



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2020-2032

Bergþórugerði í Hvolsvelli (ÍB9) – fjölgun íbúða

18.01.2024



Skipulagsstofnun

Mótt.: 22 júlí 2024

Málnr.

2023112087

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 13.06'24


Sveitarstjóri Rangárbings eystra

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 1/8'24


SKIPULAGSSTOFNUN

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 20.12.2023 með athugasemdafresti til: 10.01.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: 15.02.2024 með athugasemdafresti til: 19.02.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 02.04.2024 með athugasemdafresti til: 15.05.2024.

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

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

104099-001-V03

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir, Brynja Rán Egilsdóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Forsendur breytingar	4
2.2	Staðhættir	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032	5
3.3	Deiliskipulag	6
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	6
4.1	Breyting á greinargerð	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Valkostir og umhverfisáhrif	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	9
6.2	Skipulagsferli	9

1 INNGANGUR

Rangárþing eystra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til íbúðarhverfis í Hvolsvelli sem kallast Bergþórugerði, skilgreint sem ÍB9 í gildandi aðalskipulagi. Fyrirhugað er að fjölga íbúðum innan Bergþórugerðis og heimila byggingu fjölbýlishúsa og minni par- eða raðhús. Íbúðum mun fjölga úr 40 í 90 í heildina. Mænishæð bygginga mun einnig hækka úr 5 m í 7,5 m.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Forsendur breytingar

Unnið var deiliskipulag fyrir nýja íbúðarbyggð norðan byggðar á Hvolsvelli árið 2019. Svæðið sem um ræðir er Bergþórugerði (ÍB9). Skipulagssvæðið er óbyggt en fyrirhugað er að breyta örlítið skipulagi byggðar þar sem gert er ráð fyrir að fella út 9 einbýlishúsa- og 6 parhúsalóðir. Þess í stað verða heimiluð tvö tveggja hæða fjölbýlishús með allt að 10 íbúðum hvort og tvö fimm íbúða raðhús.

2.2 Staðhættir

Í dag er skipulagssvæðið óbyggt svæði og var áður nýtt sem tún. Landið er flatt að mestu og fremur opið en nokkrar manir eru á svæðinu eins og sést á mynd 1.



MYND 1. Horft yfir skipulagssvæðið - Að hluta til opið svæði. Mynd tekin af Google maps.

Núverandi skipulag gerir ráð fyrir aðkomu að svæðinu af Vallarbraut, áframhald fyrir ofan Gunnarsgerði.

Skipulagssvæðið verður í góðum tengslum við núverandi íbúðarbyggð og framhald af Hallgerðartúni ÍB8 sem er í uppbyggingu. Einnig verður svæðið í góðum tengslum við núverandi og nýja göngustíga, í nálægð við grunn- og leikskóla, íþróttahús og verslun.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um búsetumynstur og dreifingu byggðar segir:

Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði.

Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinnna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag.

3.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032

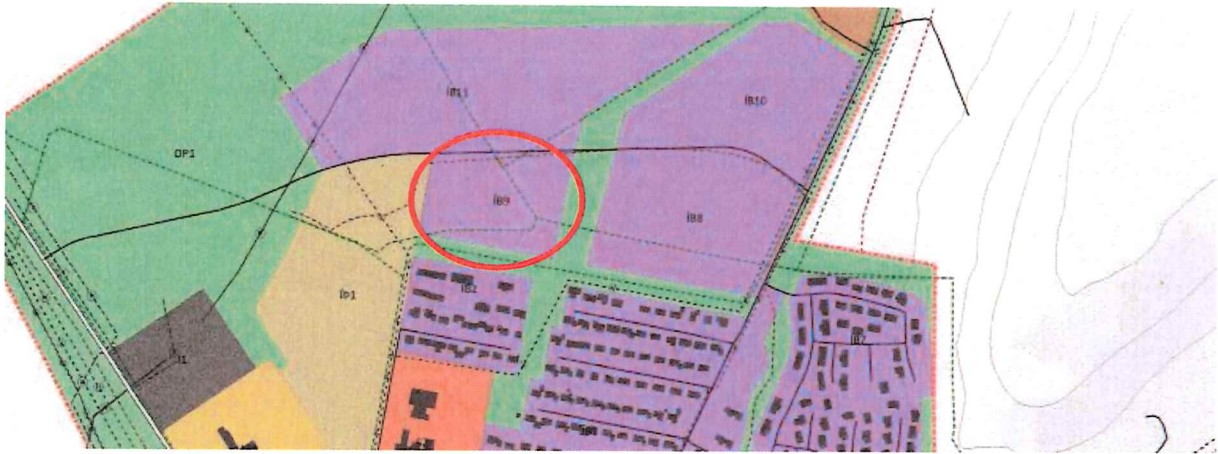
Íbúðarbyggð (ÍB)

Eftirfarandi er stefna fyrir íbúðarbyggð:

- Íbúðarhverfi séu aðlaðandi með góðu aðgengi að grænum svæðum, leiksvæðum og þjónustu.
- Að þéttleiki byggðar taki mið af aðstæðum og þörfum á hverjum stað.
- Að samsetning íbúðategunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa. Fjölga íbúðum sem henta eldra fólki og ungu fjölskyldufólki, einkum miðsvæðis.
- Áhersla er lögð á heilsueflandi samfélag með góðu stígakerfi og aðgengi að útivistarsvæðum. Uppbygging nýrra íbúða miði að því að staðsetning þeirra sé í göngufæri frá grunnþjónustu á borð við leik- og grunnskóla og leiksvæði.
- Almennt skal uppbygging og ásýnd taka mið af yfirbragði byggðar, sbr. kafla 3.1.

TAFLA 20. Hluti töflu gildandi aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð á Hvolsvelli.

AUÐ-KENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	ÍB/HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	NHL	STÆRÐ HA
ÍB9	Norðan byggðar - Bergþórugerði	Framtíðar íbúðarsvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Lágrest byggð í einbýlis-, par- og raðhúsum.	10	40	40	0,32-0,35	3,8



MYND 2. Hluti af þéttbýlisupprætti Hvolsvallar úr Aðalskipulagi Rangárbings eystra 2020-2032. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

3.3 Deiliskipulag

Landmótun vann deiliskipulag fyrir nýja íbúðarbyggð norðan byggðar á Hvolsvelli árið 2019. Breyting er gerð á svæði ÍB9 þar sem fjölgað verður íbúðum úr 40 í 90 og byggingar hækkaðar í tvær hæðir. Samhliða breytingu aðalskipulags er unnið að breytingu deiliskipulags þar sem betur er greint frá skipulagi og byggingarheimildum.

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Fyrirhugað er að fella út 9 einbýlishúsa- og 6 parhúsaloðir við Bergþórugerði fyrir fjölbýlishús og 5 íbúða parhús. Hámarks mænishæð mun einnig hækka úr 5 m í 7,5 m frá fyrra skipulagi í samræmi við breytingar á byggingum.

Gerð er breyting á greinargerð en uppráttur helst óbreyttur.

4.1 Breyting á greinargerð

Breytt er texta í eftirfarandi töflu um íbúðarbyggð.

TAFLA 10. Hluti breyttrar töflu í gildandi aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð á Hvolsvelli.

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	ÍB/HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	NHL	STÆRÐ HA
ÍB9	Norðan byggðar - Bergþórugerði	Framtíðar íbúðarsvæði. Uppbygging skv. breyttu deiliskipulagi. Tvílyft einbýlis-, par- og fjölbýlishús með risþaki.	24	90	90	0,32-0,48	3,8

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	ÍB/HA	HEILDAR-FJÖLDI ÍBÚÐA	ÓBYGGÐAR ÍBÚÐIR	NHL	STÆRÐ HA
		Raðhús á tveimur hæðum.					

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting aðalskipulags fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Lagt er mat á eftirfarandi umhverfisþætti:

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og ásýnd <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Yfirbragð byggðar.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Tryggja að sjónrænt yfirbragð manngerðs umhverfis rýri sem minnst hlut náttúrunnar og opinna svæða. Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Ný byggð verði nokkuð þéttari en fyrri byggð. Íbúðir verða allt að 2 hæðir með nýtingarhlutfall a bilinu 0,2-0,8. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á yfirbragð byggðar?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Umferðaröryggi.</i> <i>Heilsufar íbúa.</i> <i>Útivistarmöguleikar.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að heilnæmu umhverfi sem veitir góð skilyrði til búsetu og fjölbreyttrar útiveru. Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag taki mið af barnvænu og heilsueflandi samfélagi fyrir íbúa og gesti með tilliti til göngu- og hjólaleiða. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á heilsu íbúa og hvatningu til hreyfingar? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika íbúa?
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúafjölgun.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Uppbygging verði í samræmi við þarfir samfélagsins hverju sinni og til framtíðar. Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> Að þéttleiki byggðar taki mið af aðstæðum og þörfum íbúa á hverjum stað. Uppbygging nýrra íbúða miði að því að staðsetning þeirra sé í göngufæri frá grunnþjónustu, þ.e.a.s. leik- og grunnskóla og leiksvæði. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á fjölgun íbúa?

5.1 Valkostir og umhverfisáhrif

Stefna í gildandi aðalskipulagi er borin saman við stefnu í breyttu skipulagi. Heildarfjöldi íbúða innan svæðis eykst úr 40 í 90, stærð svæðis helst sú sama.

Breytt skipulag

Áhrif á land og ásýnd eru óveruleg/neikvæð. Umfangsmeiri uppbygging á sér stað sem hefur áhrif á yfirbragð og ásýnd svæðisins en þó innan þeirra marka sem sett er upp í almennri stefnu fyrir þéttbýli í aðalskipulagi. Verið er að breyta íbúða samsetningu byggðarinnar með fjölbýlishúsum og heimilt verður að vera með hús á tveimur hæðum sem getur skert útsýni íbúa nærliggjandi svæða. Svæðið heldur sinni stærð og því er ekki verið að auka rask á landi. Skilmálar verða settir í breyttu deiliskipulagi um byggingarskilmála og yfirbragð byggðar.

Áhrif á heilbrigði eru neikvæð/jákvæð. Umferð kemur til með að aukast og við það mengun og hávaði frá bílum. Hinsvegar er gert ráð fyrir vistvænum samgöngum með góðum göngutengingum og hjólastígum ásamt opnum dvalarsvæðum fyrir íbúa og tengingar við útivistarsvæði. Skipulagið styður því við markmið sveitarfélagsins um heilsueflandi samfélag.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Verið er að þétta byggðina og auka framboð af fjölbreyttum stærðum og gerðum íbúða. Heildar íbúðafjöldi svæðis eykst og við það styrkist tekjustofn sveitarfélagsins. Við gerð deiliskipulags er hugað að útivistarsvæðum og leiksvæðum og góðum tengingum við nærliggjandi svæði sem eykur lífsgæði íbúa. Samfélagið verður öflugt og aðdráttarafl bæjarins eykst.

Núll-kostur

Áhrif á land og ásýnd eru óveruleg. Yfirbragð svæðis einkennist af einbýlis- og parhúsum á einni hæð. Minni þéttleiki og fjölbreytileiki er á byggðinni. Ekki verður rask á landi og ásýnd.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Umferð og hávaði mun ekki aukast samhliða fjölgun íbúa umfram það sem gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi.

Áhrif á samfélag eru neikvæð. Ekki er verið að taka mið af breyttum aðstæðum og koma til móts við aukna eftirspurn eftir fjölbreyttari stærðum og gerðum íbúa. Hefur ekki áhrif á fjölgun íbúa umfram gildandi skipulag.

Niðurstaða

Breytingin er í samræmi við stefnu aðalskipulags um þróun þéttbýlisins á Hvolsvelli, verið er að bregðast við breytingum á eftirspurn eftir fjölbreyttum gerðum íbúða. Uppbygging innan þegar skilgreindra íbúðarsvæða skapar samfellu í byggðinni, kemur í veg fyrir að nýtt og/eða óraskað svæði sé tekið undir íbúðarbyggð og stuðlar að hagkvæmni með því að nýta þá innviði sem þegar eru til staðar. Skilmálar eru settir í breyttu aðalskipulagi til að tryggja að byggð falli vel að umhverfinu. Íbúum kemur til með að fjölga og meiri líkur á að allir geta fundið íbúðir við sitt hæfi. Meiri umferð verður um svæðið en áhersla er lögð á að skapa mannvænt umhverfi þar sem íbúar geta nýtt sér vistvænar samgöngur og stundað útivist sér til heilsuþótar.

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og telur að heildaráhrif hennar séu jákvæð.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í desember 2023 og byrjun janúar 2024. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Rarik og Vegagerðinni.

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Orkuveitan
- Veitur

Engar umsagnir bárust sem kalla á efnislegar breytingar.

6.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli:

