



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2012-2024

Breyting á Rein og Birkilundi

01.03.2021

	Skipulagsstofnun
Mött:	28. júní 2021
Málnr.	
202102006	



---

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

**EFLA** VERKFRÆDISTOFA

+354 412 6000 [efla@eflais](mailto:efla@eflais) [www.eflais](http://www.eflais)

## Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings eystra 19/6 2021



f.h. Rangárbings eystra

Ólfríður Guðjónsdóttir

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun 11. ágúst '21

Ásgeir K. Þórhallsson



## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 1/2 2021 með athugasemdafresti til: 15/2 2021.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 14/4 2021 með athugasemdafresti til: 26/5 2021.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## Skipulagsgögn

Greinargerð ásamt skipulagsupprætti.

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
2	FORSENDUR	1
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	1
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	1
2.2	Aðalskipulag Rangárbings 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	SKIPULAGSUPPDRA'TTUR	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 íbúðarlódir.

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. vefsja á heimasíðu Náttúrufræðistofnunar, þar sem kortlögð er sérstök vernd náttúruyfyrirbæra.

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. 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“.*

*„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 Rangárbings 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 Rangárbings 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 eldgosu 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 m <sup>2</sup> . 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



Rangárbing eystra



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



Breytt aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024

## LANDNOTKUN

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- MÖRK HÉTTIÞYLIS
- MÖRK ENVIÐSKIPULAGS MEI HÁLENDIS 2015 (EINGÖNGU TL SKYRINGAR)
- ÞJÓÐLENDULÍNA EINGÖNGU TL SKYRINGAR
- MÖRK SERLUPPRÁTTA

- B BÚÐARBYGGÐ
- M MIÐSVEÐI
- VP VERULIN OG ÞJÓÐUSTA
- S SAMFÉLAGSÞJÓÐUSTA
- AT ATHAFNASVEÐI
- ENNASVEÐI
- E EFNISTOKU- OG EFNISLOSUNARSVEÐI
- F FRISTUNDBYGGÐ
- F STOK FRISTUNDAHÚS
- AF AFREYINGAR- OG FERÐAMANNASVEÐI
- BÞ BRÓTTASVEÐI
- K KIRKJUGARÐAR OG GRAFRETIR
- OP OPIN SVÆÐI
- FL FLUGVELLIR
- HA HAFNIR
- L LANDBÚNAÐARSVEÐI
- LANDBÚNAÐARSVEÐI TUN EINGÖNGU TL SKYRINGAR
- LANDBÚNAÐARLAND - FLOKKAÐ Í ÞRÍ: SKÖR, TIGERNAÐUR
- SK SKÓGRAENTAR OG LANDGRÆÐSLUSVEÐI
- OB ÖBYGGÐ SVÆÐI
- VOTN ÁR OG SLÖR
- VATNSBÖL - BRUNDEIÐ VATNSBÖLAR
- KATLA LAMERNAKJUR - AFRAGSÆÐIR, EINGÖNGU TL SKYRINGAR

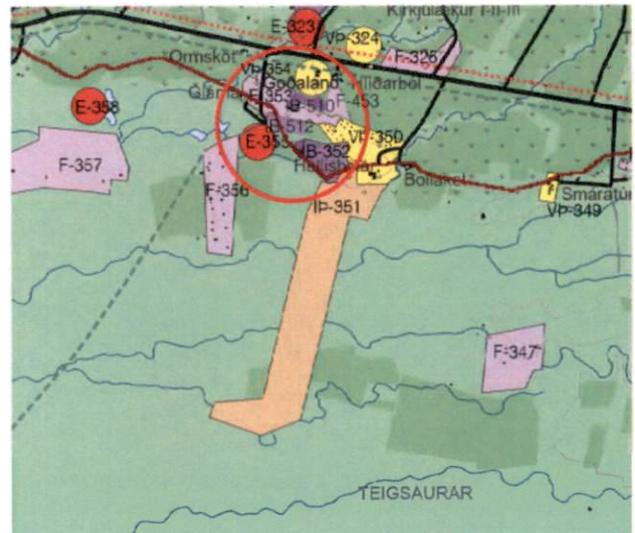
## VERNDARSVÆÐI

- FRJELYST SV.
- HVERFISVERND
- VATNSVERND VATNSBÖLA - GRÆNSVÆÐI
- VATNSVERND VATNSBÖLA - FJÖRÐINGAR
- MILJAUVERND - FRJELDINGAR
- MILJAUVERND - HVERFISVERND

## SAMGÖNGUR OG VEITUR

- STOFNVEGIR
- TENGVEGIR
- HÉRNISVEGIR
- LANDSVEGIR
- AÐRIR VEGIR EINGÖNGU TL SKYRINGAR
- VARNARÞÁGARÐAR EINGÖNGU TL SKYRINGAR
- MEGINREIÐLEIÐIR
- MEGINGÖNGULEIÐIR
- VATNSVEITA - STOFNLOSI
- HITAVEITA - STOFNLOSI
- RAFVEITA - STOFNLOSI
- RAFVEITA - STOFNLOSI
- FJANDESBITT - STOFNLOSI

FLOGAHÆTTA (bætt við í seinni breytingum)  
TL SKYRINGAR SEP. 2009 - VEIÐIÞYFVA BLANDI  
--- MÖRK MALKLAR OG SETJANNAKLAR FLOGAHÆTTU



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



## Rein og Birkilundur - breyting Aðalskipulag Rangárbings eystra 2012-2024

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