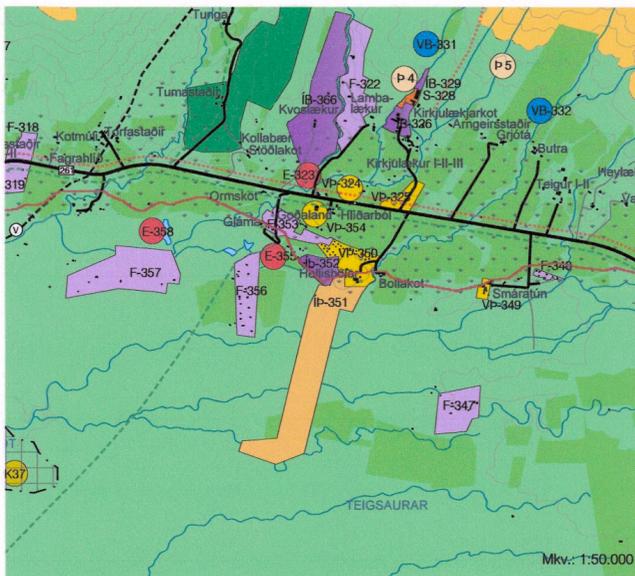


Hluti úr gildandi aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024  
Staðfest 20. maí 2015



Breyting á aðalskipulagi

## LANDNOTKUN

ÍB	ÍBÚÐARBYGGÐ	VERNDARSVÆÐI	HVERFISVERND
F	FRÍSTUNDAÞYGGÐ	MINJAEVND	FRIBLYSTAR MINJAR
OP	OPIN SVÆÐI	M	MINJAEVND
L	LANDBÚNADARSVÆÐI		HVERFISVERND BÚSETUMINJA
	LANDBÚNADARSVÆÐI	SAMGÖNGUR OG VEITUR	
	-TÚN, ENGGÖNGU TIL SKÝRINGAR	STOFNVEGIR	
	LANDBÚNADARLAND	TENGVEGIR	
	-FLOKKUR I SKV. SKLGR. I GREINARG.	HÉRADSVEGIR	
SL	SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆDSLUSVÆÐI	LANDSVEGIR	
ÖB	ÓBYGGÐ SVÆÐI	ADRIR VEGIR	
	VÖTN, ÁR OG SJÓR	-ENGGÖNGU TIL SKÝRINGAR	
S	SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA	VARNARGARÐAR	
K	KATLA, JARÐVANGUR	-ENGGÖNGU TIL SKÝRINGAR	
	-ANINGARSTADIR, STAÐSETNING TIL SKÝRINGAR	MEGINREIÐLEIÐIR	
VB	VATNSBÖL	MEGINGÖNGULEIÐIR	
	-BRUNNSVÆÐI VATNSVERNDAR	VATNSVEITA	
	FLÓÐAHÆTTA	-STOFNÖGN	
	TIL SKÝRINGAR SBR. GÖGN VEDURSTOFU ÍSLANDS	HITAVEITA	
	MÖRK MIKILLAR OG GEYSIMIKILLAR FLÓÐAHÆTTU	-STOFNÖGN	
		RAFVEITA	
		-STOFNLINA, LOFTLINA	
		RAFVEITA	
		-STOFNLINA, Í JÖRD	
		FJARSKIPTI	
		-STOFNÖGN LÖSLEIÐARA	

## GREINARGERÐ

### INNGANGUR

Sveitarstjórn Rangárþings eystra leggur til að Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 verði breytt á hluta svæðis í landi Hellishóla í Fljótshlíð. Um er að ræða breytingu á landnotkun þar sem landnotkunarflekkur F-352, frístundabyggð er breytt í landnotkunarreit IB-352, íbúðarsvæði.

### STÆRÐ, AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Landnotkunarflekinn er 7,3 ha. Samkvæmt drögum að deiliskipulagi eru á svæðinu gert ráð fyrir 13 lóðum af mismunandi stærðum, allt frá 3.500 í rúmlega 6.000 m<sup>2</sup> fyrir einlyft einbýlishús. Í deiliskipulagi verður nánar gerð grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og skilmálum um gerð mannvirkja og frágang.

Skipulagssvæðið er vestan Lambhúsalausar og hótellóða á Hellishólum.

Aðkoma að svæðinu er frá Fljótshlíðarvegi um aðkomuvegi vestan og austan Hellishóla.

### UMHVERFISÁÐSTÆÐUR

#### Almennt

Skipulagssvæðið er gróid tún sem nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Túnið hefur ekki verið nýttjað hin síðari ár. Á skipulagssvæðinu eru nú 8 frístundahús.

Innan landamerkjna Hellishóla eru eftirtalin mannvirki:

17 frístundahús

24 smáhýsi til útleigu

2 gistiskálar samt. um 30 gistirými

Hellishólar, íbúðarhús, gisting og veitingar og önnur þjónusta

Gláma, íbúðarhús ásamt bílgeymslu

#### Formninjar

Ekki eru þekktar fornminjar á skipulagssvæðinu. Á undanföllum árum hefur verið unnið að skráningu fornleifa í sveitarfélaginu. Því er ekki lokið á umræddu svæði en mun fara fram samhliða gerð deiliskipulags. Komi fornleifar í ljós við framkvæmdir, verður Minjastofnun Íslands umsvifalaust gert viðvart.

#### Náttúruvá

Skipulagssvæðið er á flóðasvæði Markarfljóts. Svæðið er samkvæmt skilgreiningu Sigurðar L. Hólms og Snorra P. Kjara (2005) í farvegi mjög stórra jökulhlaupa úr Kötlu (100.000-300.000 m<sup>3</sup>/s). Á þessu svæði er flóðhæð slíkra hlaupa metin 3-10 m og tjónmætti þeirra mikið (Pagneux og Roberts, 2015). Í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024, kafla 5.4 kemur fram að mótuð hefur verið viðbragðsáætlun almannavarnadeildar ríkislögreglustjóra vegna eldgosa og jökulhlaupa. Til staðar er viðvörnarkerfi fyrir alla íbúa og miðlun viðvarana og upplýsinga til ferðamanna.

#### INNTAK OG TILEFNI BREYTINGAR

Breytt er landnotkun á 7,3 ha svæði úr landi Hellishóla úr frístundabyggð (F) í íbúðarsvæði (ÍB). Tilefni aðalskipulagsbreytingarinnar er spurn eftir lóðum fyrir íbúðarhús á þessu svæði, m.a. vegna vaxandi umsvifa í ferðaþjónustu á Hellishólum.

Með íbúðarbyggð í Hellishólum telur sveitarstjórn að stuðlað sé að fjölbreyttum og öflugum byggðarkjarna í dreifbýli sveitarfélagsins sem styrkja mun ferðaþjónustu í Fljótshlíð. Að mati sveitarstjórnar er umrædd íbúðarbyggð ekki íþyngjandi fyrir sveitarfélagið. Nú þegar er töluverð íbúðarbyggð í Hellishólum sem sem nýtur þjónustu sveitarfélagsins. Fyrirhugað íbúðarsvæði liggur að svæði fyrir verslun og þjónustu og mun styrkja athafnalíf á svæðinu.

#### Breytingar á uppdrætti

7,3 ha landnotkunarfleka fyrir íbúðarbyggð (ÍB) í landi Hellishóla skammt vestan Lambhúsalausar og hótellóða í Hellishólum er breytt í svæði fyrir frístundabyggð (F-352) sem í gildandi aðalskipulagi er skilgreint 7,3 ha.

#### Breytingar á greinargerð

Breytingar á línunum í yfirlitstöflu:

#### Svæði F-352

##### Fyrir breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulags-ákvæði
F-352	7,3	Hellishólar í Fljótshlíð	8 frístundalóðir af ýmsum stærðum. Byggt að hluta	Uppbygging skv. deiliskipulagi

##### Eftir breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulags-ákvæði
IB-352	7,3	Hellishólar í Fljótshlíð	13 lóðir af ýmsum stærðum undir íbúðarhús. Byggt að hluta	Uppbygging skv. deiliskipulagi. Einlyft einbýlishús sem falla vel að umhverfi og aðstæðum

## HELSTU FORSENDUR

### Stefna í gildandi aðalskipulagi

Íbúðarsvæði, meginmarkmið

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

Í Hellishólum er nú þegar vísir að byggðarkjarna. Þar er vaxandi ferðaþjónusta og talsverð spurn eftir íbúðarhúsnæði á svæðinu. Önnur íbúðarsvæði, þ.á.m. á Hvalsvellu eru ekki raunhæfur kostur.

### Stefna í Landsskipulagi

Sjálfbær byggð í skipulagsáætlunum:

- Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því 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.
- Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag.

Í Hellishólum tengist fjölgun íbúða atvinnustarfsemi, þ. e. ferðaþjónustu á staðnum og styrkir þannig staðbundna landnýtingu.

### ÁHRIFAMAT

Um er að ræða framkvæmdir sem ekki eru háðar mati á umhverfisáhrifum sbr. viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Því er fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætllana.

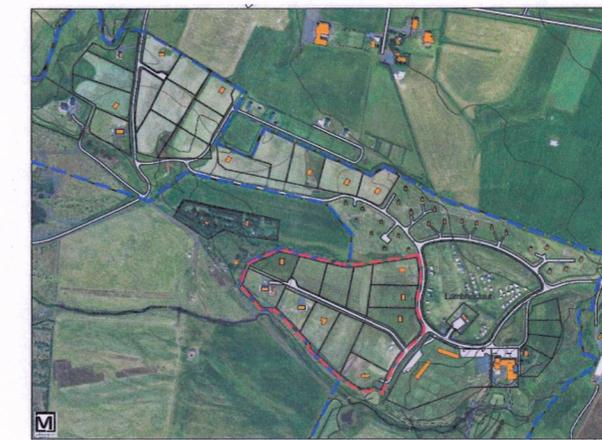
Þó umferð komi til að aukast að einhverju marki er landnotkunarbreytingin ekki líkleg til að hafa í för með sér veruleg neikvæð umhverfisáhrif.

Áhrifin á náttúruvá eru metin neikvæð. Skipulagssvæðið er í farvegi mjög stórra jökulhlaupa úr Kötlu sem ógnar allri byggð á svæðinu. Í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024, kafla 5.4 kemur fram að mótuð hefur verið viðbragðsáætlun almannavarnadeildar ríkislögreglustjóra vegna eldgosa og jökulhlaupa. Til staðar er viðvörnarkerfi fyrir alla íbúa og miðlun viðvarana og upplýsinga til ferðamanna.

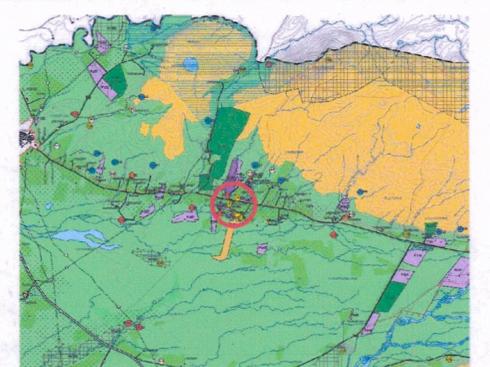
Talið er að síðast hafi runnið jökulhlaup í farvegi Markarfljóts fyrir um 1000 árum síðan.

### ANNAD

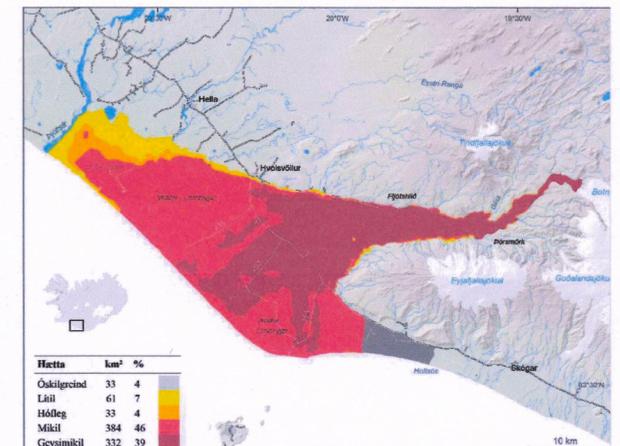
Gerð verður grein fyrir veitum, sorphirðu og brunavörnum í deiliskipulagi.



Skýringarmynd, skipulagssvæðið í landi Hellishóla - ekki í kvarða  
Rauð brotalína sýnir fyrirhugað íbúðarsvæði



Hluti úr aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024 - ekki í kvarða



Flóðahætta skv. Veðurstofu Íslands (Pagneux og Roberts 2015)

## SAMPYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra þann 9. maí 2019

Útvar Grönbær  
t.h. Rangárþings eystra

Í samræmi við 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 staðfesti Skipulagsstofnun aðalskipulagsbreytinguna þann 12. júní 2019

SKIPULAGSSTOFNUN  
RANGÁRÞINGAR EYSTRAR

VERK: 18-474

Grunnkort er byggt á gögnum frá Landmælingum Íslands: IS 50V, janúar 2013. Strandlína og vatnafar leiðrétt skv. loftmynd 2013.

Hnitakerfi: Isnet.  
Hæðarkerfi: Meðalsjávarhæð.  
Hæðarlínubil: 20 M.

TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA  
GYLFI GJUBJONSSON  
OG FELAGAR ehf.  
arkitektar ísl

VEGAMÖLA 2  
108 REYKJAVÍK  
SÍM 552 8740  
NETFANG: gylfi@teikna.is

DAGS: 2018-12-10  
MKV: 1:50.000 & A2

Breytt: 2019-09-13  
Síðast breytt: 2019-04-30