



Skipulagsuppráttur Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024, Hvolsvöllur. Skipulagssvæðið markað rauðum hring.

Skipulagslýsing þessi var samþykkt í skipulagsnefnd: \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2019

Sveitarstjórn: \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2019

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2019

Með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2019

**Lýsing á skipulagsverkefni**  
Samkvæmt 1. mgr. 40. Gr. skipulagslaga nr. 123/2010

**Inngangur**  
Í Aðalskipulagi Rangárþings eystra er íbúðarsvæði ÍB-130 og ÍB131 skilgreint sem framtíðar íbúðarsvæði þar sem áætlað er að risi lágreist byggð í einbýlis-, par- og raðhúsum með góðum tengslum við skólasvæði Hvolsvallar. Þéttleiki byggðarinnar verði a.m.k. 10 íb/ha. Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir bæði íbúðarhverfin. Á opnu svæði OP-129 er gert ráð fyrir skógræktar- og útivistarsvæði Umhverfisáhrif skipulagstillögunnar verða metin skv. 12. gr. skipulagslaga.

**Aðdragandi og tilgangur**  
Afmörkun og aðkoma  
Skipulagssvæðið er um 13 ha að stærð og skiptist í ÍB-130 - 3,1 ha, ÍB-131 - 5,8 ha og OP-129 - 3,3 ha Svæðið liggur norðan núverandi íbúðarsvæðis ÍB-108 og ÍB-110. Svæðið afmarkast til austurs af Nýbýlaveg sem liggur í átt að Hvolsvallarkirkjugarði en vestan- og norðanmegin við skipulagssvæðið er óbyggt land sem í dag er að einhverju leyti nýtt sem tún. Aðkoma að svæðinu verður vestanmegin af Vallarbraut og austanmegin af Nýbýlavegi.

**Viðfangsefni, markmið og skipulagsgögn**  
Meginmarkmið skipulagsins er að skilgreina lóðir fyrir íbúðarhús sem falla að þeirri áætlun sem sett er fram í gildandi aðalskipulagi og þeim markmiðum sem sett eru fyrir opin svæði. Gert verður ráð fyrir að á svæðinu risi lágreist byggð með fjölbreyttum húsagerðum þ.e. einbýli, par- og raðhús á einni hæð. Lögð verður áhersla á góðar göngutengingar bæði innan svæðisins og við aðliggjandi svæði, þá sérstaklega öruggar gönguleiðir til og frá skóla- og íþróttasvæðum þéttbýlisins. Deiliskipulagið verður sett fram á uppdætti í mælikvarða 1:2000 og í greinargerð.

**Forsendur**  
Íbúðarþróun  
Í Rangárþingi eystra hefur orðið þó nokkur fólksfjölgun og á 3 ársfjórðungi 2018 voru íbúar 1900 en spá um íbúafjölda í gildandi aðalskipulagi kemur fram að áætlaður fjöldi, miðað við miðspæ landsmeðaltals Hagstofunnar, árið 2024 séu 1930 íbúar. Þegar horft er til fólksfjölgunar á Hvolsvelli þá er hún ekki eins hröð og má ætla að lítið framboð á lóðum og fjölbreyttu húsnæði hafi staðið vext þéttbýlisins fyrir þrífum.

**Staðhættir og veðurfar**  
Skipulagssvæðið er í dag að hluta nýtt sem tún í dag en er að öðru leyti óbyggt svæði. Landið er að mestu flatt fyrir utan lágan manir sem hafa verið settar norðan við núverandi byggð. Svæðið er nokkuð opið fyrir norðlægum vindum og mikilvægt að skipulag byggðarinnar taki mið af því.

**Minjar**  
Fornleifaskráning hefur farið fram í sveitarfélaginu (Fornleifaskráning á Hvolsvelli og nágrenni, Fornleifastofnun Íslands, FS232-04012, Reykjavík 2004). Þar sem fram kemur að norðar skipulagssvæðisins eru tóftir+garðlag, RA-255:046. Samráð verður haft við Minjastofnun Íslands við gert deiliskipulagsins.

**Náttúruvá**  
Í aðalskipulagi Rangárþings eystra eru svæði undir náttúruvá ekki afmörkuð sérstaklega en fram kemur að hætta á stórum jarðskjálftum sé hvergi meiri en á Suðurlandsundirlendinu. Hvolsvöllur er áhættuflokkur 0,4g-0,5g og settar eru fram eftirfarandi verklagsreglur sem miða að því að draga úr tjón í jarðskjálftum.

- Hafa skal að leiðarljósi að byggja fremur lágreist hús og að ekki verði byggt yfir þekktar jarðskjálftasprungur.
- Áður en byggð er skipulögð og byggingarframkvæmdir hafnar á eða við skjálftasvæði ska framkvæmdaraðili láta kanna bergsprungur á svæðinu. Ekki ætti að reisa mannvirki yfir sprungur eða stalla í berggrunninum.

Hvað aðra náttúruvá varðar s.s. eldvirkni, vatnsflóð eða jökulhlaup er bent á viðvörðunarkerf Veðurstofu Íslands og viðbragðsáætlun Almannavarna.

**Tengsl við aðrar áætlanir**  
**Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024**  
Í meginmarkmiðum aðalskipulagsins kemur fram

- Íbúðarbyggð**
- Á Hvolsvelli verði gert ráð fyrir nægum og fjölbreyttum lóðum til íbúðarhúsabygginga, sem taka mið af ólíkum þörfum, í samræmi við áætlaða/líklega þróun mannfjölda í sveitarfélaginu.
  - Þróun byggðar og skipulag nýrra íbúðarsvæða mótist af hagkvæmni í uppbyggingu og rekstr þjónustukerfa og góðum tengslum við miðlæga þjónustu.

**Opin svæði**

- Áfram er stefnt að skógrækt á opnum svæðum vestan og norðan byggðar á Hvolsvelli til þess að afmarka byggð og mynda skjól og móta umgjörð um útivistarstíga og íþróttasvæði.

Áætlunin styður þau meginmarkmið sem sett eru fram í aðalskipulaginu.

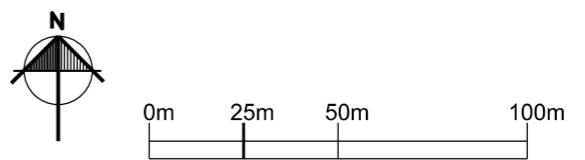
**Deiliskipulag á aðliggjandi svæðum**  
Sunnan við skipulagssvæðið er Gunnarsgerði þar sem í gildi er deiliskipulag sem staðfest var 13.03.2018 og breyting staðfest þann 11.05.2017.

Austan við skipulagssvæðið er Hvolstún þar sem í gildi er deiliskipulag frá 2004 en tvær staðfestar breytingar hafa verið gerðar á því 11.09.2008 og 10.04.2017.

**Kynning og samráð**  
Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun til umsagnar. Einnig verður skipulagslýsingin senn Veðurstofu Íslands, Minjastofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Ef leitað verður umsagna fleir aðila mun það koma fram í deiliskipulagstillögunni.

Eftirfarandi drög að skipulagsferli og tímasetningum eru birt með fyrirvara um breytingar:

- Mars 2019
- Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd og afgreidd í sveitarstjórn.
- Apríl 2019
- Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsing kynnt almenningi skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með tveggja vikna fresti til þess að senda inn athugasemdir.
- Mai-júní 2019
- Tillaga að nýju deiliskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn, fjallað um umsagnir og ábendingar sem borist hafa. Tillaga samþykkt til auglýsingar.
- Ágúst-sept 2019
- Tillagan auglýst skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
- Sept-okt 2019
- Tillaga lögð fyrir skipulagsnefnd, samþykkt í sveitarstjórn og send Skipulagsstofnun skv. 41 gr. skipulagslaga.
- Nóvember 2019
- Sveitarstjórn samþykkir deiliskipulagið og það auglýst í B-deild Stjórnartíðinda skv. 41 gr. skipulagslaga.



BR.	DAGS.	BREYTING	REKNI.	TEKNI.

**Rangárþing-eystra**  
VERKAUFI - HEILBRIGGJAFANG - ÖRN

**LANDMÖTUN** - HAMRABORG 12 • 200 KÓPVAÐUR • Sí. 575 5300 • KT. 661204-2700 • NETTSÍ. landmotun@landmotun.is

**Deiliskipulag íbúðarbyggðar og opins svæðis norðan byggðar**

**Skipulagslýsing**

DEILISKIPULAG - SKYRINGARUPPRÁTTUR	SKIPULAG: ÖÖG, DG, KUS
	TEKNAÐ: DG
	SAMBYKKT
	KT.
KVARNÚM 1:2000 A2	KÓPVAÐUR
VERKNR.	TEKNI. NR.
DI-1806	01

DAGS. 20.02.2019