



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2012-2024

Frístundabyggð á Hellishólum við Fljótshlíð

Skipulagslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar

04.05.2021



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	FYRIRHUGUÐ STEFNA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING	5
3.1	Landsskipulagsstefna	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra	5
3.3	Náttúruvá	Error! Bookmark not defined.
3.4	Breyting á aðalskipulagi	6
3.5	Deiliskipulag	7
4	MATSLÝSING	7
4.1	Matsskylda	8
4.2	Umhverfisþættir og áherslur	8
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	9
5.1	Umsagnaraðilar	9
5.2	Samráð	9
5.3	Skipulagsferli	9

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	ÁJ	1854-010-11

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 í landi Hellishóla í Fljótshlíð.

Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði VP-350 og íþróttasvæði ÍP-351. Fyrirhugað er að breyta hluta svæðanna í svæði fyrir frístundabyggð og heimila þar byggingar/stöðuhýsi, þ.e. stæði fyrir hjólhýsi, stærstan hluta ársins.

Í gildi er deiliskipulag af svæðinu frá árinu 2001, Hellishólar Fljótshlíð. Samhliða breytingu á aðalskipulagi verður gerð breyting á deiliskipulaginu til samræmis.

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 undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem mörkuð er stefna um framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Framkvæmdin er tilkynningaskyld til sveitarfélags skv. tölulíð 12.07 þar sem um er að ræða varanlegt hjólhýsasvæði sem er allt að 10 ha.

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 nær til Hellishóla. Aðkoma að svæðinu er frá Fljótshlíðarvegi nr. 261 um Bollakotsveg austan frá en aðkomuvegi meðfram Kvoslækjará vestan frá.



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



MYND 2. Svæðið sem breytingum tekur er innan rauðu hringanna².

¹ (Landmælingar Íslands, á.á.)

² („Kort of Íslandi | Map of Iceland“ á.á.)

Landið er flatt og vistgerðir á svæðinu eru skv. kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands tún og akurelendi L14.2³.

Engar þekktar fornminjar eru innan svæðisins sem breytingum tekur en skv. fornminjaskrá Fornleifastofnunar Íslands frá 2001 eru fornleifar að finna víða í nágrenninu.

3 FYRIRHUGUÐ STEFNA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

3.1 Landsskipulagsstefna

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.

Í kafla 2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru segir:

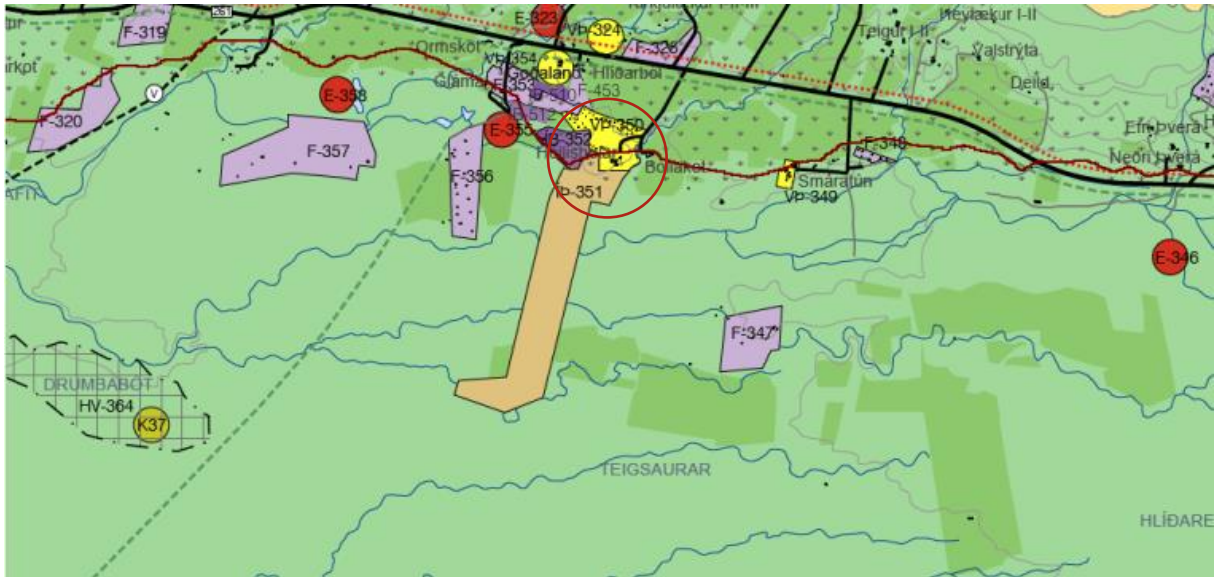
„Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar“

Aðalskipulagsbreyting verður í samræmi við Landsskipulagsstefnu.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings eystra

Aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024 var staðfest í maí 2015. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og íþróttasvæði.

³ (Náttúrufræðistofnun Íslands 2016)



MYND 3. Hluti úr gildandi aðalskipulagi.

Í yfirlitstöflu í greinargerð í kafla 4.5.5 er eftirfarandi upplýsingar og skipulagsákvæði um verslunar- og þjónustusvæðið:

NR.	STÆRÐ	SVÆÐI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
Vp-350	14	Hellishólar í Fljótshlíð	Ferðabjónusta. Veitingarekstur og tjaldsvæði.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Í yfirlitstöflu í greinargerð í kafla 4.12.3 er eftirfarandi upplýsingar og skipulagsákvæði um íþróttasvæðið:

NR.	STÆRÐ	SVÆÐI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
Íp-351	14	Hellishólar	Níu holu golfvöllur	Uppbygging skv. golfvallarskipulagi.

Stefna sveitarfélagsins varðandi frístundabyggð er að þau skulu rísa sem mest á samfelldum svæðum. Við deiliskipulagningu skal leitast við að samnýta aðkeyrslu frá þjóðvegi, bílastæði, lagnir, rotþrær, göngustíga og útivistarsvæði.

Með fyrirhugaðri breytingu er ekki stefnt að hefðbundinni byggð frístundahúsa heldur að heimila léttar byggingar og stöðuhýsi, þ.e. stæði fyrir hjólhýsi. Frístundabyggðin verða ekki samliggjandi (sjá mynd 2) heldur verða þetta tveir kjarnar fast við verslunar- og þjónustusvæðið og núverandi byggð og er því markmiði aðalskipulagsins framfylgt um samnýtingu grunngerðar sveitarfélagsins.

3.3 Breyting á aðalskipulagi

Breyting verður gerð í greinargerð og uppdretti. Frístundasvæði verða afmörkuð, annars vegar um 3,8 ha svæði og minnkar svæði fyrir verslun og þjónustu að sama skapi. Hins vegar verður afmarkað um 2 ha svæði fyrir frístundabyggð og minnkar íþróttasvæðið að sama skapi. Breytingin er tilkynningaskyld til sveitarfélagsins í samræmi við lög um mat á umhverfisáhrifum, nr. 106/2000 m.s.br.

Breytingin er gerð til að hægt verði að bjóða uppá fjölbreyttari aðstöðu fyrir frístundabyggð en það færir í vöxt að óskað sé eftir stöðuleyfi fyrir hjólhýsi með heimild til að reisa umjörð kringum eins og t.d. sólpall.

3.4 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag frístundahúsa- og ferðapjónustusvæðis á Hellishólum í Fljótshlíð frá árinu 2001. Stærri frístundabyggðin verður skilgreind í Lambhúsalaus en hitt, minna, svæðið er ekki innan deiliskipulags, en verður það staðsett beint suður af íbúðarhúsinu.



MYND 4. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið.

Deiliskipulaginu verður breytt samhlíða eða eftir breytingu á aðalskipulagi til samræmis.

4 MATSLÝSING

Við breytingu á aðalskipulagi skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og skulu eftirfarandi meginatriði koma fram skv. gr. 4.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013:

- a) „*Lýsing og samanburður á kostum sem til greina koma um þróun byggðar, staðsetningu og útfærslu hennar og einstakra framkvæmda, m.t.t. áhrifa á umhverfið, svo sem með tilliti til sérkenna einstakra svæða og/eða verndargildis. Þetta getur t.d. átt við um tegund landnotkunar, þéttleika byggðar eða stefnu um samgöngur,*
- b) *hvernig tryggt er að tillagan í heild, einstök markmið hennar og framfylgd valdi sem minnstum neikvæðum umhverfisáhrifum. Við mótun tillögu skal tekið tillit til umhverfissjónarmiða og þess gætt að einstök markmið hennar samræmist meginmarkmiðum skipulagstillögunnar og markmiðum reglugerðar þessarar,*
- c) *hvort setja þurfi í aðalskipulagi skilyrði fyrir deiliskipulagsgerð og framkvæmdum á síðari stigum, til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið“.*

Umhverfismat áætlana er unnið samhliða skipulagsgerð, með þátttöku skipulagsnefndar. Með því móti nýtist umhverfismatið best í þeim tilgangi að taka tillit til umhverfissjónarmiða og stuðla að óskertum eða bættum umhverfisgæðum fyrir þá sem nýta svæðin.

Umhverfismatinu er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti. Umhverfismatið verður sett fram í umhverfisskýrslu sem fylgir skipulagsgögnunum.

4.1 Matsskylda

Þær framkvæmdir sem fyrirhugaðar eru á svæðinu falla undir C flokk í 1. Viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda n.t.t. tölulíð 12.07. Þar með fellur aðalskipulagsbreytingin undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og mun fylgja skipulagsáætlunum umhverfisskýrsla.

4.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu verða skoðuð áhrif á umhverfisþættina sem sýndir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Í umhverfisskýrslu verða sett viðmið fyrir hvern umhverfisþátt. Viðmiðin verða sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins ásamt settum markmiðum sveitarfélagsins í samfélags- og umhverfismálum auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1. Umhverfispættir, helstu matsspurningar og viðmið. Lög og reglugerðir eru ekki talin upp sem viðmið þar sem stefnan skal taka mið af þeim lögum og reglugerðum sem eru í gildi á hverjum tíma.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	DÆMI UM VIÐMIÐ
Verndarsvæði	Mun skipulagið fela í sér áhrif á verndarsvæði?	Aðalskipulag Rangárbings eystra
Ásýnd og landslag	Mun skipulagið hafa áhrif á ásýnd svæðisins? Mun skipulagið hafa sjónræn áhrif? Mun skipulagið hafa áhrif á náttúrulegt landslag ?	Aðalskipulag Rangárbings eystra
Heilsa og öryggi	Mun skipulagið hafa áhrif á hljóðvist og loftgæði á nærliggjandi svæðum? Mun skipulagið hafa áhrif á lýðheilsu?	Aðalskipulag Rangárbings eystra

5 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 tímafrestr.

5.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands

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

5.2 Samráð

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

5.3 Skipulagsferli

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

TAFLA 2. Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

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