



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Steinkusel - Kúfholt I-III, Kötlusel F3 og Fjallasel lóð F4.

Breyting á landnotkun F29 í íbúðasvæði.

23.06.2025





SAMÞYKKTIR

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

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

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

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

112444-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

BRE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	6
3.4	Deiliskipulag	6
3.5	Fornminjar	6
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Valkostir	7
5.2	Umhverfispættir og áherslur	8
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.3.1	Niðurstaða	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar	10
6.2	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Áður var gerð breyting á gildandi aðalskipulagi fyrir hluta byggðarinnar, þar sem hluti F29 varð skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Sú breyting var staðfest þann 27. desember 2024 í B-deild Stjórnartíðina.

Lóðirnar sem breytingin nær yfir er Kúfholt I (L165021), 27.485 m², Kúfholt II (L220223), 5000 m², Kúfholt III (L220226), 5000 m², Kötlusel F3 (L220224), 5000 m², Fjallasel lóð F4 (L220225), 5000 m² að stærð. Eru þær hluti frístundabyggðar F29 í gildandi aðalskipulagi, en með breytingunni verða þær íbúðabyggð í dreifbýli. Stofnað er nýtt íbúðarsvæði ÍB38, um 4,8 ha að stærð fyrir allt að 8 lóðir. Frístundabyggðin F29 minnkar sem nemur stærð lóðanna.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með skipulagsskilmálum ásamt skipulagsuppdrætti.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigendur óska eftir að breyta núverandi frístundasvæði í íbúðabyggð í dreifbýli. Áhugi landeigenda á því að hafa þar fasta búsetu hefur stóraukist. Betri fjarskiptatengingar, með tilkomu ljósleiðara, hafa einnig opnað möguleika á fjarvinnu í ýmsum atvinnugreinum. Byggingar innan lóða munu fylgja skilmálum íbúðabyggðar í dreifbýli samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Með þessari breytingu er verið að mæta óskum landeigenda um að hafa fasta búsetu á svæðinu. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal afmarka landnotkun sérstaklega sem íbúðarsvæði þar sem fjórar eða fleiri lóðir (undir 2 ha) eru samliggjandi. Sveitarfélagið telur að með því að heimila breytinguna er verið að stuðla að betri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna sem fyrir eru. Þetta bætir rekstrargrundvöll þjónustunnar og fjölgar íbúum sveitarfélagsins. Aukinn fjöldi notenda þjónustunnar bætir hagkvæmni og auðveldar rekstur sveitarfélagsins. Þjónustustig verður sambærilegt við það sem er annars staðar í dreifbýli sveitarfélagsins.

2.1 Staðhættir

Aðkoma er af Bjallavegi (272) um aðkomuveg að svæðinu.

Svæðin eru grasi gróin, innan svæðanna er að finna víðikjarrvist sem hefur mjög hátt verndargildi. Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðanna. Svæðin njóta ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu NÍ.

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 Rangárpings 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 hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

Í kafla 2.2.1 er eftirfarandi stefna fyrir **íbúðarbyggð í dreifbýli**:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald sé það skv. skilmálum í deiliskipulagi.

Nýjar íbúðarlóðir í dreifbýli verða allt að 3,0 ha að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m².

Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði lóða.

Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.



MYND 1. Hluti aðalskipulags Rangárbæjar ytra 2016-2028. Fyrirhuguð breyting er innan rauða hringsins.

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

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

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G skv. vatnavefsjá. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand, en núverandi ástand er óþekkt.

3.4 Deiliskipulag

Í gildi er Steinkusel, Fjallasel, Kötlusel, Þingasel og Rangársel sem samþykkt var þann 02.09.2010. Unnið er að nýju deiliskipulagi sem auglýst verður samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárbæjar ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

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

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð verður breyting á sveitarfélagsupphætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að 4,8 ha frístundabyggð breytast í íbúðarbyggð í dreifbýli. Textabreyting verður einnig gerð samhliða í töflu fyrir frístundabyggð F29.

TAFLA 1. Texti í gildandi greinargerð fyrir F29

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F29	Efra-Sel	Unnið er að endurskoðun deiliskipulags. Stærð svæðis er um 24,3 ha.	29	5

TAFLA 2. Texti í breytttri greinargerð fyrir F29

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F29	Efra-Sel	Frístundasvæði fyrir 24 lóðir á tveimur aðskildum svæðum. Stærð svæðis er 19,5 ha.	24	4

Bætt er við nýju íbúðasvæði.

TAFLA 3. Texti í breytttri greinargerð fyrir ÍB38.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
ÍB38	Steinkusel	Gert er ráð fyrir allt að 8 lóðum. Lóðastærðir eru á bilinu 0,5-1 ha. Taka skal mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Stærð svæðis er 4,8 ha.	8	3

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. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

5.1 Valkostir

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

5.2 Umhverfispættir og áherslur

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

TAFLA 4. Umhverfispættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag. Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. - Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. - Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> - Skipulag byggðar taki mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. <i>5. gr. Jarðalaga nr. 81/2004.</i>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun? Hefur stefnan áhrif á landbúnað?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> - VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. - Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> - Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur breytt stefna áhrif á vatnshlot eða mögulega mengun grunnvatns?
Samfélag <i>Fjölgun íbúa. Atvinnulíf. Hagræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. - Íbúðarbyggð skal vera á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> - Stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi.	Stuðlar stefnan að fjölgun íbúa? Hefur stefnan áhrif á eigendur lóða í grennd við fyrirhugaða íbúðarbyggð? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd. Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
	Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.	

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG

Áhrif á landnotkun og landslag eru óveruleg.

Uppbygging kemur til með að hafa áhrif á ásýnd svæðis þegar fyrirhuguð uppbygging breytist í íbúðarsvæði, m.a. vegna hærri byggingarmagns. Svæðið er þegar byggt að hluta og verða skilmálar settir í deiliskipulagi til að tryggja að uppbygging falli vel að umhverfi og nærliggjandi byggð. Áfram verður hægt að stunda landbúnað og byggja upp frístundabyggð á svæðinu í kring.

Áhrif á gróður og dýr er óveruleg. Búið er byggja á 3 lóðum og hefur því óveruleg áhrif á gróður og dýr á svæðinu. Svæðið raskast við uppbyggingu. Ætla má að lóðir verði frágengnar með aðlaðandi gróðri, svæðinu til prýðis. Svæðið hefur þegar verið tekið til uppbyggingar og fyrirhugað að það komi til með að raskast.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg. Umferð mun aukast samhliða fastri búsetu. Farið verður eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er varða verndun grunnvatns og frágang fráveitu. Nánar verður gerð grein fyrir slíku í deiliskipulagi.

Áhrif á samfélag er jákvæð. Með fastri búsetu stuðlar breytingin að fjölgun íbúa í sveitarfélaginu og með því aukast tekjur og einnig betri nýting innviða, þ.e. vegi og veitur. Breyting hefur ekki áhrif á landbúnað, þar sem svæðið var skilgreint sem frístundasvæði.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

GILDANDI SKIPULAG

Áhrif á landnotkun, landslag, gróður og dýr eru óveruleg. Engin breyting. Svæðið er skilgreint sem frístundabyggð.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg. Engin breyting.

Áhrif á samfélag er óveruleg. Engin breyting.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni á þeim forsendum að verið er að koma til móts við óskum landeigenda og fjölga íbúðarlóðum í sveitarfélaginu. Uppbygging er staðsett innan skilgreindra fjarlægðarmarka frá helstu þjóðvegum og er í nálægð annarra uppbyggingar til fastrar búsetu.

Uppbygging stuðlar því að hagkvæmari nýtingu þjónustu samhliða því að stuðlað sé að íbúafjölgun og þar með tekjustofnum sveitarfélagsins.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt frá miðjum maí til júní 2025. Umsagnir bárust frá Mílu, Vegagerðinni, Veitum, Náttúruverndarstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Rarik og Skipulagsstofnun.

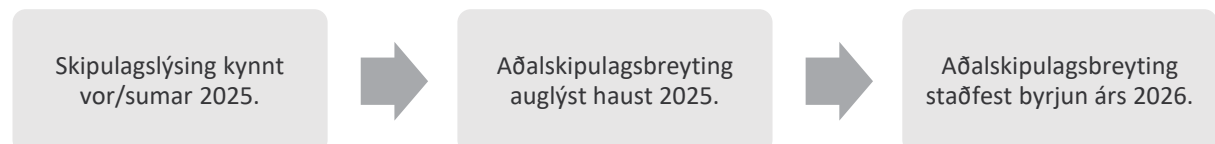
6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum um skipulagslýsingu:

- Náttúruverndarstofnun
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

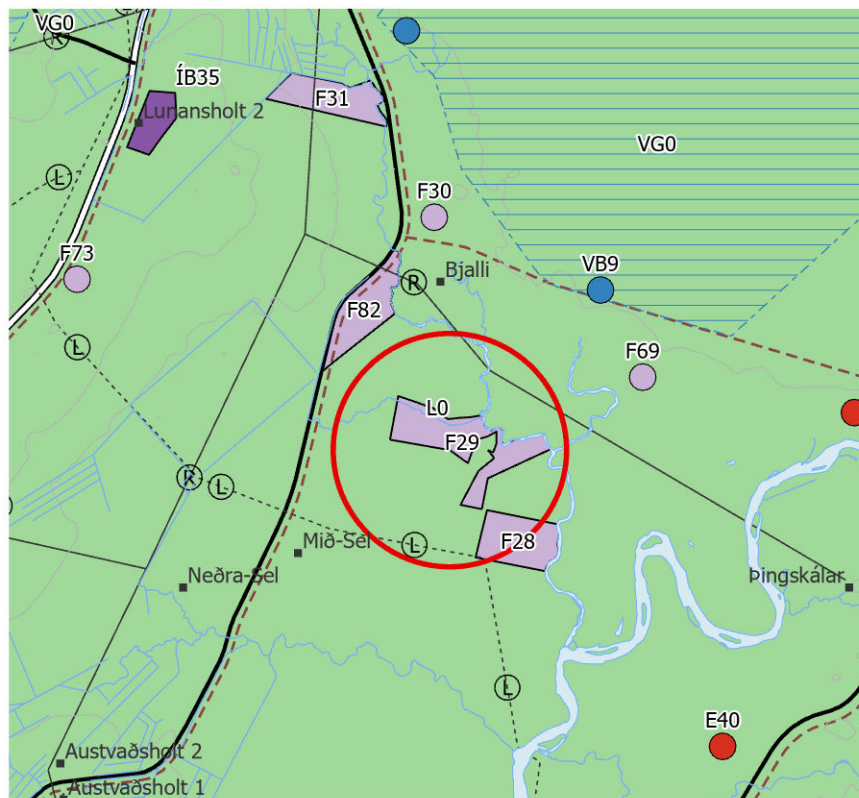
Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferli



Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

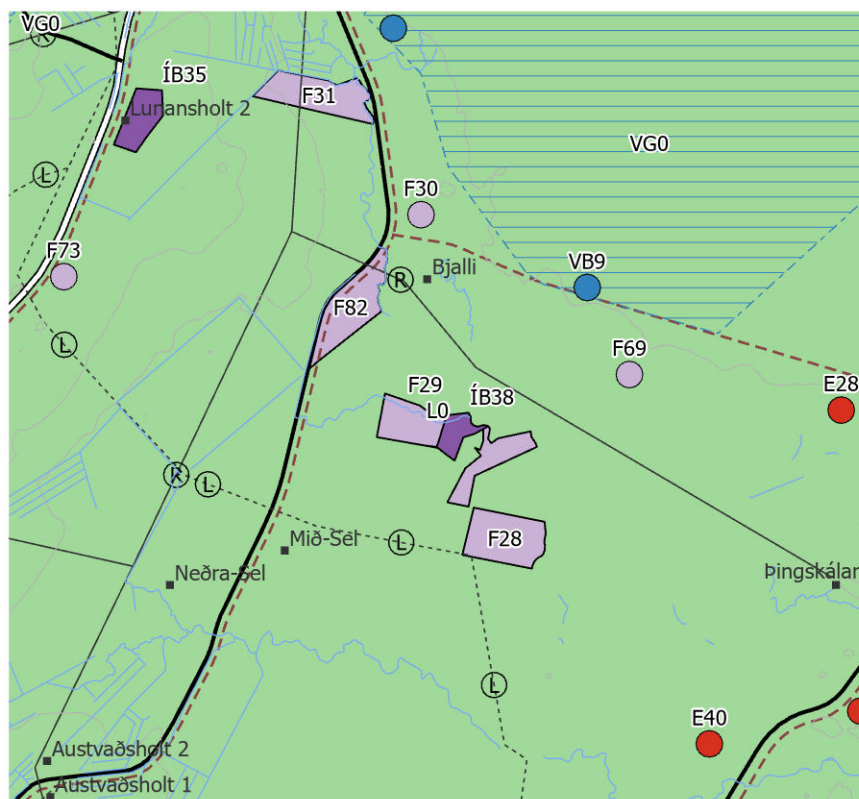
Breyting aðalskipulags - Steinkusel, Kúfholt I-III, Kötlusel og Fjallasel



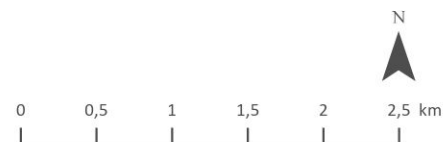
GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐUR

Skýringar

- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Íbúðarbyggð
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Vatnsból
- Vatnsvernd grannsvæði
- Stofnvegur/stofnbraut
- Tengivegur/tengibraut
- Reiðleið
- Ljósleiðari
- Rafveita, loftlína
- Vatnsveita
- Sveitarfélagmörk
- Miðlunarlón
- Svæði sem breytingin nær til



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐUR



Breyting - aðalskipulags
Steinkusel, Kúfholt I-III, Kötlusel og Fjallasel

Verk: 112444
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: MS

Mælikvarði: 1:50.000

Dags: 23.06.2025