STEINSHOLT

EFLA

# AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2010-2022

**Breytingar á aðalskipulagi – íbúðarsvæði og verslun og þjónusta**

**06.02.2018**

# EFNISYFIRLIT


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **INNGANGUR** | **4** |
| **1.1** | **Forsendur og tilgangur breytinga** | **5** |
| **1.2** | **Tengsl við aðrar áætlanir** | **6** |
| 1.2.1 | Landsskipulagsstefna | 6 |
| 1.2.2 | Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 | 7 |
| **1.3** | **Staðhættir** | **7** |
| **1.4** | **Minjar** | **8** |
| **2** | **MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR** | **9** |
| **2.1** | **Skipulags- og matslýsingarstig** | **9** |
| **2.2** | **Umsagnaraðilar** | **9** |
| **2.3** | **Matsskyldar framkvæmdir** | **9** |
| **3** | **BREYTING Á AÐALSKIPULAGI** | **10** |
| **3.1** | **Breyting á uppdráttum** | **10** |
| **3.2** | **Breyting í greinargerð** | **10** |
| **4** | **UMHVERFISSKÝRSLA** | **11** |
| **4.1** | **Valkostir** | **12** |
| **4.2** | **Niðurstaða sveitarstjórnar** | **15** |

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. Gr. Skipulagslaga nr. 123/2010, m.s.br. var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann_____

_____ _____

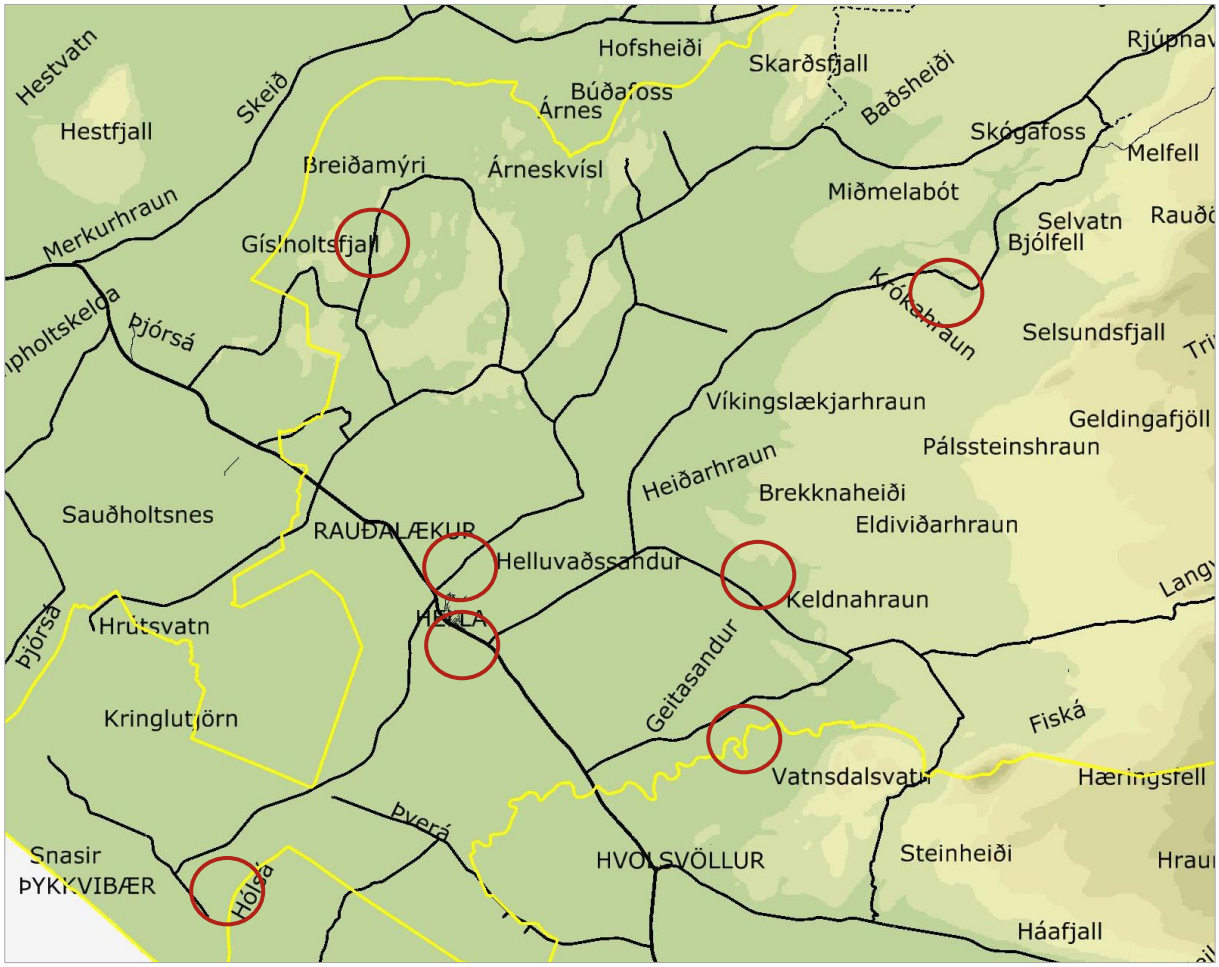
# 1 INNGANGUR

Sveitarstjórn leggur fram tillögu að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins skv. 1. mgr. 36. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Aðalskipulag Rangárþings ytra var samþykkt í sveitarstjórn þann 16. desember 2010 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 10. janúar 2011.

Tillaga að breyttu aðalskipulagi snýr að uppbyggingu ferðaþjónustu á þremur svæðum, þremur nýjum íbúðarsvæðum í dreifbýli og minnkun eins frístundasvæðis innan sveitarfélagsins.

Breytingarnar eru á eftirfarandi svæðum:

1. Ægissíða
2. Gaddstaðir
3. Minna-Hof
4. Svínhagi spilda SH16
5. Hróarslækur
6. Hagi við Gíslholtsvatn
7. Hólsárbakki




**MYND 1**. Sjá má á uppdrættinum staðsetningu svæðanna innan sveitarfélagsins. Gul lína táknar sveitarfélagamörk.

## 1.1 Forsendur og tilgangur breytinga

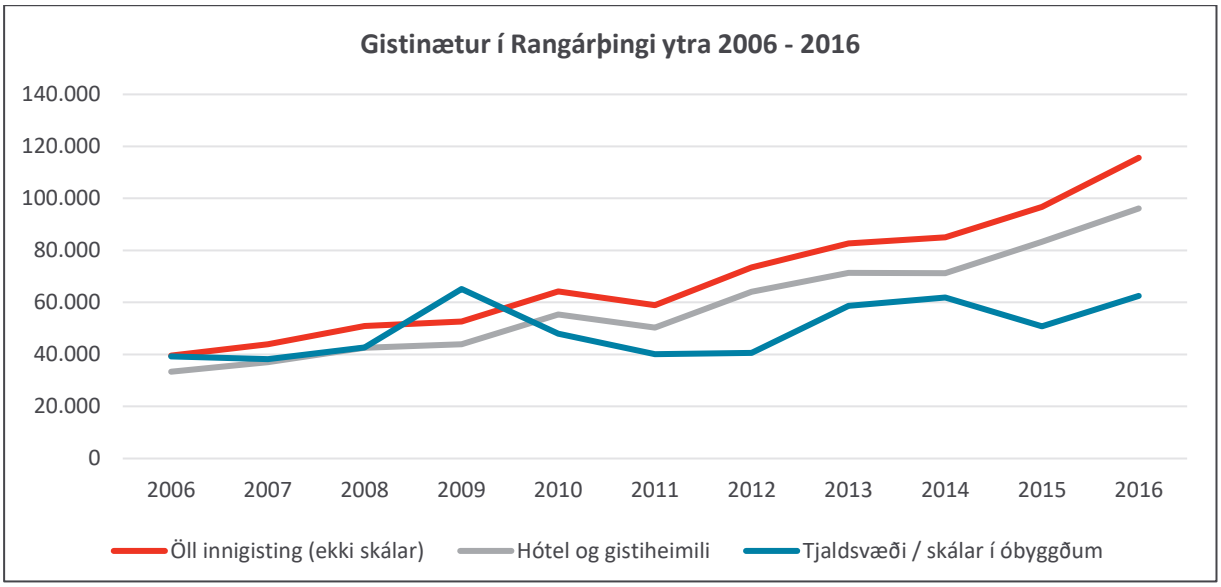
Rangárþing ytra er landstórt sveitarfélag sem hefur fjölmarga áhugaverða staði fyrir ferðmenn. Aðalskipulag sveitarfélagsins er ekki gamalt en sú hraða þróun sem orðið hefur vegna fjölgunar ferðamanna í sveitarfélaginu kallar á breytingar á skipulaginu, m.a. til að anna eftirspurn fyrir gistingu og auka lóðaframboð íbúðarlóða til að svara eftirspurn eftir þeim.

Framboð á gistingu í sveitarfélaginu er fjölbreytt, allt frá hótelum yfir í heimagistingu. Árið 2016 voru ríflega 1.200 gistirúm á hótelum og gistiheimilum í byggð í sveitarfélaginu.

**TAFLA 1.** Yfirlit yfir stöðu gistirýma í sveitarfélaginu.

| TEGUND GISTINGAR | FJÖLDI | FJÖLDI RÚMA |
|---|---|---|
| Hótel | 6 | 614 |
| Gistiheimili, heimagisting, farfuglaheimili, gistihús og svefnpokapláss | 48 | 617 |

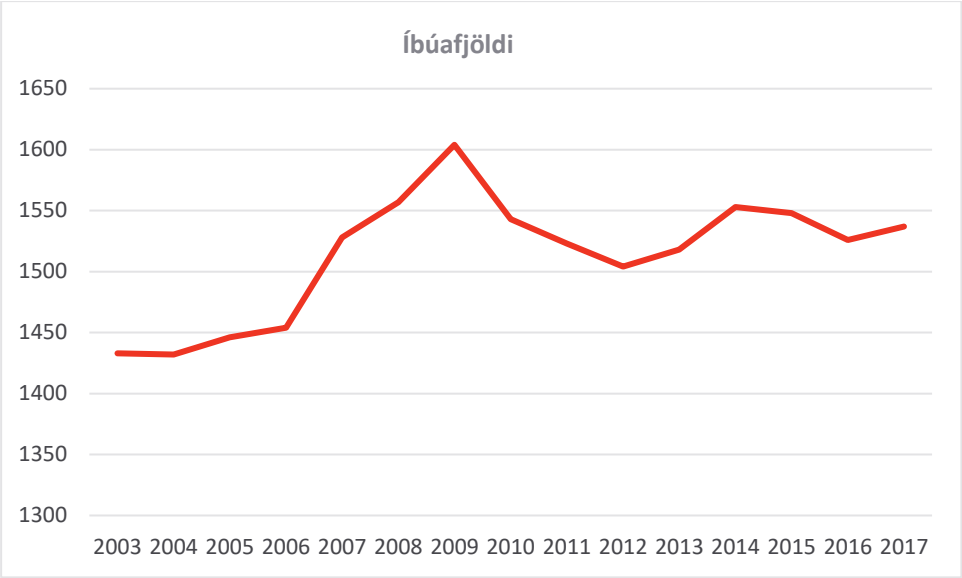
Samkvæmt tölum frá Hagstofunni var heildarfjöldi gistinátta í sveitarfélaginu 115.618 árið 2016. Þar af voru gistinætur á hótelum og gistiheimilum 93.136 talsins.




**MYND 2**. Gistináttafjöldi í sveitarfélaginu 2006 - 2016.

Í tengslum við heildarendurskoðun aðalskipulagsins, sem er í vinnslu, var unnin skýrsla um ferðamál í sveitarfélaginu. Þar er ítarlegar farið yfir forsendur og tölfræði varðandi ferðaþjónustuna og þá starfsemi sem henni fylgir.

Íbúaþróun í sveitarfélaginu hefur verið fremur jákvæð frá árinu 2003 eins og mynd 3 gefur til kynna. Þá voru íbúar 1.433 talsins en í ársbyrjun 2017 voru þeir 1.537. Mikil fjölgun var á árunum 2006 – 2010 og voru íbúar 1.604 talsins árið 2009. Miðspá Hagstofunnar gerir ráð fyrir fjölgun um 0,81% á ári. Gangi sú spá eftir verða íbúar orðnir um 1.720 talsins árið 2028. Það þýðir fjölgun um 183 íbúa.




**MYND 3**. Íbúafjöldi í sveitarfélaginu 2003 - 2017.

## 1.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Við vinnslu þessara breytinga hefur verið horft til eftirfarandi áætlana:

### 1.2.1 Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnunni eru settar fram áherslur varðandi skipulag dreifbýlis og ferðaþjónustu sem sveitarfélagið þarf að horfa til.

*„2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru*

*Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvarðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. [...]. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“*

*„2.4.1 Ferðaþjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða.*

*Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvarðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.“*

### 1.2.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er eitt megin markmiðið eftirfarandi:

- *„Að stuðla að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum með nægu lóðaframboði undir iðnað, ferðaþjónustu og aðra atvinnustarfsemi.“*

Í gildandi aðalskipulagi er stefna um verslunar- og þjónustusvæði eftirfarandi:

- *„Bæta þarf þjónustu við ferðamenn og auka afþreyingarmöguleika til að fjölga atvinnu-tækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið.“*

Leiðir að ofangreindu markmiði eru eftirfarandi:

- *„Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru.“*

Í stefnu sveitarfélagsins er gert ráð fyrir að efla núverandi þjónustusvæði og skilgreina ný svæði með það að markmiði að bæta þjónustu við ferðamenn og fjölga afþreyingarmöguleikum. Breytingarnar eru í samræmi við setta stefnu sveitarfélagsins um að efla ferðaþjónustu.

Ekki er búið að flokka landbúnaðarland í sveitarfélaginu.

Í gildandi skipulagi er stefna um íbúðarsvæði í dreifbýli eftirfarandi:

- *„Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar á rúmum lóðum í dreifbýli. Íbúðarbyggð verði sem mest á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.“*

Leiðir að ofangreindum markmiðum eru eftirfarandi:

- *„Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði lóða.“*

## 1.3 Staðhættir

Sérstaða Rangárþings ytra er að sveitarfélagið er landstórt með fjölda áhugaverðra staða. Breytingarnar eru til þess fallnar að efla ferðaþjónustu á núverandi svæði og byggja upp ný svæði til að auka fjölbreytni í afþreyingu fyrir ferðamenn og íbúa. Einnig stuðla breytingarnar að fjölgun íbúa með fjölgun svæða fyrir íbúðarbyggð. Breytingarnar eru taldar í samræmi við stefnu um ferðaþjónustu og íbúðarbyggð í dreifbýli skv. landsskipulagsstefnu.

Ægissíða – nýtt íbúðarsvæði

Svæðið sem um ræðir er á vesturbakka Ytri-Rangár. Aðkoma er af Árbæjarvegi nr. 271. Landið er fremur flatt næst Árbæjarvegi en halli eykst eftir því sem nær dregur ánni. Landið er óræktað og hefur verið nýtt til útivistar og frístunda.

Gaddstaðir – nýtt íbúðarsvæði

Svæðið er í dag skilgreint sem frístundasvæði, liggur skammt austan við þéttbýlið á Hellu, sunnan Suðurlandsvegar nr. 1. Aðkoma er af Suðurlandsvegi en í aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýrri aðkomu frá nýrri götu á Hellu sem gerð verður sunnan Suðurlandsvegar. Svæðið var ógróinn melur

en hefur verið græddur upp a.m.k. að hluta til, aðallega með lúpínu auk þess sem plantað hefur verið í hann.

Minna-Hof – nýtt íbúðarsvæði
Aðkoma að svæðinu er af Rangárvallavegi nr. 264. Svæðið er graslendi, vel gróið og hefur aðallega verið nýtt til beitar

Svínhagi SH16 – Verslun og þjónusta
Aðkoma að svæðinu er um Þingskálaveg nr. 268. Svæðið er að hluta lítt gróin melasvæði en graslendi er næst Selsundslæk. Selsundslækur klífur svæðið en gert er ráð fyrir að byggingar verði í góðri fjalægð frá læknum.

Hróarslækur - verslun og þjónusta
Aðkoma að svæðinu er um Rangárvallaveg nr. 264 og núverandi aðkomuveg að jörðinni Hróarslæk. Hótel Lækur hefur verið rekin á jörðinni síðustu ár, aðallega í þeim byggingum sem áður nýttust til landbúnaðar. Land er algróið og að hluta til ræktað.

Hagi við Gíslholtsvatn – verslun og þjónusta / frístundasvæði
Aðkoma að svæðin er um Landveg nr. 26 og Hagabraut nr. 286. Frístundasvæði er minnkað, annars vegar verður það landbúanaðarland en hins vegar sem verslun og þjónusta þar sem gert er ráð fyrir gistingu samhliða námskeiðahaldi og dvöl gesta á svæðinu. Land er algróið, liggur að Gíslholtsvatni.

Hólsárbakki – Landbúnaðarland
Aðkoma að svæðinu er um Þykkvabæjarveg nr. 25. Frístundasvæðið er minnkað og breytt í landbúanaðarland. Landið er skammt vestan Hólsár, algróið.

### 1.4 Minjar

Í gildandi aðalskipulagi kemur fram í kafla 7 um markmið fyrir verndarsvæði og náttúru að *„lokið verði við skráningu fornleifa á skipulagstímanum. Á meðan heildarskráningu fornleifa er ólokið skal skráning fara fram á deiliskipulagsstigi og áður en ráðist er í bygginga- og framkvæmdaleyfisskyldar framkvæmdir“.*
Aðalskráning fornminja í sveitarfélaginu er langt komin. Gerð verður grein fyrir minjum á deiliskipulagsstigi.

**Veitur**

Vatn verður sótt úr viðurkenndum vatnslindum sem, eftir atvikum, hafa verið samþykktar af Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Fyrirkomulega fráveitu verður ákveðin og nánar skilgreind í samstarfi við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við gerð deiliskipulags fyrir hvert svæði.

# 2 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

## 2.1 Skipulags- og matslýsingarstig

Skipulags- og matslýsing var tekin fyrir í skipulagsnefnd þann 11.12.2017 og aftur xx.xx. 2018. Lýsingin var kynnt frá xx.xx.2018 til xx.xx.2018. Engar umsagnir bárust við lýsinguna.

## 2.2 Umsagnaraðilar

Umsagnaraðilar við þessar breytingar eru:

- Umhverfisstofnun (UST)
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið
- Veðurstofan
- Skógrækt ríkisins
- Ferðamálastofa
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Veiðimálastofnun

## 2.3 Matsskyldar framkvæmdir

Innan þessara breytinga er fyrirhuguð frekari uppbygging á Hróarslæk þar sem rekið er hótel Lækur. Sú framkvæmd getur fallið undir tölulið 12.05 um orlofsþorp, hótel og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og er því tilkynningaskyld framkvæmd til sveitarfélagsins skv. B flokki. Til þess að hægt sé að segja til um slíkt verða að liggja nákvæmari upplýsingar m.a. hvað varðar umfang uppbyggingar og tengdra framkvæmda.

# 3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerðar eru eftirfarandi breytingar á landnotkun:

- Breyting úr landbúnaðarsvæði í íbúðarsvæði í landi Ægissíðu.
- Breyting úr frístundasvæði í íbúðarsvæði í landi Gaddstaða.
- Breyting úr landbúnaðarsvæði í íbúðarsvæði í landi Minna-Hofs.
- Breyting úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði, í Svínhaga SH16 og á Hróarslæk.
- Breyting úr frístundasvæði í verslunar- og þjónustusvæði og landbúnaðarland í Haga við Gíslaholtsvatn.
- Breyting úr frístundasvæði í landbúnaðarsvæði á Hólsárbökkum.

## 3.1 Breyting á uppdráttum

Gerðar verða eftirfarandi breytingar á skipulagsuppdrætti fyrir byggðina:

- Sett verður inn íbúðarsvæði Í16 á um 44 ha svæði í landi Gaddstaða.
- Sett verður inn íbúðarsvæði Í17 á um 13 ha svæði í landi Ægissíðu.
- Sett verður inn íbúðarsvæði Í18 á um 115 ha svæði í landi Minna-Hofs.
- Sett verður inn verslunar- og þjónustusvæði Þ24 á Hróarslæk.
- Sett verður inn verslunar- og þjónustusvæði Þ25 í Svínhaga SH16.
- Sett verður inn verslunar- og þjónustusvæði Þ26 í Haga við Gíslholtsvatn, Frístundasvæði F18 minnkar að sama skapi, auk þess sem hluti þess verður landbúnaðarland.
- Afmörkun frístundasvæðis F1 verður breytt og minnkar um 4.700 $m^2$ sem verður landbúnaðarland.

## 3.2 Breyting í greinargerð

Breytingarnar verða færðar inn á eftirfarandi stöðum í greinargerð gildandi aðalskipulags:

- Í töflu í kafla 4.2 um íbúðarsvæði í dreifbýli á bls. 39.
- Í töflu í kafla 4.6 um verslunar- og þjónustusvæði á blaðsíðu 50.
- Í töflu yfir frístundasvæði í kafla 4.3 á bls. 40.

# 4 UMHVERFISSKÝRSLA

Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af breyttri stefnu aðalskipulagsins. Við matið er notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu nr. 2. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar lagt er mat á vægi áhrifa.

**TAFLA 2.** Skilgreining á vægi áhrifa.

Í skipulagslýsingunni sem var sameiginleg fyrir fleiri breytingar voru eftirfarandi umhverfisþættir skilgreindir og matsspurningar settar fram. Við mat á umhverfisáhrifum þessar fimm breytinga eru þessir matsþættir undir og leitast við að svara matsspurningunum til að meta möguleg áhrif með ákveðin viðmið í tilteknum lögum, reglugerðum og öðrum skjölum sem við á.

**TAFLA 3.** Umhverfisþættir og helstu matsspurningar ásamt viðmiðum.

| UMHVERFISÞÁTTUR | MATSSPURNING | VIÐMIÐ |
|---|---|---|
| Jarðfræði og jarðmyndanir | Munu breytingarnar fela í sér áhrif á jarðmyndandir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar? | Náttúruverndarlög nr.60/2013, IV.kafli og V.kafli. |
| Gróður og dýralíf | Munu breytingarnar hafa áhrif á gróður og dýralíf – vistsvæði og plöntutegundir? | Náttúruverndarlög nr.60/2013, IV og V.kafli.<br>Náttúrufræðistofnun Íslands.<br>Umsögn – Fiskistofa. |
| Landnotkun | Munu breytingarnar hafa áhrif á framboð landbúnaðarlands?<br>Munu breytingarnar hafa áhrif á notkun svæða til útivistar?<br>Munu breytingarnar hafa áhrif á verndarsvæði? | Landsskipulagsstefna 2015 – 2026.<br>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 |
| Ásýnd og landslag | Munu breytingarnar hafa áhrif á ásýnd svæða?<br>Munu breytingarnar hafa sjónræn áhrif?<br>Munu breytingarnar hafa áhrif á náttúrulegt landslag? | Landsskipulagsstefna 2015 – 2026.<br>Náttúruverndarlög nr.60/2013, 69 gr. |
| Samfélag | Munu breytingarnar hafa áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu?<br>Munu breytingarnar hafa áhrif á fólksfjölgun á svæðinu?<br>Hafa breytingarnar áhrif á efnahags- og félagslegt umhverfi? | Landsskipulagsstefna 2015 – 2026.<br>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 |
| Minjar | Munu breytingarnar hafa áhrifa á friðlýstar fornminjar?<br>Munu breytingar hafa áhrif á friðlýstar náttúruminjar ? | Lög nr.80-2012 um menningarminjar |
| Náttúruvá og öryggi | Er hætta á náttúruvá þar sem breytingarnar eru fyrirhugaðar?<br>Munu breytingarnar hafa áhrif á umferðaröryggi? | Landsskipulagsstefna 2015 – 2026.<br>Vegalög nr.80/2007. |

### 4.1 Valkostir

Einungis er fjallað um breytt skipulag og það borið saman við núllkost, sem er að ekkert verður aðhafst og engin frekari uppbygging verði á þessum svæðum. Til greina kemur að meta aðra valkosti fyrir einhverjar breytingar en á þessu stigi liggja ekki aðrir kostir fyrir. Umhverfismatið verður nýtt til að meta hvort aðrir kostir komi til greina.

**TAFLA 4.** Umhverfisþættir sem aðalskipulagsbreytingin hefur áhrif á.

| VALKOSTUR | JARÐFRÆÐI OG JARÐMYNDANDIR | GRÓÐUR OG DÝRALIF | LANDNOTKUN | ÁSÝND OG LANDSLAG | SAMFÉLAG | MINJAR | HEILSA OG ÖRYGGI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Núll kostur**<br>Engin uppbygging á þessum svæðum umfram það sem byggt hefur verið eða heimild er fyrir í gildandi skipulagi. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Ekki verður frekari uppbygging á þessum svæðum sem getur haft áhrif á atvinnu-framboð í sveitar-félaginu og hamlað íbúafjölgun. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif |
| **1. Ægissíða**<br>Íbúðarsvæði fyrir allt að 15 íbúðarlóðir á um 12 ha svæði. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif á framboð landbúnaðarlands. Ekki er verið að ganga á svæði sem nýtt er til ræktunar. | Áhrif á ásýnd svæðis vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Uppbygging verður í nágrenni núverandi byggðar, sem er landbúnaðarstarfsemi og þéttbýli. | Jákvæð áhrif á lóðaframboð og stuðlar að íbúafjölgun í sveitarfélaginu. Styrkari núverandi byggð. | Óviss áhrif | Óveruleg áhrif |
| **2. Gaddstaðir**<br>Íbúðarsvæði á um 55 ha svæði. Gert er ráð fyrir rúmum lóðum. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif á framboð landbúnaðar-lands, ekki er verið að ganga á svæði sem nýtt er til ræktunar. | Áhrif á ásýnd svæðis vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Uppbygging verður í nágrenni núverandi byggðar, sem er frístundabyggð og þéttbýli. | Jákvæð áhrif á lóðaframboð og stuðlar að íbúafjölgun í sveitarfélaginu. Styrkari núverandi byggð. | Óviss áhrif | Óveruleg áhrif |
| **3. Minna-Hof**<br>Íbúðarsvæði á um 115 ha svæði. Gert er ráð fyrir allt að 35 rúmum lóðum. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Áhrif á framboð landbúnaðarlands, ekki er verið að ganga á svæði sem nýtt er til ræktunar. | Áhrif á ásýnd svæðis vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Uppbygging verður í nágrenni núverandi byggðar sem er landbúnaðarstarfsemi. | Jákvæð áhrif á lóðaframboð og stuðlar að íbúafjölgun í sveitarfélaginu. Styrkari núverandi byggð. | Óviss áhrif | Óveruleg áhrif |

| VALKOSTUR | JARÐFRÆÐI OG JARÐMYNDANDIR | GRÓÐUR OG DÝRALIF | LANDNOTKUN | ÁSÝND OG LANDSLAG | SAMFÉLAG | MINJAR | HEILSA OG ÖRYGGI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **4. Svínhagi SH16** Ferðaþjónusta þ.m.t. gisting fyrir allt að 50 manns í húsum. | Óveruleg áhrif. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif á framboð landbúnaðar-lands ekki er verið að ganga á svæði sem nýtt er til ræktunar. | Áhrif á ásýnd svæðis vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Uppbygging verður í nágrenni núverandi byggðar, sem er landbúnaðarstarfsemi og frístundabyggð. | Jákvæð áhrif á atvinnuframboð í sveitarfélaginu, styrkir ferðaþjónustu. Styrkari núverandi byggð. | Óviss áhrif | Óveruleg áhrif |
| **5. Hróarslækur** Hótel Lækur er rekið á svæðinu og gert er ráð fyrir frekari upp-byggingu, þ.á.m. gistingu fyrir allt að 90 manns í húsum auk veitingaþjónustu. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Neikvæð áhrif á framboð landbúnaðar-lands. Um 8 ha af ræktuðu landi verður tekið úr landbúnaðar-notum. Verið er að setja aðra landnotkun utan um þegar byggt svæði. | Áhrif á ásýnd svæðis vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Uppbygging verður í nágrenni núverandi byggðar á jörðinni. | Jákvæð áhrif á atvinnuframboð í sveitarfélaginu. Styrkari núverandi byggð. Getur leitt til aukinnar eftirspurnar eftir afþreyingu í nágrenninu. | Óviss áhrif | Óveruleg áhrif |
| **6. Hagi við Gíslholtsvatn** Ferðaþjónusta, þ.m.t. aðstaða fyrir námskeið og fundi auk gistingar fyrir allt að 25 manns í húsum sem eru á svæðinu og verða endurbætt en einnig er gert ráð fyrir fjölgun húsa. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif framboð landbúnaðarlands, ekki er verið að ganga á svæði sem nýtt er til ræktunar. | Áhrif á ásýnd svæðis vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Uppbygging verður í nágrenni núverandi byggðar, sem er frístundabyggð. | Jákvæð áhrif á atvinnuframboð í sveitarfélaginu. Styrkari núverandi byggð. | Óviss áhrif | Óveruleg áhrif |
| **7. Hólsárbakki** Lóð sem var að hluta til skilgreind sem frístundasvæði verður öll skilgreind sem landbúnaðarsvæði. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif |

### 4.2 Niðurstaða sveitarstjórnar

Áhrif á þrjá umhverfisþætti eru talin óveruleg í öllum tilvikum. Áhrif á samfélag eru talin jákvæð þar sem verið er að styðja við atvinnuuppbyggingu í sveitarfélaginu og stuðla að íbúafjölgun með auknu framboði lóða. Breytingarnar eru að styðja við stefnu í gildandi aðalskipulagi t.d. að bæta þjónustu við ferðamenn, fjölga afþreyingarmöguleikum og að leggja áherslu á hagkvæma þróun byggðar á rúmum lóðum í dreifbýlinu. Talið er að uppbygging á þessum svæðum verði jafnt og þétt næstu árin og því mikilvægt að gerð verði grein fyrir þessum þáttum í deiliskipulagsáætlunum fyrir svæðin.

Áhrif á minjar eru talin óviss þar sem ekki hefur verið lokið við aðalskráningu fornminja í sveitarfélaginu. Við deiliskipulagsgerð á þessum svæðum skal skrá minjar.

Áhrif á ásýnd eru á heildina litið neikvæð ef tekið er mið af núverandi stöðu þar sem nýjar byggingar hafa ávallt einhver áhrif á ásýnd svæða. Áhrifin eru hinsvegar á afmörkuðum svæðum og í öllum tilvikum eru svæðin í nágrenni núverandi byggðar. Setja skal skilmála í deiliskipulagsáætlanir á hverju svæði um útlit bygginga og horfa til skilmálanna sem settir eru í gildandi aðalskipulagi um uppbyggingu íbúðarsvæða í dreifbýli og verslunar og þjónustusvæða.

Sveitarstjórn leggur áherslu á að á deiliskipulagstigi verði náttúruvá á hverju svæði metin og samráð haft við Veðurstofu ef tilefni er til þess. Minnt er á að ein framkvæmd kann að falla undir tölulið 12.05 um orlofsþorp, hótel og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis og verður tekin afstaða til þess, þegar útfærðar tillögur liggja fyrir.

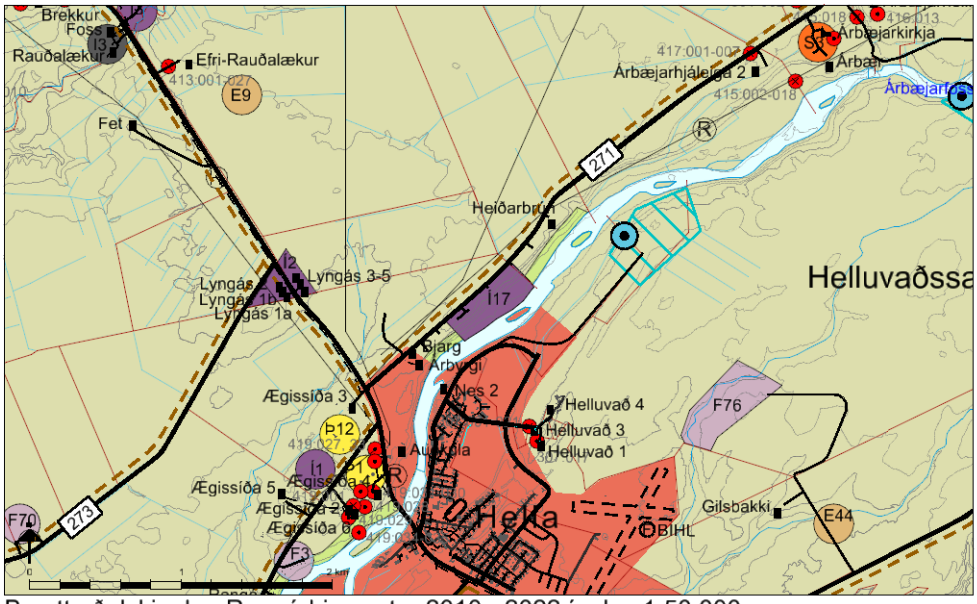
Samantekt áhrifa fyrir hvert svæði:

1. **Ægissíða:** Óveruleg áhrif, þótt yfirbragð svæðis breytist að einhverju leyti við uppbyggingu íbúðarsvæðis. Uppbygging stuðlar að fjölgun íbúa þar sem hún eykur framboð lóða fyrir íbúðarhús.
2. **Gaddstaðir:** Óveruleg áhrif, þótt yfirbragð svæðis breytist að einhverju leyti við uppbyggingu íbúðarsvæðis. Uppbygging stuðlar að fjölgun íbúa þar sem hún eykur framboð lóða fyrir íbúðarhús.
3. **Minna-Hof:** Neikvæð áhrif vegna skerðingar landbúnaðarlands á um 115 ha svæði og breytingar á yfirbragði svæðis við uppbyggingu íbúðarsvæðis. Uppbygging stuðlar að fjölgun íbúa þar sem hún eykur framboð lóða fyrir íbúðarhús.
4. **Svínhagi SH16:** Óveruleg áhrif, þótt yfirbragð svæðis breytist að einhverju leyti við uppbyggingu ferðaþjónustu. Uppbygging styrkir byggð þar sem hún eykur möguleika á atvinnu.
5. **Hagi við Gíslholtsvatn:** Óveruleg áhrif, þótt yfirbragð svæðis breytist að einhverju leyti við uppbyggingu ferðaþjónustu. Uppbygging styrkir byggð þar sem hún eykur möguleika á atvinnu.
6. **Hróarslækur:** Óveruleg áhrif, þótt yfirbragð svæðis breytist að einhverju leyti við frekari uppbyggingu ferðaþjónustu. Nú þegar er rekin ferðaþjónusta á jörðinni í samræmi við heimildir aðalskipulags. Helstu neikvæðu áhrifin eru að tekið er um 8 ha af ræktuðu landi úr landbúnaðarnotum og stangast það á við þá stefnu sveitarfélagsins að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar. Uppbygging styrkir byggð þar sem hún eykur möguleika á atvinnu.
7. **Hólsárbakki:** Óveruleg áhrif, einungis er verið að samræma landnotkun á lóðinni þannig að hún verði öll á landbúnaðarlandi.

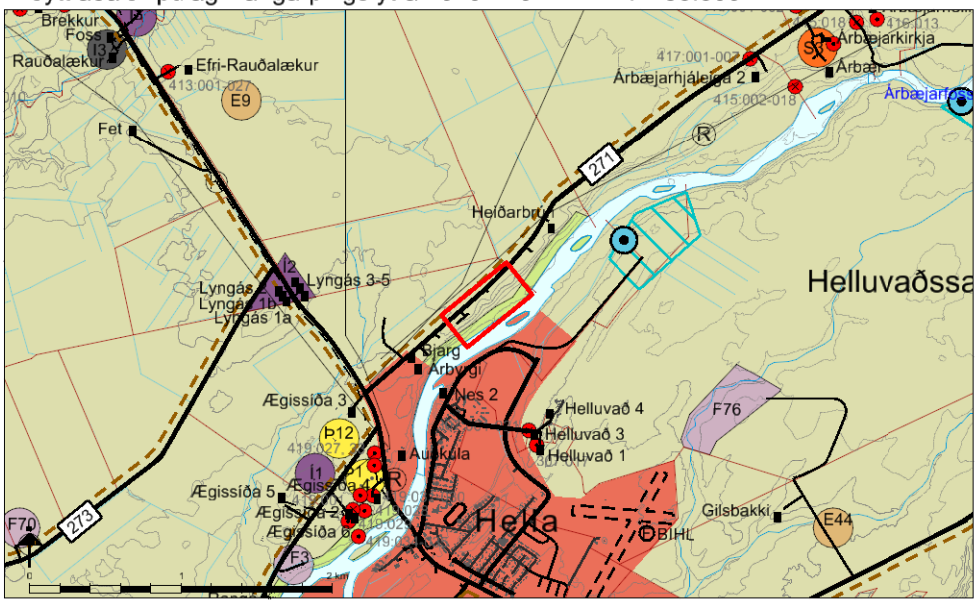
## VIÐAUKI 1 - AÐALSKIPULAGSUPPDRÆTTIR

# RANGÁRÞING YTRA

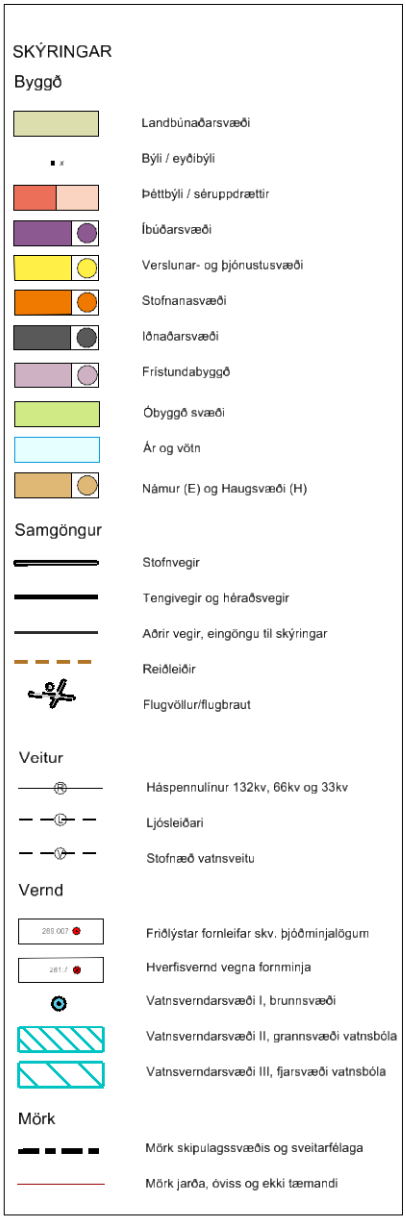
## Aðalskipulag 2010-2022 - Íbúðarsvæði á Ægissíðu




Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000




Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 m.s.br. í mkv. 1:50.000




Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

_____

EFLA

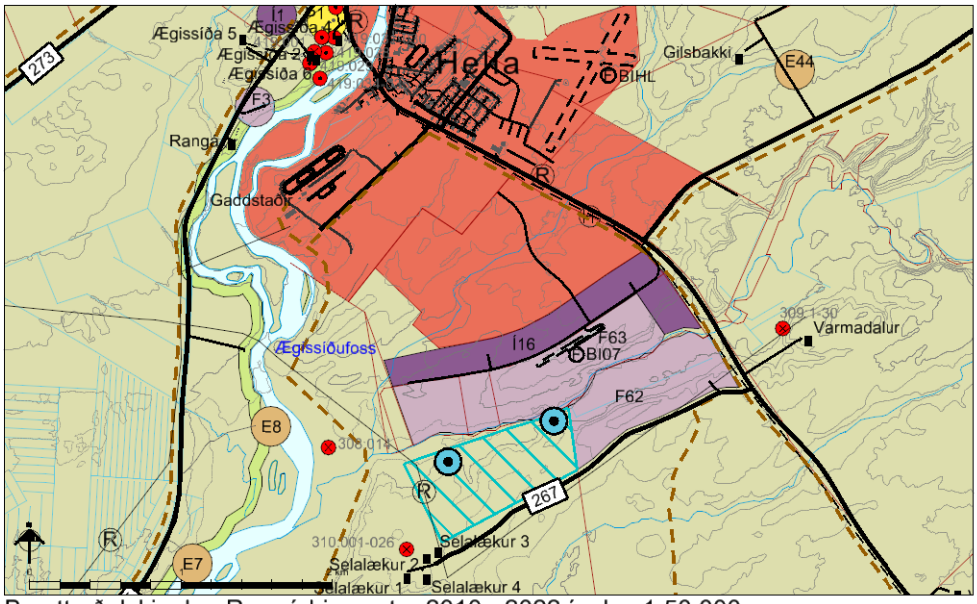
# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulagsbreyting

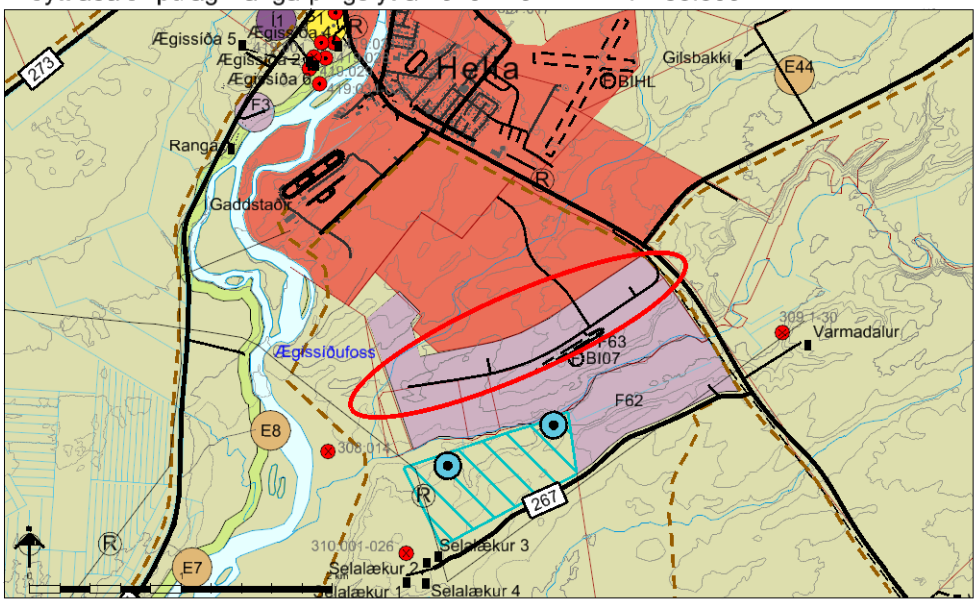
| | | |
|---|---|---|
| Suðurlandsvegi 1-3<br>850 Hella. S. 487 7800<br>www.efla.is | Verk: 2146-010 | Dags: 06.02.2018 |
| | Mkv: 1:50.000 | Breytt: |
| | Blaðstærð: A4 | |
| Hannað: GG, ÁJ<br>Teiknað: GLS | Samþykkt: TILLAGA | |

# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulag 2010-2022 - Íbúðarsvæði á Gaddstöðum




Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000




Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 m.s.br. í mkv. 1:50.000

SKÝRINGAR

Byggð

- Landbúnaðarsvæði
- Býli / eyðibýli
- Þéttbýli / séruppdrættir
- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Stofnanasvæði
- Frístundabyggð
- Óbyggð svæði
- Ár og vötn
- Námur (E) og Haugsvæði (H)

Samgöngur

- Stofnvegir
- Tengivegir og héraðsvegir
- Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
- Reiðleiðir
- Flugvöllur/flugbraut

Veitur

- Háspennulínur 132kv, 66kv og 33kv
- Ljósleiðari
- Stofnæð vatnsveitu

Vernd

- Friðlýstar fornleifar skv. þjóðminjalögum
- Hverfisvernd vegna fornminja
- Vatnsverndarsvæði I, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla
- Vatnsverndarsvæði III, fjarsvæði vatnsbóla

Mörk

- Mörk skipulagssvæðis og sveitarfélaga
- Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

_____

EFLA

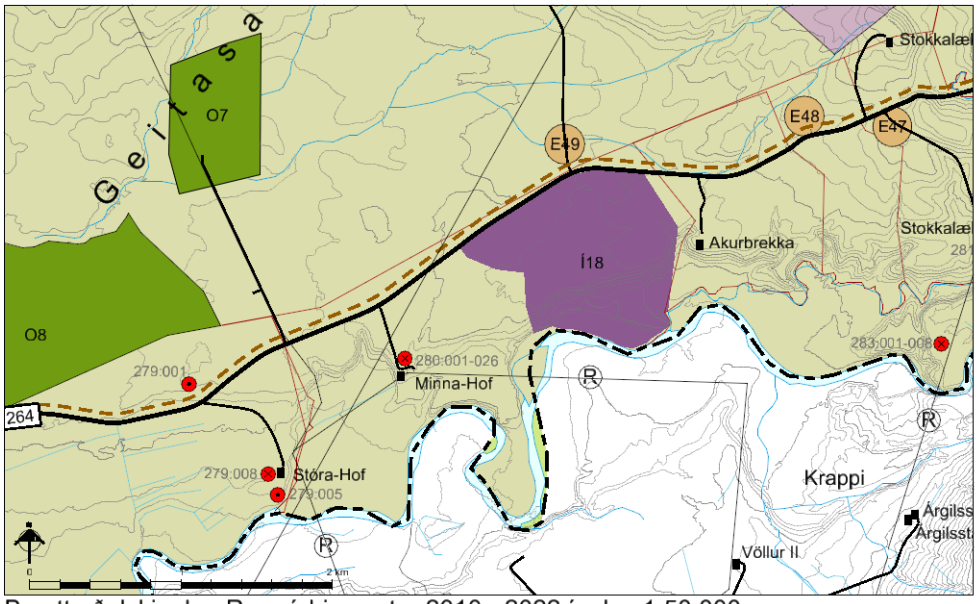
# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulagsbreyting

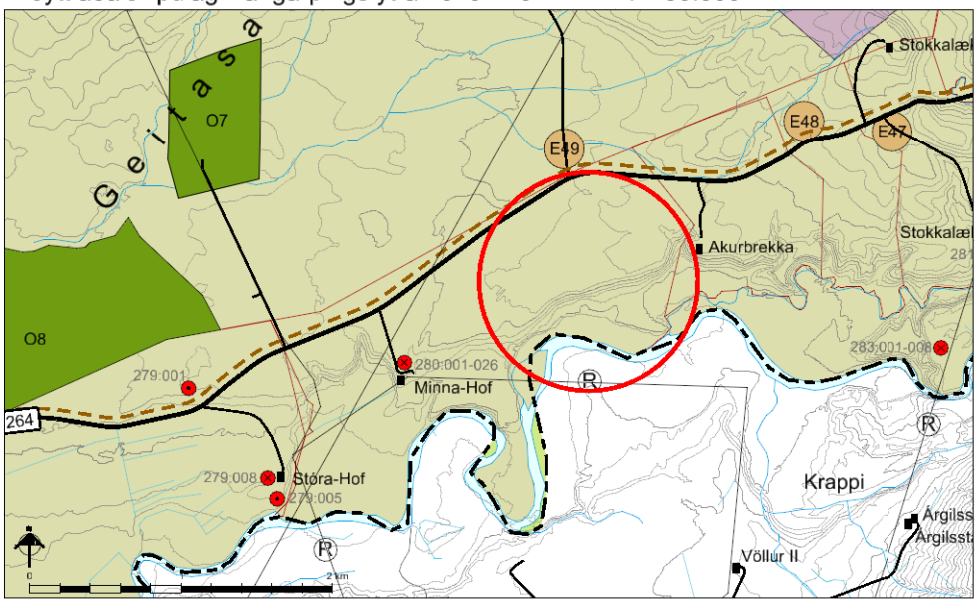
| | | |
|---|---|---|
| Suðurlandsvegi 1-3<br>850 Hella. S. 487 7800<br>www.efla.is | Verk: 2146-010 | Dags: 06.02.2018 |
| | Mkv: 1:50.000 | Breytt: |
| | Blaðstærð: A4 | |
| Hannað: GG, ÁJ<br>Teiknað: GLS | Samþykkt: TILLAGA | |

# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulag 2010-2022 - Íbúðarsvæði á Minna-Hofi




Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000




Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 m.s.br. í mkv. 1:50.000

SKÝRINGAR

Byggð

- Landbúnaðarsvæði
- Býli / eyðibýli
- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Frístundabyggð
- Opin svæði til sérstakra nota
- Óbyggð svæði
- Ár og vötn
- Námur (E) og Haugsvæði (H)

Samgöngur

- Stofnvegir
- Tengivegir og héraðsvegir
- Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
- Reiðleiðir

Veitur

- Háspennulínur 132kv, 66kv og 33kv
- Ljósleiðari
- Stofnæð vatnsveitu

Vernd

- Friðlýstar fornleifar skv. þjóðminjalögum
- Hverfisvernd vegna fornminja

Mörk

- Mörk skipulagssvæðis og sveitarfélaga
- Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

_____

EFLA

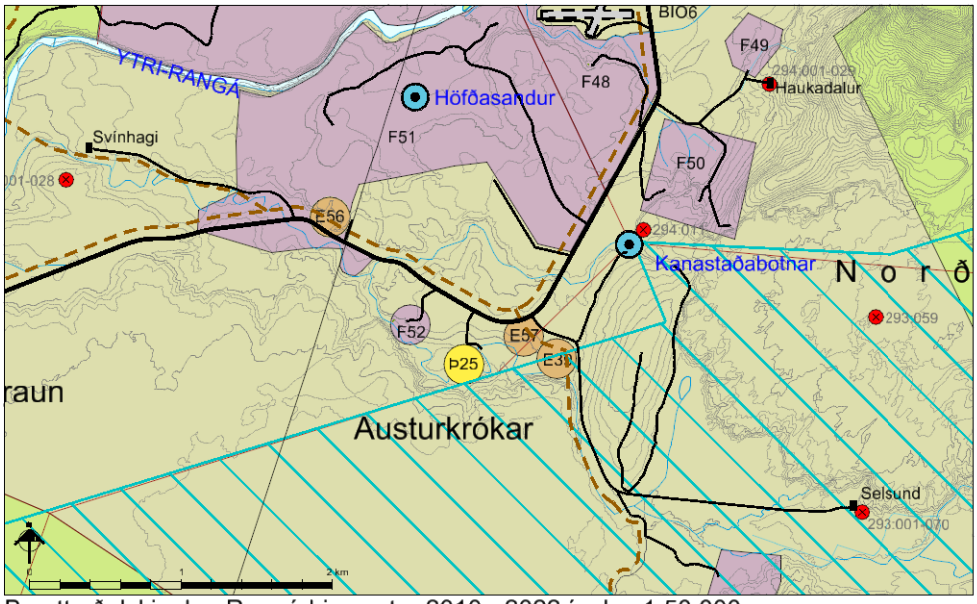
# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulagsbreyting

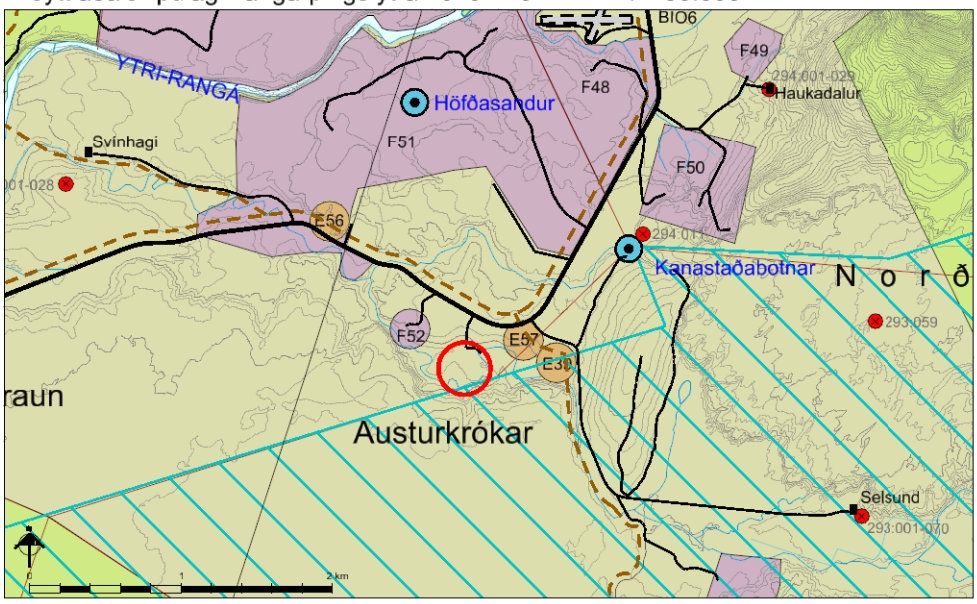
| | | |
|---|---|---|
| Suðurlandsvegi 1-3<br>850 Hella. S. 487 7800<br>www.efla.is | Verk: 2146-010 | Dags: 06.02.2018 |
| | Mkv: 1:50.000 | Breytt: |
| | Blaðstærð: A4 | |
| Hannað: GG, ÁJ<br>Teiknað: GLS | Samþykkt: | TILLAGA |

# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulag 2010-2022 - Verslunar- og þjónustusvæði í Svínhaga




Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000




Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 m.s.br. í mkv. 1:50.000

SKÝRINGAR

Byggð

- Landbúnaðarsvæði
- Býli / eyðibýli
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Frístundabyggð
- Opin svæði til sérstakra nota
- Óbyggð svæði
- Ár og vötn
- Námur (E) og Haugsvæði (H)

Samgöngur

- Stofnvegir
- Tengivegir og héraðsvegir
- Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
- Reiðleiðir

Veitur

- Háspennulínur 132kv, 66kv og 33kv
- Ljósleiðari
- Stofnæð vatnsveitu

Vernd

- Friðlýstar fornleifar skv. þjóðminjalögum
- Hverfisvernd vegna fornminja
- Vatnsverndarsvæði I, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla
- Vatnsverndarsvæði III, fjarsvæði vatnsbóla

Mörk

- Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

_____

EFLA

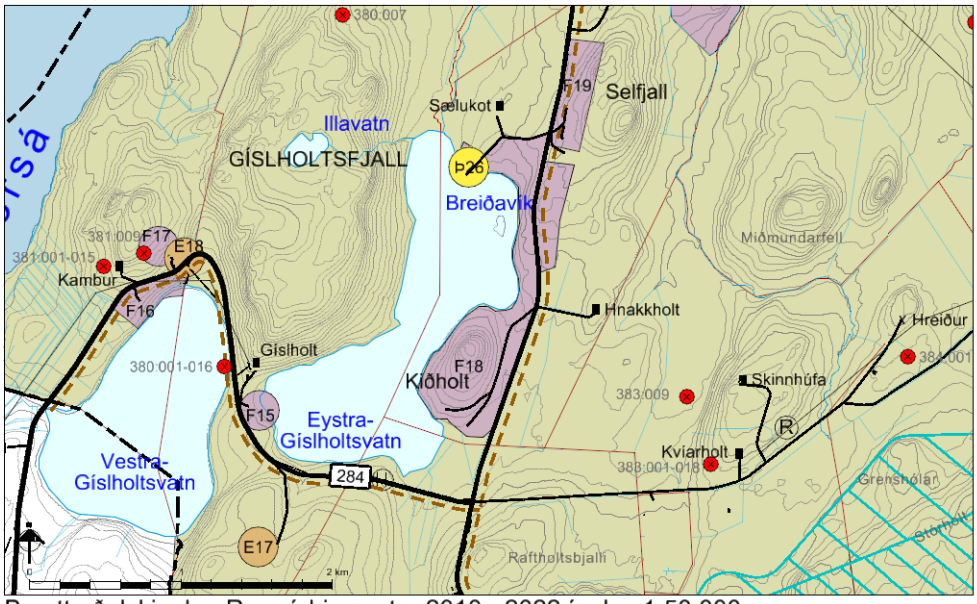
# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulagsbreyting

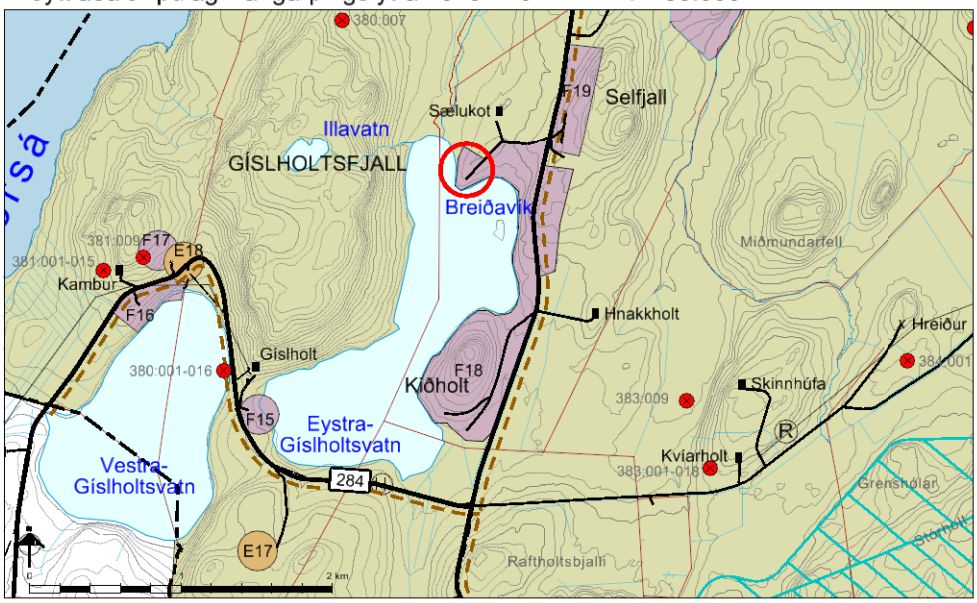
| | | |
|---|---|---|
| Suðurlandsvegi 1-3<br>850 Hella. S. 487 7800<br>www.efla.is | Verk: 2146-010 | Dags: 06.02.2018 |
| | Mkv: 1:50.000 | Breytt: |
| | Blaðstærð: A4 | |
| Hannað: GG, ÁJ<br>Teiknað: GLS | Samþykkt: TILLAGA | |

# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulag 2010-2022 - Verslunar- og þjónustusvæði við Gíslholtsvatn




Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000




Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 m.s.br. í mkv. 1:50.000

SKÝRINGAR

Byggð
- Landbúnaðarsvæði
- Býli / eyðibýli
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Frístundabyggð
- Óbyggð svæði
- Ár og vötn
- Námur (E) og Haugsvæði (H)

Samgöngur
- Stofnvegir
- Tengivegir og héraðsvegir
- Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
- Reiðleiðir

Veitur
- Háspennulínur 132kv, 66kv og 33kv
- Ljósleiðari
- Stofnæð hitaveitu
- Stofnæð vatnsveitu

Vernd
- Hverfisvernd vegna fornminja

Mörk
- Mörk skipulagssvæðis og sveitarfélaga
- Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

_____

EFLA

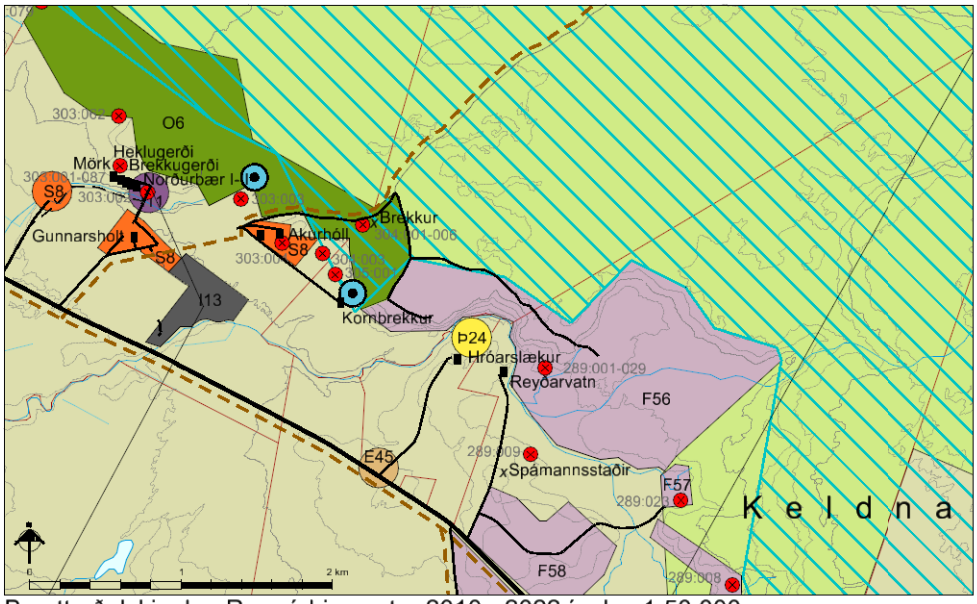
# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulagsbreyting

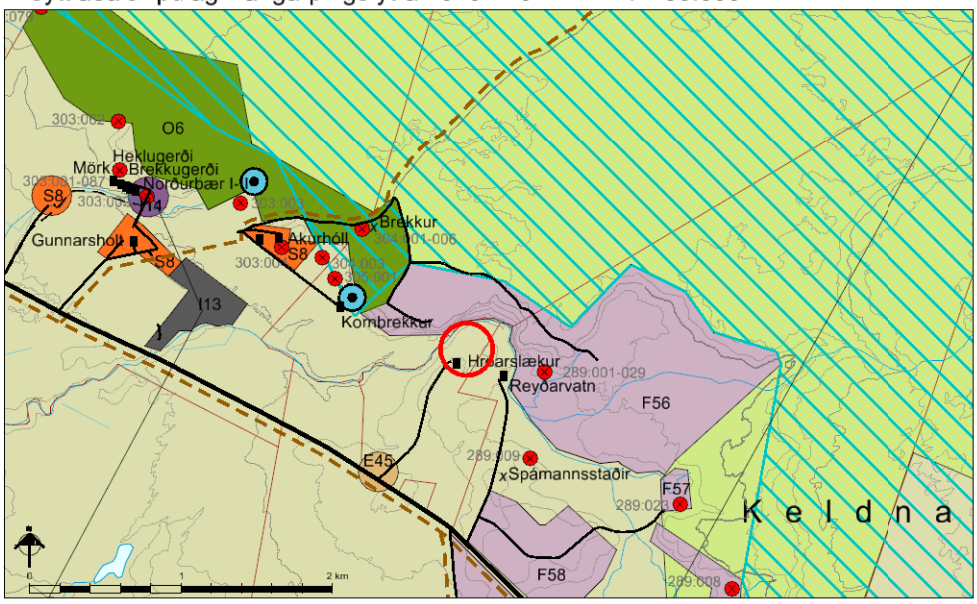
| | | |
|---|---|---|
| Suðurlandsvegi 1-3<br>850 Hella. S. 487 7800<br>www.efla.is | Verk: 2146-010 | Dags: 06.02.2018 |
| | Mkv: 1:50.000 | Breytt: |
| | Blaðstærð: A4 | |
| Hannað: GG, ÁJ<br>Teiknað: GLS | Samþykkt: | TILLAGA |

# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulag 2010-2022 - Verslunar- og þjónustusvæði á Hróarslæk




Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000




Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 m.s.br. í mkv. 1:50.000

SKÝRINGAR

Byggð
- Landbúnaðarsvæði
- Býli / eyðibýli
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Stofnanasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Frístundabyggð
- Opin svæði til sérstakra nota
- Óbyggð svæði
- Ár og vötn
- Námur (E) og Haugsvæði (H)

Samgöngur
- Stofnvegir
- Tengivegir og héraðsvegir
- Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
- Reiðleiðir

Veitur
- Háspennulínur 132kv, 66kv og 33kv
- Ljósleiðari
- Stofnæð hitaveitu
- Stofnæð vatnsveitu

Vernd
- Hverfisvernd vegna fornminja
- Vatnsverndarsvæði I, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla
- Vatnsverndarsvæði III, fjarsvæði vatnsbóla

Mörk
- Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

_____

EFLA

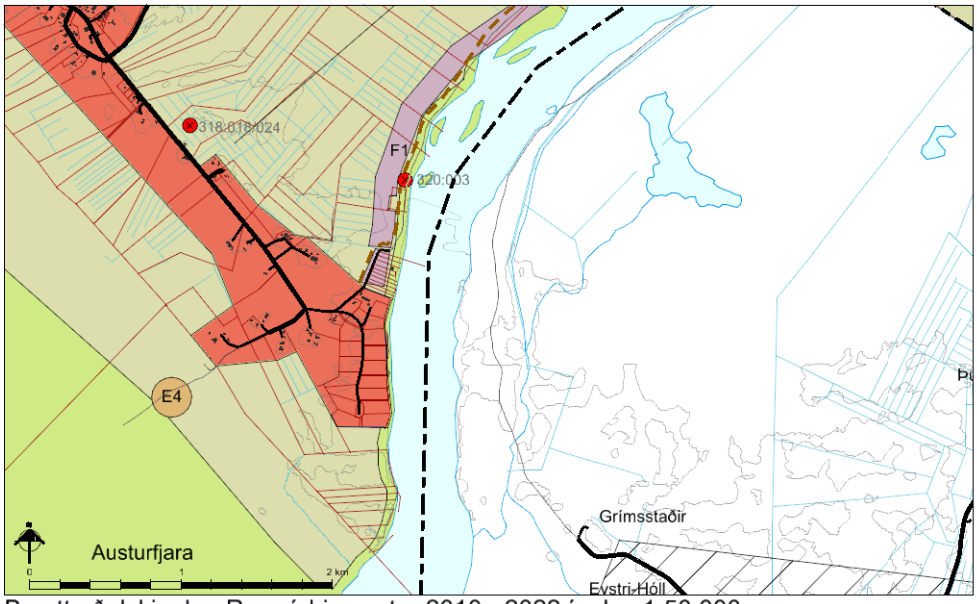
# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulagsbreyting

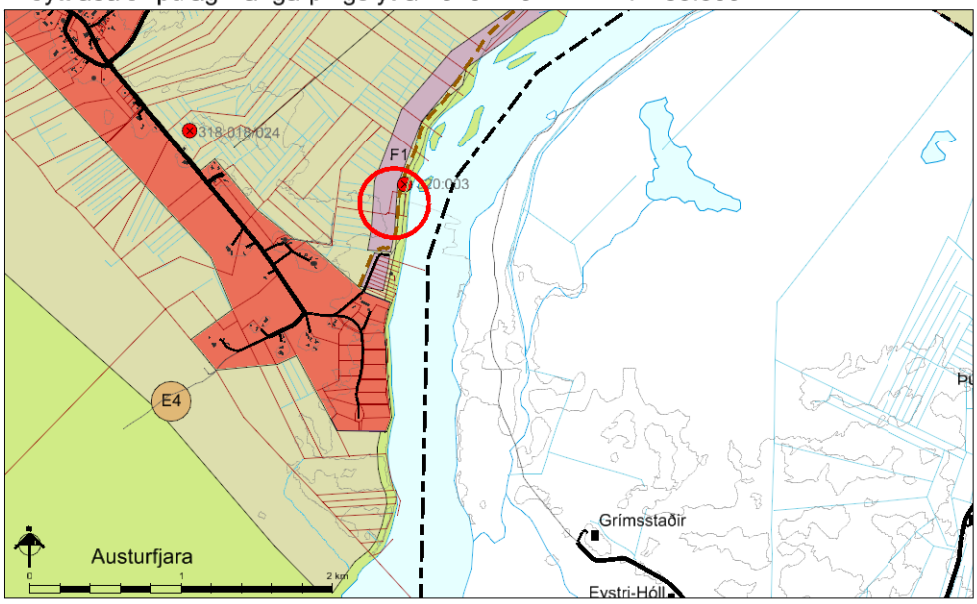
| | | |
|---|---|---|
| Suðurlandsvegi 1-3<br>850 Hella. S. 487 7800<br>www.efla.is | Verk: 2146-010 | Dags: 06.02.2018 |
| | Mkv: 1:50.000 | Breytt: |
| | Blaðstærð: A4 | |
| Hannað: GG, ÁJ<br>Teiknað: GLS | Samþykkt: | TILLAGA |

# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulag 2010-2022 - Landbúnaðarsvæði á Hólsárbakka




Breytt aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 í mkv. 1:50.000




Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010 - 2022 m.s.br. í mkv. 1:50.000

SKÝRINGAR

Byggð

- Landbúnaðarsvæði
- Býli / eyðibýli
- Þéttbýli / séruppdrættir
- Íbúðarsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Stofnanasvæði
- Frístundabyggð
- Óbyggð svæði
- Ár og vötn
- Námur (E) og Haugsvæði (H)

Samgöngur

- Stofnvegir
- Tengivegir og héraðsvegir
- Aðrir vegir, eingöngu til skýringar
- Reiðleiðir
- Flugvöllur/flugbraut

Veitur

- Háspennulínur 132kv, 66kv og 33kv
- Ljósleiðari
- Stofnæð vatnsveitu

Vernd

- Friðlýstar fornleifar skv. þjóðminjalögum
- Hverfisvernd vegna fornminja
- Vatnsverndarsvæði I, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði II, grannsvæði vatnsbóla
- Vatnsverndarsvæði III, fjarsvæði vatnsbóla

Mörk

- Mörk skipulagssvæðis og sveitarfélaga
- Mörk jarða, óviss og ekki tæmandi

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., var samþykkt í sveitarstjórn Rangárþings ytra þann _____

_____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

_____

_____

EFLA

# RANGÁRÞING YTRA

## Aðalskipulagsbreyting

| | | |
|---|---|---|
| Suðurlandsvegi 1-3<br>850 Hella. S. 487 7800<br>www.efla.is | Verk: 2146-010 | Dags: 06.02.2018 |
| | Mkv: 1:50.000 | Breytt: |
| | Blaðstærð: A4 | |
| Hannað: GG, ÁJ<br>Teiknað: GLS | Samþykkt: | TILLAGA |