



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024

Hlíðarendakot – íbúðarbyggð og verslun og þjónusta

02.11.2021



RANGÁRÞING EYSTRÁ

Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024

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

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

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: _____

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	ÁJ	18-010-12

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR OG MARKMIÐ	5
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.1.2	Aðalskipulag Rangárpings eystra 2012-2024	7
2.2	Deiliskipulag	7
2.3	Náttúruvá	7
2.4	Veitur	8
2.5	Mínjar	8
3	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	8
4	UMHVERFISÁHRIF	9
5	MÁLSMEDFERÐ OG UMSAGNIR	10
5.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	10
5.2	Skipulagsferli	10
6	UPPDRATTUR	11

1 INNGANGUR

Sveitarstjórn Rangárbings eystra leggur hér fram breytingu á Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2012-2024 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin felur í sér að á jörðinni Hlíðarendakoti (L164020) í Fljótshlíð breytist landbúnaðarland í íbúðarbyggð og svæði fyrir verslun og þjónustu.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn er greinargerð þessi ásam uppdrætti aftast í greinargerðinni.

2 FORSENDUR OG MARKMIÐ

Hlíðarendakot er um 403,8 ha að stærð og er í innarlega í Fljótshlíð. Fljótshlíðarvegur nr. 261 liggur um jörðina samhliða hlíðinni. Úr hlíðinni renna lækir og fossar í litlum giljum. Gluggafoss í Merkjá er með þeim fallestri og fyrirhugað er að bæta aðgengi að honum fyrir ferðamenn.

Ofan vegar er nokkuð undirlendi þar sem bæjarstæðið er, ræktuð tún og skógarreitir undir brattri hlíðinni og klettabeltum. Neðan vegar er víðáttumikið flatlendi þar sem ár flæmast um og vistgerðir einkennast af mosamóavist (L10.1), víðikjarrvist (L10.10), lyngmóavist á láglandi (L10.8) og grasengjavist (L9.5). Vistgerðirnar eru með hátt og mjög hátt verndargildi, fyrir utan mosamóavist sem er með lágt verndargildi, en eru allar nokkuð útbreiddar um land allt.

Í kringum Geopark-verkefnið, sem er samstarfsverkefni sveitarfélaganna, Rangárbings eystra, Skaftárhrepps, Mýrdalshrepps, Háskólafélags Suðurlands, Atvinnuþróunarfélags Suðurlands og Stofnun fræðastera á Íslandi, hefur sérstökum jarðminjum verið komið á framfæri og jarðferðamennska þróuð í kringum það. Eykur þetta þörf fyrir gistingu og þjónustu á svæðinu.



MYND 1. Horft yfir Hlíðarendakot til norðurs frá Fljótshlíðarvegi (mynd: ja.is).



MYND 2. Horft yfir Hlíðarendakot til suðurs frá Fljótshlíðarvegi (mynd: ja.is)

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. Skipulagsákvæðanir 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.“

„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.“

Breyting á aðalskipulagi eru í samræmi við Landsskipulagsstefnu þar sem uppbygging íbúðarsvæðisins verður í beinum tengslum við uppbyggingu atvinnustarfsemi á svæðinu á verslunar- og þjónustustörfum og afleiddum störfum veitinga og gistihúsareksturs. Með nýju íbúðarsvæði er verið að byggja í nágrenni núverandi bæjartorfu og nýta þar útihús sem ekki þjóna lengur sínum upprunalega tilgangi. Hagkvæmni vegna grunnkerfa staðarins eru til staðar og ekki er um að ræða skerðingu á úrvals landbúnaðarland í flokki I.

2.1.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024

Aðalskipulagið tók gildi í júní 2015.

Svæðið sem breytingum tekur er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi skipulagi. Gert er ráð fyrir að landbúnaður, hefðbundinn búskapur, verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum annarra atvinnugreina sem henta slíkum svæðum.

Á svæðum fyrir verslun- og þjónustu er gert ráð fyrir umfangsmikilli þjónustu við ferðamenn, t.d. gisting í gistiheimilum eða gistiskálum. Uppbygging nýrrar starfsemi í ferðaþjónustu, það er hótela, gistiheimila og veitingareksturs sem krefst stærri bygginga en 1.500 m², verður einungis á svæðum sem í aðalskipulagi eru skilgreind fyrir verslun og þjónustu.

Þróun byggðar og skipulag nýrra íbúðarsvæða mótist af hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri þjónustukerfa og góðum tengslum við miðlæga þjónustu. Íbúðarsvæði (fleiri en 3 hús) í dreifbýli skal fyrst og fremst vera í tengslum við atvinnustarfsemi á viðkomandi svæði. Stefnt er að því að sporna við myndun þéttar íbúðarbyggðar í dreifbýli.

Breytingin er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Verið er að þróa aðrar atvinnugreinar en hefðbundinn landbúnað á svæðinu og nýtist núverandi þjónustukerfi að stórum hluta þeirri uppbyggingu. Svæðið flokkast ekki sem úrvals landbúnaðarland.

2.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið en nýtt deiliskipulag verður auglýst samhliða eða í kjölfar aðalskipulagsbreytingu.

2.3 Náttúruvá

Ofan bæjarstæðis Hlíðarendakots liggur lína sem táknar mörk milli mikillar og geysimikillar flóðahættu.

EKKI er talin mikil hættu af veðurorsökuðum flóðum í Merkjá eða Drífanda. Ef hins vegar gos í vesturhluta Kötlu eða í norðurhluta Eyjafjallajökuls er að ræða, sem gæti valdið jökulhlaupi í Markarfljóti, er mögulegt að svæðið, sem breytingum tekur, verði fyrir áhrifum hlaupvatns. Miðað við hámarksrennsli jökulhlaupa er mögulegt að svæðið fari undir djúpt og straumhart flóðvatn sem getur valdið mjög miklu tjóni. Á síðustu 8.000 árum hafa stór jökulhlaup (yfir 100.000 m³/s) farið niður Markarfljót á 500-800 ára fresti, en um 1.200 ár eru frá síðasta hamfarahlaupi í Markarfljóti.

Mótuð hefur verið viðbragðsáætlun almannavarnardeildar ríkislögreglustjóra vegna eldgosa og jökulhlaupa. Til staðar er viðvörðunarkerfi fyrir alla íbúa og miðlun viðvarana og upplýsinga til ferðamanna.

2.4 Veitur

Rafveita er að hluta um eigin virkjun á jörðinni. Jafnframt mun svæðið vera tengt dreifikerfi RARIK.

Neysluvatn er úr eigin brunni á jörðinni. Ef þörf verður á vatni umfram það sem núverandi brunnur gefur þá verður svæðið tengt við kerfi Vatnsveitna Rangárbings eystra.

Fráveita skal vera í samræmi við kröfur reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og leiðbeiningum UST.

2.5 Minjar

Aðalskráningu fornminja er ekki lokið í sveitarfélaginu en búið er að skrá fornminjar á jörðinni Hlíðarendakoti. Nánar verður gerð grein fyrir minjum í deiliskipulagi.

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.

3 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð

Breytingar á uppdrætti:

Sett er inn ný íbúðarbyggð ÍB-513 norðan þjóðveggar á núverandi bæjarstæði Hlíðarendakots og minnkar landbúnaðarland sem því nemur. Sunnan vegar, við Merkjá, er sett inn verslunar og þjónustusvæði VP-240. Ný veltenging er sýnd frá þjóðvegi að frístundasvæði sem liggur um núverandi vegslóða.

Breytingar á greinargerð:

Í töflu 4.3.3 er bætt við nýju svæði fyrir íbúðarbyggð:

NR	STÆRÐ	SVÆÐI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
ÍB-513	6,0 ha	Hlíðarendakot	Á svæðinu eru tvö íbúðarhús ásamt skemmu og útihúsum	Gert er ráð fyrir 7 lóðum af mismunandi stærð. Á reitum Í4-Í7 er heimild fyrir allt að 300 m ² íbúðarhúsum á 1-2 hæðum auk kjallara. Mænishæð allt að 7,5m m.v. hæð jarðvegs. Á svæðinu er heimilt að reisa gestahús og aðstöðuhús fyrir sameiginlegt baðsvæði. Á reit Í8 er heimild fyrir 500 m ² og allt að 3ja hæða íbúðarhúsi auk 100 m ² geymsluhúss. Mænishæð allt að 8,5m m.v. hæð jarðvegs. Innan íbúðarsvæðisins er núverandi íbúðarhús lögbýlis sem áfram heldur sinni heimild til starfsemi á sviði landbúnaðar. Deiliskipulag er í vinnslu.

Í töflu 4.5.4 er bætt við nýju verslunar- og þjónustusvæði

NR	STÆRÐ	SVÆÐI	LÝSING	SKIPULAGSÁKVÆÐI
VÞ-460	2,7 ha	Hlíðarendakot	Svæðið er að hluta til byggt útihúsum.	Á reit G1 er heimild fyrir 4 gistihúsum sem geta verið allt að 100 m ² að stærð. Mænishæð allt að 6m m.v. hæð jarðvegs. Á reit G2 er heimild fyrir allt að 8 gistihúsum sem geta verið allt að 80 m ² að stærð. Hæsti punktur þaks allt að 5,0m m.v. hæð jarðvegs. Nýtt dsk í vinnslu.

4 UMHVERFISÁHRIF

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif. Mati á líklegum umhverfisáhrifum 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. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfis- áhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

Helstu áhrif breytingarinnar eru á ásýnd og landslag og gróður og dýralíf. Íbúðarsvæði til vesturs af núverandi bæjarhlaði og uppbygging á því svæði breytir ásýndinni þar sem nú er það að hluta til óraskað land. Á heildina litið er svæðið ofan vegar mótað er af mönnum m.a. tún og byggingar. Því er metið að uppbygging á þessu svæði hafi óveruleg áhrif á ásýnd og landslag. Verslunar og þjónustusvæðið neðan vegar er á svæði sem er óbyggt og verða þær byggingar því ekki í tengslum við núverandi byggð. Hægt er að draga úr áhrifum á ásýnd með því að velja náttúrulega liti á klæðningar og aðlaga byggingar að svæðinu í kring eins og kostur er. Á svæðinu eru vistgerðir með hátt verndargildi en eru þær vistgerðir algengar um land allt og er því metið að áhrif á gróður og dýralíf séu óveruleg.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNIR

Aðalskipulagsbreytingin er unnin skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

Skipulagslýsing var kynnt sumarið 2021 og bárust umsagnir frá: Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Skipulagsstofnun og Vegagerðinni

Við vinnslu aðalskipulagsbreytingarinnar hefur verið tekið tillit til umsagna eftir því sem við á.

5.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Að fenginni heimild Skipulagsstofnunar til auglýsingar verður breytingin send eftirtöldum aðilum til umsagnar á auglýsingatíma tillögunnar:

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

Eftir atvikum verður óskað umsagna annarra aðila, m.a. nefnda innan stjórnslu sveitarfélagsins.

5.2 Skipulagsferli

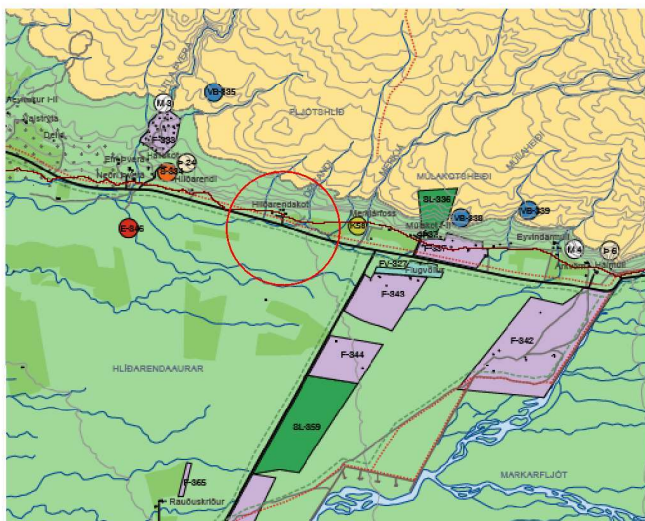
Breytingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst í nóv./des. 2021 og taki gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda fyrri hluta árs 2022.

6 UPPDRÁTTUR

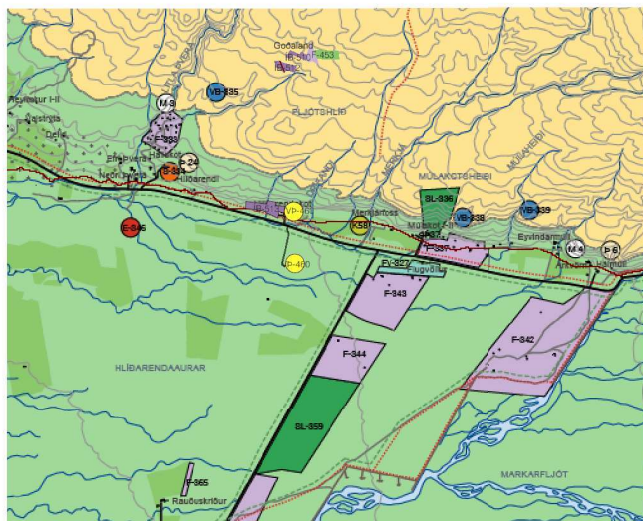
Hlíðarendakot Breyting á aðalskipulagi



Rangárbing eystra



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



Breytt aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024

LANDNOTKUN

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- MÖRK PÉTTBYLIS
- MÖRK SVÆÐISSKIPULAGS MIÐHÁLENDIS 2015
- EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR
- EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR
- MÖRK SÉRUPPDRATTA

- ib BÚÐARBYGGÐ
- M MIÐSVÆÐI
- vp VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- s SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA
- at ATHAFNASVÆÐI
- i IDNADARSVÆÐI
- e ERNISTÖKU- OG EFNISLOSUNARSVÆÐI
- f FRÍSTUNDBYGGÐ
- F STÓK FRÍSTUNDAHÚS
- af APFREYNGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
- ip ÍPRÓTTASVÆÐI
- k KIRKJUGARÐAR OG GRAFREITIR
- op OPIN SVÆÐI
- fv FLUGVELLIR
- h HAFNIR
- l LANDBÚNADARSVÆÐI
- L LANDBÚNADARSVÆÐI
- LANDBÚNADARLAND
- SKÓGREKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- af APFREYNGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
- ip ÍPRÓTTASVÆÐI
- k KIRKJUGARÐAR OG GRAFREITIR
- op OPIN SVÆÐI
- fv FLUGVELLIR
- h HAFNIR
- l LANDBÚNADARSVÆÐI
- L LANDBÚNADARSVÆÐI
- LANDBÚNADARLAND
- SKÓGREKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- ip ÍPRÓTTASVÆÐI
- k KIRKJUGARÐAR OG GRAFREITIR
- op OPIN SVÆÐI
- fv FLUGVELLIR
- h HAFNIR
- l LANDBÚNADARSVÆÐI
- L LANDBÚNADARSVÆÐI
- LANDBÚNADARLAND
- SKÓGREKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- op OPIN SVÆÐI
- fv FLUGVELLIR
- h HAFNIR
- l LANDBÚNADARSVÆÐI
- L LANDBÚNADARSVÆÐI
- LANDBÚNADARLAND
- SKÓGREKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- fv FLUGVELLIR
- h HAFNIR
- l LANDBÚNADARSVÆÐI
- L LANDBÚNADARSVÆÐI
- LANDBÚNADARLAND
- SKÓGREKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- h HAFNIR
- l LANDBÚNADARSVÆÐI
- L LANDBÚNADARSVÆÐI
- LANDBÚNADARLAND
- SKÓGREKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- l LANDBÚNADARSVÆÐI
- L LANDBÚNADARSVÆÐI
- LANDBÚNADARLAND
- SKÓGREKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- LANDBÚNADARLAND
- SKÓGREKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- SKÓGREKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI

VERNDARSVÆÐI

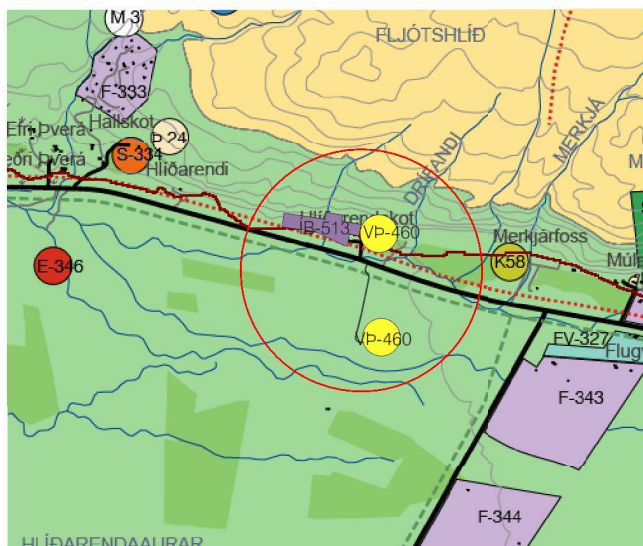
- FRIDLÝST SVÆÐI
- HVERFISVERND
- VATNSVERND VATNSBÓLA
- VATNSVERND VATNSBÓLA
- MINJAVERND
- MINJAVERND

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- STOFNVEGIR
- TENGIVEGIR
- HÉRAÐSVEGIR
- LANDSVEGIR
- ADRIR VEGIR
- VARNARGARÐAR
- MEGINREIÐLEIÐIR
- MEGINGÖNGULEIÐIR
- VATNSVEITA
- HITAVEITA
- RAFVEITA
- RAFVEITA
- FJARSKIPTI

FLÓÐAHETTA (bætt við í seinni breytingum)
TIL SKÝRINGAR SBR. GÖGÐ VEDURSTOFU ISLANDS

MÖRK MIKULLAR OG
GERMISKULLAR FLÓÐAHETTU



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



Hlíðarendakot - breyting Aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024

Verk
1854-010

Blaðstærð
A4

Unnið:
AB

Rýnt:
ÁJ

Mælikvarði
1:100.000

Dags.
03.11.2021

Dags.breyt.