

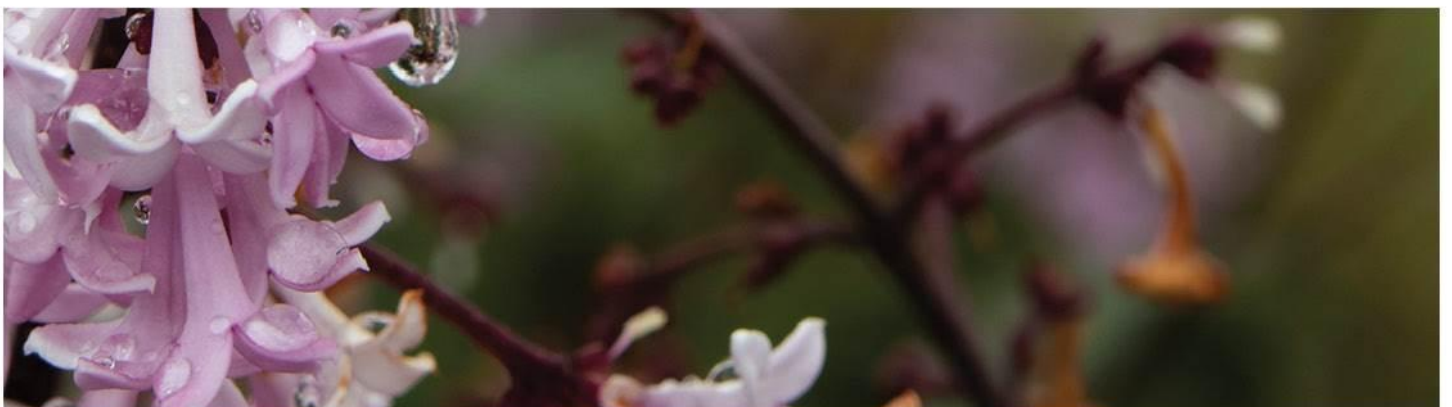


RANGÁRÞING YTRA-ÆGISSÍÐA 4 - HELLU

Breyting aðalskipulags

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði VP 47 / iðnaðarsvæði I29

17.04.2026



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 _____.

f.h. Rangárpings Ytra

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 26.03.2026 með athugasemdafresti til: 16.04.2026.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

114639-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

ASK

RÝNT

ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Markmið	4
2.2	Staðhættir	4
2.3	Veitur	4
2.4	Fornminjar	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Aðalskipulag Rangárbings Ytra 2016-2028	5
3.2	Landsskipulagsstefna	6
3.3	Deiliskipulag	6
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4.1	Breyting á uppdrætti	7
4.2	Breyting á greinargerð	7
5	NÝTT DEILISKIPULAG	7
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6.1	Valkostir	8
6.2	Umhverfispættir og áherslur	8
6.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
6.3.1	Niðurstaða	9
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
7.1	Skipulagslýsing	10
7.2	Auglýsing tillögu	10
7.3	Skipulagsferlið	10

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárþings Ytra 2016-2028 skv. 1.mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 40. gr laganna. Svæðið sem breytingin nær til eru 0,2 ha úr landi Ægissíðu 4 land (L165443) sem staðsett er innan þéttbýlismarka Hellu. Svæðið er skilgreint sem iðnaðarsvæði (I29) en fyrirhuguð breyting felur í sér að breyta hluta svæðis í verslunar- og þjónustusvæði þar sem heimiluð er uppbygging á þjónustu- og veitingarekstri.

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð þessi.
- Breyttur aðalskipulagsuppráttur
- Hluti úr Aðalskipulagi Rangárþingi Ytra 2016-2028.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Markmið

Markmið breytingarinnar er að byggja upp veitingarekstur og auka þannig fjölbreytni verslunar- og þjónustu í samræmi við gildandi aðalskipulag þar sem kveðið er á um að efla þjónustu og fjölga afþreyingarmöguleikum.

2.2 Staðhættir

Ægissíða 4 (L 165443) er 0,2 ha lóð, staðsett í jaðri þéttbýlis á Hellu, vestan Rangár. Þar var starfrækt trésmíðaverkstæði á iðnaðarsvæði (I29) sem nær einnig yfir spennistöð Landsnets sem stendur norðan við trésmíðaverkstæðið.

Lóðin er vel staðsett fyrir veitingarekstur, við hringveginn með gott útsýni yfir Ytri-Rangá.

Núverandi aðkoma að svæðinu er frá Hringvegi (nr 1.). Gert ráð fyrir breytingum á Hringvegi frá Selfossi að Markarfljóti á árunum 2036-2040 samkvæmt þingályktunartillögu að samgönguáætlun þar sem gert verður ráð fyrir breikkun vegar og auknu umferðaöryggi með aðskildum akreinum. Sérstaklega þar að huga að veltengingum vestan Hellu en nánari tilhögun aðkomu verður útfærð í deiliskipulagi, í samráði við Vegagerðina.

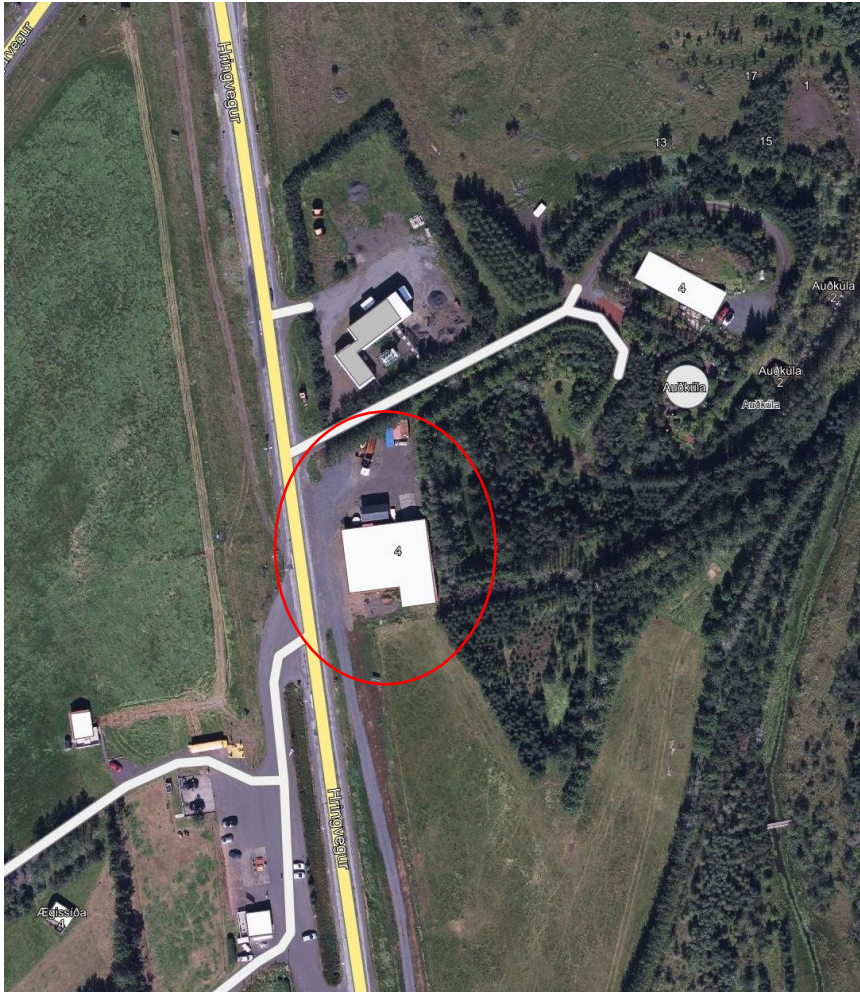
2.3 Veitur

Svæðið kemur til með að tengjast dreifikerfi RARIK og veitukerfum innan sveitarfélagsins.

2.4 Fornminjar

Aðalskráning fornminja í sveitarfélaginu er lokið. 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.



MYND 1 Skipulagssvæði er innan rauða hringins. Mynd af map.is

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Rangárbings Ytra 2016-2028

Lóðin er skipulögð sem iðnaðarsvæði í aðalskipulagi.

TAFLA 1 Tafla sýnir núverandi skilmála 129

NR.	HEITI	LÝSING
129	Trésmiðja	Ekkert deiliskipulag til af svæðinu. Þar er spennistöð og trésmiðja. Stærð svæðis er um 0,6 ha.

Í kafla 3.1.3 um verslunar- og þjónustuvæði í þéttbýli segir m.a. eftirfarandi:

Umferð um Hellu hefur tæplega tvöfaldast á árabílinu 2001-2-16 og er m.a. orðin talsvert meiri yfir vetrartímenn en áður var. Sveitarfélagið vill hafa möguleika á að byggð verði upp frekari þjónusta til að taka á móti ferðamönnum á Hellu.

Í stefnu skipulagsins um þéttbýli sveitarfélagsins er m.a. eftirfarandi:

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

og eftirfarandi leiðir til að ná fyrrgreindum markmiðum:

- Unnið verður að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta betur þá möguleika sem Hella hefur sem útivistar- og ferðamannastaður.
- Hús verði að hámarki 3 hæðir.
- Yfirbragð byggðar taki mið af núverandi byggð.
- Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða.

3.2 Landsskipulagsstefna

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.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Ægissíðu 4.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Stofnað er nýtt verslunar- og þjónustusvæði og minnkar iðnaðarsvæði (I29) sem því nemur, þá hefur verið unnið deiliskipulag af spennistöð.

4.1 Breyting á uppdrætti

Merkt verður inn á sveitarfélagsuppdrátt nýtt verslunar- og þjónustusvæði og I29 minnkar samsvarandi. Sjá uppdrátt aftast í greinargerð.

4.2 Breyting á greinargerð

Eftirfarandi bætist í töflu í kafla 3.1.3 Verslun og þjónusta í þéttbýli.

TAFLA 2 VP47 bætt inn í töflu um verslunar- og þjónustusvæði.

NR.	HEITI	LÝSING
VP47	Ægissíða 4	Heimiluð uppbygging þjónustu- og veitingarekstur, heimilað verður að byggja á 1-2 hæðum. Heildarbyggingarmagn 800 m ² . Stærð svæðis um 0,2 ha

Tafla um I29 breytist í kafla 3.1.5 Iðnaðarsvæði í þéttbýli, þar sem heiti breytist, stærð svæðis og deiliskipulag hefur tekið gildi.

TAFLA 3 Skilmálum I29 breytt í töflu um iðnaðarsvæði í þéttbýli

NR.	HEITI	LÝSING
I29	Spennistöð	Þar er spennistöð, í gildi er deiliskipulag. Stærð svæðis er um 0,4 ha.

5 NÝTT DEILISKIPULAG

Unnið verður deiliskipulag fyrir þjónustusvæðið. Þar verður m.a. gerð grein fyrir byggingarheimildum, byggingarskilmálum, veitum og aðkomu. Skipulagið mun taka yfir 0,2 ha úr landi Ægissíðu 4. Innan skipulagssvæðisins er áætluð uppbygging veitingareksturs á einni til tveim hæðum.

Svæðið liggur nærri Ytri-Rangá og þarf því að gæta vel að veitumálum, en áætlað er að svæðið muni tengjast almennum veitukerfum, samhliða uppbyggingu þéttbýlis vestan ár. Tvær háspennulínur Landsnets liggja um lóðina og verður helgunarsvæði þeirra afmarkað í deiliskipulagi. Einnig verður nánar gerð grein fyrir aðkomu að svæðinu frá Hringvegi í deiliskipulagi. Við gerð deiliskipulags þarf samráð við Vegagerðina um um útfærslu vegtenginga.

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið falla 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.

6.1 Valkostir

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

6.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýju deiliskipi verða skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 4. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 4 Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i> <i>Búsuvæði dýra.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að vernda kolefnisríkar jarðveg, að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. Vistgerðarkortlagning Ní <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsuvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Grunnvatn.</i> <i>Öryggi.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <ul style="list-style-type: none"> Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir 	Er hættá á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Kemur stefnan í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Samfélag Atvinnulíf. Þjónusta við ferðamenn.	<i>Aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. 	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa?
Náttúru- og menningarminjar Hverfisvernd. Fornminjar.	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru-, og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

6.3 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á landnotkun og land er óveruleg. Landið mun raskast að hluta vegna uppbyggingar. Skilmálar verða settir í deiliskipulagi um að lágmarka óþarfa rask.

Áhrif á gróður og dýr er óveruleg. Leitast skal við að græða upp það sem verður fyrir raski við framkvæmdir. Skilmálar um að halda raski á varptíma í lágmarki verða settir í deiliskipulag.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg. Fyrir er hreinsivirki innan landareignarinnar sem fyrirhuguð uppbygging mun tengjast við í samræmi og samráði við gildandi reglugerðir og heilbrigðiseftirlit. Hugað verður að fráveitu til að vernda lífríki og vatnabúskap Ytri-Rangár.

Áhrif á samfélag er jákvæð. Meiri tekjur koma inn til sveitarfélagsins sem og landeiganda. Stuðlað er að auknum atvinnumöguleika fyrir nærsamfélagið með uppbyggingu veitingareksturs. Verið er að gefa íbúum tækifæri á að nýta land sitt til tekjuöflunar.

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

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á landnotkun, land, gróður og dýr er óveruleg. Engin breyting. Svæðið heldur sér eins og það er.

Áhrif á heilbrigði og samfélag er óveruleg. Engin breyting. Rekstur helst áfram í sama fari.

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

6.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Ekki er um verulega breytingu að ræða. Svæðið er núna skilgreint sem iðnaðarsvæði og er stefna sveitarfélagsins að iðnaðarsvæði innan þéttbýlis afmarkist innan ákveðins svæðis.

Telst breytingin því jákvæð með breytingu svæðisins í verslunar- og þjónustusvæði.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

7.1 Skipulagslýsing

Lýsing var kynnt frá 26.3.2026 til 16.4.2026. Umsagnir bárust frá Veitum, Vegagerðinni, Mílu, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Náttúruverndarstofnun og Landsneti.

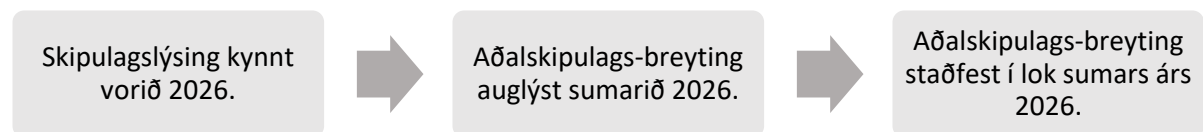
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

7.2 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

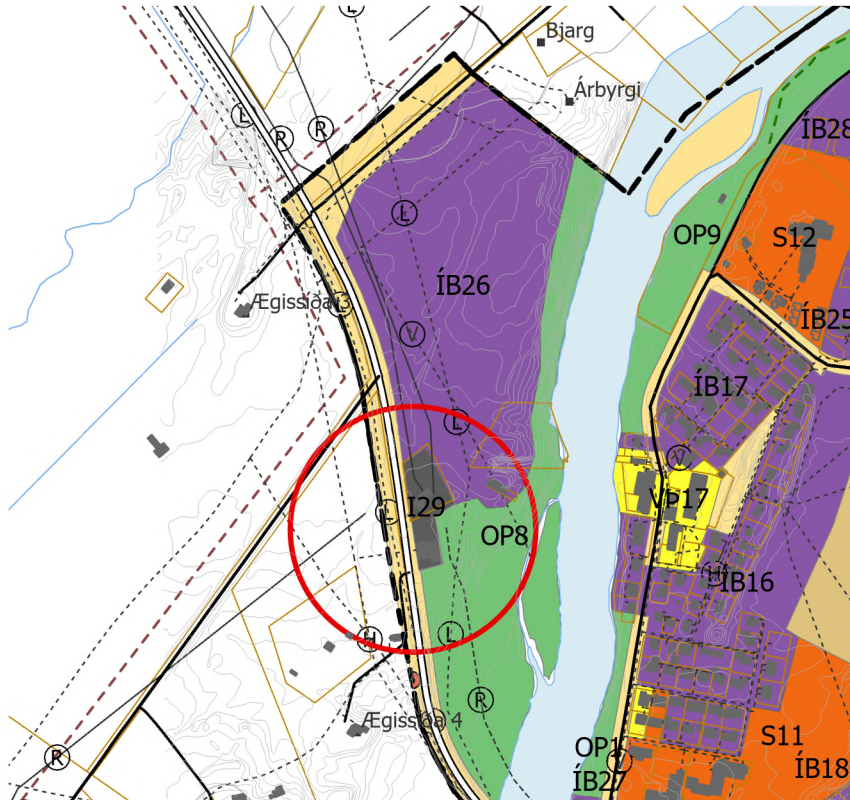
- Vegagerðinni
- Landsneti
- Veitum
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands

7.3 Skipulagsferlið



Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

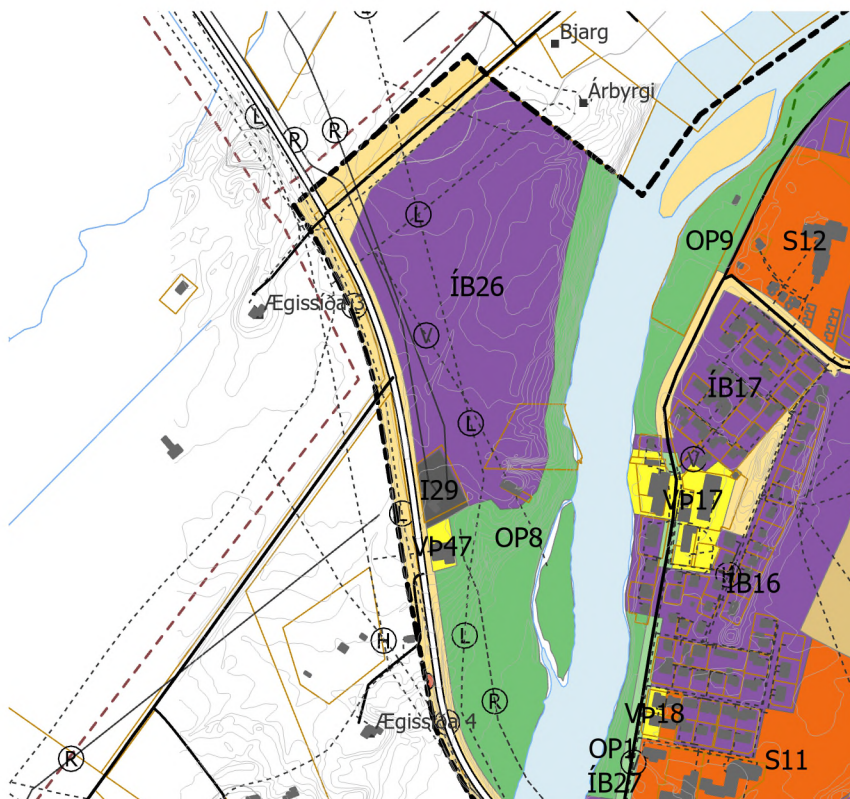
Breyting aðalskipulags - Hella - Ægissíða 4



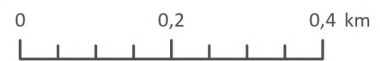
GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Iðnaðarsvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Opin svæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði
- Óbyggð svæði
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Gönguleið
- Reiðleið
- Hitaveita
- Ljósleiðari
- Háspennulína 132-220 kV
- Rafstrengur
- Vatnsveita
- Landeignaskrá
- Á, lækur
- Þéttbýlismörk



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



Skipulagsgögn:
Uppdráttur þessi með greinargerð.



Breyting - aðalskipulags
Hella - Ægissíða 4

Verk: 114639
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:10.000
Breytt dags:

Dags: 20.04.2026