



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting aðalskipulags

Hluti frístundabyggðar F19 verður landbúnaðarsvæði

25.08.2025



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: 12.06.2025 með athugasemdafresti til: 26.06.2025.

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

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

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

112699-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

HB

RÝNT

MS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	5
3	TENGL VIÐ ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Fornminjar	7
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Valkostir	8
5.2	Umhverfispættir og áherslur	8
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.4	Niðurstaða	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar	11
6.2	Skipulagsferli	11

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Svæðið sem breytingin nær yfir er hluti af landi Haga við Selfjall 2 (landnr. 176252). Í gildandi Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð F19. Syðstu lóðinni í frístundabyggðinni er breytt í landbúnaðarsvæði, um 15.500 m² að stærð. Lóðarhafar vilja vera með fasta búsetu og gistingu fyrir allt að 10 gesti í flokki II og er það í samræmi við heimildir á landbúnaðarlandi í gildandi aðalskipulagi.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með skipulagsskilmálum ásamt skipulagsupprætti.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi Haga við Selfjall 2 óskar eftir breytingu á landnotkun á lóð sinni þar sem núverandi frístundalóð verður að landbúnaðarsvæði. Fyrirhuguð er föst búseta og að bjóða upp á gistingu og vera með ýmis konar viðburði, einkum tengda leiðtoga- og heilsuþjálfun. Verður það nánar útfært í deiliskipulagi.



Mynd 1. Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu. Fyrirhugað landbúnaðarsvæði er innan græna rammans. (c Loftmyndir)

2.1 Staðhættir

Lóðin Hagi við Selfjall 2 er skráð 15.500 m² að stærð skv. HMS. Aðkoma að svæðinu er af Hagabraut (286) og um núverandi aðkomu að frístundabyggðinni. Eystra-Gíslaholtsvatn er skammt frá svæðinu og mikil frístundabyggð er meðfram veginum.

Lóðin er í brekku og hallar landinu til vesturs. Svæðið er gróið og þar er að finna vistgerðirnar língresis- og vingulsvist, starungsmýravist og víðikjarrvist. Tvær þær síðastnefndu hafa mjög hátt verndargildi og língresis- og vingulsvist hefur hátt verndargildi. Engar þekktar náttúruminjar eru á lóðinni.

Í drögum að flokkun landbúnaðarlands þá er umrætt svæði í flokki III, sem er sæmilegt ræktunarland. Á lóðinni er sumarbústaður, 53 m² að stærð sem byggður var árið 1998.

Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G. Skv. upplýsingum vatnavefsjár er núverandi ástand vatnshlotsins gott en ekki er vitað hvort umhverfismarkmið náist.

3 TENGSL VIÐ ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til stefnu eftirfarandi áætlana:

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til verndar og ráðstöfunar lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbæra nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samheppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum.“

Loftslagsaðlögun, kolefnishlutleysi og binding gróðurhúsalofttegunda eru undirstaða stefnunnar. Stuðla þarf með markvissum hætti að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun samhliða því að stuðla að seiglu samfélagsins gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga. Í stefnunni eru sett fram eftirfarandi markmið:

Markmið um *vernd umhverfis og náttúru* stuðlar að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.

Markmið um *velsæld samfélagsins* stuðlar að almenntri 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.

Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

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.

TAFLA 1. Skilmálar fyrir frístundabyggðina F19.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F19	Selfjall	Svæði úr landi Haga. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 10 lóðum og eru 8 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 14 ha.	11	8

Í kafla 2.3.4 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um **landbúnaðarsvæði**:

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaðar verði eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki.
- Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.
- Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
- Gætt skal að verndun umhverfis og lífríkis fallvatna m.a. til að efla fiskgengd og veiðimöguleika.
- Heimiluð er minniháttar skógrækt og skjólbeltarækt.

Heimilt er að byggja íbúðarhús og tengdar byggingar, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar á landbúnaðarsvæðum, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi og fer mögulegt byggingamagn eftir stærð lands sbr. eftirfarandi töflu:

Landstærðir	Heiti	Byggingamagn	Byggingarheimildir
Allt að 3 ha	Skikar/lóðir	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús.	Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8.

3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, Selfjall í landi Haga, samþykkt þann 10.06.1992. Fyrirhugað er að gera breytingu á deiliskipulagi í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna og útfæra nánar skilmála fyrir svæðið.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi 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 menningarminjar nr. 80/2012.

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð er breyting á sveitarfélagsupprætti og greinargerð.

Á sveitarfélagsupprætti minnkar frístundabyggðin F19 um 15.500 m². Landbúnaðarland stækkar um 15.500 m².

Eftirfarandi breyting er gerð á skilmálum fyrir frístundabyggðina F19 í greinargerð.

TAFLA 2. Skilmálar frístundabyggðar F19 í gildandi skipulagi.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F19	Selfjall	Svæði úr landi Haga. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 10 lóðum og eru 8 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 14 ha.	11	8

TAFLA 3. Skilmálar frístundabyggðar F19 í breyttu skipulagi.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F19	Selfjall	Svæði úr landi Haga. Heimilaðar 10 lóðir sem eru byggðar. Stærð svæðis er 11,9 ha.	10	10

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

Skoðuð eru áhrif á umhverfispætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 4. 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.

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs 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. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Loftslagsmál <i>Kolefnisbinding. Kolefnishlutleysi.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.	Hefur stefnan áhrif á losun og bindingu gróðurhúsalofttegunda?
Náttúrufar <i>Gróður. Vistkerfi. Jarðvegur. Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> - Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. - Stuðla að gróðurvernd, landgræðslu og fjölbreyttari landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. <i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i> - Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæða dýra.	Hefur stefnan áhrif á gróður, jarðveg og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilnæmt umhverfi <i>Mengun og hávaði. Vatnsvernd.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> - Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. <i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i> - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar.	Er hætt á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn?

	- Efla byggð og atvinnulíf, stuðla að fleiri og fjölbreyttari atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu. - Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. - Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum?
--	--	---

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

Breytt skipulag: Lóðin er landbúnaðarsvæði og heimilt að vera með landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi, í samræmi við skilmála gildandi aðalskipulags.

Gildandi skipulag: Frístundabyggð. Uppbygging lóðar í samræmi við skilmála fyrir frístundabyggð í gildandi skipulagi.

BREYTT SKIPULAG

Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg. Fyrirhuguð breyting í landbúnaðarsvæði heimilar starfsemi og uppbyggingu tengda landbúnaði og minniháttar atvinnustarfsemi. Mannvirki eru alltaf sýnileg en áhrifin metin óveruleg því lóðin hefur þegar byggst upp, ásamt aðliggjandi lóðum. Stefnan er ekki talin hafa áhrif á landnotkun aðliggjandi svæða.

Áhrif á loftslag eru óveruleg/jákvæð. Umfang uppbyggingar er takmarkað en umferð um svæðið getur þó aukist en ekki upp að því magni að það hafi áhrif á heildarlosun kolefnis í andrúmsloftið. Orkuskipti í samgöngum koma til með að vega upp á móti.

Áhrif á náttúrufar eru óveruleg. Rask verður á landi á framkvæmdatíma en búast má við að land verði grætt upp að framkvæmdum loknum. Þar sem landið stendur í nokkrum halla og er þegar byggt þá er ekki búist við að þar finnist votlendisvistgerðir þó vistgerðarkortlagningin segi að svo sé. Líklegra er að landið sé mólendi m.v. loftmynd. Því er ekki talið að þar finnist vistgerðir með hátt verndargildi.

Lóðin og lóðir umhverfis eru byggðar auk þess sem Hagabraut liggur vestan lóðarinnar. Því er ólíklegt að svæðið sé mikilvægt búsvæði fugla eða að þar sé fjölbreytt fuglalíf.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru óveruleg. Ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er snúa að vatnsvernd og fráveitu er ekki talið líklegt að hætta sé á mengun eða að stefna skipulagsins komi í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.

Sé þess talin þörf verða í deiliskipulagi settir skilmálar sem tryggja að hljóðvist í frístundabyggðinni séu innan marka, skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss. Verið er að fjölga gistiþássum innan sveitarfélagsins og auka þjónustu við ferðamenn. Með breytingunni er verið að skapa atvinnutækifæri með þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er innan lóðarinnar. Með fastri búsetu aukast tekjur til sveitarfélagsins.

Með fastri búsetu og minniháttar atvinnustarfsemi verður umferð að og frá lóðinni meiri og getur það mögulega valdið ónæði á aðliggjandi frístundalóðum.

GILDANDI SKIPULAG

Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg. Mannvirki eru alltaf sýnileg en áhrifin metin óveruleg því lóðin hefur þegar byggst upp, ásamt aðliggjandi lóðum.

Áhrif á loftslag eru óveruleg. Þar sem svæðið er frístundabyggð er umferð einkum um helgar og á sumrin. Umferð losar gróðurhúsalofttegundir en svæðið er vel gróið og gróðurinn bindur kolefni. Orkuskipti í samgöngum hjálpa til við að minnka losun.

Áhrif á náttúrufar eru óveruleg. Lóðin er byggð og ekki búist við að farið verði í umfangsmiklar framkvæmdir með raski á landi.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru jákvæð. Fráveita er til staðar og ekki taldar líkur á mengun. Ekki er talið að stefnan komi í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. Ekki eru taldar líkur á að hljóðvist sé yfir mörkum reglugerðar um hávaða.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Svæðið er frístundabyggð og lóðarhafar líklegir til að nýta sér þá þjónustu sem er í boði í sveitarfélaginu.. Engin breyting á umferð að og frá lóðinni.

5.4 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og telur að áhrif hennar séu jákvæð á heildina litið. Verið er að koma til móts við ósk landeiganda um að geta haft fasta búsetu og vera með minniháttar atvinnustarfsemi.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í júní 2025. Umsagnir bárust frá Mílu, Veitum, Vegagerðinni, Náttúruverndarstofnun, Rarik, Skipulagsstofnun og Lóðareiganda Haga við Selfjall 4.

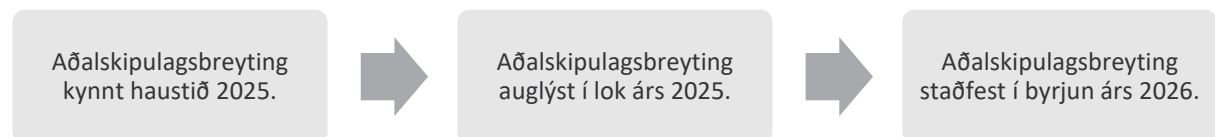
6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Minjastofnun Íslands
- Náttúruverndarstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðinni

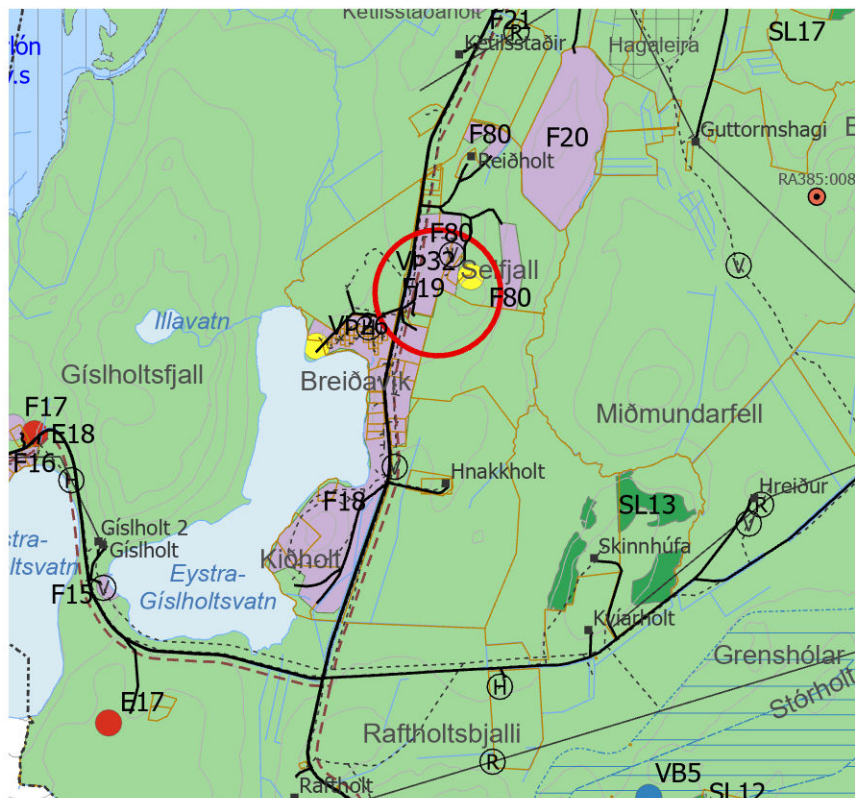
6.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

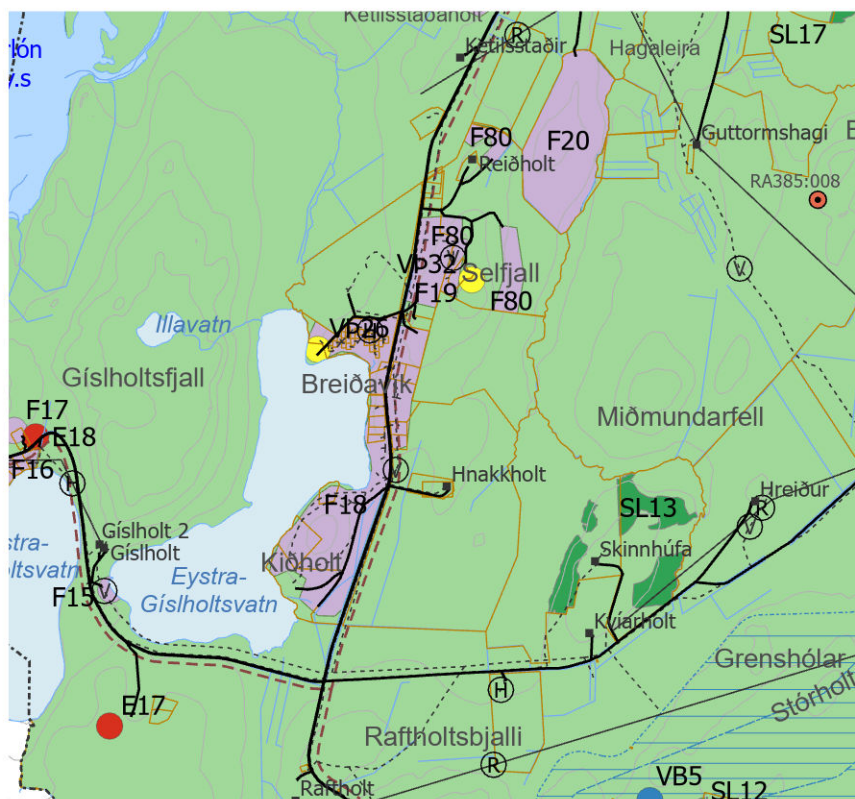


Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Breyting aðalskipulags - Hagi við Selfjall 2



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTÚR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTÚR

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Sveitarfélagamörk
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- - - Reiðleið
- H Hitaveita
- R Háspennulína 132-220 kV
- V Vatnsveita
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnafar
- Stöðuvatn, tjörn, á og lækur
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Verslun- og þjónusta
- Vatnsból
- Hæðarlínur
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Landeignaskrá

Skipulagsgögn:

Uppdráttur þessi með greinargerð.



Breyting - aðalskipulags
Hagi við Selfjall 2

Verk: 112699

Unnið: GAL

Mælikvarði: 1:50.000

Breytt dags:

Blaðstærð: A4

Rýnt: IS

Dags: 29.08.2025

