



DEILISKIPULAG FYRIR LAUTIR

Tillaga að deiliskipulagi í Rangárþingi ytra

Skipulagslýsing til kynningar

júlí 2025



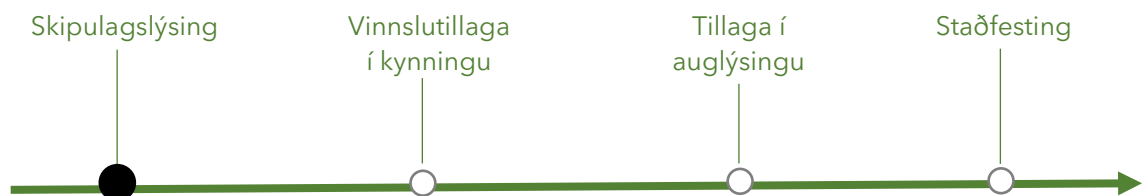
Deiliskipulagslýsing fyrir Lautir

Lýsing á fyrirhuguðu deiliskipulagi í Rangárþingi ytra

júlí 2025

Lýsing er unnin samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Ferli skipulagstillögu



Rangárþing ytra

Lýsing á deiliskipulagstillögu þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 40. gr. skipulagлага nr. 123/2010, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra

Þann _____.

Skipulagsferli

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá _____ 2025 með athugasemdarfresti til _____ 2025

EFNISYFIRLIT

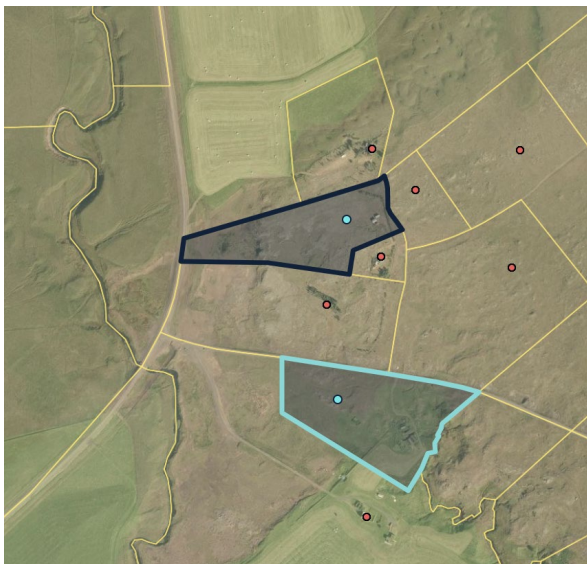
1	Inngangur	4
2	Skipulagssvæði - Umhverfi og aðstæður	5
2.1	Náttúruvá og verndun	6
2.2	Staðhættir og núverandi byggingar	6
2.3	Fornminjar	8
3	Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir	9
3.1	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028	9
3.2	Önnur atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum.....	10
3.3	Skipulagsreglugerð	11
3.4	Deiliskipulag.....	11
4	Fyrirhugað deiliskipulag	11
4.1	Lýsing svæðis	11
4.2	Byggingar	11
4.3	Aðkoma og bílastæði	12
4.4	Veitur	12
5	UMHVERFISÁHRIF	12
6	Skipulagsferli, kynning og samráð.....	13
6.1	Tíma- og verkáætlun.....	13
6.2	Kynning og samráð.....	14
7	Heimildaskrá.....	15

1 INNGANGUR

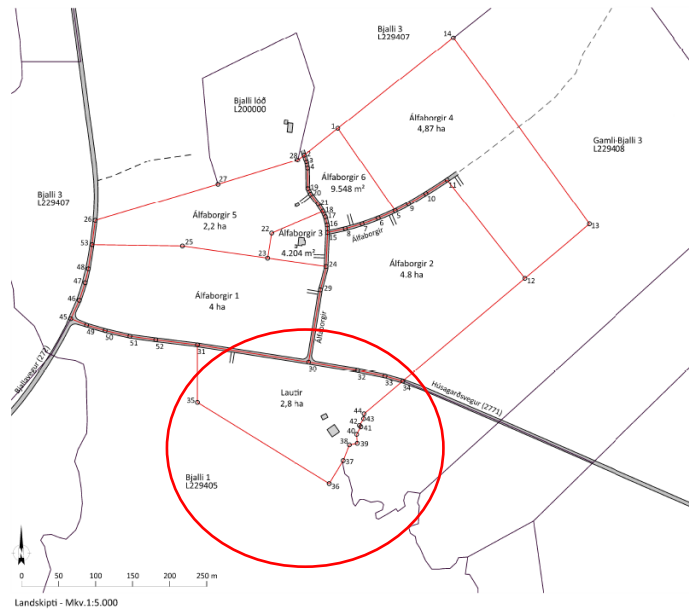
Hér er sett fram skipulagslýsing í samræmi við gr. 5.2.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 vegna fyrirhugaðrar deiliskipulags í landi Álfaborgar 5

í Rangárþingi ytra (L234711). Álfaborgir 5 skiptist í tvo hluta og á þetta deiliskipulag við um syðri hlutann sem heitir Lautir.

Áform eru að skilgreina Lautir sem lögbýli. Á jörðinni er fyrirhugað að stunda grænmetisræktun og sjálfbæra vöruþróun. Gert er ráð fyrir íbúðarhúsi og að hluti núverandi útihúsa verði nýttur sem vinnustofur fyrir myndlist og vöruhönnun. Útleiga og gisting verður tengd þeirri skapandi og sjálfbæru starfsemi sem fram fer á staðnum.



Álfaborg 5 skv. Fasteignaskrá

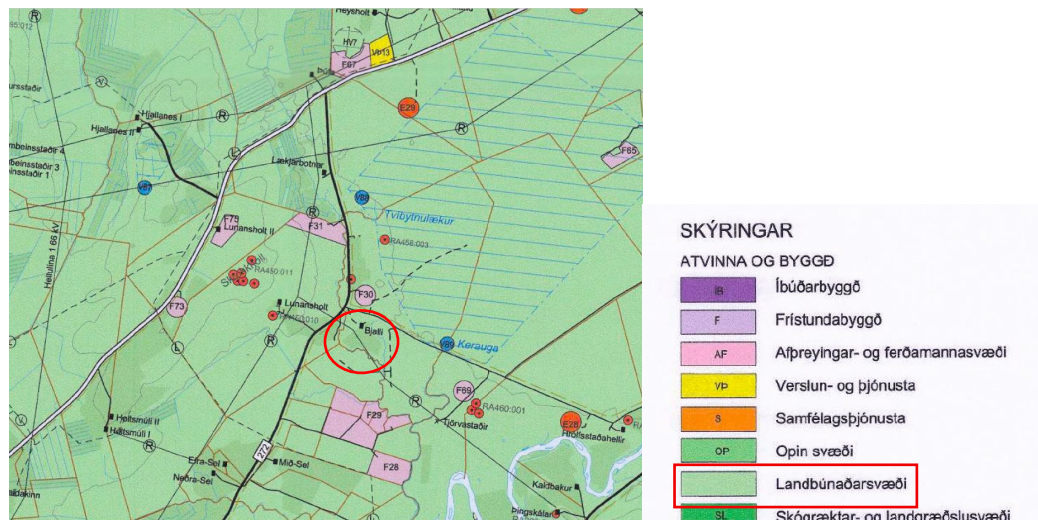


Uppmæld og samþykkt mörk Bjalla 2

2 SKIPULAGSSVÆÐI - UMHVERFI OG AÐSTÆÐUR

Deiliskipulag þetta tekur til 2,8ha lands nefnt Lautir, sem upprunalega var hluti af jörðinni Bjalli. Mörk eru uppmæld og samþykkt sbr. skjali með hnitsetningu, Bjalli 2, L229406 Rangárþingi ytra, landskipti skjal dags. 15.09.2022.

Svæðið er nú þegar skilgreint í aðalskipulagi sem landbúnaðarsvæði.



Úr Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028

2.1 Náttúruvá og verndun

Engin náttúruvá er skráð á svæðinu. Allt sveitarfélagið er skráð sem mikilvægt fuglasvæði en verður ekki fyrir áhrifum af framkvæmd.

2.2 Staðhættir og núverandi byggingar

Að Lautum er gróðurreitur með að hluta til með hlöðnum veggjum merkt A á loftmynd (sjá hér að neðan). Auk þess eru gömlum útihús sem að byggð voru á árunum 1956-1958. Hluti útihúsa verði endurbyggður eða byggt við og annað rífið.

Skráðar eru tvær fasteignir skv. fasteignamati.

F2526236 fjárhús frá árinu 1956 sem er 44,1 m²

F2526236 fjárhús frá árinu 1958 sem er 42,5 m²



Klippa úr loftmynd af Lautum



Gróðurreitur merktur A á loftmynd



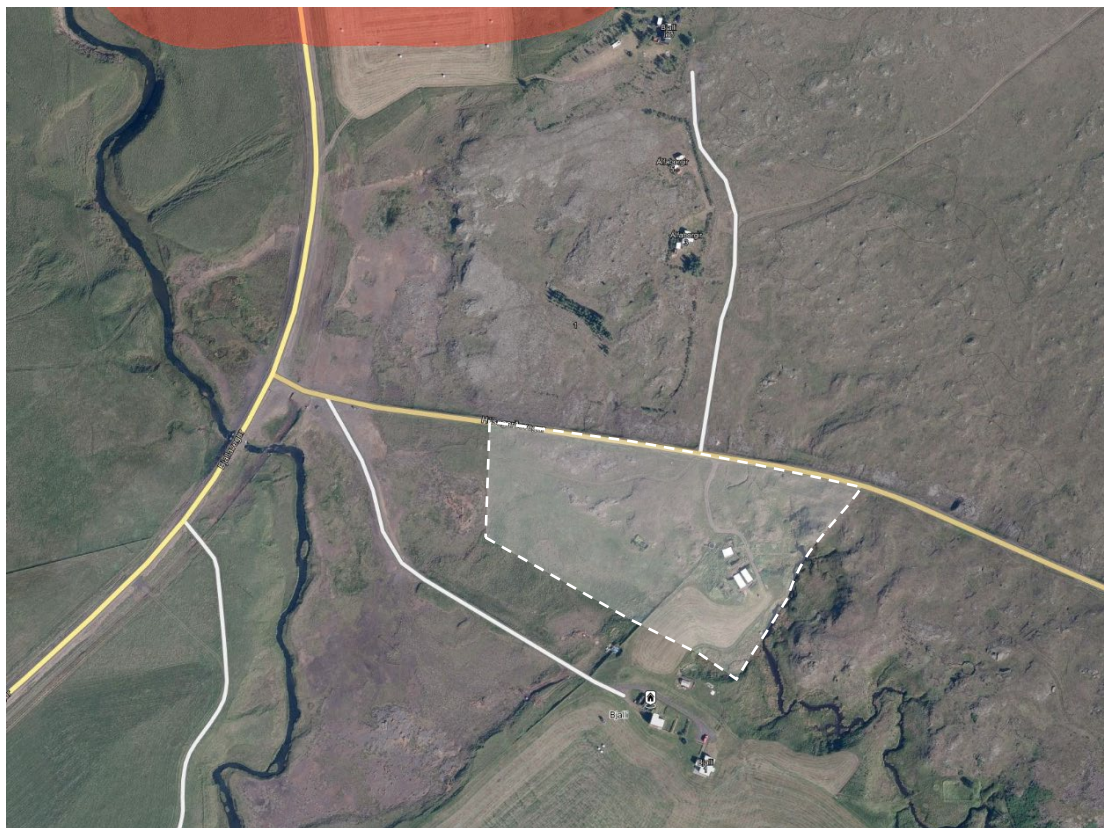
Yfirlitsmynd yfir gömlu útihúsin merkt B á loftmynd

2.3 Fornminjar

Samkvæmt minjasjá Minjastofnunar Ísland eru ekki skráðar fornminjar á skipulagssvæðinu Lautir (afmarkað með hvítri brotalínu, sjá mynd).

Sjá nánar í aðalskráningu fornminja í Rangárþingi ytra, Áfangaskýrsla IV. 1.bindi og Áfangaskýrsla IV. 2. bindi

(<https://www.ry.is/is/mannlif/menningararfur/menningarverkefni/fornleifaskraning>)

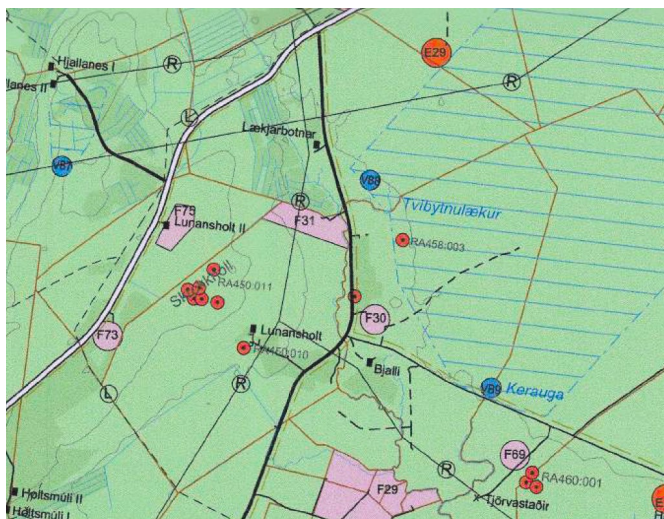


Skjáskot LMÍ af Lautum

3 TENGL VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Samkvæmt landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir að skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Þar segir jafnframt að skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags.

3.1 Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028



Landbúnaðarsvæði er skv. grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, skilgreint sem „Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfænað, matvæla- og fódurframleiðslu“.

Í stefnu kemur m.a. fram:

- Landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.

Þar kemur einnig m.a. fram um leiðir til að framfylgja stefnu:

- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landi.
- Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best þau grunnkerfi sem fyrir eru.

- Heimilt er að byggja upp m.a. til frístundabúskapar, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.
- Byggingar skulu taka mið af yfirbragði byggðar á landbúnaðarsvæðum.

Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

Við gerð deiliskipulags eða landskipti skal taka tillit til og gera grein fyrir góðu akuryrkjalandi.

Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er föst búseta.

Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

<i>Tafla 1. Byggingar á landbúnaðarlandi, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar.</i>			
Landstærðir	Heiti	Byggingamagn	Byggingarheimildir
Allt að 3 ha	Skikar/lóðir	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3 hús.	Heimilt er að byggja íbúðarhús m/bílskúr, gestahús og skemmu/geymslu í samræmi við nýtingarhlutfall. Að öðru leyti gilda ákvæði um stakar byggingar sbr. kafla 2.3.8.
3 – 15 ha	Landspildur/smábýli	Nýtingarhlutfall 0,03 og að hámarki 3.000 m ² samanlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.
yfir 15 ha	Jarðir/jarðarhlutar	Almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1.	Heimild til uppbyggingar sbr. kafla 2.3.8. um stakar framkvæmdir.

Útleiga húsnæðis til gistipjónustu er leyfisskyld starfsemi sbr. Lög nr 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, með síðari breytingum nr. 67/2016 og reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, með síðari breytingum.

Heimilt er að reisa stök mannvirki, þ.m.t. frístunda- og íbúðarhús á landbúnaðarlandi sbr. kafla 2.3.8 um staka framkvæmdir.

3.2 Önnur atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum

Á landi í ábúð er heimilt að starfrækja rekstur á landbúnaðarsvæðum sem ekki tengist beint landbúnaðarframleiðslu. Markmiðið er að gefa kost á bættri nýtingu húsakosts og styrkja byggð í dreifbýli, skjóta styrkari stoðum undir búrekstur og tryggja eftir því sem hægt er að jarðir haldist í byggð. Heimilt er að nýta byggingar á býlum með nýbyggingum og/eða breytingum eldri bygginga, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi. Einkum er horft til starfsemi sem tengist ferðapjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að og styður við landbúnaðarstarfsemi og búsetu á svæðinu.

Þar sem að aðstæður leyfa er heimilt að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smíðnað, smíðju, verkstæði, gistiheimili, gestahús, verslun og/eða veitingarekstur, sem fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki fyrir 1500 m².

Um land bújarða á landbúnaðarsvæðum gilda að öðru leyti ákvæði jarðalaga nr. 81/2004, með síðari breytingum og ábúðarlaga nr.80/2004 og eftir atvikum ákvæði annarra laga.

3.3 Skipulagsreglugerð

Samkvæmt skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, gr. 6.2. stefnu um landnotkun er Landbúnaðarsvæði (L) skilgreint sem svæði landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslur á búfénað, matvæla-og fóðurframleiðslu.

3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir jörðina F30 Bjalla (L164967), sem jörðin Bjalli 2 (L229406) var áður hluti af.

4 FYRIRHUGAÐ DEILISKIPULAG

4.1 Lýsing svæðis

Jörðin Bjalli 2 er nú þrískipt og er heildarstærð hennar 83,3 hektarar. Miðhluti jarðarinnar, 20,1 hektari að stærð, var skipt upp í fimm lóðir samkvæmt skjali dags. 15. september 2022. Sú lóð sem hér um ræðir er lóð nr. 5, Álfaborgir, sem er 5,0 hektarar að flatarmáli og tvískipt, sitt hvoru megin við Húsagarðsveg (2771).

Lautir er suðurhluti lóðarinnar Álfaborgir og liggur fyrir sunnan Húsagarðsveg. Með þessari tillögu er lagt til að Lautir verði skilgreindar sem sjálfstætt lögbýli. Fyrirhugað skipulagssvæði Lautir er 2,8 hektarar að stærð.

4.2 Byggingar

Gert er ráð fyrir tveimur byggingareitum:

- Á öðrum reitnum er fyrirhugað íbúðarhús og gestahús, með samanlagt byggingarmagn allt að 250 m².
- Á hinum reitnum er gert ráð fyrir vinnustofum með gístiaðstöðu, ásamt aðstöðu til grænmetisræktunar. Þar er heimilt að byggja allt að 450 m². Hluti eldri útihúsa verður nýttur til þessarar starfsemi, og mögulegt verður að byggja við þau eftir þörfum. Gístiaðstaða og útleiga tengist skapandi og sjálfbærri starfsemi á staðnum, svo sem myndlist, vöruhönnun, sjálfbærri vöruþróun og ræktun.

Byggingarreitirnir eru áætlaðir í a.m.k. 50 metra fjarlægð frá miðlínu Húsagarðsvegar (2771), sem samkvæmt vegaskrá Vegagerðarinnar er skilgreindur sem héraðsvegur.

4.3 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að lóðinni er frá Bjallavegi (272), um Húsagarðsveg (2771), og þaðan að fyrirhuguðum byggingum á Lautum. Gert er ráð fyrir vegtengingu gegnt afleggjaranum að Álfaborgum.

4.4 Veitur

Gert er ráð fyrir að byggingin tengist Vatnsveitu Rangárpings ytra og Ásahrepps og rafveitu RARIK. Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið. Frárennsli verður leitt í rotþró (hreinsivirki) skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og eftir leiðbeiningum Hollustuverndar ríkisins¹. Hreinsivirki verður staðsett innan byggingarreits og auðvelt aðgengi tryggt til losunar.

5 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum 106/2000.

Uppbyggingin er utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi.

Áhrif á landslag/ásýnd er óumflýjanleg en vandað verður til verka. Bygging innan lóðar verður hönnuð þannig að hún falli vel að landslagi og umhverfi.

¹ https://ust.is/library/Skrar/utgefid-efni/Annad/UST_Rotthraer_og_siturlagnir.pdf

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

6.1 Tíma- og verkáætlun

Eftirfarandi eru drög að tímaferli og er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

Tíma- og verkáætlunin hér að neðan er miðuð við að sveitarstjórn falli frá kynningu lýsingar og vinnslutillögu. Sveitastjórn er heimilt að falla frá kynningu ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Í aðalskipulaginu stendur:

Verkbáttur	Tímaáætlun
Skipulagsnefnd og síðar bæjarstjórn kynnt lýsing á nýju deiliskipulagi að Lautum. Metið hvort kynna þurfi lýsingu og kynningu vinnslutillögu fyrir almenningi eða hvort allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulaginu.	ágúst 2025
Skipulagslýsing send til Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila til umsagnar. Jafnframt auglýst í blaði og á vef sveitarfélags, með þriggja vikna fresti til að skila inn athugasemdum.	Tekur ca 3 vikur september 2025
(Skipulagsnefnd kynnir tillöguna fyrir íbúum sveitarfélags og öðrum hagsmunaaðilum á fundi eða með öðrum fullnægjandi hætti. Heimilt er að falla frá slíkri kynningu ef ekki er þörf á lýsingu).	Tekur ca 3 vikur október 2025
Sveitarstjórn samþykkir að auglýsa tillöguna. Tillagan er auglýst í Lögbirtingarblaði og í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal liggja frammi hjá sveitarfélaginu og vera á vef þess. Auglýsingartími er að lágmarki 6 vikur. Skipulags- og Umhverfisstofnun og aðrir umsagnaraðilar fá tillöguna senda og hafa kost á að koma á framfæri athugasemdum.	október - nóvember 2025 6 vikur
Skipulagsnefnd gerir tillögu til sveitarstjórnar um afgreiðslu þeirra athugasemda sem bárust. Þeim sem gerðu athugasemd er svarað og niðurstaða sveitarstjórnar auglýst. Ef engar athugasemdir bárust þá þarf ekki að taka hana fyrir í sveitarstjórn aftur nema ef hún er háð lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana.	nóvember 2025
Sveitarstjórn sendir samþykkt deiliskipulag til Skipulagsstofnunar til athugunar.	desember 2025
Sveitarstjórn birtir auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.	Janúar 2026

6.2 Kynning og samráð

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Þar með er umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og til sýnis í bæjarskrifstofu Rangárþings ytra og heimasíðunni <https://www.ry.is>.

Umsagnaraðilar eru skv. skipulagslögum skilgreindir sem opinberar stofnanir og stjórnvöld sem sinna lögbundnum verkefnum á sviði skipulagsmála og leyfisveitingum þeim tengdum. Skipulagslýsingin verður send eftirfarandi aðilum til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands

Eftir samþykkt sveitarstjórnar á fullunninni tillögu er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

7 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. Greinagerð.
<https://www.ry.is/is/stjornsysla/skipulagsmal/adalskipulag>

Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. Byggðin í heild.
<https://www.ry.is/is/stjornsysla/skipulagsmal/adalskipulag>

Lög nr. 111/2021 Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana.
<https://www.althingi.is/lagas/nuna/2021111.html>

Lög nr. 60/2013 Lög um náttúruvernd
<https://www.althingi.is/lagas/nuna/2013060.html>

Skipulagslög nr.123/2010.
<https://www.althingi.is/lagas/nuna/2010123.html>

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
<https://island.is/reglugerdir/nr/0090-2013>

Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp
<https://www.reglugerd.is/reglugerdir/eftir-raduneytum/umhverfisraduneyti/nr/4323>

Minjastofnun Íslands (2022). Minjavefsjá.
<https://www.map.is/minjastofnun/>

Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðakort. sótt 17. mars 2025 af
<http://vistgerdakort.ni.is/>

Skipulagsstofnun (2016). Landsskipulagsstefna 2015-2026 ásamt greinargerð.
<https://www.landsskipulag.is/>