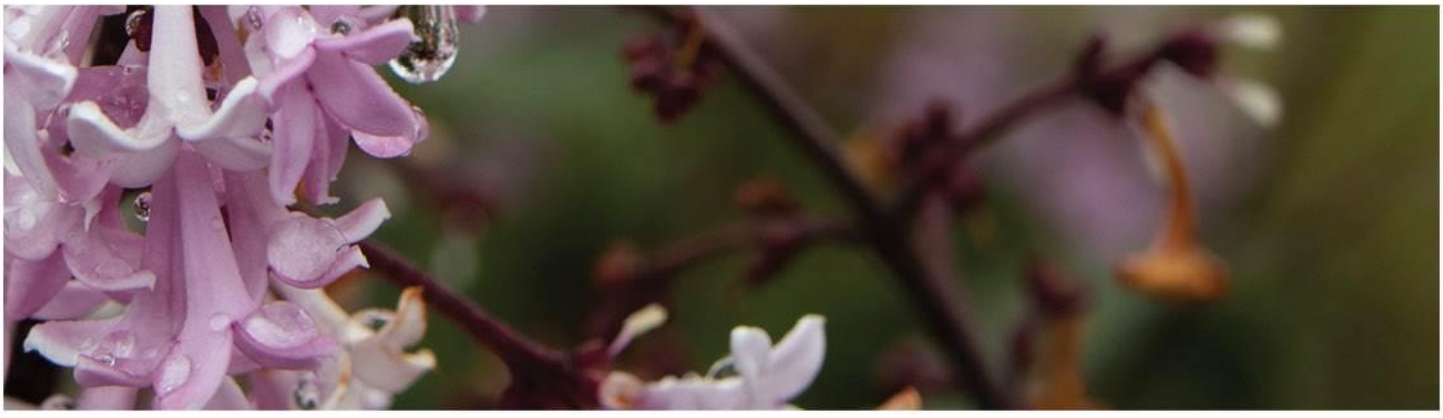


AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing fyrir aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytingu

Breyttar heimildir fjölbýlishúsa / fjölbýlishús á Öldum III

28.10.2026



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

114380-LYS-001-V02

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

SOS, ÁJ

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR 4
2 FORSENDUR, FYRIRHUGUÐ BREYTING OG TENGSL VIÐ ÁÆTLANIR 4
2.1 Forsendur og staðhættir 4
2.2 Húsnæðisáætlun 2026 4
2.3 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 5
2.3.1 Breyting á aðalskipulagi 5
2.4 Landsskipulagsstefna 2024-2038 5
2.5 Deiliskipulag 6
2.5.1 Breyting á deiliskipulagi 6
3 MAT Á ÁHRIFUM BREYTINGAR 6
4 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ 7

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016–2028. Breytingin nær til almennra skilmála fyrir íbúðarbyggð á Hellu og sérskilmála fyrir íbúðarbyggðina ÍB23, Öldur III.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir einbýlis-, par- og raðhúsum í íbúðarbyggð á Hellu, auk minni fjölbýlishúsa með 2–5 íbúðum. Með breytingunni verður heimilað að byggja fjölbýlishús á tveimur hæðum með 4–12 íbúðum. Jafnframt verður skilmálum fyrir ÍB23 breytt og heimiluð þar fjölbýlishús auk einbýlis-, par- og raðhúsa, ásamt því að heildarfjöldi íbúða verður meiri.

Samhliða breytingu á aðalskipulagi verður unnin samsvarandi breyting á deiliskipulagi fyrir Öldur III þar sem gert verður ráð fyrir fjölbýlishúsum á nokkrum lóðum og íbúðum fjölgað. Samhliða skipulagsvinnunni verður unnið samgöngumat vegna fyrirhugaðrar fjölgunar íbúða.

Markmið breytingarinnar er að efla fjölbreytni í framboði íbúðarhúsnæðis á Hellu og koma betur til móts við mismunandi þarfir íbúa. Breytingin styður jafnframt við gildandi stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar, fjölbreytt framboð íbúða og góða nýtingu núverandi innviða.

Með kynningu skipulagslýsingar gefst almenningi, umsagnaraðilum og hagsmunaaðilum kostur á að koma á framfæri ábendingum og sjónarmiðum sem nýst geta við mótun skipulagsbreytinga.

2 FORSENDUR, FYRIRHUGUÐ BREYTING OG TENGSL VIÐ ÁÆTLANIR

2.1 Forsendur og staðhættir

Hella er stærsti þéttbýlisstaður Rangárþings ytra og þar er jafnframt miðstöð stjórnsýslu, menningar og verslunar í sveitarfélaginu. Íbúðarhús á Hellu eru almennt lágreist, á einni til tveimur hæðum. Byggðin samanstendur einkum af einbýlis-, par- og raðhúsum. Íbúðarbyggðin Öldur III er austarlega á Hellu og þar hafa lóðir verið að byggjast upp undanfarin ár. Gildandi aðal- og deiliskipulag heimilar ekki fjölbýlishús á Öldum en eftirspurn er eftir slíkum húsum og þá að hluta til með minni íbúðum. Sveitarfélagið vill bregðast við þessari eftirspurn með breytingu á aðal- og deiliskipulagi.

Aðalskráningu fornminja er lokið og engar þekktar fornleifar eru innan svæðisins samkvæmt skráningunni og vefsjá Minjastofnunar Íslands. Ef áður óþekktar fornleifar finnast við framkvæmdir verður farið að ákvæðum 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.2 Húsnæðisáætlun 2026

Í Húsnæðisáætlun Rangárþings ytra 2026 er gert ráð fyrir áframhaldandi fjölgun íbúa og meiri þörf fyrir íbúðarhúsnæði. Samkvæmt miðspá er áætluð íbúðaþörf 139 íbúðir til ársins 2030 og 301 íbúð til ársins 2035. Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum næstu fimm ár er hins vegar 96.

Í áætluninni kemur fram að sveitarfélagið hafi einsett sér að skipuleggja ný íbúðarsvæði með fjölbreyttri samsetningu húsnæðis, einkum í þéttbýli. Sérstaklega er vísað til þess að einhverjar lóðir nyrst á Öldum geti fallið vel að hugmyndum um byggingar á fleiri en einni hæð.

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi fyrir Öldur styður við þessar áherslur með því að auka möguleika á fjölbreyttari húsagerðum og fjölgun íbúða innan þegar skilgreindrar íbúðarbyggðar á Hellu.

2.3 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í gildandi aðalskipulagi er áhersla á að Hella eflist sem þéttbýlisstaður og að byggðin myndi samfellda heild. Lögð er áhersla á samfellda og miðlæga byggð til að tryggja góða nýtingu lagna- og gatnakerfis og að nægilegt framboð sé af lóðum fyrir fjölbreytt íbúðarhúsnæði.

Í kafla 3.1.1 um íbúðarbyggð kemur m.a. fram eftirfarandi stefna:

- Stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar tegund íbúða.
- Íbúðahverfi séu í göngufæri við skólasvæðið.
- Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum.
- Tryggt verði gott og fjölbreytt framboð lóða.

Í gildandi aðalskipulagi eru viðmið fyrir fjölbýlishús 2–5 íbúðir, 25–35 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall 0,5–0,8. Þéttleiki íbúðarbyggðar á nýjum svæðum skal almennt vera 10–35 íbúðir á hektara brúttó og íbúðarhús skulu vera lágreist, á einni til tveimur hæðum.

ÍB23, Öldur III, er 16,1 ha að stærð. Deiliskipulag er í gildi fyrir hluta svæðisins og samkvæmt gildandi aðalskipulagi er þar gert ráð fyrir einbýlis-, par- og raðhúsum. Samkvæmt aðalskipulaginu eru fjórar íbúðir byggðar og gert ráð fyrir 130 óbyggðum íbúðum innan svæðisins.

2.3.1 Breyting á aðalskipulagi

Gerð verður breyting á greinargerð Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016–2028. Breytt verður skilmálum fyrir íbúðarbyggð á Hellu þannig að heimilt verði að byggja fjölbýlishús á tveimur hæðum með 4–12 íbúðum. Jafnframt verður skilmálum fyrir ÍB23, Öldur III, breytt þannig að þar verði heimiluð fjölbýlishús auk einbýlis-, par- og raðhúsa, og heildarfjöldi íbúða verður meiri. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á afmörkun íbúðarbyggðar á aðalskipulagsuppdrætti.

2.4 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Við gerð aðalskipulagsbreytingarinnar verður tekið mið af landsskipulagsstefnu.

Í landsskipulagsstefnu er lögð áhersla á að skipulag stuðli að meiri stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.

Jafnframt verði í skipulagsáætlunum í þéttbýli tekið mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum og stuðlað að fjölbreyttum húsnæðiskostum hvað varðar m.a. húsagerðir og stærðir.

Fyrirhuguð breyting er í samræmi við þessar áherslur þar sem hún felur í sér svigrúm til fjölbreyttari húsagerða og stærða íbúða innan þegar skilgreindrar íbúðarbyggðar.

2.5 Deiliskipulag

Deiliskipulag er í gildi fyrir hluta íbúðarbyggðar á Öldum III. Þar er gert ráð fyrir einbýlis-, par- og raðhúsum og allt að 130 íbúðum. Gegnumakstur er um allar íbúðargötur þar sem þær tengjast bæði Langöldu og Helluvangi.

2.5.1 Breyting á deiliskipulagi

Í kjölfar eða samhliða breytingu á aðalskipulagi verður deiliskipulagi breytt þannig að það samræmist breyttri stefnu aðalskipulags. Heildarfjöldi íbúða verður meiri og heimilt verður að vera með fjölbýlishús á tveimur hæðum. Við breytingu deiliskipulags verður jafnframt skoðað fyrirkomulag gatna og umferðar innan hverfisins með hliðsjón af niðurstöðu umferðagreinar sem unnin var fyrir svæðið. Gerð verður breyting á skilmálum í greinargerð og deiliskipulagsuppdrætti.

3 MAT Á ÁHRIFUM BREYTINGAR

Við gerð aðalskipulagsbreytingar verður lagt mat á líkleg áhrif hennar á umhverfi og samfélag í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Breytingin nær til þegar skilgreindrar íbúðarbyggðar og felur ekki í sér breytingu á afmörkun landnotkunar. Matið verður því afmarkað við þá þætti sem helst kunna að verða fyrir áhrifum vegna fjölgunar íbúða og breyttra húsagerða.

Samfélag og byggð. Metin verða áhrif breytingarinnar á byggðaþróun og húsnæðisframboð. Horft verður til þess hvort breytingin styðji við fjölbreyttari búsetukosti, þéttingu byggðar og hagkvæma nýtingu lands og innviða.

Samgöngur. Metin verða möguleg áhrif fjölgunar íbúða á umferð og samgöngur innan íbúðarbyggðarinnar og tengingar hennar við gatnakerfi Hellu. Samhliða skipulagsvinnunni er unnin umferðagreining og niðurstöður hennar hafðar til hliðsjónar við útfærslu skipulagstillagna.

Innviðir og þjónusta. Metið verður hvort fjölgun íbúða hafi áhrif á innviði og þjónustu, m.a. götur og veitur, og horft til hagkvæmrar nýtingar núverandi innviða.

Byggðamynstur og ásýnd. Metið verður hvort heimild fyrir fjölbýlishús samræmist byggðamynstri og yfirbragði íbúðarbyggðar á Hellu. Horft verður sérstaklega til hæðar og þéttleika byggðar og samspils fyrirhugaðrar uppbyggingar við aðliggjandi byggð.

Við umhverfismat skipulagsins verður stuðst við markmið gildandi skipulagsáætlana, laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, og annarrar viðeigandi stefnumótunar stjórnvalda. Matið mun byggja á fyrirliggjandi gögnum og umsögnum viðkomandi stofnana eftir því sem við á.

Í aðalskipulagsbreytingu er líklegt að stefna í gildandi skipulagi verði borin saman við hugmyndir sem hér hefur verið fjallað um, þ.e. heimildir fyrir fjölbýlishúsum og fjölgun íbúða.

4 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingarinnar gefst almenningi, umsagnaraðilum og öðrum hagsmunaaðilum kostur á að koma á framfæri ábendingum og sjónarmiðum sem nýtast við áframhaldandi mótun aðalskipulagsbreytingarinnar og deiliskipulagsbreytingarinnar. Skipulagslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt HMS og skulu ábendingar berast þar innan tilgreinds frests.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- HMS
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands

Reiknað er með að skipulagslýsing verði kynnt í lok árs, aðalskipulagsbreyting kynnt í byrjun árs 2027 og auglýst vorið 2027. Stefnt er að því að breytt aðalskipulag og deiliskipulag taki gildi sumarið 2027.