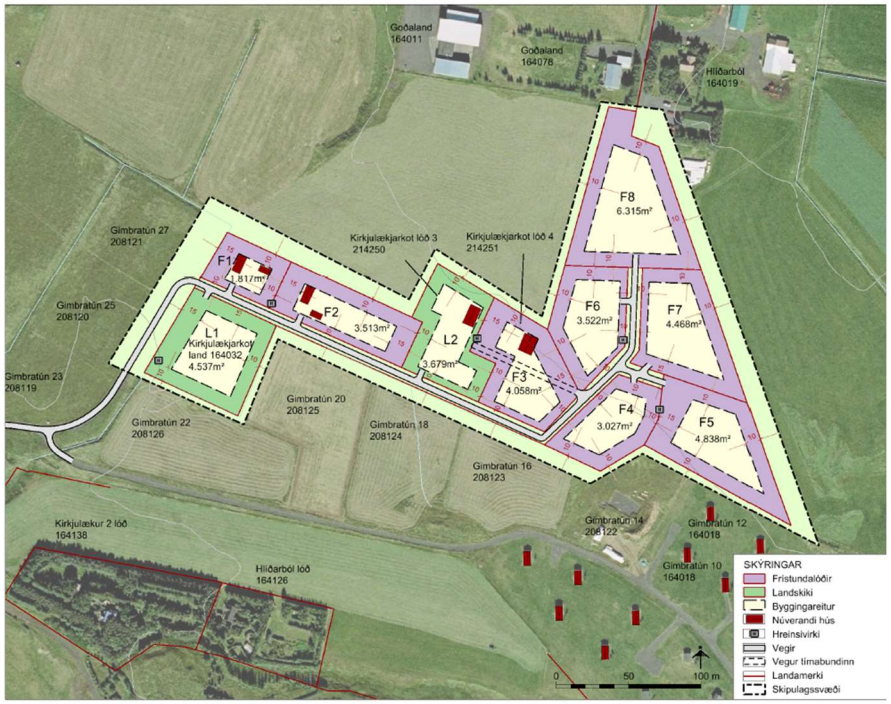
Aðalskipulagsbreytingin verður sett fram á breytingarblaði í stærð A3 eða A2 sem sýnir sveitarfélagsuppdrátt aðalskipulags í mkv. 1:50.000. Greinargerð, stefna og skipulagsákvæði verða á uppdrætti.

Í deiliskipulagi verður nánar gerð grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálar settir um gerð mannvirkja og frágang.

2.1.1. Inntak og tilefni breytingar

Afmörkun landnotkunarflekans F-353 er breytt og hann stækkaður úr 10,0 ha í 13,7 ha eða um 3,7 ha. Stækkunin er einkum til norðurs allt að Goðalandi/Hlíðarbóli. Auk þess er um 0,45 ha landskika breytt úr frístundabyggð (F) í landbúnaðarsvæði (L). Norðurhluti hinnar breyttu frístundabyggðar er landspildan Útskák, 5,8 ha úr landi Kirkjulækjarkots sbr. drög að deiliskipulagi sem gera ráð fyrir 8 lóðum af mismunandi stærðum, allt frá 3,500 í rúmlega 6.000 m^2 fyrir einlyft frístundahús ásamt tveimur landskikum (L) þar sem uppbygging er heimil samkvæmt.kafla 4.17.6 í greinargerð aðalskipulags (Uppbygging á spildum).

ÚTSKÁK í Rangárþingi eystra
Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000

Landspildan Útskák, norðurhluti skipulagssvæðisins í Hellishólum (Uppdráttur, Steinholt/Efla ehf)

Aðkoma að svæðinu er tvískipt frá Fljótshlíðarvegi nr. 261, annars vegar um veg vestan Hellishóla austan Ormskots að Glámu nr. 2578 og hins vegar austan Hellishóla um veg sem auk Hellishóla þjónar bænum Bollakoti.

Tilefni aðalskipulagsbreytingarinnar er eftirspurn eftir lóðum fyrir frístundahús á svæðinu.
Hvorki liggja fyrir upplýsingar um fjölda byggðra né óbyggðra frístundalóða í sveitarfélaginu. Slík samantekt verður hluti endurskoðunar aðalskipulags Rangárþings eystra sem er á döfinni.

Breytingar á uppdrætti

Skilgreindur er uppfærður landnotkunarfleki fyrir frístundabyggð í Hellishólum, 13,7 ha. Norðurhluti flekans er Útskák, 5,8 ha landspilda úr landi Kirkjulækjarkots.

Breytingar á greinargerð

Breytingar á línum í yfirlitstöflu

Svæði F-353

Fyrir breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
F-353	10,0	Hellishólar í Fljótshlíð	17 frístundalóðir af ýmsum stærð-um. Byggt að hluta	Uppbygging skv. deiliskipu-lagi

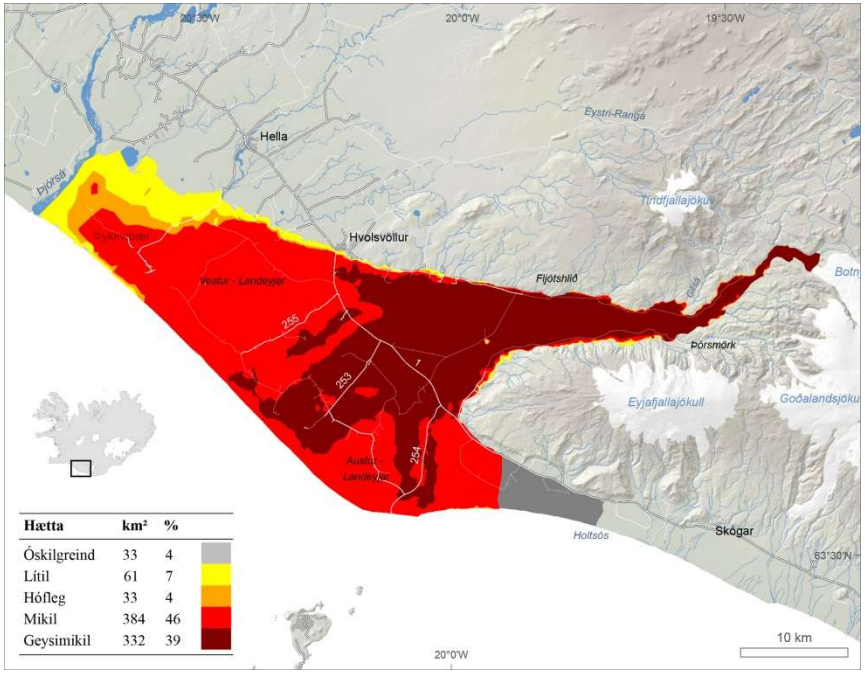
Eftir breytingu:

Nr.	**Stærð**	**Svæði**	**Lýsing**	**Skipulagsákvæði**
F-353	13,7	Hellishólar í Fljótshlíð, þar á meðal landspild-an Útskák í landi Kirkjulækja rkots	25 lóðir af ýmsum stærðum fyrir frístundahús. Byggt að hluta	Uppbygging skv. deiliskipulagi. Einlyft frístundahús sem falla vel að umhverfi og aðstæðum

2.1.2. Umhverfisaðstæður

Skipulagssvæðið er algróið graslendi sem hallar lítið eitt til suðurs og nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Talsverð trjárækt er á svæðinu og skjólbelti víða á mörkum lóða. Ekki eru þekktar fornminjar á skipulagssvæðinu, en komi þær í ljós við framkvæmdir, verður Minjastofnun Íslands umsvifalaust gert viðvart.

Skipulagssvæðið er samkvæmt skilgreiningu Holms og Kjaran (2005) í farvegi mjög stórra jökulhlaupa úr Kötlu (100.000-300.000 m^3/s. og er mesta flóðhæð>4m. Tjónmætti af völdum slíks jökulhlaups á þessum stað er metið mikið. Í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024, kafla 5.4 kemur fram að mótuð hefur verið viðbragðsáætlun almannavarnadeildar ríkislögreglustjóra vegna eldgosa og jökulhlaupa. Til staðar er viðvörunarkerfi fyrir alla íbúa og miðlun viðvarana og upplýsinga til ferðamanna.



Hætta	km²	%
Óskilgreind	33	4
Lítil	61	7
Hófleg	33	4
Mikil	384	46
Geysimikil	332	39

Flóðahætta skv. Veðurstofu Íslands (Hólm og Kjaran, 2005)

2.1.3. Helstu forsendur

Stefna í gildandi aðalskipulagi

- Frístundabyggð, meginmarkmið.

Taka skal tillit til umhverfissjónarmiða við val svæða og skipulag frístundabyggðar.

Í Hellishólum er nú þegar umfangsmikil ferðaþjónusta sem gerir svæðið fýsilegt fyrir frístundabyggð.

Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem mikilvæg eru eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, fornleifa, sögu eða almenns útivistargildis.

Skipulagssvæðið er ekki verðmætt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.

Forðast skal að skipuleggja frístundabyggð á góðu ræktarlandi eða á hættusvæðum vegna náttúruvá.

Skerðing á ræktarlandi er óveruleg og í raun er stærstur hluti sveitarfélagsins á hættusvæði vegna náttúruvár.

Stefna í Landsskipulagi

- *Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.*

Aukin frístundabyggð á svæðinu styrkir frekari uppbyggingu þjónustu fyrir ferðafólk.

2.1.4. Áhrifamat

Um er að ræða framkvæmdir sem ekki eru háðar mati á umhverfisáhrifum sbr. viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Því er fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Engu að síður verða umhverfisáhrif áætlunarinnar metin eins og kveðið er á um í kafla 12.5 í skipulagslögum nr. 123/2010

Áhrifin á náttúruvá eru metin neikvæð. Skipulagssvæðið er í farvegi mjög stórra jökulhlaupa úr Kötlu sem ógnar allri byggð á svæðinu. Í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024, kafla 5.4 kemur fram að mótuð hefur verið viðbragðsáætlun almannavarnadeildar ríkislögreglustjóra vegna eldgosa og jökulhlaupa. Til staðar er viðvörunarkerfi fyrir alla íbúa og miðlun viðvarana og upplýsinga til ferðamanna.
Talið er að síðast hafi runnið jökulhlaup í farvegi Markarfljóts fyrir um 1000 árum síðan.
Nú þegar er töluverð frístundabyggð í Hellishólum og því er gert ráð fyrir að umhverfisáhrif af fyrirhugaðri stækkun frístundabyggðar verði óveruleg. Þó má gera má ráð fyrir meiri umferð um svæðið.

2.1.5. Annað

Byggingar á svæðinu verða tengdar dreifikerfi Rarik og vatnsveitu Rangárþings eystra. Sameinast verður um frárennsli og hreinsivirki eftir því sem við verður komið og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999. Sorphirða fer eftir reglum um sveitarfélags hverju sinni.

Nánar verður gerð grein fyrir veitum, sorphirðu og brunavörnum í deiliskipulagi.

3. KYNNING OG SAMRÁÐ

3.1. ALMENNT

Í skipulagslögum nr. 123/2010, gr. 30, 31, og 32 er kveðið á um kynningar og samráð við íbúa, umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferlisins.

Í framhaldi af kynningar- og afgreiðsluferli aðalskipulagstillögunnar verður unnið deiliskipulag.

Kynning verkefnislýsingar

Lýsingin verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Hún verður einnig kynnt almenningi (íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum) með auglýsingum og framlagningu á heimasíðu sveitarfélagsins og á skrifstofu skipulagsfulltrúa. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum.

Kynning tillögu að aðalskipulagsbreytingu

Skipulagstillagan og forsendur hennar verða kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins eða/og opnu húsi sem auglýst verður með áberandi hætti áður en sveitarstjórn afgreiðir hana til auglýsingar. Tillögugögnin verða jafnframt kynnt aðliggjandi sveitarfélögum og umsagnaraðilum. Verður þeim sent bréf með tilvísun í vefslóð þar sem kynningargögnin verður að finna.

Afgreiðsla í sveitarstjórn

Eftir að skipulagstillagan hefur verið samþykkt til lögformlegrar auglýsingar í sveitarstjórn verður hún send til Skipulagsstofnunar til athugunar.

Auglýsing aðalskipulagstillögu

Sveitarstjórn skal auglýsa tillöguna með áberandi hætti svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi í sex vikur hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu Rangárþings eystra eða öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.

Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulags

Tekin verður afstaða til allra athugasemda sem kunna að berast og metið hvort breyta skuli tillögu vegna þeirra. Umsagnir/svör skipulagsnefndar verða send þeim sem athugasemdir gerðu og niðurstaða sveitarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins verður auglýst.

3.1.1. Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

4. ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLUN

Gerð verkefnislýsingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd og sveitarstjórn:	Jan/febr. 2019
Kynning verkefnislýsingar (Skipulagsstofnun, umsagnaraðilar, hagsmunaaðilar, almenningur):	Febr./mars 2019
Gerð aðalskipulagsbreytingar, umfjöllun og afgreiðsla í skipulagsnefnd Rangárþings eystra:	Apr. 2019
Kynning tillögu að aðalskipulagbreytingu:	Apr./maí 2019
Afgreiðsla í sveitarstjórn Rangárþings eystra:	Maí 2019
Auglýsing tillögu að aðalskipulagsbreytingu:	Maí/júní 2019
Afgreiðsla og gildistaka aðalskipulagsbreytingar:	Júní/júlí 2019

5. SAMÞYKKT LÝSINGAR

Lýsing þessi, sem er í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Sveitarstjórn Rangárþings eystra þann.....

_____

Skipulagsfulltrúi