



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

F72 verður landbúnaðarland að nýju

01.11.2024



	Skipulagsstofnun
Mött.:	- 7 mars 2025
Málmr.:	
202409061	

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann 12.2.2025



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 19. mars 2025

Gudrun Lára Ólafsdóttir



SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____.

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

110683-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

BRE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	8
3.4	Fornminjar	8
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Valkostir	9
5.2	Umhverfisþættir og áherslur	9
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	10
5.3.1	Niðurstaða	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar	11
6.2	Skipulagsferli	11

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Svæðin sem breytingin nær til eru Hallstún (L165088) 17,9 (mæld stærð 17,4) ha að stærð, Hallstún land (L203602) 2,2 (mæld stærð 2) ha og Hallstún land (203908) 14,9 ha að stærð skv. landeignaskrá HMS. Heildarstærð svæðanna er 35 ha. Frístundabyggð F72 er skilgreint á hluta Hallstúns og Hallstúni land (203602). Fyrirhugað er að sameina jarðirnar og byggja þar upp til fastrar búsetu þar sem stundaður verður landbúnaður og atvinna tengd hestamennsku.

1.1 Skipulagsgögn

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

- Gildandi og breyttur sveitarfélagsuppdráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi ásamt umhverfismatsskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi óskar eftir breytingu á landnotkun þar sem núverandi frístundasvæði F72 verður felld út og svæðið gert að landbúnaðarsvæði að nýju. Almennt hefur áhugi landeiganda á að fá búseturétt á landspildum sínum aukist þar sem fólk sækist eftir að stunda minniháttar búskap eða aðra atvinnustarfsemi sér til tekjuöflunar. Með þessari breytingu er verið að koma til móts við óskir landeigenda Hallstúns og færa land aftur yfir í landbúnaðarlandnotkun og eru áform um að byggja þar upp í tengslum við hestamennsku. Gert er ráð fyrir landbúnaðarstarfsemi samhliða fastri búsetu.

Fyrir eru á svæðinu 4 frístundahús, íbúðarhús og skemma. Gert verður ráð fyrir að hluti núverandi bygginga verði breytt yfir í íbúðarhús og verður það nánar útfært í deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að uppbygging samræmist skilmálum landbúnaðarlands þar sem er föst búseta og er heimilt að vera með takmarkaðan rekstur sem ekki tengist landbúnaði.

Svæðið er vel staðsett hvað varðar tengingu við helstu vegi og veitur og því er verið að stuðla að hagkvæmni í rekstri þeirra. Þjónustustigið mun vera það sama á landbúnaðarsvæðum og annars staðar í dreifbýli sveitarfélagsins.

2.1 Staðhættir

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Landvegi (26) um heimreið Hallstúns.

Svæðið eru grasi gróin. Nokkrar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðis. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu NÍ.

Svæðið eru innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauðu flákanna. Mynd frá landeignaskrá HMS. ©Loftmyndir ehf.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til verndar og ráðstöfunar lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.“

Í stefnunni eru sett fram þrjú markmið er snúa að vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélagsins og samkeppnishæfu atvinnulífi.

Kolefnishlutleysi er leiðarljós markmiðsins um *vernd umhverfis og náttúru*. Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera að leiðarljósi í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.

Aðlögun að loftslagsbreytingum er leiðarljós markmiðsins um *velsæld samfélagsins* og skal skipulag stuðla að almenntri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi sem verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróðurhúsalofttegunda.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er hluti svæðis sem breytingin nær til skilgreint sem frístundabyggð F72.

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.
- 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.

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.

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

LANDSTÆRÐIR	HEITI	BYGGINGARMAGN	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/jarðhlutar	Almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1.	Heimild til uppbyggingar sbr. kafla 2.3.8. um stakar framkvæmdir.

Umrætt skipulagssvæði er yfir 15 ha að stærð og gilda því eftirfarandi almenn ákvæði sbr. kafla 2.3.1:

- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarlandi.
- Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð og 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.
- Heimilt er að stunda uppgræðslu á landbúnaðarlandi, þ.m.t. landgræðslu, skógrækt og skjólbeltarækt m.a. til landbóta og skjólmyndunar.
- Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu akuryrkjalandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna.
- Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er föst búseta.

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 að eftir því sem hægt er að jarðir haldist í byggð. 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 aðstæður leyfa er heimilt að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi, s.s. smáiðnað, smiðju, verkstæði, gistiheimili, gestahús, verslun og/eða veitingarekstur, svo fremi sem heildarstærð slíkra bygginga fari ekki yfir 1500 m².

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011 en markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G skv. vatnavefsjá. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand, en núverandi ástand þeirra eru óþekkt.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárbíngi ytra er lokið. Innan skipulagssvæðis eru níu þekktar minjar.

Eftirfarandi minjar eru:

RA-401:016 garðlag, RA-403:001 bæjarhóll, RA-403:002 útihús, RA-403:003 fjárhús, RA-403:007 garðlag, RA-403:009 vatnsból, RA-403:010 mógrafir, RA-403:011A gerði og RA-403:011B gerði.

Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminja nr. 80/2012. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna.

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags þar sem F72 verður felld út.

Felld verður út eftirfarandi í töflu í kafla 2.2.2 Frístundabyggð.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F72	Melbær	Svæði úr landi Hallstúns. Gert er ráð fyrir allt að 7 lóðum og eru 5 byggðar. Ekkert deiliskipulag er í gildi. Stærð svæðis er um 5 ha.	7	5

Eftirfarandi land verður skilgreint landbúnaðarsvæði að nýju.

5 UMhverfismatsskýrsla

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

5.1 Valkostir

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

5.2 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni eru skoðuð áhrif á umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1.

TAFLA 1. Umhverfispættir, viðmið og matsspurningar.

UMhverfispáttur	UMhverfisviðmið	MATSSPURNINGAR
Land og landslag Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. - Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. Landsskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. - Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.	Landsskipulagsstefna 2015-2026. - Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg, að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. Vistgerðarkortlagning NÍ. - VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði Mengun og hávaði. Grunnvatn.	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. - Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011. - Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.	Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag Atvinnulíf. Íbúar. Hagræn áhrif.	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. - Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað skal leiða til að byggja upp stoðgreinar þess. - Heimilt að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er fóst búseta.	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa og íbúapróun? Hefur stefnan áhrif á framboð fristundabygðar?
Náttúru- og menningarminjar Fornminjar.	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. Aðalskráning fornminja.	Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG

Áhrif á land og landslag er óveruleg. Svæðið er þegar byggt upp að hluta sem frístundabyggð. Fyrirhuguð uppbygging undir skilmálum landbúnaðarlands hefur óveruleg áhrif á land og landslag þar sem svæðið kemur til með að nýtast til landbúnaðar og uppbygging mannvirkja tekur mið af því dreifbýlisfirbragði sem þegar er í sveitarfélaginu.

Áhrif á gróður og dýr er óveruleg/jákvæð. Svæðið kemur til með að raskast að hluta á meðan uppbygging á íbúðarhúsum og mannvirkjum stendur yfir. Fyrirhugað er að nýta landið til landbúnaðar og hestamennsku og kemur svæðið ef til vill til með að vera grætt frekar upp samhliða þeirri starfsemi.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg/jákvæð. Nánar skal gera grein vatnsöflun og frárennismálum í deiliskipulagi. Ef vel er farið að viðeigandi lögum og reglugerðum þar að lútandi er ekki talin hætta á mengun vegna uppbyggingarinnar.

Áhrif á samfélag er jákvæð. Verið er að efla landbúnað og fasta búsetu, sem skilar inn tekjum til bæði sveitarfélagsins og landeiganda.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Innan skipulagssvæðis eru 9 minjar, en engar í nálægð við svæði sem fyrirhuguð uppbygging er. Einnig verður gert ráð fyrir 15 m friðhelgi í kring.

GILDANDI SKIPULAG

Áhrif á land og landslag er óveruleg. Engin breyting. Svæðið heldur sér eins og það er.

Áhrif á gróður og dýr er óveruleg. Engin breyting. Svæðið helst eins og ekki verður byggður upp landbúnaðir á svæðinu.

Áhrif á heilbrigði er óveruleg/neikvæð. Engin breyting. Frístundasvæðið heldur sér, ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Engin breyting. Innan skipulagssvæðis eru 9 minjar en eru þær ekki í nálægð við núverandi mannvirki á svæðinu.

5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni þar sem verið er að efla landbúnað og fella út frístundasvæði sem ekki eru nýtt. Með breytingunni er verið að koma til móts við óskum landeiganda og auknum tekjum til sveitarfélagsins.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt frá miðjum september til enda október 2024. Umsagnir bárust frá Veitum, Skipulagsstofnun, Landsnets, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

6.1 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 stjórnsýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferli

Skipulagslýsing kynnt
haustið 2024.



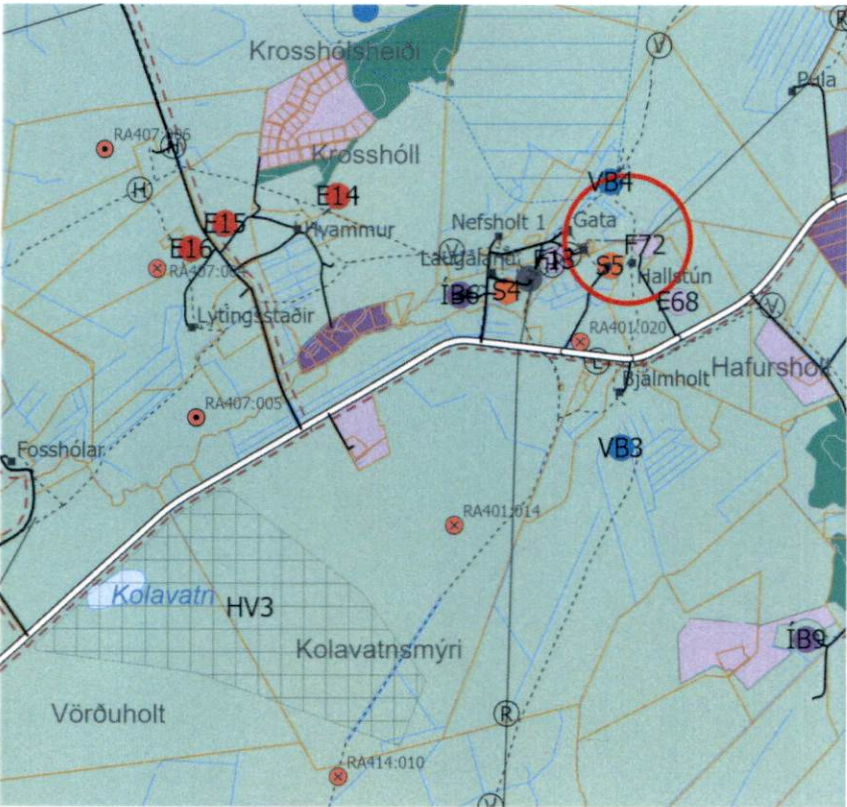
Aðalskipulagsbreyting
auglýst vetur 2024-25.



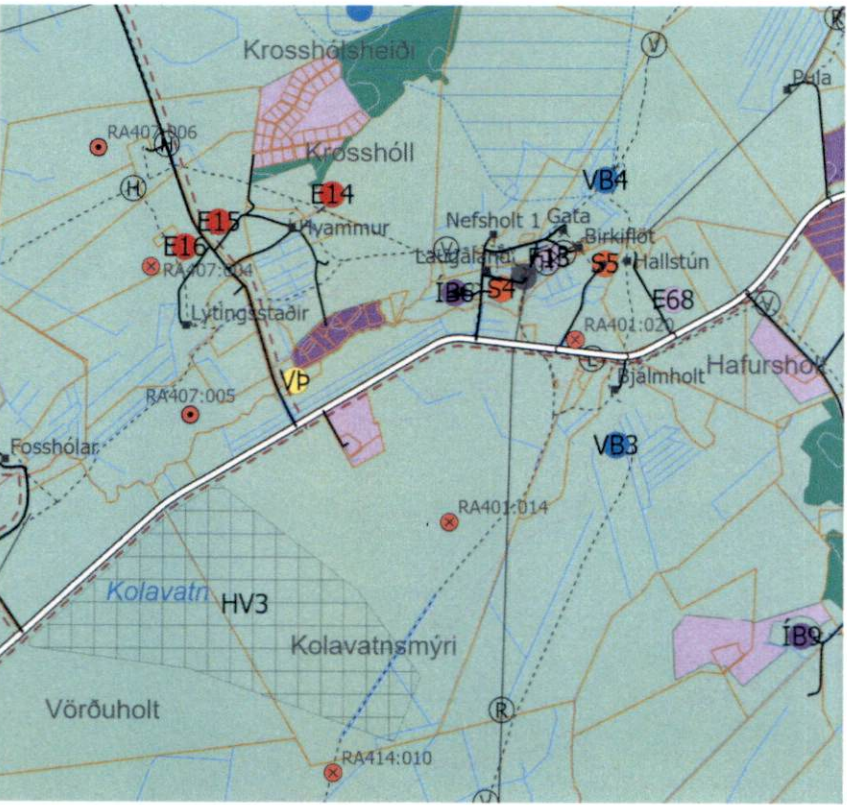
Aðalskipulagsbreyting
staðfest snemma árs
2025.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Breyting aðalskipulags - Hallstún F72



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Bæir
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleið
- (H) Hitaveita
- (L) Ljósleiðari
- (R) Háspennulína 132-220 kV
- (R) Rafstrengur
- (V) Vatnsveita
- Hverfisvernd
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Fristundabyggð
- Iðnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Vatnsból
- Íbúðarbyggð
- Landeignaskrá
- Vatnafar
- Hæðarlínur
- Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Íbúðarbyggð
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- Fornminjar undir hverfisvernd ónákvæm staðsetning



Breyting - aðalskipulags
Hallstún F72

Verk: 110683	Blaðstærð: A4
Unnið: GAL	Rýnt: MS
Mælikvarði: 1:50.000	Dags: 01.11.2024
Breytt dags:	

