

Rangárþing Eystra

GLÁMA · KÍM



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2020 – 2032

Ný íbúðarbyggð á Syðstu Mörk, Vestur Eyjafjöllum.


Aðalskipulagsbreyting

MARS 2024 upphafsskjal
19. NOVEMBER 2024, uppfærð greinargerð.**SAMÞYKKTIR**

Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. Mgr. 36. Gr. Skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra þann 12. desember '24Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 13. febrúar '25

Guðmúnd Lára Sveinbjörnsdóttir

**SKIPULAGSFERLI**

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 20.03.2023 með athugasemdafresti til og með 30.03.2023

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 17.09.2024 með athugasemdafresti til og með 31.10.2024

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda



Póla B. Ragnarsdóttir
6. feb/24

Aðalskipulagsbreyting:

GLÁMA KÍM arkitektar www.glamakim.is

Höfundur: Jóhannes Þórðarson arkitekt faí

Rýnt: Sigbjörn Kjartansson arkitekt faí

Umhverfismatsskýrsla: VSÓ Ráðgjöf

Stefán Gunnar Thors umhverfishagfræðingur

Halldóra Björk Bergþórsdóttir jarðfræðingur

Verkkaupi:

Björgvin Guðjónsson, Syðstu Mörk, Rangárþingi Eystra

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Markmið	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015 - 2026	8
2.2.2	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032.....	8
2.2.3	Deiliskipulag	10
2.3	Íbúapróun	10
2.4	Minjar	11
2.5	Náttúruvá	11
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	12
3.1	Breytingar á uppdrætti	12
3.2	Breytingar á greinargerð	12
4	NÝTT DEILISKIPULAG – VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR	12
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	13
5.1	Áhrifa- og umhverfisþættir	13
5.2	Umhverfisviðmið	13
5.3	Umhverfisáhrif skipulags.....	14
5.3.1	Landnotkun	14
5.3.2	Gróðurfar og vistgerðir	16
5.3.3	Fuglalíf	18
5.3.4	Fornleifar	18
5.3.5	Samfélag	18
5.3.6	Verndarsvæði – Náttúruminjaskrá, vatnsvernd og hverfisvernd	18
5.3.7	Landslag og ásýnd	18
5.3.8	Innviðir	19
5.3.9	Náttúruvá	19
5.3.10	Mótvægisáðgerðir	20
5.3.11	Samantekt umhverfisáhrifa deiliskipulags.....	20
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	21
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	21
6.2	Samráð og skipulagsferli	21

1 Inngangur

Rangaárþing eystra vinnur að breytingu Aðalskipulags Rangárþings eystra 2020 – 2032, skv. 1.mgr skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær um 52,8 ha landspildu úr jörðinni Syðstu Mörk (landnr. 163803), Rangárþingi eystra. Landeigandi áformar að skipta landspildunni upp í 18 lóðir og byggja þar jafn mörg íbúðarhús, þ.e. eitt hús á hverri lóð.

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020 – 2032. Með breyttu aðalskipulagi verður svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði. Unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið en þar er gert ráð fyrir 18 íbúðarlóðum.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru greinargerð ásamt uppdrætti sem sýnir gildandi skipulag og breytt skipulag.

1.2 Markmið

Markmið með aðalskipulagsbreytingunni eru eftirfarandi:

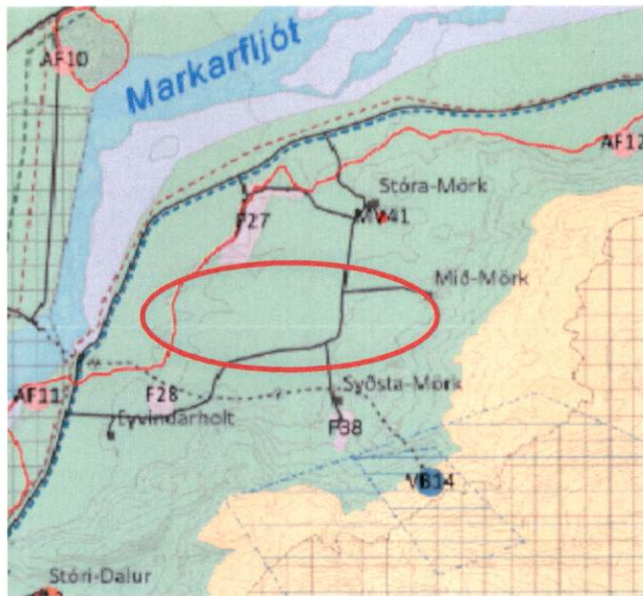
- Skilgreina nýtt íbúðarsvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins
- Skilgreina skilmála fyrir íbúðarsvæðið
- Skipta svæðinu upp í 18 lóðir fyrir einbýlishús

2 Forsendur

2.1 Staðhættir

Jörðin Syðsta Mörk (landnr. 163803) Vestur Eyjafjöllum, Rangárþingi Eystra, er með aðkomu af Merkurvegi (vegnr. 248) sem er héraðsvegur og tengist Þórsmurkurvegi (vegnr. 249) sem er tengivegur. Þórsmurkurvegur tengist Þjóðvegi nr. 1 við brú yfir Markarfljót næst Seljalandi. Skipulagssvæðið tekur til um 52,8 ha svæðis.

Svæðið tekur til lands sem skilgreint er sem Landbúnaðarsvæði. Landið er allt í eigu Syðstu Merkur. Á jörðinni Syðsta Mörk hefur ekki verið búrekstur í yfir 20 ár. Jörðin er í eigu sama aðila og stundaði búrekstur þar síðast. Landið er grasi gróið, öldótt (ávalar mjúkar hæðir) og í flokki I skv. flokkun landbúnaðarlands. Landið hefur að hluta verið framræst og var áður nýtt til landbúnaðar. Svæðið sem breyting tekur til er sýnt á mynd 2-1.

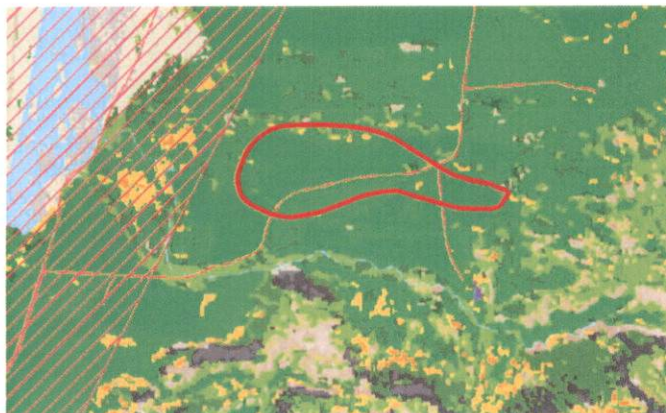


Mynd 2-1 Staðsetning breytinga merkt rauðum hring á aðalskipulagsupprætti Rangárþings Eystra. Heimild: Rangárþing eystra – www.hvolsvollur.is – Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032.

Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi. Ætla má að um gott landbúnaðarland sé að ræða. Gert er ráð fyrir að svæðið verði skipulagt fyrir allt að 18 íbúðarlóðir og að stærð hverrar verði um 1,6-3,3 ha. Óska þarf eftir því að taka svæðið úr landbúnaðarnotkun.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands (<http://vistgerdakort.ni.is/>) er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu Náttúruminjustofnunar. Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu.

Samkvæmt vistgerðarkortinu eru innan fyrirhugaðs íbúðarsvæðis m.a. vistgerðin língresis- og vingulsvist sem er með hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Í língresis- og vingulsvist getur verið ríkt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundirnar; þúfutittlingur, hrossagaukur, lóupræll, spói og stelkur nýti slíka vistgerð til varps. Lóupræll, stelkur og spói eru ábyrgðartegundir Íslands.



Mynd 2-2 Vistgerðakort N.Í. Skipulagsvæði merkt með rauðri línu.

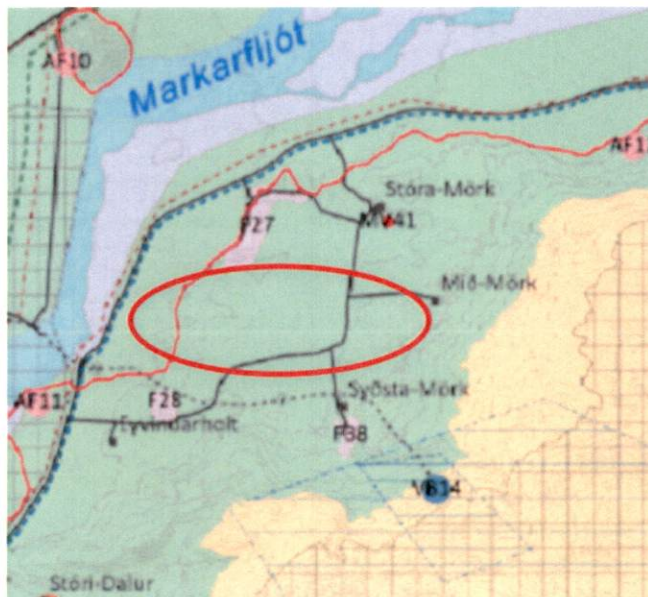
Mikil breyting hefur átt sér stað í landbúnaði undanfarið og færst hefur í vöxt að landeigendur óski eftir að nýta hluta jarðar sinnar með öðrum hætti til tekjuöflunar en til landbúnaðar. Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli hefur farið vaxandi þar sem margir vilja búa utan þéttbýlisins með gott rými í kringum sitt sérbýli og aukið útsýni.

Fjölbreytt framboð íbúðarsvæða eykur möguleika á að einstaklingar velji sér búsetu þar sem þeim líkar hvað best og eykur þar með vellíðan. Staðbundin atvinna með ljósleiðaratengingu er alltaf að aukast sem styrkir búsetu utan þéttbýlis og kjósa sífellt fleiri að vinna og/eða stunda nám heiman frá sér. Með fjölbreyttum möguleikum til búsetu, bæði í þéttbýli og ekki síður í dreifbýli, byggist upp fjölbreytt samfélag. Með því að heimila landeigendum að skipuleggja hluta sinna jarða fyrir þennan hóp einstaklinga fjölga íbúum sveitarfélagsins, landeigendur fá tekjur og dreifbýlið og samfélagið styrkist. Sveitarfélagið er þegar að veita þjónustu í dreifbýli, t.a.m. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Þéttari byggð, í tengslum við núverandi þjónustukerfi, stuðlar að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og léttir rekstur sveitarfélagsins, en á nýju íbúðarsvæði mun þjónustustig vera það sama og annarsstaðar í sveitarfélaginu.

Aðkoma lóða er eins og sýnt er á yfirlitsupprætti (brotin svört lína) sem er fylgiskjal með þessari aðalskipulagsbreytingu.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Svæðið sem breyting tekur til er sýnt á mynd 2-3 hér að neðan. Svæðið tekur til lands sem skilgreint er sem Landbúnaðarsvæði. Landið er allt í eigu Syðstu Merkur.



Mynd 2-3 Staðsetning breytinga merkt rauðum hring á aðalskipulagsupprætti Rangárþings Eystra. Heimild: Rangárþing eystra – www.hvolsvollur.is – Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032.

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015 - 2026

Um skipulag í dreifbýli (kafla 2.2.1) segir:

Marka skal stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gætt verði að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta.

Breytingin er ekki í samræmi við landsskipulagsstefnu að því leyti að verið er að taka hluta svæðis, sem er landbúnaðarland, undir íbúðabyggð.

Að öðru leyti er breytt skipulag í samræmi við landsskipulagsstefnu.

2.2.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032.

Landbúnaðarland

Í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020 – 2032 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland en verður breytt í íbúðarbyggð. Landbúnaðarland hefur verið flokkað hjá sveitarfélaginu og samkvæmt þeirri flokkun er svæðið verðmætt akuryrkjuland í flokki I. Skilmálar fyrir slík svæði eru sbr. kafla 2.2.1:

„Land utan þéttbýlis er almennt skilgreint sem landbúnaðarland eða óbyggð svæði. Fjallað er um byggingarheimildir í tengslum við búrekstur í kafla 2.4.1. en heimilt er að byggja upp jarðir eða landspildur án tengsla við hefðbundinn landbúnað á landbúnaðarsvæðum og á öðrum landnotkunarflokkum utan þéttbýlis. „

Almennir skilmálar

- Íbúðarhús og/eða frístundahús skulu vera utan verndarsvæða og skilgreindra hættusvæða, nema til komi mótvægisáðgerðir, s.s. rýmingaráætlun.
- Ný íbúðarhús skulu vera innan 1.000 m frá stofn- og tengivegum og 500 m frá héraðsvegum.
- Samhliða fastri búsetu er heimilt að hafa byggingar til áhugabúskapar og sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi en landbúnað, allt að 1.500 m² þar sem aðstæður leyfa (samtals eldri hús og ný).
- Á íbúðar- og frístundasvæðum skulu lóðarhafar ljúka lóðarframkvæmdum innan 1 árs frá því að byggingu húsa lýkur.
- Byggingar skulu ekki rjúfa samfellu í góðu landbúnaðarlandi(L1).

Í kafla 2.2.2 er eftirfarandi stefna hvað varðar íbúðarbyggð (ÍB)

„Uppbygging íbúðarbyggðar verður einkum í þéttbýlissvæðum sveitarfélagsins en eftir atvikum getur slík byggð þróast í tengslum við aðra starfsemi en landbúnað. Heimilt er að byggja stök íbúðarhús sbr. kafla 2.2.1. Við skipulag nýrra svæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi“

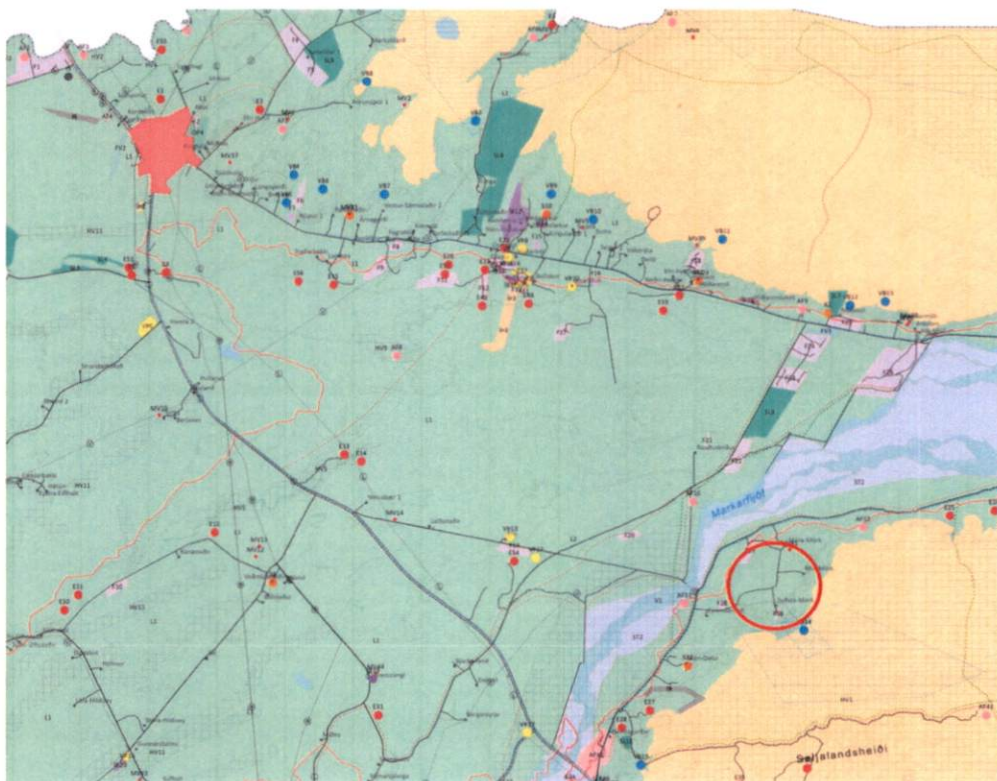
Stefna

- Að ný íbúðarbyggð verði eftir atvikum heimiluð í tengslum við staðbundna atvinnu en þá utan verndarsvæða, góðs landbúnaðarlands (L1), mikilvæg eða verðmæt svæði vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Að í dreifbýli skal skilgreina íbúðarbyggð þar sem fjórar lóðir eða fleiri eru samliggjandi.
- Að nýjar byggingar falli vel að eldri byggð og mannvirki séu að jafnaði 1-2 hæðir.
- Að íbúðarhús verði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár án mótvægisáðgerða, s.s. gerð rýmingaráætlunar.
- Að þjónusta á íbúðarlóðum sé sambærileg og á bújörðum í dreifbýli.
- Að við skipulag nýrra svæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi, að jafnaði ekki fjær stofn-og tengivegum en 1.000m eða héraðsvegum meira en 500m.
- Að íbúðarbyggð í dreifbýli taki mið af yfirbragði dreifbýlis.

Meðal almennra skilmála má nefna:

- Við gerð deiliskipulags, skal taka tillit til umhverfis og náttúru, ásamt umhverfisvænum lausnum sbr. kafla 2.1.1. Gera skal ráð fyrir flokkun úrgangs í samræmi við reglur sveitarfélags.
- Við gerð deiliskipulags nýrrar íbúðarbyggðar skal gera grein fyrir þekktum hættusvæðum, minja-og verndarsvæðum. Þá skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum s.s. vegna flóða eða gróðurelda.

Fyrirhuguð breyting samræmist stefnu gildandi Aðalskipulags Rangárþings eystra 2020 – 2032 að nokkru leyti þar sem landnotkun verður breytt í íbúðarbyggð. Breytingin getur leitt til breytingar á ríkjandi byggðamynstri á svæðinu og á rekstrarkostnaði.



MYND 2-4. Hluti Aðalskipulags Rangárþings eystra 2020 – 2032. Svæðið er innan rauða hringsins.

2.2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Unnið verður nýtt deiliskipulag sem mun taka yfir um 52,8 ha svæðis sem afmarkast innan lóðar Syðstu Markar. Áætlað er að skilgreina átján lóðir á skipulagssvæðinu fyrir íbúðarhús. Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir nýjum lóðarmörkum, byggingum og aðkomuvegum. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu o.fl. eftir því sem við á. Settir verða skilmálar vegna útfærslu byggingarreita utan góðs ræktunarlands þar sem það á við.

2.3 Íbúapróun

Gögn um mannfjölda eru fengin frá Hagstofu Íslands og þann 1. janúar 2022 voru íbúar í sveitarfélaginu öllu 1.971. Samkvæmt íbúaspá í gildandi aðalskipulagi er miðað við að íbúafjöldi í sveitarfélaginu verði á bilinu 1.780 – 1.930 við lok skipulagstímabilsins árið 2024. Ljóst er að þeim íbúafjölda sé nú þegar náð nokkrum árum fyrir lok skipulagstímabilsins. Frá árinu 2015 til dagsins í dag hefur íbúum fjölgað um 221 manns. Samfara fjölguninni hefur eftirspurn eftir húsnæði í sveitarfélaginu verið umtalsverð. Því er talin þörf á að koma til móts við eftirspurn og heimila breytta landnotkun eftir atvikum.

2.4 Minjar

Vinna við aðalskráningu fornminja í sveitarfélaginu er í gangi. Ekki er búið að skrá minjar í landi Syðstu Merkur. Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á skipulags- og framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

2.5 Náttúruvá

Vegna áforma um breytta landnotkun í landi Syðstu Merkur verður horft til öryggis, heilsu og náttúruvár. Samkvæmt kafla 6. í aðalskipulagi sveitarfélagsins 2020-2032 kemur fram að svæðið er ekki á hættusvæði hvað varðar flóðasvæði vegna eldsumbrota í Eyjafjalla- eða Mýrdalsjökli. Breytingin mun ekki hafa nein áhrif, en jafnframt kemur fram í 6. Kafla að í gildi er viðbragðsáætlun vegna náttúruhamfara.

3 Breyting á aðalskipulagi

3.1 Breytingar á uppdrætti

Afmarkað er 52,8 ha svæði fyrir íbúðabyggð ÍB25 í landi Syðstu Merkur, og minnkar landbúnaðarland sem því nemur.

3.2 Breytingar á greinargerð

Bætt verður inn nýju svæði fyrir íbúðarbyggð í töflu um íbúðarbyggð

Texti í breyttri greinargerð.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
ÍB25	Syðsta Mörk	Heimilaðar eru 18 lóðir fyrir jafnmörg íbúðarhús. Í deiliskipulagi skal leitast við að staðsetja byggingar og vegi þannig að sem minnst land verði fyrir raski og að gróðri verði sem minnst raskað. Taka skal mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum og staðháttum. Aðlaga skal mannvirki að landinu umhverfis. Stærð svæðis er 52,8 ha.	Syðsta Mörk

4 Nýtt deiliskipulag – viðfangsefni og áherslur

Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir lóðum, aðkomuvegum, byggingarreitum, trjárækt og nýjum byggingum skv. skilmálum aðalskipulags.

Skilmálar fyrir íbúðarbyggð í Syðstu Mörk:

Heimilt verður að byggja allt að 18 íbúðarhús með bílskúr, á einni hæð, hvert um sig allt að 450 m² auk 100 m² gestahús/vinnustofu og/eða gróðurhús í deiliskipulagstillögu verður svæðið nánar útfært, lóðir afmarkaðar og byggingareitir, gerð grein fyrir byggingarheimildum, byggingum og framkvæmdum, samgöngum, veitum og mengunarvörnum og öðrum viðeigandi þáttum til grundvallar útgáfu leyfa til bygginga og framkvæmda á svæðinu.

Við skilmálagerð og útfærslu verður leitast við að ná markmiðum um góða ásýnd svæðis, að byggingar falli vel að umhverfinu og frágangur lóða verði til fyrirmyndar.

Áhersla verður lögð á að tryggja að uppbygging og starfsemi hafi sem minnst áhrif á umhverfið með viðeigandi kröfum um fráveitu, meðhöndlun úrgangs og mengunarvarnir.

5 Umhverfismatsskýrsla

Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032 skilgreinir deiliskipulagssvæðið sem landbúnaðarland í flokki I. Í tillögu að breytingum á aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði. Deiliskipulagið verður unnið samhliða aðalskipulagsbreytingunni og þar er gert ráð fyrir íbúðarsvæði, með 18 lóðir. Heimilt er að byggja eitt íbúðarhús á hverri lóð.

5.1 Áhrifa- og umhverfisþættir

Helstu áhrifaþættir skipulagsáætlanna felast í gerð aðkomuvegar og íbúðarhúsa innan skipulagssvæðis.

5.2 Umhverfisviðmið

Umhverfisþáttur	Viðmið og gögn
Landnotkun	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032; Flokkun landbúnaðarlands; Jarðlög nr. 81/2004; Landsskipulagsstefna.
Gróðurfar og vistgerðir	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032; Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd; Náttúruminjasrá, vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnun Íslands, listi yfir válistategundir, alþjóðlegir samningar s.s. Bernarsamningur.
Fuglar	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032; Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd; Náttúruminjasrá, listi yfir válistategundir, alþjóðlegir samningar s.s. Bernarsamningur.
Fornleifar	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032; Lög nr. 80/2012 um menningarminjar; aðalskráning fornminja.
Samfélag	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032; Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Verndarsvæði	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032; Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd; Náttúruminjasrá.
Landslag og ásýnd	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032; Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd; Náttúruminjasrá; Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Veitukerfi	Reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999; reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001; reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999.
Náttúruvá	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032.

Í matinu er stuðst við vægiseinkunnir sem byggja á leiðbeiningum Skipulagsstofnunar.

Tafla 5.1 Vægiseinkunnir umhverfisþátta

Mjög jákvæð	Jákvæð	Óvissa
<ul style="list-style-type: none"> • Veruleg jákvæð breyting á einkennum. • Áhrif eru marktæk á svæðis-, lands- eða heimsvísu og /eða ná til mikils fjölda fólks. • Áhrifin eru til langs tíma og óafturkræf. • Áhrifin auka verndargildi umhverfisþátta verulega. • Áhrif framkvæmda ganga lengra en viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum. 	<ul style="list-style-type: none"> • Jákvæð breyting á einkennum umhverfisþátta. • Áhrifin eru svæðisbundin og/eða ná til nokkurs fjölda fólks. • Áhrifin auka verndargildi umhverfisþátta. • Áhrif framkvæmda samræmast eða ganga lengra en viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum. • Áhrifin geta verið til langs tíma og að nokkru óafturkræf. 	<ul style="list-style-type: none"> • Óvissa og þ.a.l. ekki hægt að fullyrða um áhrif. • Skortur á upplýsingum. • Óvissa ríkir um hvort/hvernig breyting muni ná fram að ganga. • Óvissa um hvaða aðgerðir áætlun mun hafa í för með sér.
		Engin áhrif / á ekki við
		<ul style="list-style-type: none"> • Engin áhrif / á ekki við
Mjög neikvæð	Neikvæð	Óveruleg
<ul style="list-style-type: none"> • Veruleg breyting á einkennum umhverfisþátta. • Áhrifin eru marktæk á svæðis-, lands- eða heimsvísu og/eða ná til mikils fjölda fólks. • Áhrif framkvæmda eru ekki í samræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum. • Áhrifin rýra verndargildi umhverfisþátta verulega. • Áhrifin eru til langs tíma og óafturkræf. 	<ul style="list-style-type: none"> • Breyting á einkennum umhverfisþátta • Áhrifin eru svæðisbundin og/eða ná til nokkurs fjölda fólks. • Áhrifin rýra verndargildi umhverfisþátta • Áhrifin geta verið til langs tíma og að nokkru óafturkræf • Áhrif framkvæmda kunna að vera í ósamræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum. 	<ul style="list-style-type: none"> • Áhrif breyta ekki eða lítið einkennum umhverfisþátta. • Áhrifin eru staðbundin og/eða ná til lítills fjölda fólks. • Áhrifin rýra ekki verndargildi umhverfisþátta. • Áhrif framkvæmda eru í samræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum • Áhrifin eru tímabundin og að öllu eða nokkru leyti afturkræf.

5.3 Umhverfisáhrif skipulags

5.3.1 Landnotkun

- Mun fyrirhuguð skipulagsbreyting hafa áhrif á landnotkun á jörðinni?

Samkvæmt Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 – 2032 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland í flokki I. Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands er 21,0 ha af skipulagssvæðinu flokkað sem tún- og akurlendi og er því rúmlega helmingur af skipulagssvæðinu sem er að breytast úr landbúnaðarlandi. Ekki hefur verið stundaður búskapur í Syðstu Mörk í 24 ár.

Áform um íbúðarbyggð mun breyta landnotkun á svæðinu. Samkvæmt gildandi skipulagi er heimilt að byggja upp jarðir eða landspildur án tengsla við landbúnað á landbúnarsvæðum en taka skal tillit til verndarsvæða og landbúnaðarlands. Stefna aðalskipulagsins er að mæta íbúðarþörf á fjölbreyttan máta og er áhersla lögð á að viðhalda og styrkja því yfirbragði sem einkennir byggð í dreifbýli þar sem það á við. Skilgreind eru nokkur íbúðarsvæði í dreifbýli. Því má segja að breytingin falli að stefnumörkun sveitarfélagsins, en að neikvæð áhrif verði á landbúnaðarland vegna breyttrar landnotkunar. Vegna mjög svo takmarkaðrar nýtingar á landinu undanfarin ár og jákvæðrar íbúðarþróunar eru áhrif skipulagsbreytingar talin óverulega neikvæð.

Vegna umsagnar og ábendingar Skipulagsstofnunar sem bærust með bréfi dags. 9. september 2024 (Tilvísun: 202303063 / 6.3 er brugðist við með eftirfarandi hætti

Helstu rök fyrir því að verið er að taka hluta svæðis, sem er landbúnaðarland, undir íbúðabyggð eru m.a. eftirfarandi:

- Landið sem skipulagið nær til er öldótt og skorið í nokkur svæði með djúpum skorningum og lækjum, og telst því óhagkvæmt að stunda búskap á því. Erfitt er að fara með nauðsynleg landbúnaðartæki og uppskeru á milli svæðanna. Lönd sem teljast góð og örugg til matvælaframleiðslu eru almennt slétt og mun stærri að flatarmáli en þau sem hér um ræðir. Slík lönd eru mörg hver ekki nýtt í dag í sveitarfélaginu. Það er mat sveitarfélagsins að landið henti ekki til matvælaframleiðslu, hvort sem er til ræktunar á búfénaði eða til kornræktar. Land jarðarinnar er of lítið til að bera hagkvæma matvælaframleiðslu. Heildar ræktarland sveitarfélagsins er nú þegar yfirdrifið og víða vannýtt.
- Innan fyrirhugaðs skipulagssvæðis er m.a. vistgerðin língresis- og vingulsvist sem er með hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Í língresis- og vingulsvist getur verið ríkt fuglalíf og er algennt að varpfuglategundirnar þúfutittlingur, hrossagaukur, lóuþræll, spói og stelkur nýti slíka vistgerð til varps. Lóuþræll, stelkur og spói eru ábyrgðartegundir Íslands. Skipulagið tekur fullt tillit til þessara vistgerða og þess fuglalífs sem þeim fylgja við fyrirkomulag lóða, vega og byggingarreita.
- Stefna aðalskipulagsins er að mæta íbúðarþörf á fjölbreyttan máta og er áhersla lögð á að viðhalda og styrkja það yfirbragð sem einkennir byggð í dreifbýli, þar sem það á við. Skipulagið er sett fram með það í huga og er íbúðarsvæðið þannig skilgreint sem íbúðarsvæði í dreifbýli.

Vegna ábendingar um það hvort land sé stærra en þörf krefur að teknu tilliti til nýtingaráforma og hvort verið sé að girða fyrir möguleg búrekstrarnot af landinu í framtíðinni, og hver séu helstu rök fyrir þeim valkosti sem settur er fram í tillögunni er rétt að eftirfarandi komi fram:

- Svæðið er slitið frá aðliggjandi ræktunarsvæðum að stórum hluta með djúpum skorningum og er mishæðótt (alls ekki slétt) og getur ekki talist til samfellds búrekstrarlands að mati sveitarfélagsins nema að takmörkuðu leyti.
- Svæðið er góður kostur fyrir lóðir undir sérþýli í dreifbýli með mikla og sterka tengingu við einstakt landslag og útsýni. Verkkaupi er áhugasamur um mótun og frágang vandaðs húsakosts í einstöku umhverfi. Verkkaupa er í mun að sýna skipulagssvæðinu tilhlýðandi virðingu, enda þekkir hann vel til gæða umhverfisins og kosti þess. Það telst vera kostur að hafa fjarlægð á milli byggingarreita til að tryggja yfirbragð mannvirkja sem sækja samsvörun til húsakosts nærliggjandi bæja, og byggðamynsturs í sveitinni.
- Afmörkun lands tekur að fullu tilliti til staðháttu, umfangs uppbyggingar og þeirra markmiða sem liggja fyrir um landnýtingu. Hugað hefur verið að því að afmarka ekki stærra svæði en talið er nauðsynlegt og í því samhengi voru til skoðunar ýmsar útfærslur. Sú tillaga að afmörkun sem kynnt er í tillögu að skipulagi er því ekki stærri en þörf krefur vegna nýtingaráforma og mun ekki girða fyrir möguleg búrekstrarform af landinu í framtíðinni, eins og áður hefur komið fram.
- Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli hefur farið vaxandi þar sem margir vilja búa utan þéttbýlisins með gott rými í kringum sitt sérþýli og aukið útsýni. Vissulega koma önnur svæði til greina fyrir slíka notkun, en skipulagssvæðið hefur augljósa kosti sem landeigandi þekkir. Þannig er staðbundin atvinna með

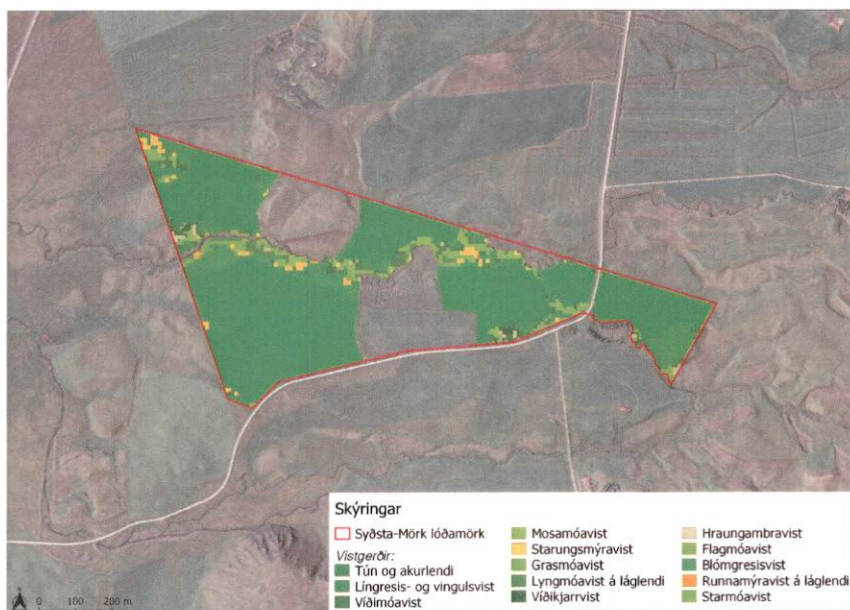
Ijósleiðaratengingu alltaf að aukast sem styrkir búsetu utan þéttbýlis og kjósa sífellt fleiri að vinna og/eða stunda nám heiman frá sér.

- Með fjölbreyttum möguleikum til búsetu, bæði í þéttbýli og ekki síður í dreifbýli, byggist upp fjölbreyttara samfélag. Með því að heimila landeigendum að skipuleggja hluta sinna jarða fyrir þennan hóp einstaklinga fjölgar íbúum sveitarfélagsins, landeigendur fá tekjur og dreifbýlið og samfélagið styrkist.
- Sveitarfélagið er þegar að veita þjónustu í dreifbýli, t.a.m. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Þéttari byggð, í tengslum við núverandi þjónustukerfi, stuðlar að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og léttir rekstur sveitarfélagsins, en á nýju íbúðarsvæði mun þjónustustig vera það sama og annarsstaðar í sveitarfélaginu.
- Fjölbreytt framboð íbúðarsvæða eykur möguleika á að einstaklingar velji sér búsetu þar sem þeim líkar hvað best og eykur þar með vellíðan.

5.3.2 Gróðurfar og vistgerðir

- Mun fyrirhuguð skipulagsbreyting hafa áhrif á gróðurfar og vistgerðir á jörðinni?

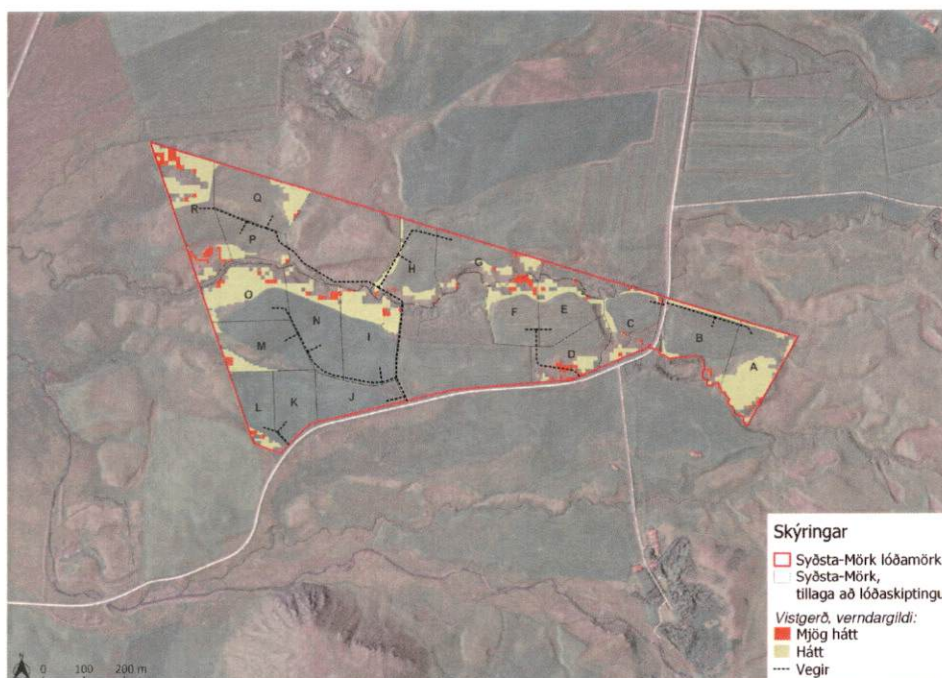
Samkvæmt vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands er skipulagssvæðið almennt skilgreint sem tún og akurlendi, þ.e. 21,0 ha af skipulagssvæðinu. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru þrjár vistgerðir með mjög hátt verndargildi á skipulagssvæðinu en þær eru allar á landsvæði minna en 1,0 ha. Það eru tvær tegundir á skipulagssvæðinu sem eru með hátt verndargildi og er það vistgerðin língresi- og vingulsvist sem er sú eina sem er á umfangsmeira svæði en 1,0 ha, þ.e. 12,7 ha (mynd 5.1). Língresi- og vingulsvist er einnig á lista Bernarsamnings frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Samkvæmt aðalskipulaginu ber að forðast rask á viðgerðum með mjög hátt verndargildi sem ná yfir 2,0 ha eða stærra svæði. Innan skipulagsmarka eru engar vistgerðir með mjög hátt verndargildi (sjá töflu 5.2).



Mynd 5.1 Yfirlit vistgerða innan skipulagssvæðisins samkvæmt Vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands og loftmyndum (map.is – 2022).

Tafla 5.2 Yfirlit yfir vistlendi og vistgerðir innan skipulagssvæðis samkvæmt Vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands og loftmyndum (map.is – 2022).

Vistlendi	Vistgerðir	Verndargildi	ha
Aðrar landgerðir	Tún og akurlendi	Lágt	21,0
Aðrar landgerðir	Péttbýli og annað manngert land	Lágt	0,0
Melar- og sandlendi	Grasmelavist	Lágt	0,0
Moslendi	Hraungambravist	Lágt	0,2
Mólendi	Flagmóavist	Lágt	0,2
Mólendi	Mosamóavist	Lágt	2,0
Graslendi	Blómgresivist	Miðlungs	0,1
Mólendi	Víðimóavist	Miðlungs	2,0
Mólendi	Lyngmóavist á láglendi	Miðlungs	0,5
Mólendi	Starmóavist	Miðlungs	0,1
Graslendi	Língresi- og vingulsvist	Hátt	12,7
Mólendi	Grasmóavist	Hátt	0,6
Mólendi	Víðikjarrvist	Mjög hátt	0,3
Mýrlendi	Runnamýravist á láglendi	Mjög hátt	0,1
Mýrlendi	Starungsmýravist	Mjög hátt	0,6
		<i>Heild</i>	<i>40,0</i>



Mynd 5.2 Yfirlitskort með staðsetningum vistgerða með hátt og mjög hátt verndargildi á skipulagssvæðinu

Áhrif skipulagsins á vistgerðir eru metin neikvæð, vegna verndargildi á língresi- og vingulvistar. Því er mikilvægt að draga sem kostur er úr beinu riski á vistgerðunum, t.d. með því að staðsetja byggingarreiði, vegi og önnur mannvirki utan þessara svæða eins og kostur er. Með þeirri mótvægisáðgerð væri hægt að draga úr áhrifum skipulagsins.

5.3.3 Fuglalíf

- Mun fyrirhuguð skipulagsbreyting hafa áhrif á fuglalíf á jörðinni?

Ríkjandi vistgerðir á skipulagssvæðinu geta verið með ríkt fuglalíf, algengar varpfuglategundir eru þúfutittlingur (*Anthus pratensis*), hrossagaukur (*Gallinago gallinago*), lóupræll (*Calidris alpina*), spói (*Numenius phaeopus*) og stelkur (*Tringa totanus*). Lóupræll, stelkur og spói eru ábyrgðartegundir Íslands. Það þýðir að Íslendingar bera sérstaka ábyrgð á tegundunum vegna mikillar útbreiðslu þeirra á heimsvísu hér á landi.

Fyrirhugað skipulagssvæði liggur að nokkru leiti innan fuglaverndunarsvæði og er líklegt til að hafa áhrif á fuglalíf á svæðinu. Auk þess eru líkur á því að fuglar flokkaðir undir ábyrgðartegund Íslands finnast á svæðinu. Áhrif skipulagsins á fuglalíf er á þeim grundvelli metin neikvæð.

5.3.4 Fornleifar

- Er líklegt að áætlun verði til þess að fornleifum verði raskað?

Fyrir liggur fornleifaskráning unnin af Náttúrustofu Vestfjarða, dags. maí 2024 (NV nr. 13-24), en verkefnið fékk númerið 3252. Á svæðinu fundust samtals fimm minjar deiliskipulag svæðisins mun taka tillit til skráningarinnar og setja umgengnis og varðveislukvaðir þar um. Minjar verða merktar inn á deiliskipulagsupprátt.

Ef áður óþekktar fornleifar finnast við framkvæmdir verða framkvæmdir stöðvaðar og fundurinn tilkynntur til Minjastofnunar Íslands samanber lögum nr. 80/2012 um menningarminjar.

Áhrifin eru metin engin miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar.

5.3.5 Samfélag

- Mun fyrirhuguð skipulagsbreyting hafa áhrif á samfélagið á svæðinu?

Í gildandi aðalskipulagi er spáð aukningu á íbúðafjölda innan skipulagstímabilsins. Samfara fjölgun er eftirspurn eftir húsnæði í sveitafélaginu að aukast. Sveitafélagið telur því að stuðla megi að frekari vexti og nauðsynlegt sé að gera ráð fyrir nýjum svæðum fyrir íbúðabyggð þ.m.t. í dreifbýli. Samkvæmt landsskipulagsstefnu skal gera ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands í sátt við náttúru og landslag. Landnotkun skal einnig styðja við búsetu í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaþróun. Með uppbyggingu í dreifbýli er dregið úr ferðaþörf og aukinn möguleiki á störfum án staðsetningar með ljósleiðaratengingu.

Á þeim grundvelli eru áhrif skipulagsins metin jákvæð á samfélagið.

5.3.6 Verndarsvæði – Náttúruminjaskrá, vatnsvernd og hverfisvernd

- Mun fyrirhuguð skipulagsbreyting hafa áhrif á verndarsvæði á svæðinu?

Engin skilgreind verndarsvæði eru innan skipulagssvæðis, þ.e. náttúruvernd, minjavernd og vatnsvernd. Innan svæðis eru ekki vistkerfi og jarðmynjar sem njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Skoðað hefur verið hvort skipulag sé líklegt til að hafa áhrif á verndarsvæði.

Áhrif deiliskipulags á verndarsvæði eru metin óveruleg.

5.3.7 Landslag og ásýnd

- Mun fyrirhuguð skipulagsbreyting hafa áhrif á landslag og ásýnd á svæðinu?

Skipulagssvæðið er staðsett á landbúnaðarlandi nærri Þórsmerkurvegi sem tengist Þjóðvegi nr. 1 við brú yfir Markarfljót næst Seljalandi. Bæði Þórsmörk og Seljalandsfoss eru fjölfarnir ferðamannastaðir.

Gera má ráð fyrir að tilkoma íbúðarhúsa muni hafa í för með sér áhrif á núverandi landslag og ásýnd svæðisins þar sem yfirbragð svæðisins sem landbúnaðarland breytist. Heildarfjöldi bygginga er 18 íbúðarhús með bílskúr, á einni hæð, hvert um sig allt að 450 m² með 100 m² vinnustofu og/eða gróðurhúsi. Í skilmálum vegna deiliskipulagstillögu verður leitast við að ná markmiðum um góða ásýnd svæðis, að byggingar falli vel að umhverfinu og frágangur lóða verði til fyrirmyndar. Þrátt fyrir það má gera ráð fyrir að byggingar muni sjást í landinu. Áhrif deiliskipulags á landslag og ásýnd er metin neikvæð en er mjög staðbundin og ekki líkleg til að hafa áhrif á marga.

5.3.8 Innviðir

- Þarf að uppfæra núverandi fráveitu, rafmagn- og neysluvatnstengingu í tengslum við fyrirhugaða skipulagsbreytingu?

Íbúðaruppbygging kallar á uppbyggingu á veitukerfi fyrir fráveitu, rafmagn og neysluvatn. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal byggð taka mið af byggðamynstri sem fyrir er og vera í góðum tengslum við núverandi veitukerfi þ.e. vegi, rafmagns- og ljósleiðaratengingar. Gildandi aðalskipulag tilgreinir einnig að ný íbúðarhús skulu vera innan 1.000 m frá stofn- og tengivegum. Deiliskipulagið liggur í innan við 500 m fjarlægð frá Þórsmerkurvegi (vegnr. 249) sem er tengivegur. Gert er ráð fyrir að frárennsli verði tengt hreinsivirki/rotþró með 2 þrepa hreinsun á skólpi við hvert hús. Jarðstrengur fyrir rafmagn verður lagður meðfram aðkomuveg og neysluvatn verður fengið úr vatnslindum Syðstu Merkur (í ca. 210m hæð austan við íbúðarhús Syðstu Merkur).

Áhrifin eru metin óveruleg á innviði í sveitarfélaginu.



mynd 5.3. - vatnslögn



mynd 5.4 - jarðstrengur rafmagns

5.3.9 Náttúruvá

- Tekur áætlun tillit til mögulegrar náttúruvár á svæðinu?

Samanber gildandi aðalskipulag skal gera grein fyrir þekktum hættusvæðum á svæðinu. Þá skal gera grein fyrir mögulega flóttaleiðum s.s. vegna flóða eða gróðurelda. Ekki er talin vera hættu á flóðum eða gróðureldum á skipulagssvæði. Svæðið er utan skilgreinds flóðasvæðis Markarfljóta vegna eldsumbrota í Eyjafjalla- eða Mýrdalsjökli skv. skipulagsupprætti og áhættumati unnið af Veðurstofu Íslands, Jarðvísindastofnun HÍ og Ríkislögreglustjóra (Magnús Tumi Guðmundsson; Emmanuel Pagneux; Matthew J. Roberts; Ásdís Helgadóttir; Sigrún Karlsdóttir; Eyjólfur Magnússon; Þórdís Högnadóttir; Ágúst Gunnar Gylfason, 2016; Kjartan Þorkelsson, Ágúst Gunnar Gylfason, Jónas Elíasson, og Magnús Tumi Guðmundsson, 2005).

Með íbúðarbyggingu á lóðunum má gera ráð fyrir aukinni gróður- og skógrækt og með því mögulega eykst hætta á gróður- og skógareldum. Vert er að nefna að Náttúruhamfaratrygging Ísland tryggir ekki tjón vegna gróður- eða skógarelda. Hafa ber því í hug að hafa greiðan aðgang að vatni og slökkvibúnaði á skipulagssvæðinu, svo sem haugdælu sem hefur reynst vel í baráttu við gróðurelda. Einnig er mikilvægt að halda 1,5m öryggissvæði umhverfis hús þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef miklar breytingar verða á gróður- og skógrækt á lóðinni er einnig gott að setja upp flóttáætlan, með flóttaleiðum bæði fyrir akandi og fótgangandi af svæðinu auk þess hvar eigi að safnast saman þegar neyðarástand skapast.

Önnur v á svæðinu er vegna mögulegs gjóskufalls í tengslum við eldgos og jarðskjálfta sem eru algeng á Suðurlandi. Samanber gildandi aðalskipulag skal hafa að leiðarljósi að byggja fremur lágreist hús og hyggja sérstaklega vel að undirstöðum bygginga og gæta þess að ekki séu sprungur, misgengi eða stallar undir húsagrunnum. Hvatt er til þess að þakform séu mótuð með það að markmiði að koma í veg fyrir uppsöfnun gjósku á þaki.

Skipulagið tekur tillit til mögulegrar náttúrvár á svæðinu og er áhrifin metin óveruleg.

5.3.10 Mótvægisáðgerðir

- Úttektir á umgengni og ásýnd á framkvæmdatíma.
- Úttekt á ásýnd verði gerð að framkvæmdum loknum og samanburður gerður við skilmála deiliskipulags og spár umhverfisskýrslu.
- Hafa greiðan aðgang að vatni og slökkvibúnaði á skipulagssvæðinu
- Vegna mögulegrar gjóskufalls á Suðurlandi, er ekki mælt til þess að þakform séu mótuð með það að markmiði að koma í veg fyrir uppsöfnun á þaki.

5.3.11 Samantekt umhverfisáhrifa deiliskipulags

Tafla 5.3 Yfirlit yfir Yfirlit umhverfisþátta

Umhverfisþáttur	Áhrif	Skýring
Landnotkun	Neikvæð	Breytingá landnotkun úr landbúnaði í íbúðarsvæði
Gróðurfar og vistgerðir	Neikvæð	Útbreiðsla tegundarinnar língresi- og vingulsvist með hátt verndargildi og er einnig á lista Bernarsamnings frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Staðsetning byggingarreita og vega tekur mið af því.
Fuglalíf	Neikvæð	Fuglaverndunarsvæði og ábygðategundir Íslands innan svæðisins. Staðsetning byggingarreita og vega tekur mið af því.
Fornleifar	Engin	
Samfélag	Jákvæð	
Verndarsvæði	Óveruleg	
Landslag og ásýnd	Neikvæð	Áhrif deiliskipulags á landslag og ásýnd er metin neikvæð en er mjög staðbundin og ekki líkleg til að hafa áhrif á marga.
Veitukerfi	Óveruleg	
Náttúruvá	Óveruleg	

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ.

Skipulagslýsing var kynnt í mars 2023. Umsagnir og athugasemdir bárust frá:

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Skipulagsstofnun
- Vegagerðinni
- Veðurstofunni
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda. Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins <http://www.hvolsvollur.is/>. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa að Austurvegi 4, 860 Hvolsvelli. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa á netfangið bygg@hvolsvollur.is, fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Veðurstofan
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Veitur

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnýslu sveitarfélagsins.

6.2 Samráð og skipulagsferli

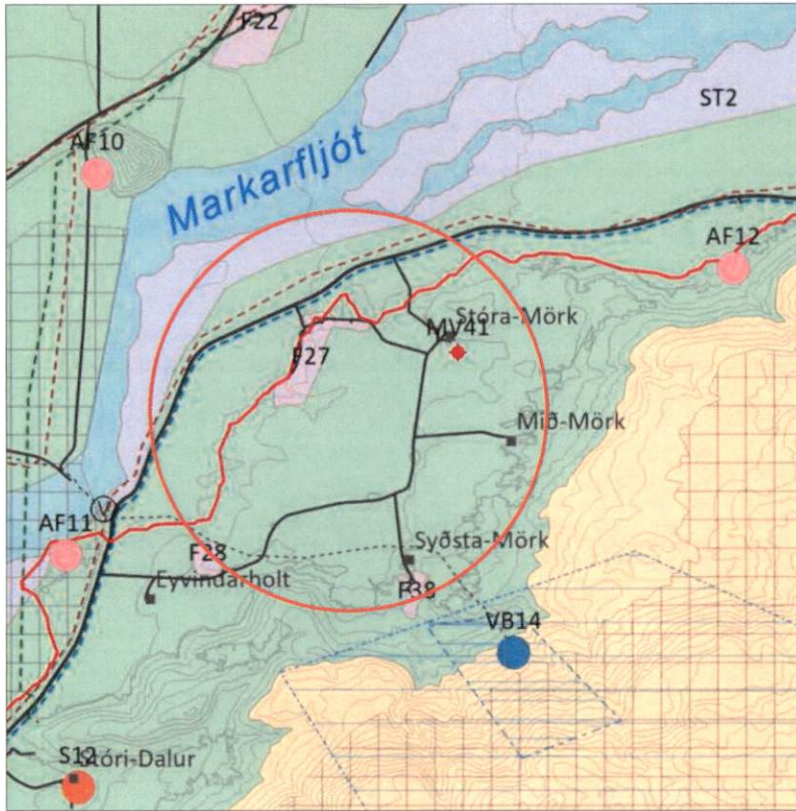
Aðalskipulagsbreytingin verður unnin fyrir sveitarfélagið. Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið verða kynnt íbúum, almenningi og sveitarstjórn.

Tafla 6.1 Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

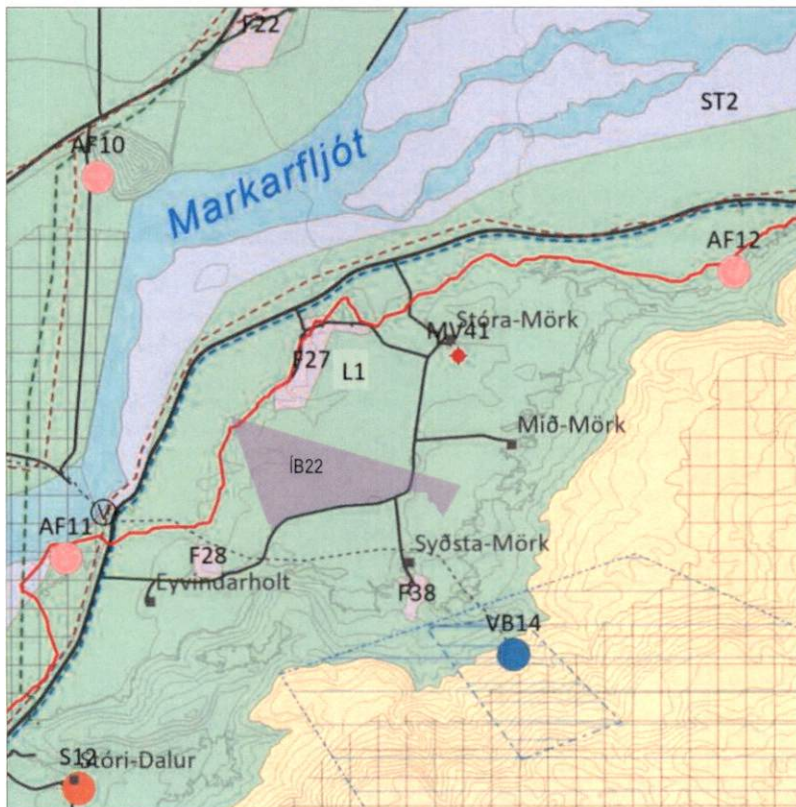
MÁNUÐUR	LÝSING
MARS 2024	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu og deiliskipulag tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi og lagðar fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
APRÍL 2024	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu og deiliskipulag samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
JÚNÍ 2024	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu og deiliskipulag afgreiddar í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
JÚNÍ 2024	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.

Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020 - 2032

Breyting aðalskipulags - Syðsta - Mörk



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Afmörkun skipulags
- Bæir
- Íbúðarbyggð
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Samfélagsþjónusta
- Vatnsból
- Minjavernd
- Hæðarlínur
- Vatnsveita
- Hverfisvernd
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Náttúruvá
- Gönguleið
- Göngu- og hjóreiðaleið
- Reiðleið
- Tengivegur/tengibraut
- Aðrir vegir og götur

- Svæði sem breytingin nær til
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Strandsvæði
- Vötn, ár og sjór
- Verslun- og þjónusta
- Óbyggð svæði

Breyting - aðalskipulags

Syðsta Mörk

Verk: 2208038 Blaðstærð: A4
 Unnið: ÓM/JP Rýnt: SK
 Mælikvarði: 1:50.000 Dags: 12.12.2023
 Breytt dags:
 Samþykkt:

GLÁMA·KÍM

Arkitektar Laugavegi 164 ehf, 105 Reykjavík
 s: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
 glamakim@glamakim.is, www.glamakim.is

