



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Mosar - Ný frístundabyggð

31.10.2023



## SAMÞYKKTIR

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 21.08.2023 með athugasemdafresti til: 07.09.2023.

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

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

## AÐALSKIPULAGSBREYTING

### SKJALALYKILL

103415-GRG-001-V02

### HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir / Brynja Rán Egilsdóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
1.2	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4.1	Breyting á uppdrætti	7
4.2	Breyting á greinargerð	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Umhverfispættir og áherslur	8
5.2	Valkostir og samanburður	9
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.3.1	Niðurstaða	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	11
6.2	Skipulagsferli	11

## 1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í gildandi Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Skipulagssvæðið er í landi Mosa (L227577) og er 16 ha að stærð samkvæmt HMS. Verður svæðinu breytt í frístundabyggð. Fyrirhugað er að skipuleggja allt að 15 nýjar lóðir, auk einnar lóðar sem er nú þegar byggð og verður tekin með í skipulagið.

### 1.1 Skipulagsgögn

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

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppráttur í mkv. 1:50:000.
- Greinargerð þessi.

### 1.2 Markmið

Skilgreina nýja frístundabyggð í aðalskipulagi.

Skilgreina skilmála fyrir frístundabyggð.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Mosar er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028. Fyrirhugað er að heimila frístundabyggð fyrir allt að 16 lóðir, fyrir er ein frístundalóð sem verður tekin með í skipulagið. Landið er ekki nýtt til búskapar og hefur landeigandi því óskað eftir breytingu á landnotkun þar sem eftirspurn eftir landbúnaðarlandi hefur dvínað. Svæðið er í góðum tengslum við núverandi frístundabyggð og vel staðsett hvað varðar innviði og veitukerfi. Uppbygging á frístundabyggð kæmi til með að efla byggð í sveitarfélaginu og styrkja tekjugrunn sveitarfélagsins og landeiganda. Byggt verður upp í samræmi við skilmála aðalskipulags og unnið verður að deiliskipulagi fyrir svæðið.

Aðkoma er af Bjallavegi (nr. 272) og um nýjan aðkomuveg að Mosum. Bjallavegur er skilgreindur sem tengivegur skv. vegskrá Vegagerðarinnar. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ flokkast svæðið sem tún og akurlendi.

Engar skráðar náttúruminjar eru á svæðinu. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

## 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

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. Frístundabyggð verði á afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefa kost á tækifærum til útiveru en þess jafnframt gætt að frístundasvæðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og náttúruverndar. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum<sup>1</sup>.

### 3.2 Aðalskipulag Rangárbings 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 2.2.2 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna fyrir frístundabyggð:

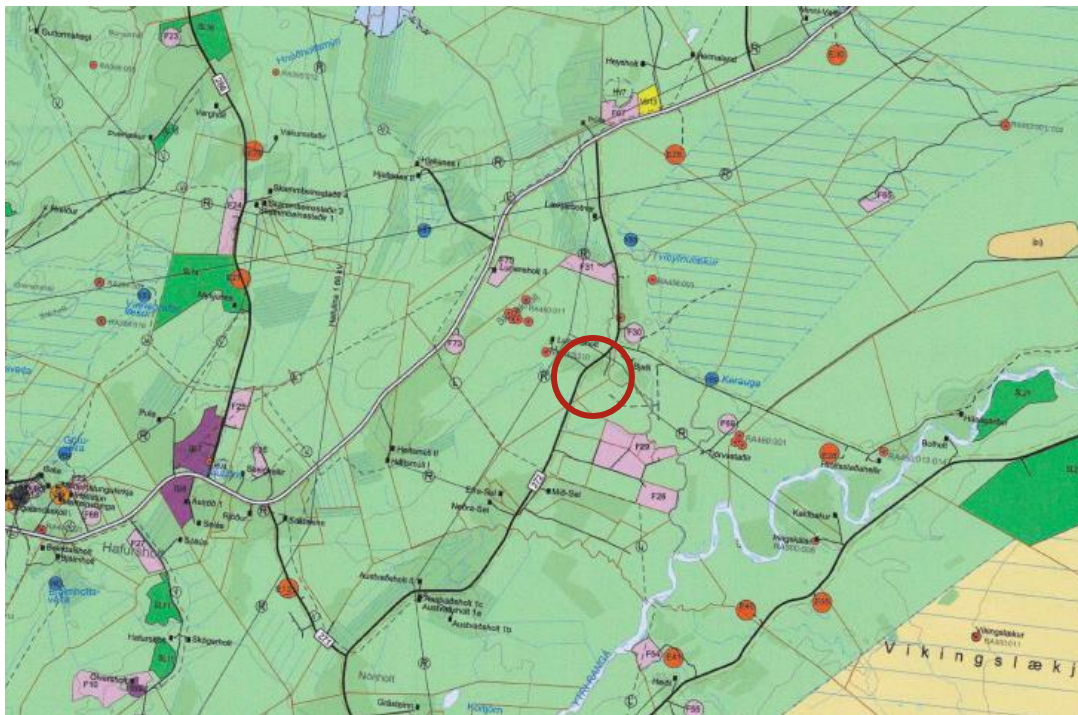
- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúruferarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruferars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.
- Frístundalóðir skulu að jafnaði vera 0,5 – 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03.

---

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

- Frístundasvæði verði ekki á góðu ræktunarlandi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum innan hvernar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

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. Gert verður ráð fyrir að ný frístundabyggð verði ekki stærri en 25 ha til að byrja með.



**MYND 1.** Hluti aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

### 3.3 Deiliskipulag

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir skipulagssvæðið. Í deiliskipulagi fyrir Mosa verður gerð grein fyrir allt að 15 nýjum frístundalóðum og fyrir er einn sumarbústaður á svæðinu sem er um 20 m frá Bjallalæk. Í skipulagi verður gert ráð fyrir allt að 16 lóðum, þá með núverandi lóð meðtalinni og skilmálar settir um uppbyggingu og yfirbragð svæðisins.

Bjallavegur er skilgreindur sem tengivegur. Sótt verður um undanþágu um að heimild verði að byggja í allt að 50 m fjarlægð frá miðlínu vegar. Verði áfram haldið í 100 m fjarlægð frá vegi er takmarkað svæði landsins hæft til uppbyggingar.

Núverandi bústaður er í 20 metra fjarlægð frá Bjallalæk eins og kom fram hér áður og eftir atvikum verða nýir byggingarreitir lóða sambærilega, þ.e. að heimilað verði að byggja allt að 20 metrum frá læknum. Þar sem um læk er að ræða, þá gilda ekki ákvæði skipulagsreglugerðar um að ekki sé heimilt

„að reisa mannvirki nær vötum, á m eða sjó en 50m“. Hugað verður að góðu rými og aðgengi að og meðfram læknum fyrir gangandi umferð.

### 3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið og skv. henni eru engar þekktar minjar 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 Breyting á uppdrætti

Bætt er við nýrri frístundabyggð á aðalskipulagsuppdráttinn.

### 4.2 Breyting á greinargerð

Bætt er við nýrri frístundabyggð í töflu um frístundabyggð.

**TAFLA 1.** Texti í breyttri greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F82	Mosar	Gert er ráð fyrir allt að 16 lóðum. Þar af er ein lóð byggð.. Unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið. Mannvirki skulu vera látlaus og falla sem best að umhverfinu. Stærð svæðis er um 16 ha.	16	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 sjálfra, 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 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 2 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 2.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Landsskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staðsetning og hönnun mannvirka skal taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.</li> </ul> Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbrigð í sveitarfélaginu.</li> <li>• Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað.</li> <li>• Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar-efni sem þarfnast lítills 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 yfirbrigð 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. Vistgerðarkortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none"> <li>• VOT S-3 mikilvægt fuglaverndunarsvæði</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> <li>• Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Útivistarmöguleikar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koma til móts við eftirspurn eftir fjölbreyttum búsetumöguleikum í þétt- og dreifbýli.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tryggja góð tækifæri til útiveru og náttúruupplifunar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika?
<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>• Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <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 verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?



## 5.2 Valkostir og samanburður

Í umhverfismati áætlana skal fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins eins og búast má við að það þróist ef ekki verður til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar“.

Börnir verða saman eftirfarandi valkostir:

### Valkostur 1. Ný frístundabyggð í landi Mosa.

Frístundabyggð F82 verður stofnuð úr landi Mosa. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 15 nýjum frístundalóðum, fyrir er ein frístundalóð sem verður tekin með í skipulagið. Heimiluð uppbygging er í samræmi við almenna skilmála aðalskipulags.

### Valkostur 2. Uppbygging á þegar skilgreindum frístundasvæðum.

Engin uppbygging á Mosum, það verður áfram landbúnaðarland. Byggt verði á þegar skilgreindum frístundasvæðum.

### Núll kostur. Gildandi aðalskipulag.

Svæðið verður áfram skilgreint sem landbúnaðarland.

## 5.3 Mat á umhverfisáhrifum

### VALKOSTUR 1:

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg.** Verið er að taka gott landbúnaðarland undir frístundabyggð en nýjar áherslur fylgja nýjum tímum. Takmörkuð eftirspurn er eftir landi til landbúnaðarnota en mun meira fyrir afþreyingu og útivist. Í gildandi skipulagi eru skilmálar um að mannvirki skuli falla sem best að náttúrulegu umhverfi.

**Áhrif á gróður og dýr eru neikvæð.** Áhrif á gott landbúnaðarland eru neikvæð, en leitast verður eftir að gengið verði vel frá jarðvegi, þá í sama horf eftir framkvæmdir. Ekki er talið að breytt skipulag muni hafa mikil áhrif á fuglalíf þar sem um er að ræða frístundabyggð og nú þegar er byggð og búseta allt í kring.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Leitast verður eftir að vera með sameiginleg hreinsivirki milli lóða í samræmi við reglugerð. Aukin umferð verður á svæðinu, en ekki stanslaus þar sem svæðið er frístundabyggð. Búast má við að umferð verði einkum um helgar.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Bygging og viðhald mannvirkja skapar atvinnu í sveitarfélaginu og frístundabyggðin er á samfelldu svæði og nálægt vegi þannig að nýting núverandi innviða verður betri.

**Áhrif á minjar eru óverulegar.** Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

**VALKOSTUR 2:**

**Áhrif á land og landslag eru jákvæð.** Mosar verða áfram landbúnaðarland og byggð verður upp á svæðum sem áður hafa verið skilgreind sem frístundabyggð. Áhrif eru jákvæð að því leiti að nýtingin er betri á skilgreindum frístundasvæðum og ekki er verið að taka landbúnaðarland undir ný frístundasvæði.

**Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/óviss.** Áhrif á gróður og dýr fer eftir því svæði sem yrði tekið undir nýjar frístundalóðir. Áhrif á gróður í Mosum eru jákvæð því ekki verður hreyft við landinu.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/óviss.** Með fjölgun frístundalóða þurfa að vera viðeigandi veitukerfi. Ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er ekki Mannvirki skulu vera látlaus og falla sem best að umhverfinu í samræmi við skipulag fyrirhugaðs deiliskipulags.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Uppbygging stuðlar að hagkvæmni er varðar nýtingu núverandi vega og veitukerfa.

**Áhrif á minjar eru óviss.** Áhrif á minjar fer eftir staðsetningu og fyrirkomulagi frístundabyggðar.

**GILDANDI SKIPULAG:**

**Áhrif á land, landslag, gróður, dýr og heilbrigði eru jákvæð.** Engin breyting, landið heldur sér eins og það er og verður áfram landbúnaðarsvæði og tún áfram nýtt til heyskapar.

**Áhrif á samfélag eru óveruleg.** Engin breyting.

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engin breyting, engar þekktar minjar eru á svæðinu.

**5.3.1 Niðurstaða**

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni þar sem skipulagssvæðið er í nálægð við aðrar frístundabyggðir. Land er í einkaeigu og ekki lengur nýtt til búskapar þar sem breyttar forsendur landnotkunar landeiganda eru hjá landeigenda, tún hefur þó verið heyjað. Sveitarfélagið vill verða við óskum landeigenda um að breyta landnotkun þar sem takmörkuð eftirspurn er eftir landi til landbúnaðar. Uppbygging á svæðinu styrkir tekjugrunn sveitarfélags og nærsamfélagsins þar sem það eykur einnig möguleika á atvinnu í nærumhverfinu. Valkostir mögulegra lóðarhafa spila sterkt inn þar sem margir eiga rætur að rekja til ákveðinna svæða og vilja vera á þeim svæðum sem þau þekkjá til.

**6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ**

Skipulagslýsing var kynnt í ágúst 2023. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Veitum og Vegagerðinni.

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

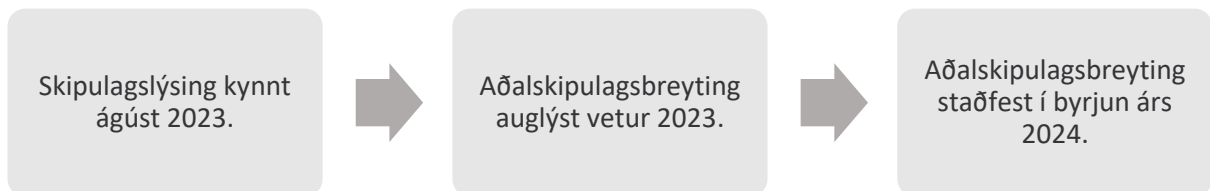
## 6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

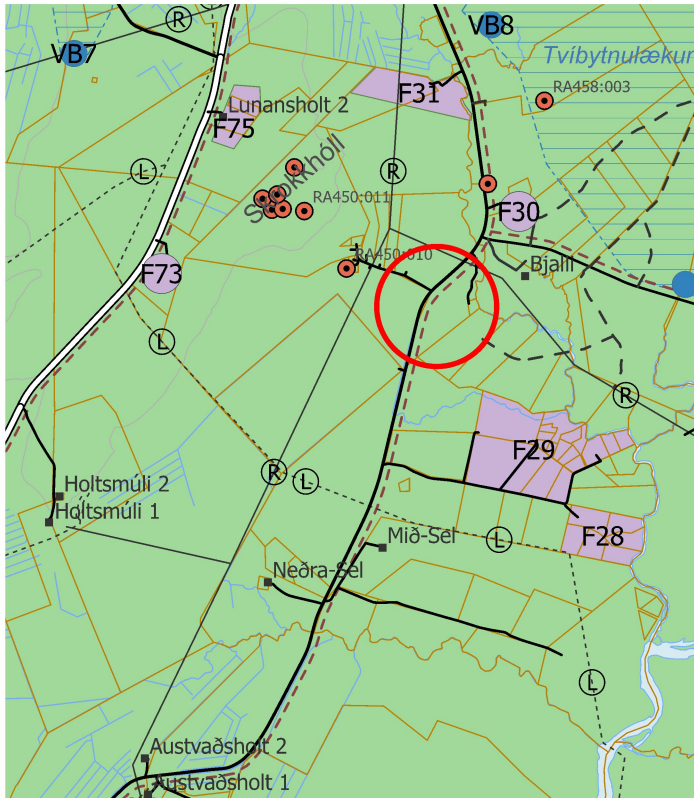
Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

## 6.2 Skipulagsferli

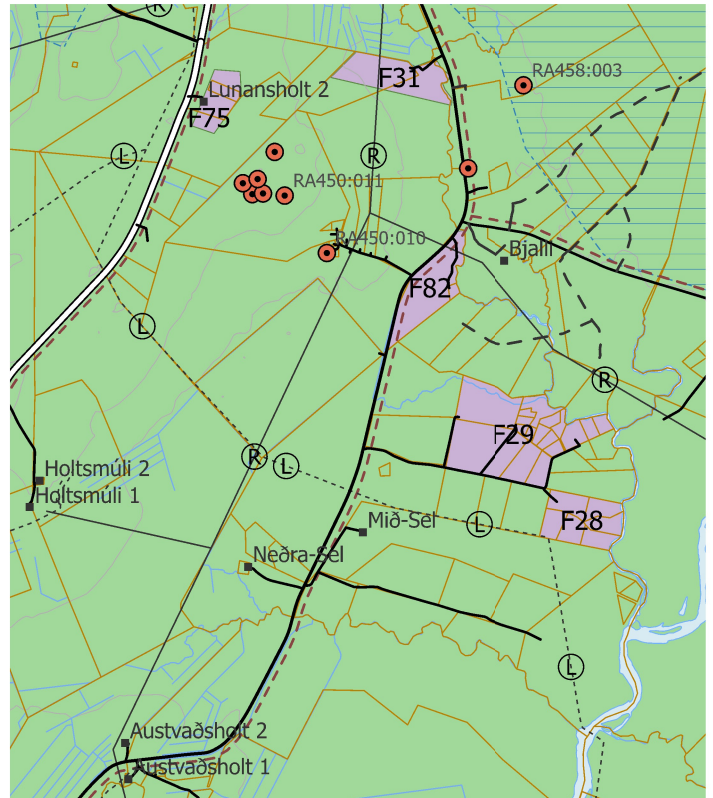


# Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Mosar - Aðalskipulagsbreyting



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

## Skýringar

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Afþreyingar- og ferðamannasvæði | Kirkjugarðar og grafreitir                 |
| Athafnasvæði                    | Samfélagsþjónusta                          |
| Efnistöku- og efnislosunarsvæði | Verslun- og þjónusta                       |
| Frístundabyggð                  | Íbúðarbyggð                                |
| Flugvellir                      | Vatnsból                                   |
| Iðnaðarsvæði                    | Stofnvegir                                 |
| Jökull                          | Tengivegir                                 |
| Landbúnaðarsvæði                | Héraðsvegir og aðrir vegir                 |
| Miðsvæði                        | Landsvegir                                 |
| Opin svæði                      | Slóðar                                     |
| Samfélagsþjónusta               | Gönguleið                                  |
| Skógræktar- og landgræðslusvæði | Reiðleið                                   |
| Strandsvæði                     | Hitaveita                                  |
| Verslun- og þjónusta            | Ljósleiðari                                |
| Íbúðarbyggð                     | Háspennulína 132-220 kV                    |
| Íþróttasvæði                    | Rafstrengur                                |
| Óbyggð svæði                    | Vatnsveita                                 |
| Afþreyingar- og ferðamannasvæði | Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning |
| Efnistöku- og efnislosunarsvæði | Á, lækur                                   |
| Frístundabyggð                  | Stöðuvatn, tjörn                           |
| Flugvellir                      | Svæði sem breytingin nær til               |
| Iðnaðarsvæði                    |  |



Aðalskipulagsbreyting  
Mosar

Verk: 103415      Blaðstærð: A4  
Unnið: GAL/MS      Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:50.000  
Dags: 31.10.2023      Breytt dags: