



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2020-2032

Breytingar á M1 og M3 á Hvolsvelli.

09.08.2024

Br. 11.11.2024



SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings eystra þann 14.11.24



Sveitarstjóri Rangárbings eystra

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 17 DESEMBER 2024



SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 21.06.2024 með athugasemdafresti til: 17.07.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 25.09.2024 með athugasemdafresti til: 08.11.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____.

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

109470-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

BRE/AJ

EFNISYFIRLIT

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | INNGANGUR | 4 |
| 1.1 | Skipulagsgögn | 4 |
| 2 | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR | 4 |
| 2.1 | Forsendur breytingar | 4 |
| 2.2 | Staðhættir | 4 |
| 3 | TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR | 5 |
| 3.1 | Landsskipulagsstefna 2024-2038 | 5 |
| 3.2 | Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032 | 5 |
| 4 | BREYTING Á AÐALSKIPULAGI | 6 |
| 4.1 | Breyting á uppdrætti | 6 |
| 4.2 | Breyting á greinargerð | 6 |
| 5 | UMHVERFISMATSSKÝRSLA | 8 |
| 5.1 | Tengsl við aðrar áætlanir | 8 |
| 5.2 | Umhverfispættir og áherslur | 8 |
| 5.3 | Valkostir | 9 |
| 5.4 | Mat á umhverfisáhrifum | 9 |
| 5.4.1 | Niðurstaða | 9 |
| 6 | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ | 10 |
| 6.1 | Umsagnaraðilar | 10 |
| 6.2 | Skipulagsferli | 10 |
| 6.3 | Breytingar að lokinni auglýsingu | 10 |

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010.

Breytingin nær til miðsvæða á Hvolsvelli, skilgreind sem M1 og M3 í gildandi aðalskipulagi.

Á M1 sunnan Þjóðvegjar er fyrirhugað að stækka svæðið um 2 ha þannig að heildarstærð þess verði um 6 ha. OP3 svæðið minnkar samsvarandi.

Innan miðsvæðis M3 er gert ráð fyrir að fjölga íbúðum úr 70 í allt að 120. Gert er ráð fyrir að miðbæjarsvæði M3 verði þá einkum fyrir minni íbúðir, þ.m.t. „stúdíó“ íbúðir. Stærð svæðis helst þó óbreytt.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og þéttbýlisuppdrætti Hvolsvallar. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur þéttbýlisuppdráttur í mkv. 1:10.000
- Greinargerð þessi.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Forsendur breytingar

Unnið var deiliskipulag fyrir skipulagssvæðin árið 2020 þar sem tekin voru fyrir svæðin beggja vegna Þjóðvegjar vegna fyrirhugaðrar endurgerðar og breytingu á Þjóðveginum í gegnum Hvolsvöll til að auka umferðaröryggi og draga um leið úr umferðarhraða, sem og að tengja betur svæðin á milli.

Nú er unnið að endurskoðun skipulags með það að markmiði að auka uppbyggingarmöguleika á miðbæjarsvæði, m.a. með því að bjóða upp á aukna þjónustu s.s. hótél og veitingarekstur auk þess sem áætlað er að bjóða upp aukin fjölda minni íbúða á miðsvæði Hvolsvallar.

Tillaga mun ekki hafa áhrif á legu núverandi Þjóðvegjar um Hvolsvöll og þótt færsla hans suður fyrir byggðina, hafi ekki endanlega verið ákveðin mun breyting ekki hafa áhrif á þær áætlanir sem sveitarfélagið hefur um nýja veglínu.

Unnið er að endurbótum á fráveitumálum á Hvolsvelli. Í Stöðuskýrslu fráveitumála á Íslandi fyrir árið 2022 kemur fram að tveggja þrepa hreinsun sé á Hvolsvelli en forhreinsun er ófullnægjandi og að viðtaki sé ekki talinn vera góður. Aðeins er um eina útrás að ræða. Sveitarfélagið vinnur að úrbótum þar sem hreinsunarkröfur verði uppfylltar, samhliða því er unnið að heildarlausn fyrir þéttbýlið.

2.2 Staðhættir

Miðsvæði M1 er neðan Þjóðvegjar. Þar er bensinstöð N1 og vínbúðin til austurs og til vesturs er Apótekarinn. Á svæðinu á milli, sem nú er óbyggt, er gert ráð fyrir allt að 3 íbúðum.

Miðsvæði M3 er ofan við Þjóðveg, á milli Hvalsvegar og Hlíðarvegs. Þar er t.a.m. Björkin (verslunarhúsnæði), félagsheimilið Hvoll, Landsbankinn, sýsluskrifstofa, verslunin Krónan og sveitaskrifstofa Rangárbings eystra.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að vernd umhverfis og náttúru skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri velsæld samfélagsins og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að samkeppnishæfu atvinnulífi með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032

Miðsvæði (M)

Eftirfarandi stefna er fyrir miðsvæði:

- Miðbær Hvalsvallar sé aðlaðandi með skýrum einkennum, s.s. torgum, görðum og kennileitum sem laðar almenning að svæðinu.
- Áfram verið unnið að uppbyggingu öflugs miðbæjar með áherslu á fjölbreytta blöndu verslana, þjónustufyrirtækja, stofnana og íbúða. Uppbygging miðbæjarinnar skal miða að því að móta skjólgóða byggð með bæjareinkennum og bæjarbrag. Fyrirkomulag og umfang verður ákvarðað í deiliskipulagi svæðisins og skal leggja áherslu á vandað bæjarumhverfi og fallega bæjarímynd.

Almennir skilmálar

- Almenn skal uppbygging og ásýnd taka mið af yfirbragði byggðar.
- Heimilt er að vera með fjölbreytta verslunar- og þjónustustarfsemi og íbúðir á efri hæðum.
- Skipulag skal styðja orkuskipti í samgöngum s.s. með hleðslustöðvum.

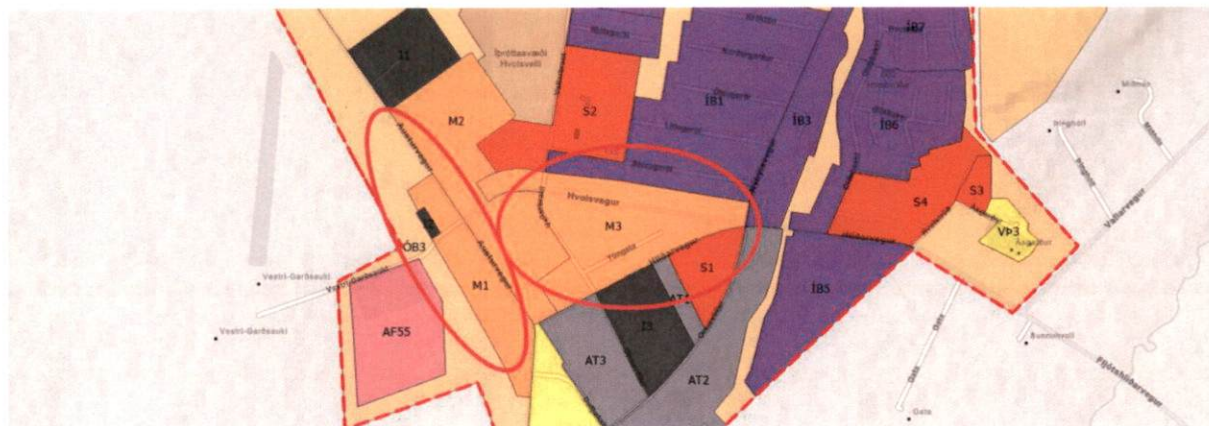
Opin svæði (OP)

Eftirfarandi stefna fyrir opin svæði:

- Áfram er stefnt að skógrækt á opnum svæðum vestan og norðan byggðar á Hvalsvelli til þess að afmarka byggð, mynda skjól og móta umgjörð um útivistarstíga og íþróttasvæði.

Almennir skilmálar

- Heimilt er að gera stíga, upplýsinga- og þjónustusvæði sbr. kafla 2.3.4 um stakar framkvæmdir.
- Lögð er áhersla á runna- og trjárækt innan þéttbýlisins til myndunar skjóls, s.s. við útivistarsvæði, göngu- og hjólastíga.
- Heimilt er að setja upp bekki, leiktæki og aðra afþreyingu.



MYND 1. Hluti af þéttbýlisupprætti Hvalsfallur úr Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032. Skipulagssvæðin eru innan rauðu hringanna.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gert er ráð fyrir stækkun M1 svæðis, úr 4,2 í rúma 6 ha. OP3 minnkar sem því nemur. Innan M3 er gert ráð fyrir að fjölga íbúðum úr 70 í allt að 120.

4.1 Breyting á upprætti

Gert er ráð fyrir að M1 stækki úr 4,2 í rúma 6 ha. OP3 minnkar sem því nemur.

4.2 Breyting á greinargerð

Gerðar verða textabreytingar í eftirfarandi töflum.

TAFLA 1. Eftirfarandi skipulagsákvæði í töflu 21 í gildandi aðalskipulagi fyrir miðbæjarsvæði á Hvalsfalli.

| AUÐKENNI | HEITI SVÆÐIS | LÝSING OG SKILMÁLAR | NHL | STÆRÐ Í HA |
|----------|------------------------|--|---------|------------|
| M1 | Miðbær neðanþjóðvegur | Miðsvæði. Deildskipulagt. Blönduð byggð, verslunar- og þjónustu. heimilt að byggja á 1-3 hæðum. Heimilt fyrir íbúðir á efri hæðum bygginga. Á svæðinu sé starfsemi sem þjónustar almenning. Þrjár íbúðir heimilaðar. | 0,5-1,2 | 4,2 |
| M3 | Hlíðarvegur-Hvalsvegur | Blönduð byggð, verslunar- og þjónustu og íbúðarbyggðar. Á svæðinu sé starfsemi sem þjónustar almenning. Heildarfjöldi íbúða er allt að 70 þar af eru 25 íbúðir óbyggðar. | 0,5-0,9 | 8,4 |

| AUÐKENNI | HEITI SVÆÐIS | LÝSING OG SKILMÁLAR | NHL | STÆRÐ Í HA |
|----------|--------------|--|-----|------------|
| | | Byggingar verði 1-3 hæðir en íbúðarhús að jafnaði 1-2 hæðir. Heimilt er að hafa íbúðir á efri hæðum bygginga. Deiliskipulag liggur fyrir á hluta svæðis. | | |

TAFLA 2. Breytt skipulagsákvæði í töflu 21 í breyttu aðalskipulagi fyrir miðbæjarsvæði á Hvolsvelli.

| AUÐKENNI | HEITI SVÆÐIS | LÝSING OG SKILMÁLAR | NHL | STÆRÐ Í HA |
|----------|------------------------|---|---------|------------|
| M1 | Miðbær neðan þjóðvegur | Miðsvæði. Deiliskipulagt. Blönduð byggð, verslunar- og þjónustu. Heimilt er að byggja á 1-3 hæðum. Heimild fyrir íbúðum á efri hæðum bygginga. Á svæðinu sé starfsemi sem þjónustar almenning. Þrjár íbúðir heimilaðar. | 0,5-1,2 | 6,1 |
| M3 | Hlíðarvegur-Hvolsvegur | Blönduð byggð, verslunar- og þjónustu og íbúðarbyggðar. Á svæðinu sé starfsemi sem þjónustar almenning. Heildarfjöldi íbúða er allt að 120 þar af eru 25 íbúðir óbyggðar. Byggingar verði 1-3 hæðir en íbúðarhús að jafnaði 1-2 hæðir. Heimilt er að hafa íbúðir á efri hæðum bygginga. Deiliskipulag liggur fyrir á hluta svæðis. | 0,5-0,9 | 8,4 |

TAFLA 3. Eftirfarandi skilmálar um opin svæði í töflu 29 í gildandi aðalskipulagi.

| AUÐKENNI | HEITI | LÝSING OG SKILMÁLAR | STÆRÐ Í HA |
|----------|----------------------------------|--|------------|
| OP3 | Sunnan og vestan Suðurlandsvegur | Mögulegt framtíðarvegstæði þjóðvegur. Óheimilt er að skipuleggja þar landnotkun eða varanleg mannvirki sem staðið geti í vegi fyrir breyttum þjóðvegi. | 15,6 |

TAFLA 4. Breyttir skilmálar um opin svæði í töflu 29 í breyttu aðalskipulagi.

| AUÐKENNI | HEITI | LÝSING OG SKILMÁLAR | STÆRÐ Í HA |
|----------|----------------------------------|--|------------|
| OP3 | Sunnan og vestan Suðurlandsvegur | Mögulegt framtíðarvegstæði þjóðvegur. Óheimilt er að skipuleggja þar landnotkun eða varanleg mannvirki sem staðið geti í vegi fyrir breyttum þjóðvegi. | 11,7 |

Í skipulagsferli eru fleiri breytingar, t.a.m. tjaldsvæðið (AF55) sem mun hafa áhrif á stærð OP3, en tekið er mið af þeirri breytingu á endanlegri stærð svæðis eftir breytingu.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu er gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 3.

5.2 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni eru skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 5. Umhverfispættir, viðmið og matsspurningar.

| UMHVERFISÞÁTTUR | VIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|---|---|--|
| Landnotkun og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. <i>Stefna í aðalskipulagi Rangárþings eystra.</i> <ul style="list-style-type: none"> Landnýting stuðli að heilnæmu umhverfi, verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru, menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. | Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á yfirbragð byggðar? |
| Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Vatnsgæði.</i> <i>Umferðaröryggi.</i> <i>Heilsufar íbúa.</i> <i>Útivistarmöguleikar.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í þéttbýli með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd og fráveitu. (þ) Skipulagsgerð miði að því að tryggja loftgæði og góða hljóðvist, m.a. með útfærslu byggðar og almenningsrýma sem dregur úr ferðarþörf og hvetur til virks ferðamáta. Skipulag skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipti í nærumhverfinu. <i>Stefna í aðalskipulagi Rangárþings eystra.</i> <ul style="list-style-type: none"> Áhersla á uppbyggingu öflugs miðbæjar með áherslu á fjölbreytta blöndu verslana, þjónustufyrirtækja, stofnana og íbúða. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.</i> <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i> | Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Er hætta á hnignun vatnshlota? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á heilsu íbúa og hvatningu til hreyfingar? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika íbúa? |
| Samfélag <i>Loftslagsmál.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Húsnæðismál.</i> <i>Íbúafjölgun.</i> | <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag verði loftslags miðað og feli í sér samþætta stefnu um byggðarþróun í þéttbýli og dreifbýli þar sem vexti verði beint að þeim byggðarkjörnum sem fyrir eru, með áherslu á búsetufrelsi og að draga úr ferðarþörf. Skipulag stuðli að auknum stöðuleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagsþópa. | Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á fjölgun íbúa? |

| UMHVERFISÞÁTTUR | VIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|-----------------|---|----------------|
| | <p><i>Stefna í aðalskipulagi Rangárþings eystra.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stuðla að fjölgun íbúa í þéttbýli með fjölbreyttri gerð og stærð íbúðarhúsnæðis. • Að áhersla sé á þéttingu byggðar á þegar byggðum svæðum. | |

5.3 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) er borin saman við tillögu að breyttu aðalskipulag þar sem gert er ráð fyrir fjölgun íbúa og stækkun miðsvæðis á Hvolsvelli.

5.4 Mat á umhverfisáhrifum

Breytt skipulag

Áhrif á landnotkun og landslag eru metin jákvæð/óveruleg. Verið er að þetta byggð á þegar byggðum svæðum og stuðla að hagkvæmari nýtingu veitna og innviða í stað þess að beina uppbyggingu á öröskuð svæði. Áfram verður haldið í það yfirbragð sem einkennir þéttbýlið á Hvolsvelli en aukin umsvif mannvirkja og aukið byggingarmagn kemur til með að hafa áhrif á ásýnd og yfirbragð bæjarins, slíkt telst þó eðlilegt við uppbyggingu þéttbýlisstaða.

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg. Gert er ráð fyrir auknum íbúafjölda og meira byggingarmagni á svæðinu sem hefur í för með sér álag á veitur og innviði. Sé farið eftir lögum og reglugerðum þar að lútandi er ekki talið líklegt að líkur séu á mengun. Umferð kemur til með að aukast en samhliða úrbótum á þjóðvegi og gatnakerfi er ekki líklegt að stafi hætta af.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Verið er að stuðla að uppbyggingu með fjölbreyttu framboði af íbúðarhúsnæði, sem um leið styrkir byggð á miðsvæði bæjarins og eykur íbúafjölda. Svæðið er vel tengt við helstu þjónustur og atvinnusvæði og kemur til með að gera svæðið aðlaðandi og auka samkeppnishæfni sveitarfélagsins.

Núll-kostur

Áhrif á landnotkun og landslag og samfélag eru metin jákvæð. Svæðið byggist upp í takt við núverandi skipulag þar sem gert er ráð fyrir miðsvæði og töluverðum fjölda af íbúum.

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg. Farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er ekki talin hætta á mengun.

5.4.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt tillögunni og telur að yfir heildina litið séu áhrif hennar jákvæð. Ekki er brugðið of langt frá núverandi stefnu í skipulagi heldur er verið að gera svigrúm til að koma til móts við aukna eftirspurn eftir fjölbreyttu húsnæði á miðsvæði bæjarins sem hefur í för með sér jákvæð áhrif á þróun byggðar og atvinnulíf.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt um miðjan júní fram að miðjum júlí 2024. Umsagnir bárust frá Rarik, Skipulagsstofnun, Veitum, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni.

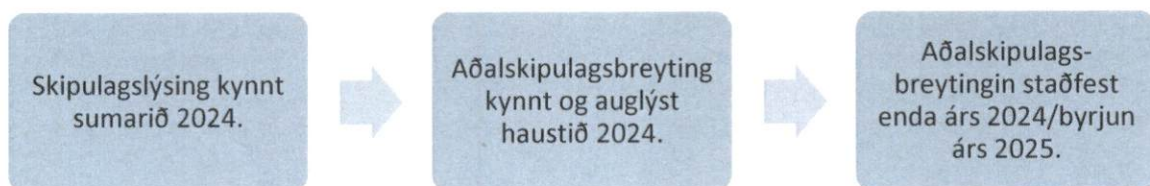
6.1 Umsagnaraðilar

Óskað er eftir umsögn frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Orkuveitan

Eftir atvikum verður einnig leitað eftir umsögnum annarra aðila, þá m.a. innan stjórnslu sveitarfélagsins eða annarra hagsmunaaðila.

6.2 Skipulagsferli

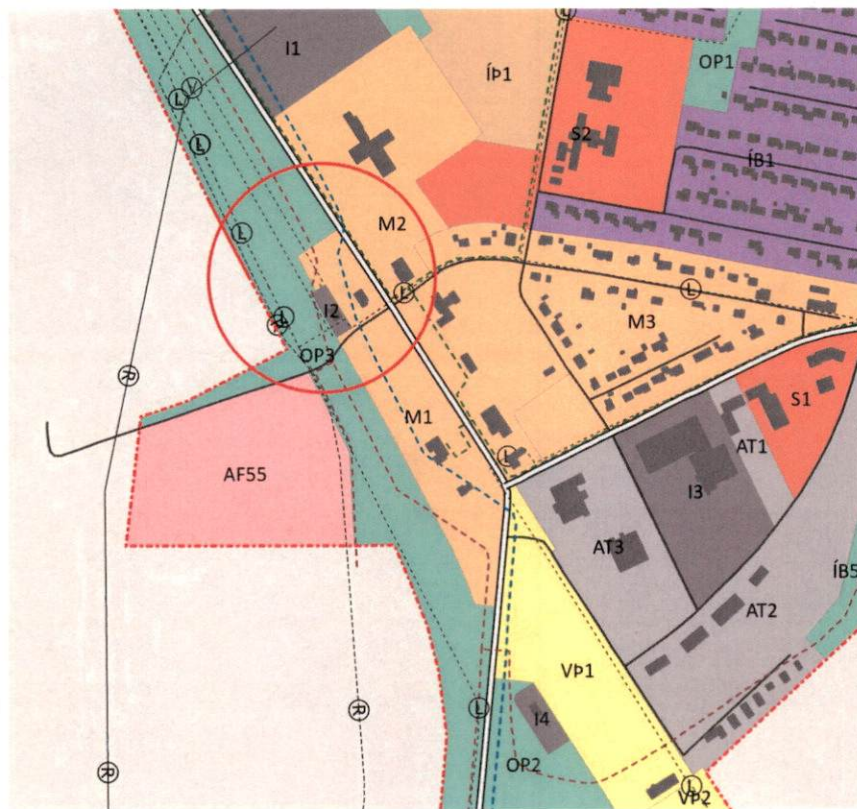


6.3 Breytingar að lokinni auglýsingu

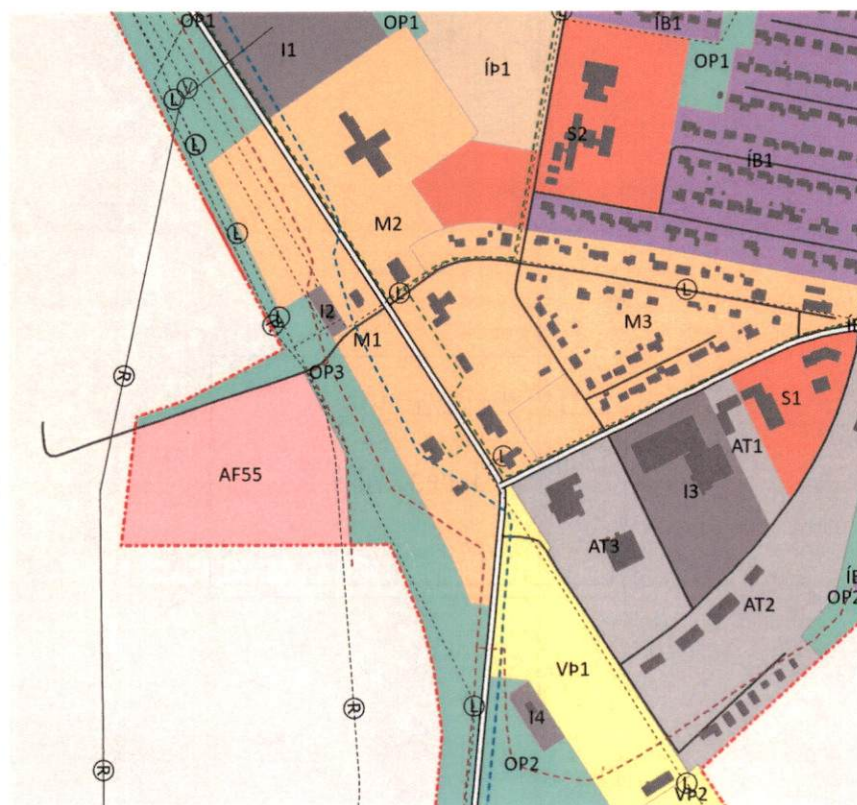
Í forsendukafla er skerpt á umfjöllun um fráveitumál í kafla 2.1 í samræmi við umsögn Umhverfisstofnunar og varðandi þjóðveg 1, í gegnum þéttbýlið vegna umsagna Vr.

Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032

Breyting á þéttbýlisupprætti - Miðsvæði M1 og M3



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

Skýringar

- þéttbýli
- ⊕ Hitaveita
- ⊖ Ljósleiðari
- ⊗ Rafveita, loftlína
- ⊙ Rafveita, jarðstrengur
- ⊕ Vatnsveita
- Gönguleið
- Göngu- og hjólreiðaleið
- Reiðleið
- Stofnvegur/stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Athafnasvæði
- Flugvellir
- Iðnaðarsvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Miðsvæði
- Opin svæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði

Skipulagsgögn:

Uppdráttur fyrir þéttbýli
Greinargerð



Breyting á þéttbýlisupprætti
Miðsvæði M1 og M3

Verk: 109470
Unnið: MS/GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: BRE

Mælikvarði: 1:10.000
Breytt dags:

Dags: 09.08.2024