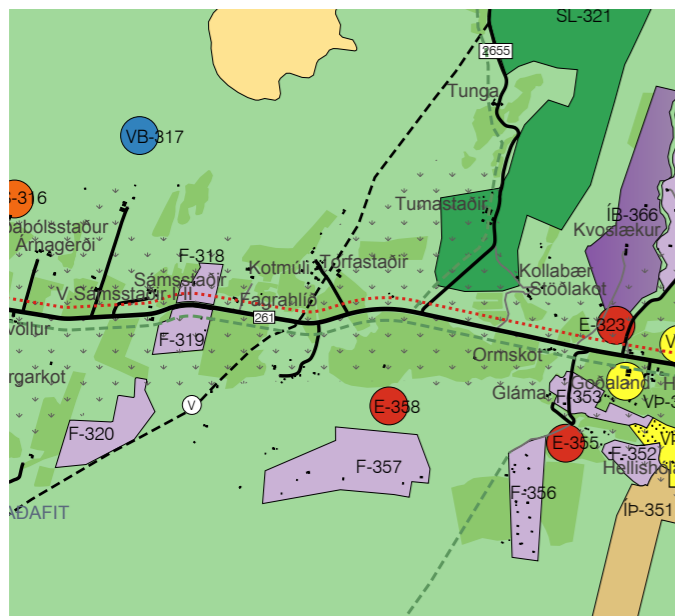




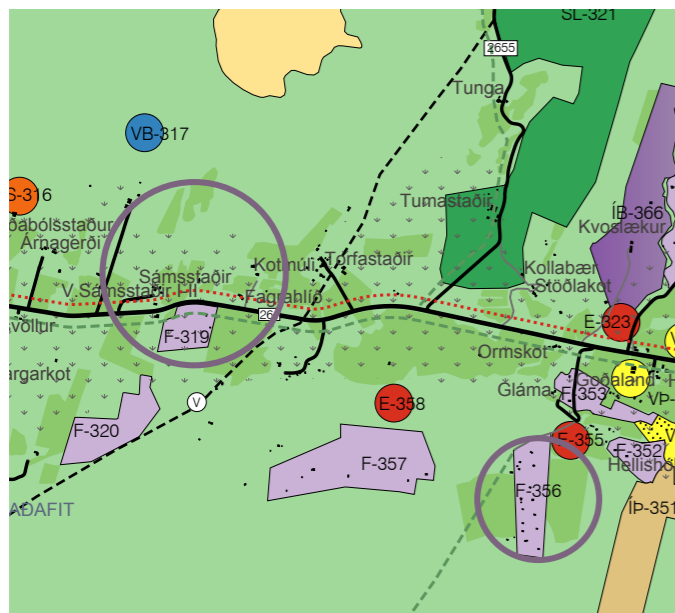
AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRA 2012-2024

BREYTING Í MARS 2016

FRÍSTUNDASVÆÐI Í LANDI SÁMSSTAÐA (F-318)
LEIÐRÉTT STEFNUMÖRKUN FRÍSTUNDASVÆÐISINS F-319
FJÖLGUN LÓÐA Á FRÍSTUNDASVÆÐI Í LANDI RÉTTARFITJAR (F-356)



Gildandi aðalskipulag staðfest 20. maí 2015
Mkv.: 1:50.000



Tillaga að breytingu á aðalskipulagi
Mkv.: 1:50.000

LANDNOTKUN

S	SAMFÉLAGSPJÓNUSTA	VÖTN, ÁR OG SJÓR
E	EFNISTÖKU- OG EFNISLOSUNARSVÆÐI	VATNSBÓL -BRUNNSVÆÐI VATNSVERNDAR
F	FRÍSTUNDABYGGÐ	VERNDARSVÆÐI
L	LANDBÚNAÐARSVÆÐI	MINJAVERNÐ -FRÍDLÝSTAR MINJAR
L	LANDBÚNAÐARSVÆÐI -TÚN, EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR	MINJAVERNÐ -HVERFISVERND BÚSETUMINJA
SL	SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI	SAMGÖNGUR OG VEITUR
ÓB	ÓBYGGÐ SVÆÐI	STOFNVEGIR
		TENGIVEGIR
		HÉRAÐSVEGIR
		LANDSVEGIR
		ADRIR VEGIR
		EINGÖNGU TIL SKÝRINGAR

GREINARGERÐ

INNGANGUR

Sveitarstjórn leggur til að gerðar verði eftirtaldar breytingar á aðalskipulagi Rangárþings eystra 2012-2024:

- Frístundasvæði í landi Samsstaða 1 (landnúmer 193586, ofan Fljótshlíðarvegur) verði breytt í landbúnaðarsvæði.
- Lóðum á frístundasvæðinu Réttarfit (F-356) verði fjölgað um tvær eða úr 16 í 18 lóðir.
- Frístundasvæðið F-319 í greinargerð, stefnu og skipulagsákvæðum aðalskipulags Rangárþings eystra 2012-2024 féll niður ein lína í yfirlitstöflu í kafla 4.10.3 þar sem svæði F-319 er skilgreint. Ekki er um að ræða efnislega breytingu heldur aðeins leiðréttingu, þ. e. nýja línu í yfirlitstöflu í greinargerð, kafla 4. 10. 3.

Lýsing, verkáætlun skipulagsáætlunar hefur verið gerð og kynnt í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

BREYTING Á FRÍSTUNDASVÆÐI Í LANDI SÁMSSTAÐA Í FLJÓTSHLÍÐ

Almennt

Breytingar í landi Samsstaða eru tvíþættar:

A) FRÍSTUNDASVÆÐI F-318

Um er að ræða breytingu á landnotkun í landi Samsstaða. Frístundasvæðið (F-318) er í aðalskipulagi skilgreint 5,3 ha.

Breytingin felst í því að svæðinu er breytt úr frístundabyggð (F) í landbúnaðarsvæði (L), þ. e. "spildu" samkv. kafla 4. 17. 6 í greinargerð aðalskipulags. Á svæðinu eru skv. fasteignaskrá tvö hús, frístundahús og véla- og verkfæragæymsla. Á "spildum" er heimilt að byggja 5 hús, t. d. íbúðarhús, gestahús, gripahús, gróðurhús og geymslúhús og hámarksnýtingarhlutfall er N= 0,02.

Breyting á deiliskipulagi verður auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

Umhverfisaðstæður

Landinu hallar talsvert til suðurs og er ýmist ræktaðar túnspildur eða óhreyft mólendi.

Aðkoma er frá Fljótshlíðarvegi og verður eftir breytingu óbreytt.

Helstu forsendur

Tillagan er í samræmi leiðarljóss í gildandi aðalskipulagi, en fyrirhugaðar breytingar taka mið af sjónarmiðum um sjálfbæra þróun samfélags og byggðar.

Áhrifamat

Þar sem áætlunin gerir ráð fyrir endurheimt landbúnaðarlands er ekki að vænta neikvæðra umhverfisáhrifa. Áform um uppbyggingu á tæplega 6 ha spildu eru í samræmi við ákvæði aðalskipulags um uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum í kafla 4.17

Breytingar á skipulagsupprætti

Frístundasvæðið (F-318), 5,3 ha að stærð breytist í landbúnaðarsvæði (L).

Breytingar á greinargerð

Ein lína í yfirlitstöflu í greinargerð, kafla 4.10.3 (F-318) fellur niður.

B) FRÍSTUNDASVÆÐI F-319

Í greinargerð, stefnu og skipulagsákvæðum aðalskipulags Rangárþings eystra 2012-2024 féll niður ein lína í yfirlitstöflu í kafla 4.10.3 þar sem svæði F-319 er skilgreint. Á sveitarfélagsupprætti gildandi aðalskipulagsi er mörkuð stefna um stærð og staðsetningu frístundasvæðisins.

Ekki er um að ræða efnislega breytingu heldur aðeins leiðréttingu, þ. e. nýja línu í yfirlitstöflu í greinargerð, kafla 4. 10. 3:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
F-319	9,1	Samsstaðir í Fljótshlíð, sunnan vegar	6 frístundalóðir af ýmsum stærðum. Í uppbyggingu	Uppbygging skv. deiliskipulagi

SAMPYKKTIR

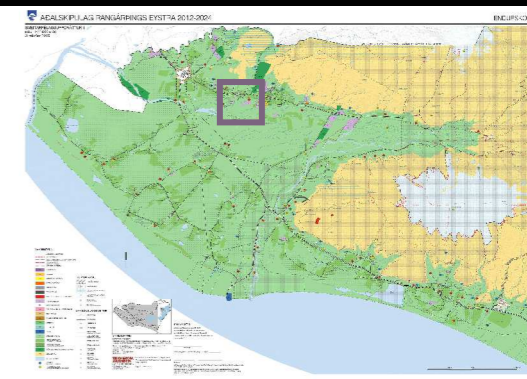
Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra

þann _____

í samræmi við 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 staðfesti Skipulagsstofnun

aðalskipulagsbreytinguna þann _____



Aðalskipulag Rangárþings eystra 2012-2024, (smækkuð mynd)

FJÖLGUN LÓÐA Á FRÍSTUNDASVÆÐI Í LANDI RÉTTARFITJAR (F-356)

Almennt

Um er að ræða fjölgun lóða um tvær, úr 16 í 18 lóðir í suðvestur horni skilgreinds svæðis fyrir frístundabyggð (F-356) þar sem í deiliskipulagi er skilgreint útivistarsvæði. Í deiliskipulagsbreytingu sem auglýst verður samhliða aðalskipulagsbreytingunni eru settir fram skipulags- og byggingarskilmálar sem kveða á um lóðastærðir, stærð húsa, byggingarreitir, fjölda húsa á lóð, mænisstefnu, fráveitu, liti utanhúss og breytingar á skilmálum fyrir lóð nr. 7.

Umhverfisaðstæður

Um er að ræða gróid svæði með lágum, en dreifðum trjágróðri. Lækur rennur við norðurjaðar fyrirhugaðra lóða. Hvergi verður byggt nær læknum en 50 m. Aðkoma að svæðinu (F-356) þ. m. t lóðunum tveim (nr. 13 og 15) er um veg sem tengist Fljótshlíðarvegi við Fljótshlíðarbrétt.

Ekki er um að ræða verndarsvæði að neinu tagi og ekki eru þekktar forminjar á skipulagssvæðinu.

Helstu forsendur

Fyrirhuguð fjölgun lóða samrýmist almennum markmiðum um frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi.

Stefna sveitarstjórnar

Sú aðalskipulagsbreyting sem hér er ræðir er í samræmi við stefnu aðalskipulags Rangárþings eystra 2012-2024 þar sem sett er fram eftirfarandi stefnumörkun varðandi svæði fyrir frístundabyggð:

Meginmarkmið

- Taka skal tillit til náttúru og umhverfissjónarmiða við skipulag frístundabyggðar.
- Í aðalskipulagi skal gert ráð aukinni frístundabyggð í sveitarfélaginu. Frístundabyggð verður þó ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruframs, náttúruaútlinda, sögu eða almenns útivistargildis. Gerð verði grein fyrir afmörkun slíkra svæða í aðalskipulagi.
- Eftir fóngum skal komist hjá því að frístundahúsbýggð verði reist á góðu ræktarlandi og landi sem hentar vel til landbúnaðarframleiðslu.
- Við skipulag frístundabyggðar skal tekið mið af því að hvorki verði lokað gömlum eða hefðbundnum göngu- og reiðleiðum né aðgengi að áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufrýrbrigðum takmarkað.
- Taka skal tillit til landslags, sögu- og útsýnisstaða við skipulag frístundahúsbýggðar. Slík byggð skal þar sem við á taka mið af yfirbragði sveitarinnar.

Náttúruvá

Sveitarstjórn er kunnugt um ábendingar Veðurstofu Íslands um að skipulagssvæðið sé í farvegi mjög stórra jökulhlaupa úr Kötlu og hættu af völdum flóðs á þessum stað sé mjög mikil og visar til gildandi viðbragðsáætlana og viðvörðunarkerfis, sem miðlar upplýsingum til íbúa og ferðamanna.

Áhrifamat

Áætlunin gerir ekki ráð fyrir stækkun frístundasvæðisins, aðeins aukinni nýtingu á þegar skilgreindu svæði fyrir frístundabyggð (F-356).

Ekki er að vænta neikvæðra umhverfisáhrifa af framkvæmdinni.

Ekki er um að ræða verndarsvæði að neinu tagi og ekki eru þekktar forminjar á skipulagssvæðinu.

Breyting á greinargerð

Ein lína í yfirlitstöflu í greinargerð, kafla 4. 10. 3 breytist og verður:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
F-356	16,0	Kirkjulækjarkot í Fljótshlíð (Réttarfit)	18 frístundalóðir af ýmsum stærðum. Byggt að hluta	Uppbygging skv. deiliskipulagi

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

Hnitakerfi: Isnet.
Hæðarkerfi: Meðalsjárvarhæð.
Hæðarlínubíll: 20 M.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fai

SKÓLAVÖRUBUSTIG 3
101 REYKJAVÍK
SÍMI 552 8740
NETFANG: teikna@teikna.is

DAGS: 2016-03-20
MKV: 1:50.000 á A3

VERK: 15-306