



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Reyðarvatn 5 – Hluti frístundasvæðis F57 verður  
landbúnaðarsvæði

26.03.2024



## SAMÞYKKTIR

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

\_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 01.02.2024 með athugasemdafresti til: 29.02.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_.

## AÐALSKIPULAGSBREYTING

### SKJALALYKILL

104173-GRG-001-V01

### HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir, Ingibjörg Sveinsdóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.3	Samræmi breytingar við gildandi aðalskipulag og landsskipulagsstefnu	6
3.4	Vatnaáætlun 2022-2027	6
3.5	Deiliskipulag	7
3.6	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4.1	Breyting á uppdrætti	7
4.2	Breyting á greinargerð	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Umhverfispættir og áherslur	8
5.2	Valkostir	9
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.3.1	Niðurstaða	10
6	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar	11
6.2	Skipulagsferlið	11

## 1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Svæðið sem breytingin nær yfir er Reyðarvatn 5 K5 (landnr. 164770). Gert er ráð fyrir að Reyðarvatn K5 fái nýtt heiti og verði þess í stað Austasta Reyðarvatn. Í gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið skilgreint sem frístundabyggð F57 og með breytingunni verður það skilgreint sem landbúnaðarsvæði að nýju, 16 ha að stærð.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn er eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur skipulagsuppráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á skipulagsfundi Skipulags- og umhverfisnefndar Rangárpings ytra 7. desember 2023 óskaði landeigandi eftir að skipta úr lóð L164770 Reyðarvatn K5 litlum skika og sameina við Reyðarvatn L164544 að nýju. Að auki að fella niður og sameina lóðir L219683 (Reyðarvatn K3) og L219684 (Reyðarvatn K4) við Reyðarvatn K5 L164770. Sameinaðar lóðir munu halda landnúmerinu L164770 og breyting verður á nafni landareignar úr Reyðarvatn K5 í Austasta Reyðarvatn. Samhliða þessum breytingum verður landnotkun umræddra lóða breytt úr frístundasvæði F57 yfir í landbúnaðarsvæði. Svæðið sem breytingin nær til er í jaðri frístundabyggðarinnar. Breytingin nemur um 16 ha.

Með breytingunni getur landeigandi byggt meira upp innan landareignar og haft þar fasta búsetu. Eins verður meiri þjónusta í boði t.a.m. snjómokstur, skólaakstur og sorphirða.

Áhugi hjá landeigendum innan sveitarfélagsins á að fá búseturétt á sínum landspildum er orðinn talsverður og einnig hefur það aukist að vera með minniháttar búskap eða aðra starfsemi, eins og heimilað er í gildandi aðalskipulagi.

### 2.1 Staðhættir

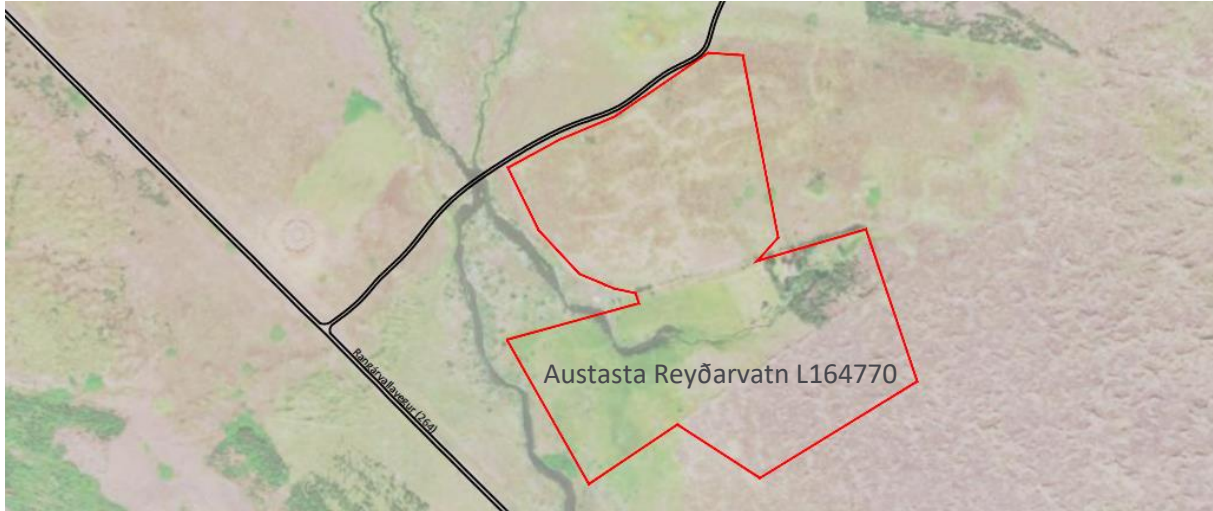
Reyðarvatn 5 K5 er staðsett á Rangárvöllum í Rangárþingi ytra. Svæðið er gróið að hluta og er fyrirhugað að græða það enn meira upp. Reyðarvatn 5 K5 er skráð 16 ha samkvæmt HMS.

Aðkoma að skipulagssvæði er af Rangárvallavegi (264) um aðkomuveg Reyðarvatns K að svæðinu.

Í vistgerðarkortlagningu N1 er að finna tún og akurlendi, víðikjarrvist og hraungambravist. Einnig er svæðið innan skilgreinds VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi - mikilvægt fuglaverndunarsvæði. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

Keldnahraun er innan skipulagssvæðis og er nokkuð vel sjáanlegt. Hraunið nýtur verndar í samræmi við lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 61. gr.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotanna Tungnaárhraun (103-308-G) og Hróarslækur (103-682-R).



**MYND 1.** Skipulagssvæðið er innan rauðu línunnar.

### **3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR**

Horft er til eftirfarandi áætlana við breytingu aðalskipulags.

#### **3.1 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028**

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem frístundabyggð.

Í kafla 2.2.2 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir **frístundabyggð**:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundalóðir skulu að jafnaði vera 0,5 – 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03.
- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hvernjar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

Eftirfarandi stefna gildir um notkun **landbúnaðarlands**:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að byggja stök frístundahús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í Rangárþingi ytra, en þar sem hraun er á svæðinu mætti telja að svæðið sé ekki gott landbúnaðarland.

### 3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 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. Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá.

### 3.3 Samræmi breytingar við gildandi aðalskipulag og landsskipulagsstefnu

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags þar sem verið er að stuðla að uppbyggingu landbúnaðarsvæða í dreifbýli. Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu þar sem verið er að ráðstafa land í dreifbýli til landbúnaðar. Þó að landbúnaðarland hafi ekki verið flokkað í Rangárþingi ytra má vænta að svæðið sem breytist aftur í landbúnaðarsvæði teljist ekki sem gott landbúnaðarland þar sem hraun liggur undir öllu svæðinu og því mögulega erfitt viðeignar í að rækta svæðið.

### 3.4 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011 en markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotanna Tungnaárhraun (103-308-G) og Hróarslækur (103-682-R), sem á upptök sín á lóðinni og rennur um hana.

Umhverfismarkmið grunnvatnshlotanna er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand vatnshlotsins við Hróarslæk<sup>1</sup> er gott og gert er ráð fyrir að umhverfismarkmið náist. Ástand vatnshlotsins Tungnaárhraun<sup>2</sup> er gott en ekki er vitað með að umhverfismarkmið náist.

### 3.5 Deiliskipulag

Fyrir er deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Reyðarvatns og Geitasands sem staðfest var í B-deild Stjórnartíðinda þann 25.10.2007. Samhliða breytingu á aðalskipulagi verður gerð breyting á deiliskipulagi.

### 3.6 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Unnin var skráning minja á svæðinu fyrir deiliskipulag Reyðarvatns og Geitasands. Skráðar voru þó nokkrar minjar á Austasta Reyðarvatni en einungis ein er innan skipulagssvæðis, lóðar Reyðarvatn K 5 og er það uppspretta neðan og sunnan við núverandi sumarbústað. Ekki er gert ráð fyrir að hrófla við uppsprettuni.

Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminja nr. 80/2012. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna.

## 4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

### 4.1 Breyting á uppdrætti

Hluta frístundabyggðarinnar F57 er breytt í landbúnaðarsvæði.

### 4.2 Breyting á greinargerð

Texti í gildandi greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F57	Mið og Eystra Reyðarvatn	Gert er ráð fyrir allt að 40 lóðum. Deiliskipulag er fyrir 9 lóðir og eru 6 lóðir byggðar. Stærð svæðisins er um 70 ha.	40	6

Texti í breyttri greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F57	Mið og Eystra Reyðarvatn	Gert er ráð fyrir allt að 37 lóðum. Deiliskipulag er fyrir hluta svæðisins. Stærð svæðisins er um 55,6 ha.	37	5

<sup>1</sup> <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-682-R>

<sup>2</sup> <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-308-G>

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, viðauka 1.01. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

### 5.1 Umhverfisþættir og áherslur

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

**TAFLA 1.** Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun. Jarðmyndanir.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.</li> <li>Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.</li> </ul> <i>Lög um náttúruvernd 60/2013.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>61. gr. sérstök vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja.</li> </ul> <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Byggð skal falla vel að landslagi og náttúru.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir?
<b>Gróður og dýr</b> Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.	<i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland.</li> </ul> <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> Mengun og hávaði. Öryggi.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> </ul> <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> Atvinnulíf. Íbúar. Frístundabyggð.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað skal leiða til að byggja upp stoðgreinar hans.</li> <li>Heimilt að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er föst búseta.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa og íbúapróun? Hefur stefnan áhrif á framboð frístundabyggðar eða lóðarhafa?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> Fornminjar.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul> <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?



## 5.2 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borin saman við hugmyndir um breytt skipulag.

## 5.3 Mat á umhverfisáhrifum

### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á land og landslag eru neikvæð.** Svæðið verður landbúnaðarsvæði með þeim heimildum fyrir uppbyggingu og atvinnustarfsemi sem gildir á slíkum svæðum. Mannvirki eru ávallt sýnileg og möguleg ræktun og atvinnustarfsemi hefur áhrif á land og landslag. Þar sem svæðið er á hrauni og það er að hluta til sýnilegt á yfirborði þá kann starfsemi á svæðinu að raska því.

**Áhrif á gróður og dýr eru jákvæð/óviss.** Innan skipulagssvæðis eru vistgerðir sem hafa hátt verndargildi og kunna að verða fyrir raski vegna landbúnaðarstarfsemi. Þá kann gróðurfar svæðisins að breytast með heimildum til landbúnaðar. Svæðið er fremur gróðursnautt í dag og því ekki líklegt að þar sé að finna mikið dýralíf og þá helst á eða við Hróarslæk. Fuglar kunna að verða fyrir áhrifum af umferð eða landbúnaðarstarfsemi.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Ekki er talin hætta á mengun grunnvatns ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er varða fráveitumál. Umferð verður meiri með fastri búsetu og þarf aðkomuvegur að standast öryggiskröfur vega við hönnun þannig að burðarþolið sé 30 tonn, til að slökkviliðsbílar og önnur stærri faratæki komist að og frá svæðinu.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss.** Með fastri búsetu íbúa skilar það tekjum til sveitarfélagsins og aukinni þjónustu til landeiganda. Íbúum fjölgar með fastri búsetu og verði af byggingarframkvæmdum skapar það atvinnu meðan á þeim stendur. Fækkun frístundalóða er óveruleg og áhrifin sömuleiðis. Meiri umferð kann að valda ónæði á aðliggjandi frístundalóðum.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg.** Minjar eru innan skipulagssvæðis sem eru með 15 m friðhelgi í kring, sem ekki má hrófla við.

### GILDANDI SKIPULAG:

**Áhrif á land og landslag eru neikvæð.** Mannvirki í frístundabyggð eru alla jafnan sýnileg og hefur það ásamt mögulegum trjágróðri, sem yfirleitt fylgir frístundabyggð, sjónræn áhrif. Svæðið er á hrauni og kemur það til með að raskast við framkvæmdir og uppbyggingu.

**Áhrif á gróður og dýr eru jákvæð/óveruleg.** Innan skipulagssvæðisins eru vistgerðir með hátt verndargildi og kunna þær að verða fyrir raski vegna framkvæmda og mögulegrar skógræktar sem oftast fylgir frístundabyggð. Skógrækt skapar skilyrði fyrir búsetu fugla.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Ekki er talin hætta á mengun grunnvatns ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er varða fráveitumál. Umferð um svæðið er aðallega um helgar.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Framkvæmdir í frístundabyggð skapa atvinnu meðan á þeim stendur og sveitarfélagið fær tekjur af mannvirkjum.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg.** Minjar eru innan skipulagssvæðis sem eru með 15 m friðhelgi í kring.

### 5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni þar sem verið er að minnka frístundabyggð og breyta hluta hennar í landbúnaðarsvæði. Með breytingunni er verið að koma til móts við óskir landeigenda um að hafa búseturétt á landinu. Með fastri búsetu eykst þjónustustigið, þá með skólaakstri, snjómokstri og sorphirðu, stuðlað er að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að standa betur undir rekstri sveitarfélagsins með fjölgun íbúa.

## 6 SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í febrúar 2024. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Brunavörnum Rangárvallasýslu, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Landsneti og Landi og skógum.

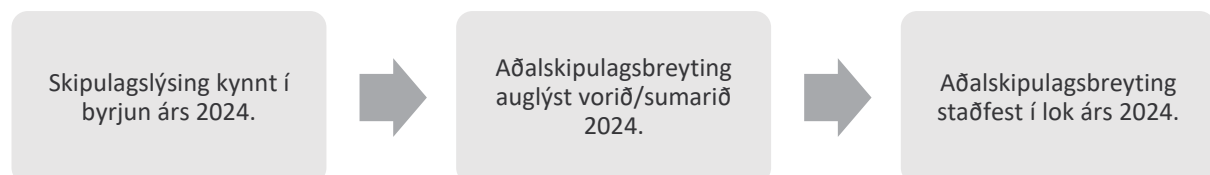
### 6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- Vegagerðinni
- Landsneti
- Landi og skógum
- Brunavörnum Rangárvallasýslu

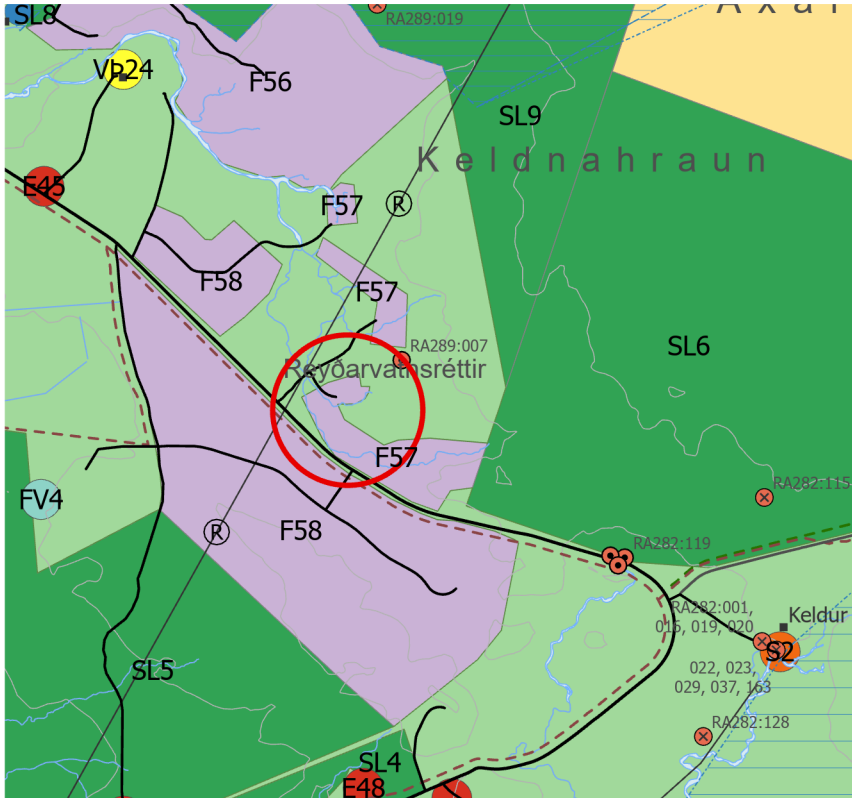
Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnslu sveitarfélagsins.

### 6.2 Skipulagsferlið

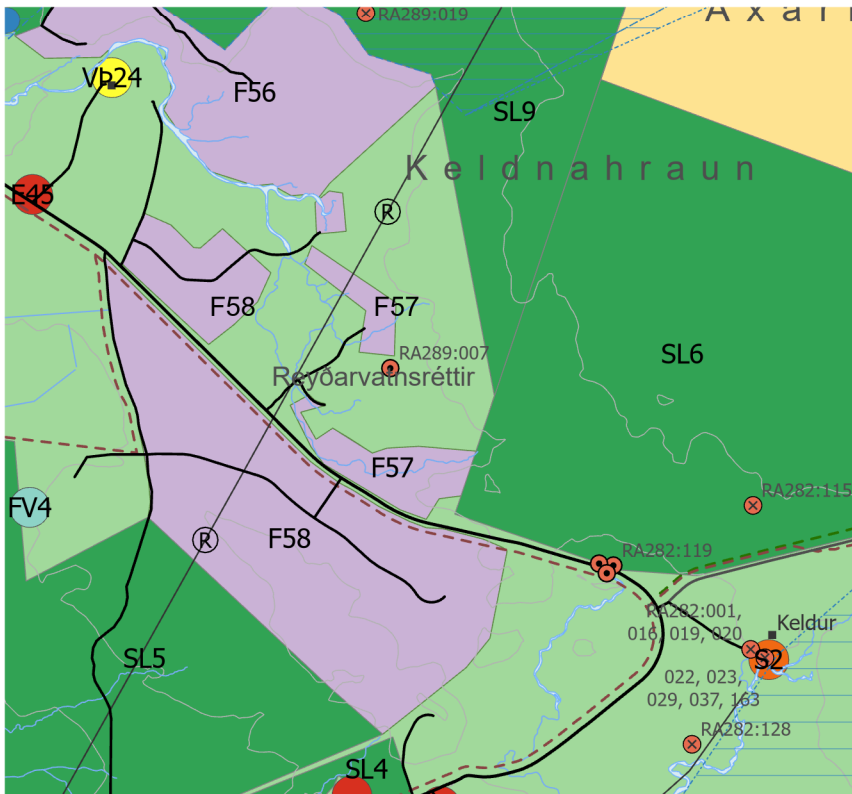


# Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

## Breyting aðalskipulags - Reyðarvatn 5



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTÚR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTÚR

### Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Landsvegir
- Gönguleið
- Reiðleið
- H Hitaveita
- R Háspennulína 132-220 kV
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnafar\_línur
- Á, lækur
- Hæðarlínur
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Flugvellir
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Vatnsból
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Óbyggð svæði
- ⊙ Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- ⊗ Fornminjar undir hverfisvernd, ónákvæm staðsetning



Breyting - aðalskipulags  
Reyðarvatn 5

Verk: 104173  
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4  
Rýnt: BRE/IS

Mælikvarði: 1:50.000  
Breytt dags:

Dags: 21.03.2024