



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing – Hagi við Selfjall 2

28.05.2025





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

112699-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

HB

RÝNT

MS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028	5
3.2	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	7
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	7
5	BREYTT DEILISKIPULAG	7
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
6.1	Valkostir	7
6.2	Umhverfispættir og áherslur	7
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
7.1	Umsagaraðilar	10
7.2	Skipulagsferli	10

INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010. Svæðið sem breytingin nær yfir er Hagi við Selfjall 2 (landnr. 176252) og er skráð 15.500 m² að stærð skv. HMS. Í gildandi aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð F19. Fyrirhugað er að skilgreina 15.500 m² svæði sem landbúnaðarsvæði.

Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum komandi skipulagsvinnu.

FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi Haga við Selfjall 2 óskar eftir að fá breytingu á gildandi aðalskipulagi fyrir svæðið þar sem svæðið er skilgreint innan frístundabyggðar yfir í landbúnaðarsvæði.

Heimilað verði útleiga gistingar í flokki II (gististað án veitinga¹) auk rekstri til leiðtoga- og heilsuþjálfunar innan skipulagssvæðis samkvæmt skilmálum aðalskipulags um landbúnaðarsvæði. Föst búseta verður á svæðinu.

Staðhættir

Hagi við Selfjall 2 er skráð 15.500 m² að stærð skv. HMS. Innan lóðar er 53 m² sumarhús. Aðkoma að svæðinu er af Hagabraut (286) um heimreið Haga við Selfjall.

Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G². Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand vatnshlotsins er gott en ekki er vitað með að umhverfismarkmið náist.

Svæðið er grasi gróið. Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu NÍ. Í samræmi við kortlagningu NÍ er að finna víðikjarrvist, língresis- og vingulsvist og starungsmýravist innan skipulagssvæðisins.

¹ <https://island.is/reglugerdir/nr/1277-2016>

² <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-44-G>



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða rammans. Mynd frá ja.is.

TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem frístundabyggð en fyrirhugað er að breyta 15.500 m² í verslunar- og þjónustusvæði.

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. Hluti úr töflu um frístundabyggð.

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

Í kafla 2.3.1 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 eflður 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.

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 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.

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

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, Selfjall í landi Haga, samþykkt þann 10.06.1992. Fyrirhugað er að gera breytingu á deiliskipulagi. Áformað er að hafa útleigu gistingar í flokki II auk rekstri til leiðtoga- og heilsuþjálfunar. Með breyttu/nýju deiliskipulagi mun fyrra skipulag falla úr gildi.

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 menningarminja nr. 80/2012.

BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð verður breyting á sveitarfélagsupprætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að fláki F19 minnki um 15.500 m² og verði þess í stað landbúnaðarsvæði. Textabreyting verður einnig samhliða gerð í töflu fyrir frístundabyggð F19.

Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar í greinargerð.

BREYTT DEILISKIPULAG

Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að breytingu deiliskipulags fyrir skipulagssvæðið. Nánar verður greint frá byggingarheimildum, byggingarskilmálum og veitumálum á deiliskipulagsstigi.

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.

Valkostir

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

Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýju deiliskipulagi verða skoðuð áhrif á umhverfispætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 2. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 2. Umhverfispættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð 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. <i>5. gr. Jarðalaga nr. 81/2004.</i>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landslagsheildir? 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. <i>Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum.</i>	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda út í andrúmsloftið?
Náttúrufar <i>Gróður. Vistkerfi. Jarðvegur. Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings 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>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <i>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</i> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. <i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i> Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæði 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 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>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. <i>Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.</i> <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i>	Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbing ytra 2016-2028.</i> - Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. - Efla byggð og atvinnulíf, stuðla að fleiri og fjölbreyttari atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum?

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
	- 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. <i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i> - Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð.	

SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun stefnunnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Umsagaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

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

Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

