



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA

**Faxaflatir Hellu – breyting skilmála VP22**

**31.03.2026**



## 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 HMS þann \_\_\_\_\_

---

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 12.03.2026 með athugasemdafresti til: 01.04.2026

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

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

## AÐALSKIPULAGSBREYTING

### SKJALALYKILL

113881-GRG-001-V01

### HÖFUNDUR

ASK

### RÝNT

ÁJ, IS

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings Ytra 2016-2028	6
3.2.1	Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	6
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	6
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Valkostir	7
5.2	Umhverfispættir og áherslur	7
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.3.1	Niðurstaða	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10

## 1 INNGANGUR

Gerð er breyting á aðalskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæði við Faxaflatar (VP22) á Hellu, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Svæðið er sunnan megin við Hringveg (nr. 1). Engin breyting er gerð á uppdrætti.

Með breytingunni er skilmálum fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP22 breytt ásamt nafni þess, þar sem VP22 Suðurlandsvegur verður VP22 Faxaflatar. Engin breyting er gerð á aðkomu eða afmörkun. Með breytingunni er nýtingarhlutfall sem var 0,15–0,35 verður hækkað í 0,15-0,7. Heimilt að vera með kjallara undir byggingum. Með breyttum skilmálum opnast möguleiki fyrir umfangsmeiri uppbyggingu undir verslun og þjónustu en áður var gert ráð fyrir.

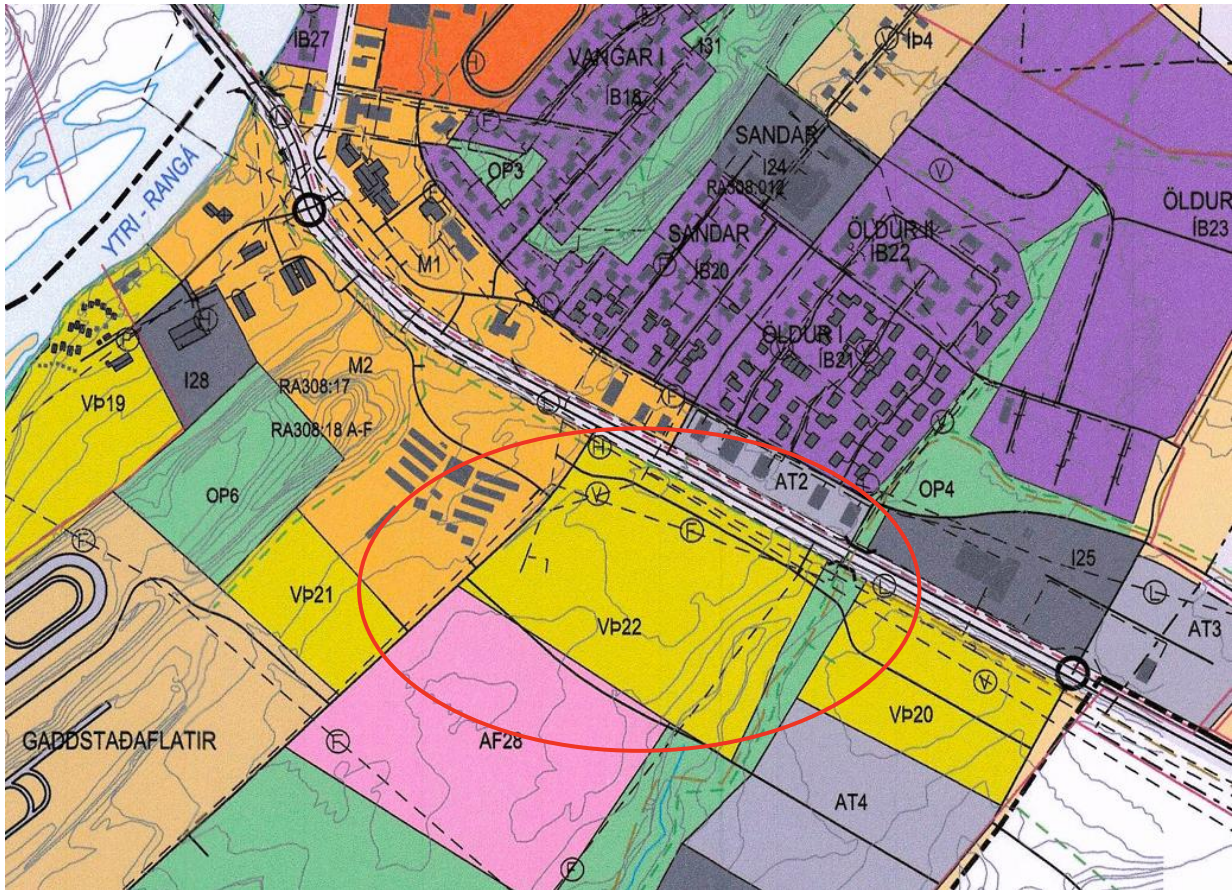
Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er unnin deiliskipulagsbreyting. Skipulagssvæðið er um 6,1 ha að stærð. Aðeins er gerð breyting á skilmálum í greinargerð.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Uppbygging á lóðinni VP22 við Faxaflatar er þegar hafin; eldsneytisstöð og bygging ætluð gisti- og veitingaþjónustu sem og vinna við gatnagerð og aðra innviði. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu s.s. gistingu, veitingarekstri, mörkuðum, verslun, eldsneytisafgreiðslu og annarri þjónustu við ferðamenn. Byggingar geta verið á 1-3 hæðum.

Áform eru um að byggja enn frekar upp en gildandi skilmálar leyfa, en með breyttu skipulagi verður heimilað hærra nýtingarhlutfall innan svæðisins og þar með aukið byggingamagn.

Skipulagssvæðið er sunnan Hringvegarins (nr. 1) og innan þéttbýlismarkna Hellu í Rangárþingi Ytra. Svæðið stendur við miðsvæði (M) þéttbýlisins samkvæmt þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags. Svæðið er grónir sandar og nokkuð flatt.



MYND 1. Þéttbýlisuppráttur Hellu. Breytingin nær til VP22 sem er innan rauða hringins.

### 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 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 sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.“

Í stefnunni eru sett fram þrjú markmið er snúa að vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélagsins og samkeppnishæfu atvinnulífi.

Kolefnishlutleysi er leiðarljós markmiðsins um *vernd umhverfis og náttúru*. Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.

Aðlögun að loftslagsbreytingum er leiðarljós markmiðsins um *velsæld samfélagsins* og skal skipulag 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 náttúrulegt umhverfi. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi sem verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

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. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróðurhúsalofttegunda.

### 3.2 Aðalskipulag Rangárpings Ytra 2016-2028

Í aðalskipulagi er svæðið innan þéttbýlismarka.

Í aðalskipulaginu eru m.a. eftirfarandi markmið fyrir þéttbýli:

- Hella eflist sem miðstöð stjórn-sýslu, menningar og verslunar í sveitarfélaginu.
- Byggð í þéttbýlinu myndi samfellda heild með þungamiðju verslunar og þjónustu í miðbæ.
- Áhersla á að beina verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið til að hraða uppbyggingu þess.

#### 3.2.1 Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Breytingin samræmist stefnu aðalskipulags að því leyti að Hella eflist sem miðstöð menningar og verslunar í Sveitarfélaginu. Telja má að breytingin stuðli einnig að auknu verslunar- og þjónustusvæði í miðbæ Hellu þar sem lóðin stendur við mörk miðsvæðis (M) og myndi þannig heild á verslunar- og þjónustu í miðbæ.

### 3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, og samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnin deiliskipulagsbreyting.

### 3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í sveitarfélaginu. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

## 4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Breyting er gerð á töflu í kafla 3.1.3 í greinargerð.

**TAFLA 1.** Núverandi skilmálar fyrir **Vp22**.

NR	HEITI	LÝSING
Vp22	Suðurlandsvegur	Svæðið er deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu s.s. gistingu, veitingarekstri, mörkuðum, verslun, eldsneytisafgreiðslu og annarri þjónustu við ferðamenn. Byggingar geta verið á 1-3 hæðum og nýtingarhlutfall 0,15-0,35. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða. Stærð svæðis er um 7 ha.

**TAFLA 2.** Breyttir skilmálar fyrir **Vp22**.

NR	HEITI	LÝSING
Vp22	Faxaflatir	Svæðið er deiliskipulagt. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu s.s. gistingu, veitingarekstri, mörkuðum, verslun, eldsneytisafgreiðslu og annarri þjónustu við ferðamenn. Byggingar geta verið á 1-3 hæðum, ásamt kjallara og nýtingarhlutfall 0,15-0,7. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða, þ.m.t. vegna sorpmála og fráveitu. Stærð svæðis er 6,58 ha.

## 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) er borinn saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

### 5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu eru skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 3. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 3. Umhverfispættir, viðmið og matsspurningar.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
Land og landslag Landslag. Ásýnd og sjónræn áhrif.	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða.</li> </ul> <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.</li> </ul>	<p>Hefur stefnan áhrif á landslag?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?</p>
Heilbrigði Mengun og hávaði. Grunnvatn. Öryggi.	<p><i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> <li>Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.</li> </ul> <p><i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa.</li> <li>Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.</li> </ul> <p><i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.</i></p> <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.</li> <li>Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.</li> </ul>	<p>Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?</p>
Samfélag Íbúar. Atvinnulíf. Þjónusta við ferðamenn.	<p><i>Aðalskipulag Rangárbing ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnuuppbyggingu og blómlegt mannlíf til að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða.</li> <li>Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna.</li> <li>Styrkja þéttbýlið á Hellu sem ákjósanlegt svæði til búsetu, atvinnuuppbyggingar og sem viðkomustað ferðamanna.</li> </ul> <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.</li> <li>Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.</li> </ul> <p><i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð.</li> </ul>	<p>Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?</p> <p>Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu við ferðamenn?</p>

### 5.3 Mat á umhverfisáhrifum

#### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg.** Land mun raskast vegna uppbyggingar og mannvirki breyta ásýnd svæðisins. Þar sem um er að ræða mannvirki og uppbyggingu innan þéttbýlis þá er það talið eðlilegt. Breytingin stuðlar að betri landnýtingu.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/óviss.** Fyrirhuguð uppbygging mun tengjast hreinsivirki í samræmi og samráði við gildandi reglugerðir og heilbrigðiseftirlit. Sama á við um frágang sorpflokkunar, fráveitur og skólp.

Breytingin telst ekki hafa teljandi áhrif á útblástur eða hljóðvist. Farið verður eftir reglugerðum með tilliti til hljóðvistar og mengun.

Óviss áhrif eru vegna umferðar og umferðaröryggis. Umferð um Hellu mun aukast vegna starfseminnar og áhrif þess á gangandi, hestamenn, o.fl. eru óviss.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss.** Stefnan er í samræmi við skilmála aðalskipulags hvað varðar að hún styrkir ferðaþjónustu, fjölgar gistimöguleikum og eflir tekjur sveitarfélagsins. Verslunar- og þjónusta starfsemi skapar ný atvinnutækifæri og styður vöxt Hellu sem þéttbýlis. Búast má við að í kjölfarið byggist upp ýmis afleidd þjónusta og þar með aukin atvinna.

Óvissa er um hvaða áhrif svo umfangsmikil starfsemi hefur á íbúa.

#### GILDANDI SKIPULAG:

**Áhrif á land og landslag er óveruleg.** Heimilt er að byggja upp til verslunar- og þjónustu. Ásýnd svæðisins mun breytast ef svæðið byggist upp að fullu.

**Áhrif á heilbrigði og samfélag er óveruleg.** Heimilaður rekstur verður áfram leyfður. Áhrif á samfélag mun ekki breytast.

#### 5.3.1 Niðurstaða

Jákvæð áhrif verða því að atvinnulíf styrkist í sveitarfélaginu, aukinn fjölbreytileiki verslunar- og þjónustumöguleikar hefur jákvæð áhrif á samfélagið sem og auknar tekjur sveitarfélagsins.

Óveruleg eða óviss áhrif hljóttast af landraski við uppbyggingu og breyttri ásýnd svæðis. Ekki er talið að umferð um Hringveg aukist verulega vegna uppbyggingarinnar þar sem hún er í alfaraleið.

Neikvæð áhrif eru engin.

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni því hún stuðlar að uppbyggingu atvinnustarfsemi og er þannig í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Tillaga aðalskipulagsbreytingar var kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt HMS. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Helstu umsagnaraðilar eru eftirtaldir:

- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Rangárvallasýslu
- Rarik
- Veitur
- Vatnsveita Rangárbings ytra og Ásahrepps
- Landsnet

Reiknað er með að aðalskipulagsbreytingin verði kynnt í vor, auglýst í sumar og taki gildi næsta haust.