



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Ný íbúðarbyggð í Árbæjarhelli 2

24.04.2023

Br. 09.08.2023



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann 16.8.2023



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 17.10.2023



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

102369-GRG-V01

HÖFUNDUR

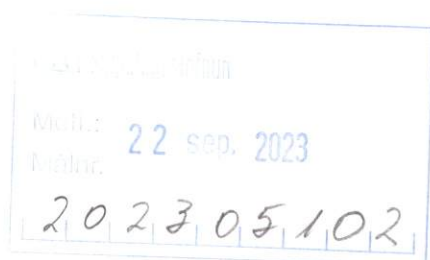
Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Margrét Róbertsdóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
1.2	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Deiliskipulag	8
3.4	Fornminjar	8
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	9
4.1	Breytingar á uppdrætti	9
4.2	Breytingar á greinargerð	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Valkostir	9
5.2	Umhverfisþættir og áherslur	9
5.3	Umhverfisáhrif	10
5.3.1	Niðurstaða	11
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	11
6.2	Skipulagsferlið	12
7	BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU	12



## 1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um 5 ha af landbúnaðarlandi er breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð í landi Árbæjarhellis 2 (L198670). Skipulagssvæðið er um 5 ha að stærð.

Landeigandi hyggst byggja svæðið upp sem íbúðarsvæði og er fyrirhugað er að skipta svæðinu upp í átta lóðir fyrir íbúðarhús.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru greinargerð ásamt uppdrætti sem sýnir gildandi skipulag og breytt skipulag.

### 1.2 Markmið

Helstu markmið með aðalskipulagsbreytingunni eru eftirfarandi:

Skilgreina nýtt íbúðarsvæði í aðalskipulagi

Skipta svæðinu upp í átta lóðir.

Skilgreina skilmála fyrir íbúðarsvæðið.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Árbæjarhellir 2 (landnr. 198670) í Holtum er með aðkomu frá Árbæjarvegi. Árbæjarhellir 2 er skráð 72,5 ha að stærð. Skipulagssvæðið er um 5 ha að stærð og er tiltölulega flatt. Landið er grasi gróið, að stærstum hluta beutiland en um 1,5 ha er ræktað tún. Svæðið hefur verið nýtt sem beutiland og tún. Ætla má að um gott landbúnaðarland sé að ræða. Gert er ráð fyrir að svæðið verði skipulagt fyrir allt að 8 íbúðalóðir og að stærð hvernar verði um 0,5-1 ha. Óska þarf eftir því að taka svæðið úr landbúnaðarnotkun, þrátt fyrir að ætla megi að það verði, a.m.k. að hluta til, nýtt til landbúnaðar en skv. aðalskipulagi er heimilt minni háttar dýrahald, verði það nánar skilgreint í deiliskipulagi.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er að finna vistgerðirnar tún og akurlendi og víðikjarrvist. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu Náttúruvinnustofnunar, en þar sem það er byggð og búseta allt í kring í sveitarfélaginu og skipulagssvæðið er ekki votlendi, áhrif á fugla eru metin óveruleg. Engar skráðar náttúruvinnur eru á svæðinu.

Mikil breyting hefur átt sér stað í landbúnaði undanfarið og færst hefur í vöxt að landeigendur óski eftir að nýta hluta jarðar sinnar með öðrum hætti til tekjuöflunar en til landbúnaðar. Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli hefur farið vaxandi þar sem margir vilja búa utan þéttbýlisins með gott rými í kringum sitt sérbýli og aukið útsýni.

Fjölbreytt framboð íbúðarsvæða eykur möguleika á að einstaklingar velji sér búsetu þar sem þeim líkar hvað best og eykur þar með vellíðan. Staðbundin atvinna með ljósleiðaratengingu er alltaf að aukast sem styrkir búsetu utan þéttbýlis og kjósa sífellt fleiri að vinna og/eða stunda nám heiman frá sér. Með fjölbreyttum möguleikum til búsetu, bæði í þéttbýli og ekki síður í dreifbýli, byggist upp fjölbreytt samfélag. Með því að heimila landeigendum að skipuleggja hluta sinna jarða fyrir þennan markað fjölga íbúum sveitarfélagsins, landeigendur fá tekjur og dreifbýlið og samfélagið styrkist. Sveitarfélagið er þegar að veita þjónustu í dreifbýli, t.a.m. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Þéttari byggð, í tengslum við núverandi þjónustukerfi, stuðlar að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og léttir rekstur sveitarfélagsins, en á nýju íbúðarsvæði mun þjónustustig vera það sama og annarsstaðar í sveitarfélaginu.

Eftirspurn eftir lóðum í dreifbýli fer eftir framboði og verða sum svæði vinsælli en önnur. Einnig hafa orðið eigendaskipti á jörðum og nýir eigendur vilja nýta jarðir í annað en íbúðarbyggð, jafnvel þó deiliskipulag sé fyrir hendi. Því geta verið óbyggð íbúðarsvæði í sveitarfélaginu sem ekki er eftirspurn eftir. Við næstu endurskoðun aðalskipulagsins verða íbúðar- og frístundasvæði yfirfarin, m.a. með tilliti til uppbyggingar og mögulega verða einhver felld út þar sem eftirspurn er ekki til staðar.



**MYND 1.** Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins ([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 dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhättum. 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 víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari 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.

Breytingin er ekki í samræmi við landsskipulagsstefnu að því leyti að verið er að taka hluta svæðis, sem ætla má að sé gott landbúnaðarland, undir íbúðarbyggð.

Að öðru leyti er breytt stefna í samræmi við landsskipulagsstefnu

#### 3.2 Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

Í aðalskipulagi er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði en verður breytt í íbúðarbyggð.

**Stefna um landbúnaðarsvæði**

- 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.

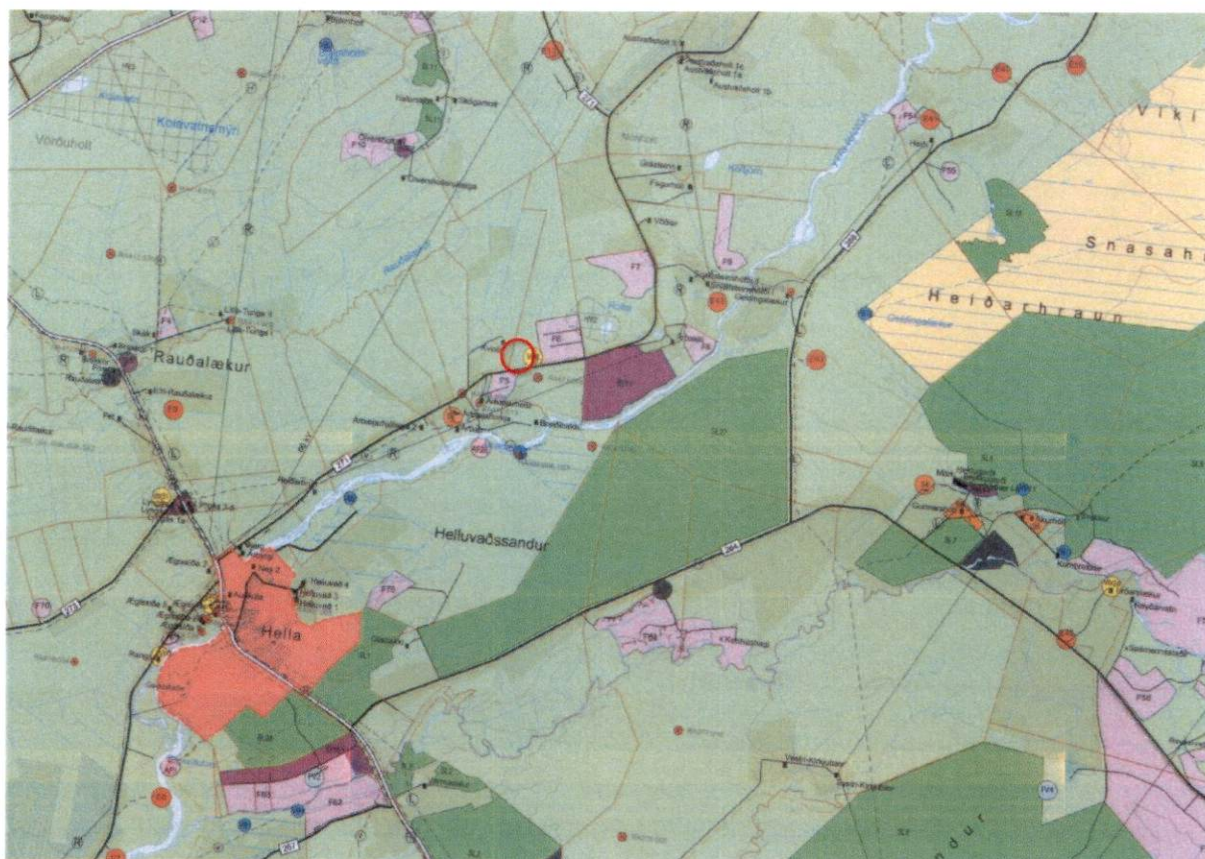
Gott Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkuð í sveitarfélaginu en farið verður í þá vinnu.

**Stefna um íbúðarbyggð**

- 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 náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- 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.

Þó landbúnaðarland hafi ekki verið flokkað í Rangárþingi ytra þá má ætla a.m.k. hluti svæðis teljist gott landbúnaðarland. Að öðru leyti samræmist breytingin stefnu í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er vel staðsett m.t.t. samgangna og veitukerfa þ.á.m. ljósleiðaratenginga. 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 5 ha svæðis sem afmarkast innan lóðar Árbæjarhellis. Áætlað er að skilgreina átta lóðir á skipulagssvæðinu fyrir íbúðarhús. Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir nýjum lóðarmörkum, byggingum og aðkomuvegum. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu o.fl. eftir því sem við á.

### 3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornminja er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

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

Afmarkað er rúmlega 5 ha svæði fyrir íbúðarbyggð ÍB34 í Árbæjarhelli 2 og minnkar landbúnaðarland sem því nemur.

### 4.2 Breytingar á greinargerð

Bætt verður inn nýju svæði fyrir íbúðarbyggð í töflu um íbúðarbyggð.

Texti í breyttri greinargerð.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
ÍB34	Árbæjarhellir 2	Gert er ráð fyrir allt að 8 lóðum. Heimiluð uppbygging í samræmi við almenna skilmála aðalskipulags. Í deiliskipulagi skal leitast við að staðsetja byggingar og vegi þannig að sem minnst land verði fyrir raski og að sem stærstur hluti svæðisins geti áfram nýst til landbúnaðar. Taka skal mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum og staðhættum. Aðlaga skal mannvirki að landinu umhverfis. Stærð svæðis er 5,4 ha.	Árbæjarhellir 2

Samkvæmt almennum skilmálum í gildandi aðalskipulagi er nýtingarhlutfall íbúðarlóða í dreifbýli allt að 0,05 og hámarks byggingarmagn 1.500 m<sup>2</sup>.

## 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
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárbings 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 dreifbýlisyfirbragð.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.</li> <li>Byggð og búseta er allt í kring og reyna skal með aukinni uppbyggingu hafa sem minnst áhrif á búsvæði dýra.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Rangárbings 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>Íbúapróun.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Aðalskipulag Rangárbings 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>Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.</li> <li>Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði lóða.</li> </ul>	Leiðir stefnan til fjölgunar íbúa? Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri?
<b>Minjar</b> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárbings 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.** Skilmálar eru um að mannvirki skuli falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og að leitast skuli við að halda í dreifbýlisyfirbragð. Einnig er í næsta nágrenni rekin ferðaþjónusta og frístundabyggð. Þó 8 lóðir byggist upp til viðbótar og mannvirki séu alla jafnan sýnileg, þá eru áhrifin metin óveruleg ef farið verður að ofangreindum skilmálum.

**Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/neikvæð.** Ætla má að verið sé að taka gott landbúnaðarland undir íbúðarbyggð, almennt fylgir aukin trjágróður nýrri íbúða- og frístundabyggð. Skipulagssvæðið er ekki votlendi, núþegar er byggð og búseta allt í kring og áhrif á fugla því óveruleg.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/jákvæð.** Gert er ráð fyrir að gengið verði frá fráveitu á fullnægjandi hátt. Umferð verður eitthvað meiri þegar svæðið byggist upp en nú þegar er talsverð umferð frá ferðaþjónustu sem nýtir sömu aðkomu. Ef íbúar svæðisins vinna í nágrenninu er möguleiki að nýta vistvænan ferðamáta til og frá vinnu því stutt er t.d. að fara á Hellu.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Breytingin er líkleg til að leiða til fjölgunar íbúa og atvinnutækifæra, a.m.k. meðan á uppbyggingu svæðisins stendur. Verið er að stuðla að uppbyggingu í dreifbýli og nýtingu núverandi vega og veitukerfa. Ljósleiðaratenging er í boði sem veitir möguleika á ýmis konar fjarvinnu.

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engar minjar eru innan skipulagssvæðis.

## Gildandi skipulag

Áhrif á land og landslag, gróður, dýr og heilbrigði eru óveruleg. Landið verður áfram nýtt til landbúnaðar.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Stefnan hefur engin áhrif á íbúafjölda eða atvinnu.

Áhrif á minjar eru óverleg. Landið verður áfram nýtt til landbúnaðar.

### 5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Land í dreifbýli sveitarfélags er almennt í einkaeigu og vill sveitarstjórn heimila landeiganda að nýta sitt land m.a. til að efla fjölbreytni í framboði á íbúðarlóðum í dreifbýli og fjölga íbúum þegar svæðið byggist upp.

Þó verið sé að taka landbúnaðarland undir íbúðarbyggð þá er ekki um stórt svæði að ræða og almennt hefur ekki verið mikil eftirspurn eftir landi til landbúnaðarnota.

Skipulagssvæðið er ekki votlendi, það er byggð og búseta allt í kring í sveitarfélaginu. Mögulega mun byggðin alltaf hafa einhver áhrif á fugla þegar uppbygging á sér stað en það er oftast nær tímabundið og setjast fuglarnir aftur að, auk þess er ekki verið að breyta stórum svæðum í þetta byggð.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

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

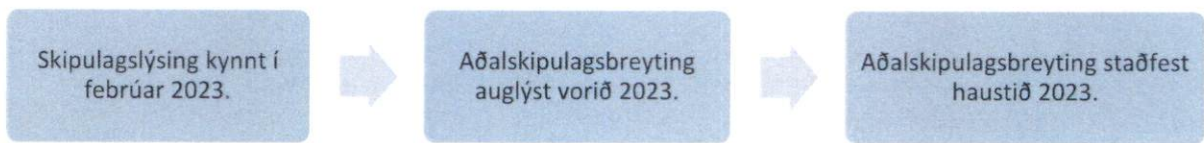
Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

### 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

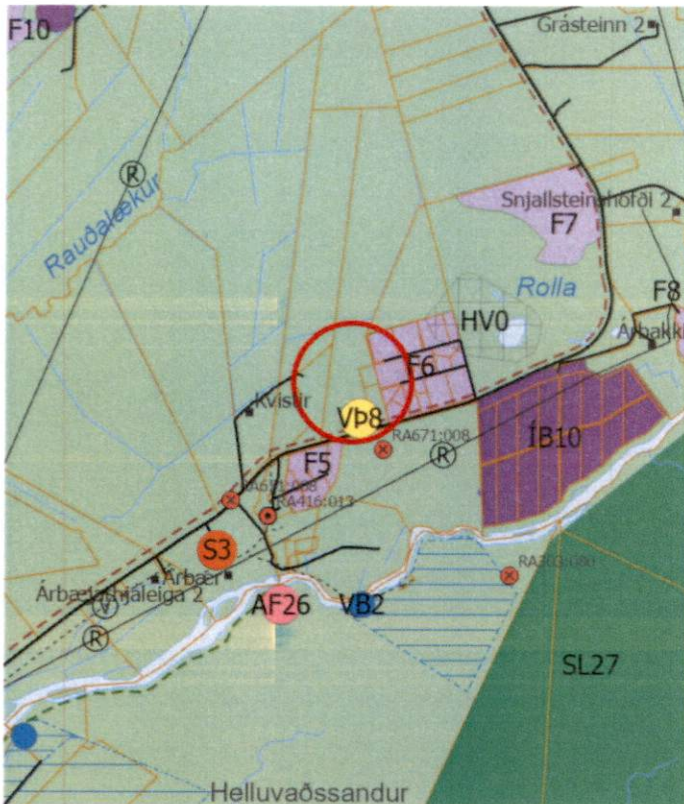


## 7 BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU

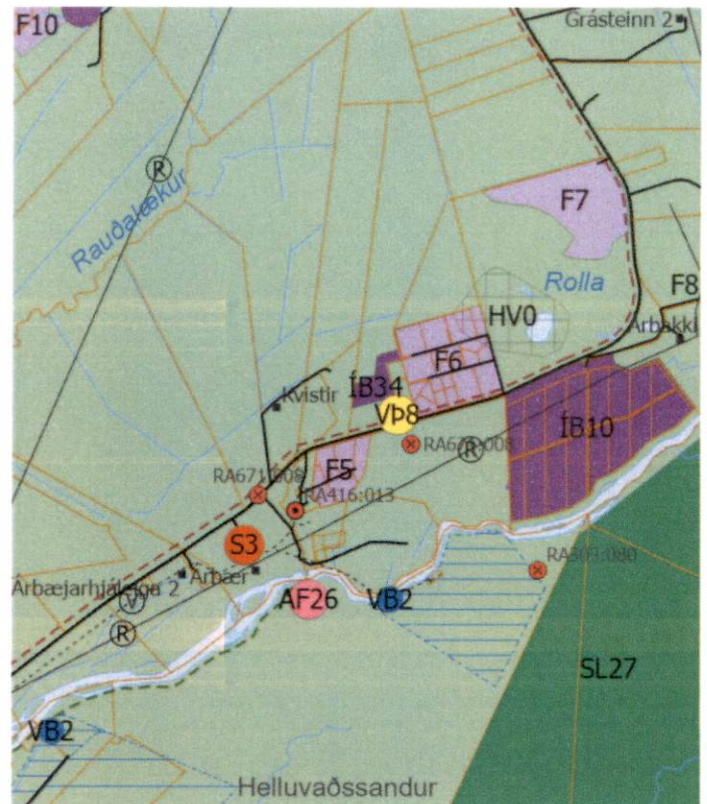
Eftir umsögn Umhverfisstofnunar var bætt við texta í kafla 2, 5.2 (Tafla 1), 5.3 og 5.3.1 um fuglasvæði.

# Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

## Sveitarfélagsuppráttur - Árbæjarhellir 2



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

### Skýringar

#### Landnotkun

- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Íbúðarbyggð
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Vatnsból

#### Samgöngur og veitur

- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir

- Gönguleið
- Reiðleið
- Háspennulína 132-220 kV
- Vatnsveita

#### Takmarkanir á landnotkun

- Hverfisvernd
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Fornminjar undir hverfisvernd ónálvæm staðsetning

#### Tákn til skýringar

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



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

Aðalskipulagsbreyting  
Árbæjarhellir 2

Verk: 102366 Blaðstærð: A4  
Unnið: MMR Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:50.000  
Dags: 24.04.2023  
Breytt dags: