



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Ægissíða 4 – Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

Skipulagslýsing

16.03.2026



SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL	HÖFUNDUR
114639-LYS-001-V01	ASK
	RÝNT
	ÁJ/AB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028	6
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
5	NÝTT DEILISKIPULAG	8
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6.1	Valkostir	8
6.2	Umhverfispættir og áherslur	8
7	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
7.1	Umsagnaraðilar	9
7.2	Skipulagsferli	9

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 40. gr. laganna.

Svæðið sem breytingin nær til er Ægissíða, land 4 (L165443) og er staðsett innan skilgreinds þéttbýlis á Hellu. Svæðið er um 0,2 ha og er skilgreint sem iðnaðarsvæði (I29) en fyrirhugað er að breyta hluta þess í verslunar- og þjónustusvæði og heimila uppbyggingu á veitingarekstri.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. og 5.2. 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.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi óskar eftir breytingu á landnotkun til þess að byggja upp veitingarekstur.

Svæðið er staðsett í jaðri þéttbýlisins á Hellu og hefur þar verið starfrækt trésmíðaverkstæði (I29). Iðnaðarsvæðið I29 nær einnig yfir spennistöð Landsnets sem stendur norðan við trésmíðaverkstæðið. Lóðin er vel staðsett til veitingareksturs, við þjóðveginn með gott útsýni til austurs yfir Ytri-Rangá. Skógarkjarr liggur austan við lóðina sem gerir það að verkum að lóðin er bæði lítt sýnileg frá flestum íbúðarlóðum Hellu og einnig er trjágróðurinn hljóðdempandi. Með uppbyggingunni er vonast eftir bættri og fjölbreyttari þjónustu á Hellu.

Núverandi aðkoma að svæðinu er frá Hringvegi (nr. 1). Svæðið kemur til með að tengjast dreifikerfi RARIK og veitukerfum innan sveitarfélagsins. Nánari skilmálar verða settir fram í deiliskipulagi fyrir svæðið. Haft verður samráð við Vegagerðina um aðkomu að svæðinu.



Mynd 1. Yfirlitsmynd af vef HMS. Spildan er merkt með rauðu. Ekki liggur fyrir staðfest afmörkun/merkjalýsing fyrir lóð.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

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.

Í landsskipulagsstefnu er m.a. lögð áhersla á eftirfarandi þætti sem tekið er tillit til við mótnun á aðalskipulagsbreytingu.

- Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.
- Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið.
- Skipulag um uppbyggingu ferðapjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.
- Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheildir.
- Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.

Nánar verður gerð grein fyrir samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu í greinargerð aðalskipulagsbreytingar.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

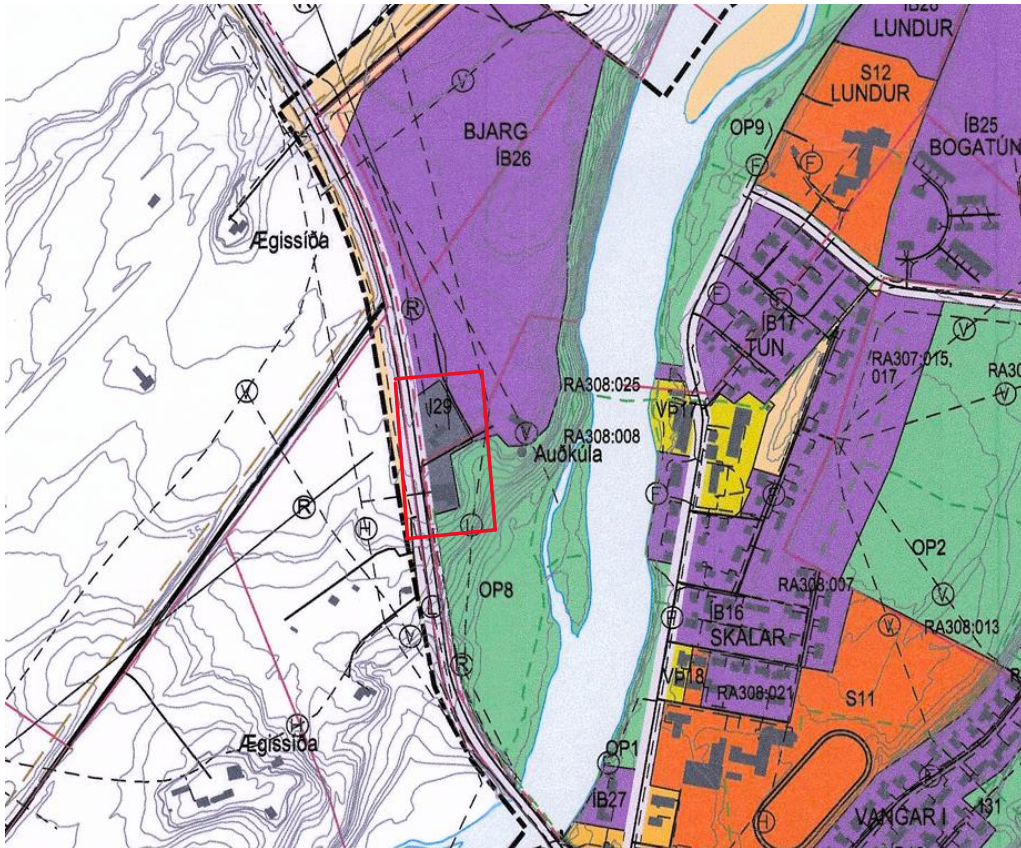
Stefnumörkun landnotkunarflokka er skipt upp eftir því hvort um er að ræða dreifbýli eða þéttbýli. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem iðnaðarsvæði. Á iðnaðarsvæðum í þéttbýli er m.a. sláturhús, trésmiðja og glerverksmiðja auk ýmisskonar veitumannvirkja en ekki er sett nánari stefna um þróun þeirra.

Um verslunar- og þjónustusvæði innan þéttbýlis kemur fram að sveitarfélagið vill hafa möguleika á að byggð verði upp frekari þjónusta til að taka á móti ferðamönnum á Hellu og þörf er á að efla verulega upplýsingagjöf til ferðamanna. Upplýsingagjöf bæti rekstarumhverfi þeirra sem veita þjónustu samhliða því að draga úr umferð á þeim stöðum sem þarf að hlífa.

Breytingin verður því í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um að efla þjónustu til ferðamanna innan þéttbýlis.

Eftirfarandi skilmálar eru fyrir I29 í gildandi aðalskipulagi:

NR.	HEITI	LÝSING
I29	Trésmiðja	Ekkert deiliskipulag er af svæðinu. Þar er spennistöð og trésmiðja. Stærð svæðis er um 0,6 ha.



Mynd 2. Gildandi aðalskipulagsuppráttur. Svæðið (I29) er innan rauða rammans.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Unnið verður deiliskipulag samhliða aðalskipulagsbreytingu.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

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

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á þéttbýlisupprætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Stofnað verður nýtt 0,2 ha verslunar- og þjónustusvæði og minnkar núverandi iðnaðarsvæði samsvarandi.

Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar ásamt skipulagsskilmálum og umhverfisáhrifum í greinargerð.

5 NÝTT DEILISKIPULAG

Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður unnið deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið. Í deiliskipulagi verður m.a. gerð grein fyrir byggingarheimildum, byggingarskilmálum, veitum og aðkomu.

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 sjálfar, 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 stefnu í breyttu aðalskipulagi. Deiliskipulag verður í samræmi við stefnu í aðalskipulagi og gerð verður grein fyrir líklegum áhrifum af stefnu deiliskipulags.

6.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og deiliskipulagi 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 1. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnu sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> - Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirkni 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> - 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>Búsvæði dýra.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan 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. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> - VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Heilbrigði <i>Mengun. Grunnvatn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. - Við skipulag þjónustuvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> - Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i>	Er hætt á mengun vegna stefnu skipulagsins? Kemur stefnan í veg fyrir að vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum?
Samfélag <i>Atvinnulíf. Íbúar. Ferðamenn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Styrkja ferðapjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. - Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

7 SKIPULAG, 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.

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

7.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- HMS
- Umhverfis- og orkustofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

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

7.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

