



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016- 2028

Ný frístundabyggð á Heiði á Rangárvöllum 2016 – 2028

24.04.2023



Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárpings ytra þann \_\_\_\_\_

---

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

---

#### SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 07.02.2023 með athugasemdafresti til: 01.03.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

#### UPPLÝSINGAR

##### SKJALALYKILL

102370-GRG-001-V01

##### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir/ Margrét Sigurðardóttir

##### RÝNT

Margrét Róbertsdóttir / Ásgeir Jónsson

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
1.2	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
4.1	Breytingar á uppdrætti	8
4.2	Breytingar á greinargerð	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir	8
5.2	Umhverfisþættir og áherslur	8
5.3	Umhverfisáhrif	9
5.3.1	Niðurstaða	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	10
6.2	Skipulagsferlið	10

## 1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tæplega 2 land á Heiði á Rangárvöllum er breytt í frístundasvæði (L164645).

Landið er grasi gróið, auk þess sem trjágróðri hefur verið plantað.

Aðkoma er af Þingskálavegi, um land Heiðar. Landeigendur hyggjast byggja svæðið upp sem frístundarsvæði og er fyrirhugað er að skipta svæðinu upp í 5 lóðir fyrir frístundahús en nú er eitt frístundahús á lóðinni.

### 1.1 Skipulagsgögn

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

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð.

### 1.2 Markmið

Helstu markmið með aðalskipulagsbreytingunni eru eftirfarandi:

Skilgreina nýtt frístundarsvæði í aðalskipulagi

Skipta svæðinu upp í fimm frístundalóðir.

Skilgreina skilmála fyrir frístundavæðið.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Lóðin Heiði er skilgreind sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Skipulagssvæðið er um 1,9 ha að stærð og er í dag nýtt sem frístundalóð. Lóðin er grasi gróin og trjám hefur verið plantað í útjaðar hennar og umhverfis frístundahúsið sem þar er. Lóðin er í sameign nokkurra aðila og er einn þeirra er með hús á lóðinni. Aðrir eigendur lóðarinnar hafa áhuga á að vera þar með frístundahús fyrir sig og sínar fjölskyldur. Þar sem svæðið er lítið og hefur verið nýtt fyrir frístundabyggðar en þar er nú eitt frístundahús.

Aðkoma að svæðinu er um núverandi afleggja sem liggur af Þingskálavegi og er kvöð á landi Heiðar um þá aðkomu, eða aðra sambærilega.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu er landið kortlagt sem tún og akurlendi. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu Náttúruminjustofnar. Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu. Á skipulagssvæðinu er eitt frístundahús og geymsla.



**MYND 1.** Skipulagssvæðið er innan rauða hringins ([www.map.is/skipulag](http://www.map.is/skipulag)).

## 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. 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 vistgerðar-flokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta.

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

### 3.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

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

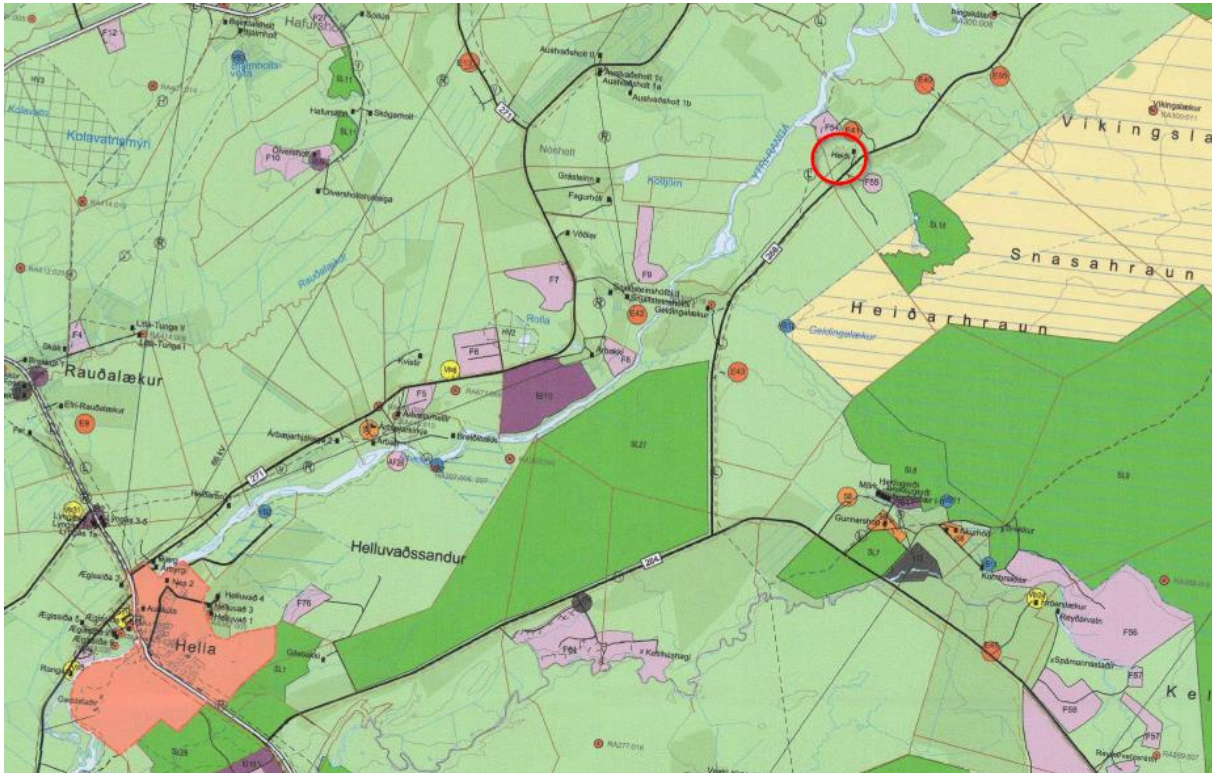
- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað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

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 náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundalóðir skulu að jafnaði vera 0,5 – 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hverrar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Við deiliskipulag frístundabyggðar skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróður og kjarrelda.

Innan frístundabyggðar er heimilt að vera með þjónustumiðstöðvar, smáverslanir 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 samfelldum svæðum og leitast skal við að samnýta vegi og veitur, þó þannig að öryggi verði sem tryggast.

Breytt aðalskipulags gerir ráð fyrir að landbúnaðarland, sem hefur verið nýtt sem sumarbústaðaland verði skilgreint sem slíkt og að því leyti í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Að öðru leyti samræmist breytingin stefnu í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er vel nokkuð vel staðsett m.t.t. samgangna og veitukerfa. Skilmálar varðandi yfirbragð byggðar munu taka mið af aðalskipulagi og verða nánar útfærðir í deiliskipulagi.



**MYND 2.** Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016 – 2028. Svæðið er innan rauða hringsins.

### 3.3 Deiliskipulag

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Unnið verður nýtt deiliskipulag sem mun taka yfir um 2 ha svæðis sem afmarkast af lóðinni Heiði. Áætlað er að skilgreina 5 lóðir á skipulagssvæðinu fyrir frístundahús. Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir nýjum lóðarmörkum, byggingum og aðkomuvegum. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu ofl. eftir því sem við á.

### 3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í Rangárþingi ytra. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

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.

## 4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

### 4.1 Breytingar á uppdrætti

Sett er inn allt að 2 ha svæði fyrir frístundabyggð í Heiði, F81 og minnkar landbúnaðarsvæði samsvarandi.

### 4.2 Breytingar á greinargerð

Í töflu fyrir frístundabyggð er bætt inn nýju svæði F81.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F81	Heiði	Gert er ráð fyrir 5 lóðum og er ein lóð byggð. Stærð svæðis er 1,9 ha. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu o.fl. eftir því sem við á.	5	1

## 5 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.

### 5.1 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við stefnu í breyttu aðalskipulagi.

### 5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu 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.

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

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"><li>Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað.</li><li>Leitast skal við að halda í dreifbýlisyrfirbragð.</li></ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?



UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Gróður</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun.</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 vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Innviðir.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.</li> <li>Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hvernjar jarðar þannig að vegir og veitur nýtist sem best.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á innviði?
<b>Minjar</b> <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 fornminjar?

### 5.3 Umhverfisáhrif

#### Breytt skipulag

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg.** Búið er að byggja eitt frístundahús á svæðinu og gróðursetja tré til að mynda skjól. Einnig er svæðið skammt frá bæjartorfunni á Heiði. Áhrifin af fjölgun húsa eru því óveruleg.

**Áhrif á gróður eru óveruleg.** Reikna má með að svæðið verði áfram gróið og tré nýtt til að mynda skjól. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu og m.v. loftmynd er ekki um ræktað land að ræða.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Gert er ráð fyrir að allt frárennsli verði leitt í viðurkennt hreinsivirki.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Bygging og viðhald húsa skapar atvinnu og stuðlar að betri nýtingu núverandi innviða því frístundabyggðin verður á samfelldu svæði.

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu.

#### Gildandi skipulag

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg.** Búið er að byggja eitt frístundahús á svæðinu og gróðursetja tré til að mynda skjól. Einnig er svæðið skammt frá bæjartorfunni á Heiði.

**Áhrif á gróður eru óveruleg.** Reikna má með að svæðið verði áfram gróið og tré nýtt til að mynda skjól. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu og m.v. loftmynd er ekki um ræktað land að ræða.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Gert er ráð fyrir að allt frárennsli sé leitt í viðurkennt hreinsivirki.

**Áhrif á samfélag eru óveruleg.** Núverandi hús er tengt vegum og veitum.

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu.

### 5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Land í byggðahluta sveitarfélags er almennt í einkaeigu og vill sveitarstjórn heimila landeiganda að nýta sitt land. Auk þess er skipulagssvæðið nú þegar nýtt undir frístundahús og þó heimilt verði að fjölga lóðum er verið að stuðla að betri nýtingu svæðisins samhliða því að svæðið liggur nú þegar ágætlega við vega- og veitukerfum.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í febrúar. Athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Umhverfisstofnun, Minjastofnun og Vegagerðinni.

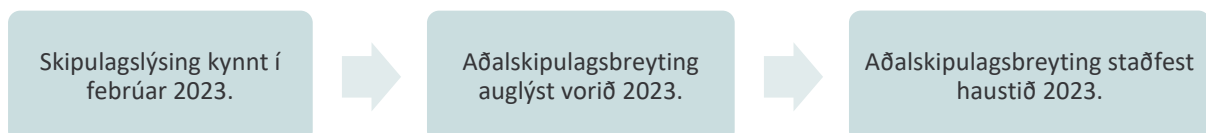
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

### 6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Fyrir liggur að Umhverfisstofnun telur sig ekki eiga að veita umsögn, nema svæði séu á skilgreindum verndarsvæðum en óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

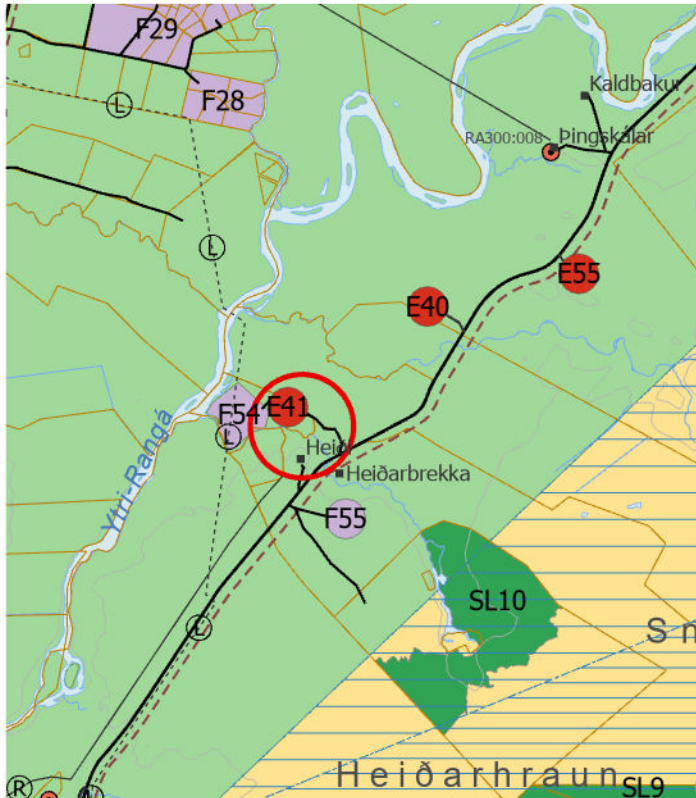
- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

### 6.2 Skipulagsferlið

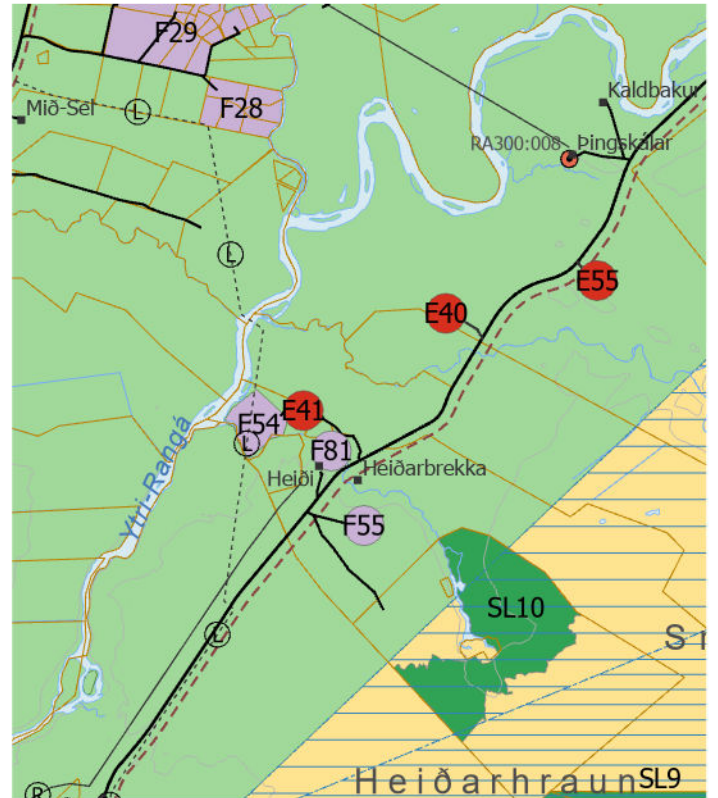


# Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Sveitarfélagsuppráttur - Heiði



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

## Skýringar

### Landnotkun

- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Óbyggð svæði

Efnistöku- og efnislosunarsvæði

Frístundabyggð

### Samgöngur og veitur

- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar

- Reiðleið
- Ljósleiðari
- Háspennulína 132-220 kV

### Takmarkanir á landnotkun

- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði

### Tákn til skýringar

- Sveitarfélamörk
- Svæði sem breytingin nær til
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning



0 0,3 0,5 1 1,5 2 2,5 km

Aðalskipulagsbreyting  
Heiði

Verk: 102370  
Unnið: MMR

Blaðstærð: A4  
Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:50.000  
Dags: 24.04.2023  
Breytt dags:

