AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024

Breyting á Rein og Birkilundi

01.03.2021

HÖFUNDUR	DAGS.	VERKNR.
AB / ÁJ	01.03.21	1854-010-08

EFLA VERKFRÆÐISTOFA
+354 412 6000 efla@efla.is www.efla.is

Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra ________

____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun _________________

____

____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: ______________ með athugasemdafresti til: ______________.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: ______________með athugasemdafresti til: ______________.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: ________

Skipulagsgögn

Greinargerð ásamt skipulagsuppdrætti.

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR 1
2 FORSENDUR 1
2.1 Tengsl við aðrar áætlanir 1
2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026 1
2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024 2
2.2.1 Íbúðarsvæði 2
2.3 Minjar 2
2.4 Náttúruvá 2
2.5 Veitur 2
3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 3
4 UMHVERFISÁHRIF 3
5 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 4

1 INNGANGUR

Rangárþing eystra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Svæðið sem breytingum tekur afmarkast af Hellishólum til norðurs, Hlíðarbóli til austurs og Kirkjulæk 1, Kirkjulæk 3 og Gömlu rétt til suðurs. Hluta landbúnaðarlands verður breytt í íbúðarsvæði fyrir tvær íbúðarlóðir.

Gerð verður breyting á greinargerð og uppdrætti.

2 FORSENDUR OG MARKMIÐ

Umrætt svæði er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Aðkoma er af Suðurlandsvegi um Fljótshlíðarveg og þaðan um Glámuveg (nr. 2578).

Landið er flatlent, graslendi að mestu leyti með trjábeltum. Svæðið er ekki innan sérstakra verndarsvæða, sbr. vefsjá á heimasíðu Náttúrufræðistofnunar, þar sem kortlögð er sérstök vernd náttúrufyrirbæra.

Á svæðinu hafa verið stofnaðar fjórar lóðir og hefur verið byggt á tveimur þeirra. Áætlað er að byggðu lóðirnar munu stækka þar sem Birkilundur verður sameinuð lóðinni Hlíðarból lóð (L164126) og Rein verður sameinuð lóðinni Rein 2 (L164138). Allmikil byggð er í næsta nágrenni, frístundabyggð, íbúðarbyggð, ferðaþjónustustarfsemi og landbúnaðarstarfsemi.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvarðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar“.

„Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi. “

Framkvæmdin styður við núverandi byggð og nýtir innviði sem eru til staða. Nú þegar liggja vegir og veitukerfi um svæðið. Náttúru- eða menningarminjar verða ekki fyrir áhrifum vegna breytingarinnar.

Svæðið er á jaðri góðs landbúnaðarlands og hefur ekki áhrif á samfellu í landbúnaðarlandi.

2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024

2.2.1 Íbúðarsvæði

Í stefnu í aðalskipulags segir m.a. í kafla 4.3 um íbúðarbyggð:

Meginmarkmið

- Þróun byggðar og skipulag nýrra íbúðasvæða mótist af hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri þjónustukerfa og góðum tengslum við miðlæga þjónustu.

- Íbúðasvæði (fleiri en 3 hús) í dreifbýli skal fyrst og fremst vera í tengslum við atvinnustarfsemi á viðkomandi svæði.

Fyrirhuguð breyting samræmist stefnu gildandi Aðalskipulags Rangárþings eystra 2012 – 2024 þar sem verið er að bæta íbúðasvæði við kjarna sem samanstendur af íbúðar-, frístunda-, og verslunar- og þjónustusvæðum. Samlegðaráhrif eru mikil og er svæðið vel staðsett m.t.t. samgangna og veitukerfa þ.á.m. ljósleiðaratenginga.

Unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið.

2.3 Minjar

Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í sveitarfélaginu.

Norðvestan við húsið Gömlurétt ser gömul fjárrétt. Réttin er fyrir utan svæðið sem breytingum tekur. Við gerð deiliskipulags á svæðinu skal fornleifafræðingur, í samráði við Minjastofnun Íslands, skoða svæðið og meta hvort þörf sé á frekari aðgerðum áður en farið verður í framkvæmdir. Þegar er búið að raska svæðinu næst gömlu réttinni með trjágróðri.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

2.4 Náttúruvá

Í fyrri umsögnum Veðurstofu Íslands, um skipulag í næsta nágrenni svæðisins kemur fram að mögulegt er að svæðið verði fyrir áhrifum vegna hlaupvatns frá eldgosi í Kötlu. Um væri að ræða kyrrstætt hlaupvatn.

2.5 Veitur

Svæðið fær neysluvatn frá Kirkjulækjarveitu sem er einkaveita eða öðru viðurkenndu vatnsbóli. Á svæðinu verða rotþrær samnýttar eftir því sem við verður komið og einnig verður skoðað nánar með að leiða grávatn í sérlögnum út í jarðveg í samráði við heilbrigðiseftirlit.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð.

Breytingar á uppdrætti:

Sett verður inn nýtt 2,9 ha íbúðarsvæði ÍB-512 en landbúnaðarland minnkar sem því nemur.

Breytingar á greinargerð:

Í töflu 4.3.3 er bætt við nýju íbúðarsvæði:

NR	STÆRÐ	SVÆÐI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
ÍB-512	2,9 ha	Rein	Á svæðinu eru 2 hús.	Skilgreindar verða 2 lóðir fyrir íbúðarhús. Á hvorri lóð má byggja íbúðarhús, á einni hæð ásamt bílgeymslu, gestahúsi og skemmu/geymslu. Mænishæð má vera allt að 6,5 m. Miðað við gólfkóta. Hámarks byggingarmagn á hvorri lóð er 600 m². Gerð og útlit bygginga skal taka tillit til umhverfis og náttúru.

4 UMHVERFISÁHRIF

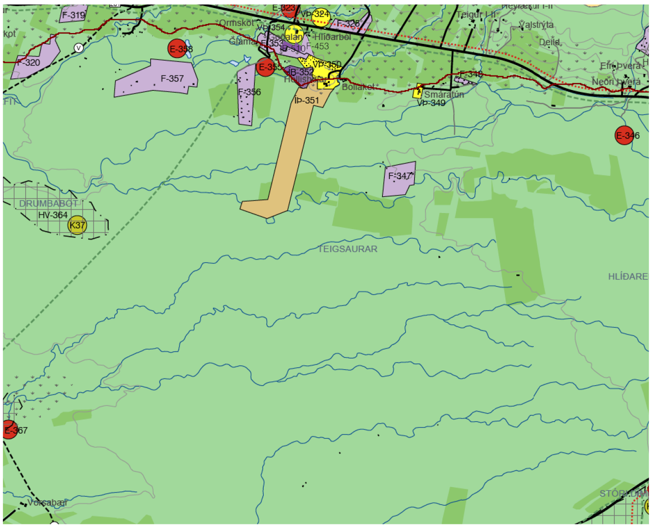
Aðalskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Helstu umhverfisáhrif eru sjónræn þar sem fleiri mannvirki eru heimiluð og óveruleg áhrif verða á umferð og hljóðvist.

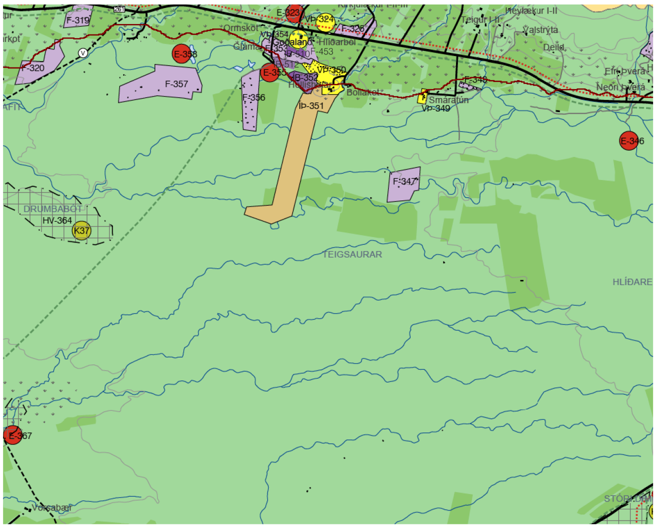
5 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Rein og Birkilundur
Breyting á aðalskipulagi

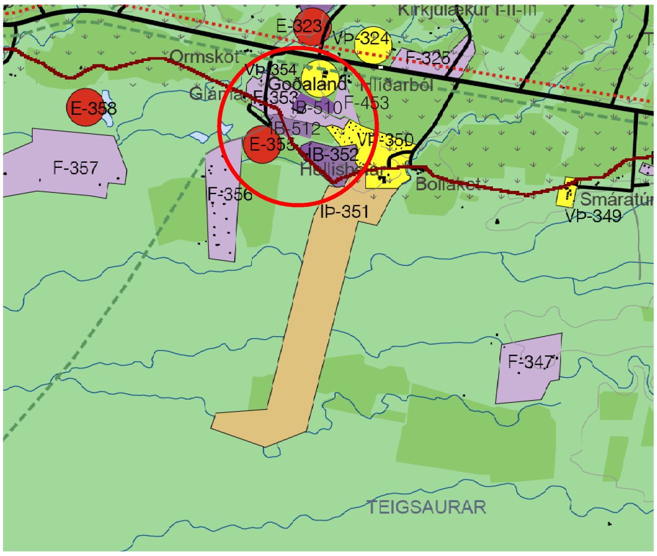
Rangárþing eystra



Staðfest aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024 m.s.br.



Breytt aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024



Breytt aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024, skýringarmynd í 1:50.000

LANDNOTKUN

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- MÖRK ÞÉTTBÝLIS
- MÖRK SVÆÐISSKIPULAGS MIÐHÁLENDIS 2015 -EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR
- ÞJÓÐLENDULÍNA -EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR
- MÖRK SÉRUPPDRÁTTA
- ÍB ÍBÚÐARBYGGÐ
- M MIÐSVÆÐI
- VÞ VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- S SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA
- AT ATHAFNASVÆÐI
- I IÐNAÐARSVÆÐI
- E EFNISTÖKU- OG EFNISLOSUNARSVÆÐI
- F FRÍSTUNDABYGGÐ
- F STÖK FRÍSTUNDAHÚS
- AF AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
- ÍÞ ÍÞRÓTTASVÆÐI
- K KIRKJUGARÐAR OG GRAFREITIR
- OP OPIN SVÆÐI
- FV FLUGVELLIR
- H HAFNIR
- L LANDBÚNAÐARSVÆÐI
- LANDBÚNAÐARSVÆÐI -TÚN, EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR
- LANDBÚNAÐARLAND - FLOKKUR I SKV. SKILGR. Í GREINARG.
- SL SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- ÓB ÓBYGGÐ SVÆÐI
- VÖTN, ÁR OG SJÓR
- VB VATNSBÓL -BRUNNSVÆÐI VATNSVERNDAR
- K KATLA JARÐVANGUR -ÁNINGARSTAÐIR, STAÐSETNING TIL SKÝRINGAR

FLÓÐAHÆTTA (bætt við í seinni breytingum)
TIL SKÝRINGAR SBR. GÖGN VEÐURSTOFU ÍSLANDS
- MÖRK MIKILLAR OG GEYSIMIKILLAR FLÓÐAHÆTTU

VERNDARSVÆÐI

- FS FRIÐLÝST SV.
- HV HVERFISVERND
- VG VATNSVERND VATNSBÓLA -GRANNSVÆÐI
- VF VATNSVERND VATNSBÓLA -FJARSVÆÐI
- Þ MINJAVERND -FRIÐLÝSTAR MINJAR
- M MINJAVERND -HVERFISVERND BÚSETUMINJA

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- STOFNVEGIR
- TENGIVEGIR
- HÉRAÐSVEGIR
- LANDSVEGIR
- AÐRIR VEGIR -EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR
- VARNARGARÐAR -EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR
- MEGINREIÐLEIÐIR
- MEGINGÖNGULEIÐIR
- VATNSVEITA -STOFNLÖGN
- HITAVEITA -STOFNLÖGN
- RAFVEITA -STOFNLÍNA, LOFTLÍNA
- RAFVEITA -STOFNLÍNA, Í JÖRÐ
- FJARSKIPTI -STOFNLÖGN LJÓSLEIÐARA

EFLA

Rein og Birkilundur - breyting
Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024

Verk	Blaðstærð	Unnið:	Rýnt:
1854-010	A4	AB	ÁJ
Mælikvarði	Dags.	Dags.breyt.	
1:100.000	01.03.2021		

TILLAGA