



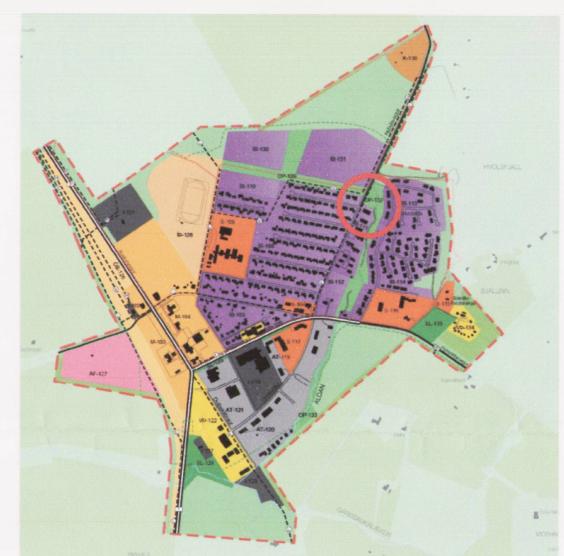
STAÐFEST AÐALSKIPULAG - ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR  
STADFEST 20. MAÍ 2015  
MKV: 1:10 000



TILLAGA AÐ BREYTINGU - ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR  
MKV: 1:10 000

- LANDNOTKUN**
- MÖRK ÞÉTTBÝLIS
  - IB ÍBÚÐARBYGGÐ
  - M MÍÐSVÆÐI
  - VÞ VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
  - S SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA
  - AT ATHAFNASVÆÐI
  - ÍÞ ÍÞRÓTTASVÆÐI
  - OP OPIN SVÆÐI
  - SL SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI

- SAMGÖNGUR OG VEITUR**
- STOFNVEGIR
  - TENGIVEGIR
  - HÉRAÐSVEGIR
  - LANDSVEGIR
  - AÐRIR VEGIR - ENGÖNGU TIL SKYRINGAR
  - MEGINREIÐLEIÐIR
  - MEGINGÖNGULEIÐIR
  - VATNSVEITA - STOFNLOGN
  - HITAVEITA - STOFNLOGN
  - RAFVEITA - STOFNUNA LOFTLINA
  - RAFVEITA - STOFNUNA L. JÖRD
  - FJARSKIPTI - STOFNLOGN LÖGLEIÐARA



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024 (þéttbýlisuppdráttur)

**GREINARGERÐ**

**Inngangur**  
Sveitarstjórn Rangárþings eystra leggur til að aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 verði breytt á þann veg að hluta af opnu svæði við Ölduna á Hvolsvelli, austan við Nýbýlaveg, verði breytt í íbúðarbyggð. Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar hefur verið gerð og kynnt í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulag svæðisins verður auglýst samhlíða aðalskipulagsbreytingu þessarar. **Almennt**  
Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni er að þetta byggð og gefa kost á hagkvæmri uppbyggingu nýrra íbúða á Hvolsvelli. Skortur er á smærri íbúðum, m.a. í lágreistu fjölbýli. Í aðalskipulaginu eru þegar skilgreind nokkur framtíðarbyggingsvæði. Uppbygging á þeim svæðum kallar þó á umfangsmeirri gatna- og veituframkvæmdir en á svæðinu sem hér er til umfjöllunar.

Í dag er svæðið milli Nýbýlavegar og Öldunnar ekki nýtt sérstaklega til útivistar utan þess að reiðleið sker svæðið. Uppbygging íbúða á svæðinu stuðlar því að góðri nýtingu núverandi vegal/gatna og veitna og er í samræmi við stefnu sveitarstjórnar.

Aðkoma að svæðinu verður um Nýbýlaveg í samræmi við núverandi byggð suður meðfram Nýbýlavegi. Aðkoma frá Hvolstúni myndi kalla á umfangsmeira gatnakerfi og þ.a.l. þrenjia meira að útivistarsvæðinu við Ölduna.

Stefna sveitarstjórnar um uppbyggingu:

- Á svæðinu verði lágreist byggð í samræmi við aðliggjandi byggð. Á svæðinu sunnanverðu verður 2 hæða fjölbýli og norðanvert 1 hæðar raðhús.
- Í heild verði 12-16 nýjar íbúðir í húsunum.
- Vandaður frágangur verði á mótum lóða nýbygginga og útivistarsvæðis við Ölduna.
- Í deiliskipulagi verði sett ákvæði sem stuðla að vandaðri umhverfismótun, s.s. um form, efni, útlit og lítaval nýbygginga.

**Umhverfisaðstæður**

Skipulagssvæðið liggur milli Nýbýlavegar og útivistarsvæðisins við Ölduna, nyrst í byggðinni á Hvolsvelli. Landið er allt gróð og flatt en við austurmörk svæðisins hallar landið niður að Öldunni. Helsta útivistargildi svæðisins er ofan í Öldunni, sem áhersla er lögð á að skerða sem minnst. Engar sérstakar landslagsmyndanir eða kennileiti eru á svæðinu. Hvorki eru á svæðinu verndarsvæði af neinu tagi né þekktar fornminjar. Reiðleið liggur um svæðið að gatnamótum Hvolstúns og Nýbýlavegar. Legu reiðleiðarinnar verður breytt.

**Fornleifar**

Á svæðinu hefur farið fram fornleifaskráning gerð af Fornleifastofnun Íslands snemma árs 2004. (Fornleifaskráning á Hvolsvelli og í nágrenni, Fornleifastofnun Íslands, FS232-04012, Reykjavík 2004). Í skráningunni eru engar fornleifar skráðar á svæðinu sem hér um ræðir.

Samkvæmt lögum um menningarmínjar skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á veltvangi. (Lög um menningarmínjar nr. 80/2012, 16. gr.)

**Tengsl við aðrar áætlanir**

**Deiliskipulag**  
Gildandi deiliskipulag svæðisins (íbúðarbyggð í Hvolstúni, 2. áfangi) var samþykkt í sveitarstjórn 25. nóvember 2004. Í því skipulagi eru engin sérstök ákvæði skilgreind um svæðið sem hér er til umfjöllunar. Tvær seinni tíma breytingar hafa verið gerðar sem ekki hafa áhrif á umrætt svæði. Ekki hefur verið unnið deiliskipulag að öðrum aðliggjandi svæðum.

**Samræmi við forsendur í aðalskipulagi**

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags Rangárþings eystra 2012-2024. Varðandi íbúðarsvæði og opin svæði er sett fram eftirfarandi stefnumörkun í 2. kafla greinargerðar aðalskipulags:

- ÍBÚÐARSVÆÐI**
- Á Hvolsvelli verði gert ráð fyrir nægum og fjölbreytilegum lóðum til íbúðarhúsbýgginga, 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 rekstri þjónustukerfa og góðum tengslum við miðlæga þjónustu.

**OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA**

- Áfram er stefnt að skógrækt á opnum svæðum vestan og norðan byggðar á Hvolsvelli til þess að atmarka byggð og mynda skjól og móta umgjörð um útivistarstiga og íþróttasvæði.
- Áfram er stefnt að skógrækt meðfram Öldunni, einkum austan athafnasvæðisins við Ormsvöll. Jafnframt því verði kappkostað að vernda ásynð hennar.

Í kafla 4.3.2 í greinargerð aðalskipulags er fjallað um uppbyggingarsvæði á Hvolsvelli:  
[...] Með þéttingu byggðar og nýtingu óbyggðra svæða innan núverandi byggðar er stuðlað að góðri nýtingu þjónustukerfa, bæði tæknilegra (t.d. vegir og veitur) og félagslegra (t.d. skólar og opinber þjónusta) þannig að hluta nýrrar byggðar megi reisa án teljandi breytinga eða mikilla fjárfestinga í gatnagerð og veitukerfum.

**Breytingar á skipulagsuppdrætti**

Svæði fyrir íbúðarbyggð (IB-111) er stækkað til norðurs um 0,4 ha og opna svæðið (OP-132) minnkað til samræmis. Skilgreindreið reiðleið á svæðinu er breytt.

**Breytingar á greinargerð**

Engin breyting er gerð á almennum texta greinargerðar. Gerð er breyting á ákvæðum um viðkomandi svæði í köflum 4.3.3 og 4.14.1.

**Kafla 4.3.3 Yfirlitstafla, íbúðarbyggð**

**Fyrir breytingu:**

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
IB-111	2,2	Milli Hvolstúns og Nýbýlavegar	Fullbyggt	Öbreytt

**Eftir breytingu:**

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
IB-111	2,6	Milli Hvolstúns og Nýbýlavegar	Íbúðarbyggð við Nýbýlaveg. Öbygðar lóðir nyrst.	Lágreist byggð, 1-2 hæðir í einbýli/raðhúsum og fjölbýli.

**Kafla 4.14.1 Yfirlitstafla, opin svæði**

**Fyrir breytingu:**

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
OP-132	2,4	Milli íbúðarsvæða á Hvolsvelli, Aldan	Skógræktar- og útivistarsvæði.	-

**Eftir breytingu:**

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
OP-132	2,0	Milli íbúðarsvæða á Hvolsvelli, Aldan	Skógræktar- og útivistarsvæði.	-

**Áhrifamat**

Aðalskipulagsbreytingin felur ekki í sér framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðaukum I og II í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og fellur skipulagsbreytingin því ekki undir ákvæði laga um umhverfismat áætlna nr. 105/2006. Þótt ákvæði laganna eigi ekki við verða helstu matsþættir metnir út frá þeim viðmiðum, sem helst eru talin skipta máli miðað við stefnu sveitarstjórnar, annarra yfirvalda og markmiða laga. Verklagi umhverfismats áætlana verður þannig beitt við ákvarðanatöku og afgreiðslu sveitarstjórnar.

Í aðalskipulagsáætluninni er lagt mat á breytingu á landnotkun og út frá eftirtöldum matsþáttum:

- Náttúrufar, verndarsvæði, fornminjar.
- Byggingarþróun, byggðarmynstur, yfirbragð byggðar.
- Auðlindir: vatn, jarðefni.
- Samgöngur, umferðaröryggi.
- Efnahagur, atvinnulíf, mannfjöldi.
- Stefna/markmið sveitarstjórnar.

Breytt landnotkun við Nýbýlaveg - áhrifamat

	01	02	03	04	05	06	07	08
> Matsþáttur	Náttúrufar Verndarsvæði Fornminjar	Byggingarþróun Byggingarmynstur Yfirbragð byggðar	Auðlindir: -Vatn -Jarðefni	Samgöngur Umferðaröryggi	Efnahagur Atvinnulíf Mannfjöldi	Stefnumörkun í aðalskipulagi	Niðurstaða	
v Viðfangsefni								
Íbúðarsvæði stækkað og opið svæði minnkað	Í fyrirliggandi fornleifaskráningu eru engar fornminjar skráðar á svæðinu.	Tækifæri til hagvæmrar uppbyggingar nýrra íbúða í tengslum við núverandi byggð. ★ Ásynð nýbygginga.	Jarðrask tengt uppbyggingu. ★	Tengist vel núverandi gatnakerfi. ★ Breyting á reiðleið.	Störf við uppbyggingu. ★ Mættir óskum um smærri íbúðir.	Í samræmi við stefnumörkun sveitarstjórnar í aðalskipulagi.	Vegna jákvæðra efnahags- og samfélagsáhrifa	
Öbreytt landnotkun	★ Á ekki við.	★ Öbreytt ásynð.	Landið ekki raskað með uppbyggingu.	★ Öbreytt ástand.	Öviss efnahagsleg áhrif. ★ Svarar ekki þörf fyrir nýjar íbúðir.	Tæpast í samræmi við stefnumörkun sveitarstjórnar í aðalskipulagi.		

- Skýringar: ★ Engin/jákvæð áhrif ★ Mikil/neikvæð áhrif ★ Á ekki við ★ Öviss áhrif ★ Háð utferð

**Samþykktir**

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings eystra þann

10. apríl 2016

*Antonia*  
f.h. Rangárþings eystra

Í samræmi við 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr 123/2010 staðfesti Skipulagsstofnun aðalskipulagsbreytinguna þann

30. 11. 2016

*Hafdis Hryggisdóttir* *Þórunn Þ. Arnalds*

Grunnkort er byggt á gögnum frá Landmælingum Íslands: IS 50V, janúar 2013. Strandlína og vatnaflar leiðrétt skv. loftmynd 2013.  
Hnitakerfi: Isnet. Meðalsjárvarð. Hæðarlínubíl: 1 M. Bláðstærð: A2 Verknr: 15-253

**TEIKNISTOFA ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJONSSON OG FELAGAR ehf. arkitektaar  
SKÓLAVERUJUSTIG 3 101 REYKJAVÍK SMÍÐ 502 8740 NETFANG: teikna@teikna.is  
DAGS: 16-08-10 BREYTT: