



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing – aðalskipulagsbreyting fyrir íbúðar- og frístundasvæði: Árbæjarhellir 2, Efra-Sel 3C og Heiði

23.01.2023



## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

---

102369-LYS-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Margrét Róbertsdóttir, Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

---

Ingibjörg Sveinsdóttir

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Skipulagslýsing</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR</b>	<b>4</b>
	Árbæjarhellir 2	4
	Austursel – (Efra-Sel 3C)	5
	Heiði	6
<b>2.1</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>6</b>
	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
<b>2.2</b>	<b>Nýtt deiliskipulag</b>	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>Fornminjar</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>UMHVERFISMATSSKÝRSLA</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Valkostir</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Umhverfisþættir og áherslur</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Skipulagsferlið</b>	<b>11</b>

## 1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 og nýs deiliskipulags. Svæðin sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir er Árbæjarhelli 2 (landnr. 198670), Efra-Sel 3C (landnr. 220359) og Heiði (landnr. 164645) í Rangárþingi ytra. Gert verður ráð fyrir að svæðin breytist í íbúðarbyggð, frístundabyggð og landbúnaðarland.

Árbæjarhellir 2 er um 72,5 ha að stærð í heildina og skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi aðalskipulagi en 5 hekturum verður breytt í íbúðarsvæði.

Efra-Sel 3C var um 10,6 ha að stærð og er skilgreint sem frístundasvæði í gildandi aðalskipulagi en hefur verið skipt uppt og um 3,9 hekturum, Austurseli, verður breytt í landbúnaðarsvæði að nýju.

Heiði er um 1,9 ha að stærð og er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi aðalskipulagi en verður breytt í frístundasvæði.

Breyting á aðalskipulagi verður sett fram í einni skipulagsbreytingu og 3 ný deiliskipulög verða gerð, eitt fyrir hvert svæði.

### 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Árbæjarhellir 2

Árbæjarhelli 2 (landnr. 198670) Holtum er um 6 km norðan Helli með aðkomu frá Árbæjarvegi. Árbæjarhellir 2 er skráð 72,5 ha að stærð og verður breytt í íbúðarsvæði. Skipulagssvæðið er um 5 ha að stærð og er tiltölulega flatt. Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 8 íbúðarlóðum. Lóðirnar geta verið hver um sig 0,5 til 0,9 ha og gert verður ráð fyrir rúmum byggingarheimildum. Innan lóða er gert ráð fyrir heimildum fyrir minniháttar dýrahald í samræmi við ákvæði gildandi aðalskipulags. Landið er grasi gróið og nýtt sem tún. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) er að finna vistgerðirnar tún og akurlendi og víðikjarrvist. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu.



**MYND 1.** Horft norður yfir skipulagssvæði Árbæjarhellis 2. Mynd tekin af ja.is

#### Austursel – (Efra-Sel 3C)

Austursel (landnr. 220359), var áður hluti Efra-Sels 3C, er um 17 km norðan Hellu með aðkomu frá Bjallavegi. Efra-Sel er skilgreint sem frístundasvæði í aðalskipulagi en verður breytt í landbúnaðarsvæði. Heimiluð verður bygging íbúðarhúss og almenn uppbyggingu á lóðinni í samræmi við aðalskipulag. Svæðið er skráð 3,9 hektarar að stærð. Landið er grasi gróið og fremur flatt. Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Í vistgerðarkortlagningunni NÍ er að finna língresis- og vingulvist og víðikjarrvist á svæðinu.



**MYND 2.** Horft austur yfir skipulagssvæði Efra-Sels 3c. Mynd tekin af ja.is

## Heiði

Heiði (landnr. 164645) Rangárvöllum, er um 15 km austan Hellu með aðkomu um aðkomuveg frá Þingskálavegi. Heiði er skilgreind sem landbúnaðarland í aðalskipulagi en verður breytt í íbúðarsvæði. Svæðið er skráð 1,9 ha að stærð. Landið er grasi gróið og trjám hefur verið plantað á svæðinu. Í vistgerðarkortlagningunni er að finna tún og akurlendi, língresis- og vingulsvist, víðimóavist, flagmóavist. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar. Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu. Fyrirhugað er að skipta svæðinu upp í 5 lóðir og hver lóð verður 2500 – 5000 m<sup>2</sup> að stærð. Á lóðinni er fyrir eitt sumarhús og geymslubygging.



**MYND 3.** Horft norður yfir skipulagssvæði Heiðar. Mynd tekin af ja.is

### 2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða vítækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta<sup>1</sup>.

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu og liggur svæðið vel við samgöngum og veitum.

---

<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2016).

## Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu eru svæðin sem breytingin tekur til skilgreind sem landbúnaðarsvæði og frístundasvæði.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en eftirfarandi stefna gildir um notkun landbúnaðarlands:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

Á landbúnaðarsvæðum er heimilt er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

Í kafla 2.2.1 í aðalskipulaginu eru eftirfarandi stefna fyrir íbúðabyggð:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúru-fars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald.

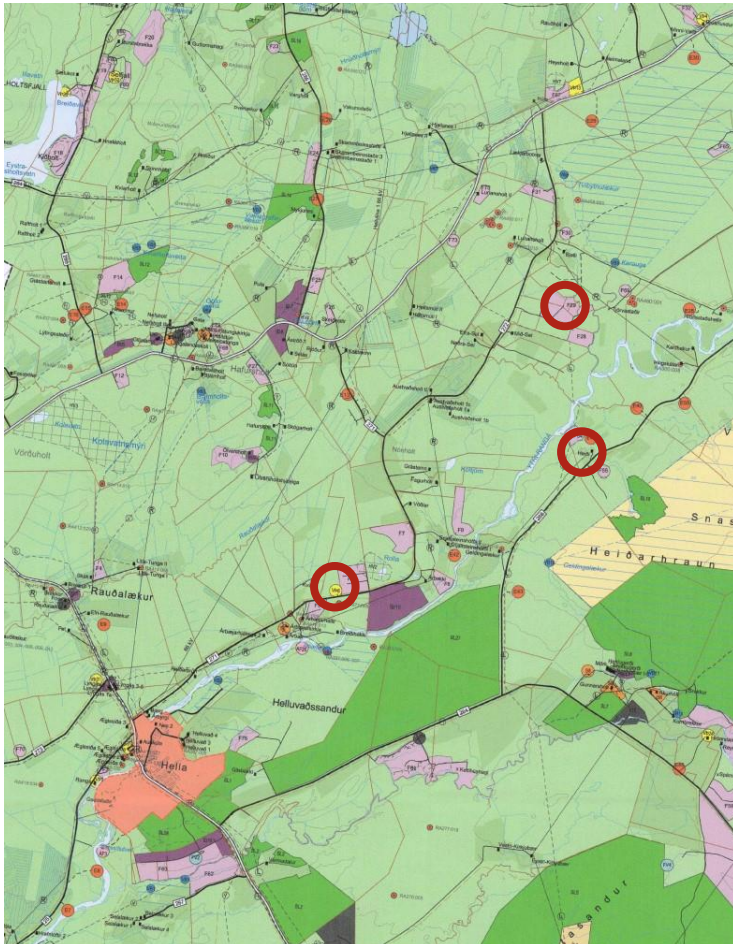
Við skipulag nýrra svæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi. Markmið er að nýta sem best teningar við stofn- og tengivegi, að veitur nýtist sem best og að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt.

Í kafla 2.2.2 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir frístundabyggð:

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúruvafarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvafars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundalóðir skulu að jafnaði vera 0,5 – 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03.
- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hvernjar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

Innan frístundabyggðar er heimilt að vera með þjónustumiðstöðvar, smáværslanir og aðra starfsemi sem þjónar viðkomandi svæði. Heimilt er að vera með gistingu í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016. Gera skal grein fyrir mögulegri atvinnustarfsemi í deiliskipulagi. Frístundabyggð skal vera á sem mest samfeldum svæðum og leitast skal við að samnýta vegi og veitur, þó þannig að öryggi verði sem tryggast. Gert verður ráð fyrir að ný frístundabyggð verði ekki stærri en 25 ha til að byrja með.

Breyting á aðalskipulagi verður í samræmi við stefnu aðalskipulagsins.



**MYND 2.** Hluti af Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðin eru innan rauðu hringanna.

## 2.2 Nýtt deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir skipulagssvæðin.

Í nýju deiliskipulagi fyrir Árbæjarhelli verður gerð grein fyrir nýjum mannvirkjum á íbúðarsvæðinu. Fyrirhugað er að afmarka allt að 8 íbúðarlóðir. Afmarkaðar verða lóðir. Leitast verður við að hafa byggingar í nágrenni við hverja aðra til að sem minnst rask verði og til að vegir og veitur nýtist sem best. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu, atvinnustarfsemi, dýrahald o.fl. eftir því sem við á.



Í nýju deiliskipulagi fyrir Efra-Sel 3c verður gert ráð fyrir íbúðarhúsi og byggingum tengdum landbúnaði. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu, dýrahald o.fl. eftir því sem við á.

Í nýju deiliskipulagi fyrir Heiði verður gerð grein fyrir nýjum mannvirkjum á frístundasvæðinu. Fyrirhugað er að afmarka 5 frístundalóðir og hver lóð verður 2500 – 5000 m<sup>2</sup> að stærð. Leitast verður við að hafa byggingar í nágrenni við hverja aðra til að sem minnst rask verði og til að vegir og veitur nýtist sem best. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu, atvinnustarfsemi, dýrahald o.fl. eftir því sem við á. Á lóðinni er fyrir eitt sumarhús og geymslubygging.

### **2.3 Fornminjar**

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

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.

## **3 UMHVERFISMATSSKÝRSLA**

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í 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.

### **3.1 Tengsl við aðrar áætlanir**

Í umhverfisskýrslu fyrir breytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.

### **3.2 Valkostir**

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

### **3.3 Umhverfisþættir og áherslur**

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Framsetning á niðurstöðum matsins verður í formi greinagerðar.

**TAFLA 1.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við uppbyggingu íbúðar- og frístundasvæða verði lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.</li> <li>Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar efni sem þarfnast lítils viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag og ósnortið/náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Útivistarmöguleikar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Íbúapróun.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjasrá.</i> <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 4 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið [birgir@ry.is](mailto:birgir@ry.is), fyrir auglýstan tímafrest.

### Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

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

#### 4.1 Skipulagsferlið

