



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Efra-Sel F29 – *Hluti frístundasvæðis verður landbúnaðarsvæði*

28.05.2024

Br. 21.10.2024



## 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 13. 11. 2024



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 12. 12. 2024

Gönnu Lára Guðvörð.

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 05.03.2024 með athugasemdafresti til: 28.03.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 15.08.2024 með athugasemdafresti til: 02.10.2024.

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

## ADALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

108711-GRG-001-V04

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	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.2	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	6
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4.1	Breyting á uppdrætti	7
4.2	Breyting á greinargerð	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir	8
5.2	Umhverfisþættir og áherslur	8
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.3.1	Niðurstaða	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar	10
6.2	Skipulagsferli	10
6.3	Breytingar að lokinni auglýsingu	10

## 1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010.

Svæðin sem breytingin nær yfir eru Aðalsel (landnr. 235159), Háasel (landnr. 220358), Móselsel (landnr. 224132), Sel (landnr. 202401) og Vestursel (landnr. 235160). Svæðin eru skilgreind sem hluti af frístundasvæði F29 í gildandi aðalskipulagi en verða landbúnaðarsvæði með breytingunni.

### 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

Landeigendur Aðalsels, Háasels, Mósels, Sels og Vestursels óska eftir breytingu á landnotkun þar sem núverandi frístundasvæði verður gert að landbúnaðarsvæði að nýju. Aukist hefur áhugi landeigenda að fá búseturétt á landspildum sínum og stunda þar minniháttar búskap eða aðra starfsemi. Þá hafa fjarskipti batnað verulega með lagningu ljósleiðara, og þá möguleikar á fjarvinnu í mörgum atvinnugreinum. Innan lóða verður heimilt að byggja í samræmi við skilmála landbúnaðarlands, eins og er heimilað í gildandi aðalskipulagi.

Með breytingunni er verið að koma til móts við óskir landeigenda og stuðla þannig um leið að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra og fjölga íbúum sveitarfélagsins. Aukin eftirspurn og fleiri notendur þjónustunnar auka hagræði og létta á rekstri sveitarfélagsins. Þjónustustigið mun vera það sama á landbúnaðarsvæðum og annars staðar í dreifbýli sveitarfélagsins.

### 2.1 Staðhættir

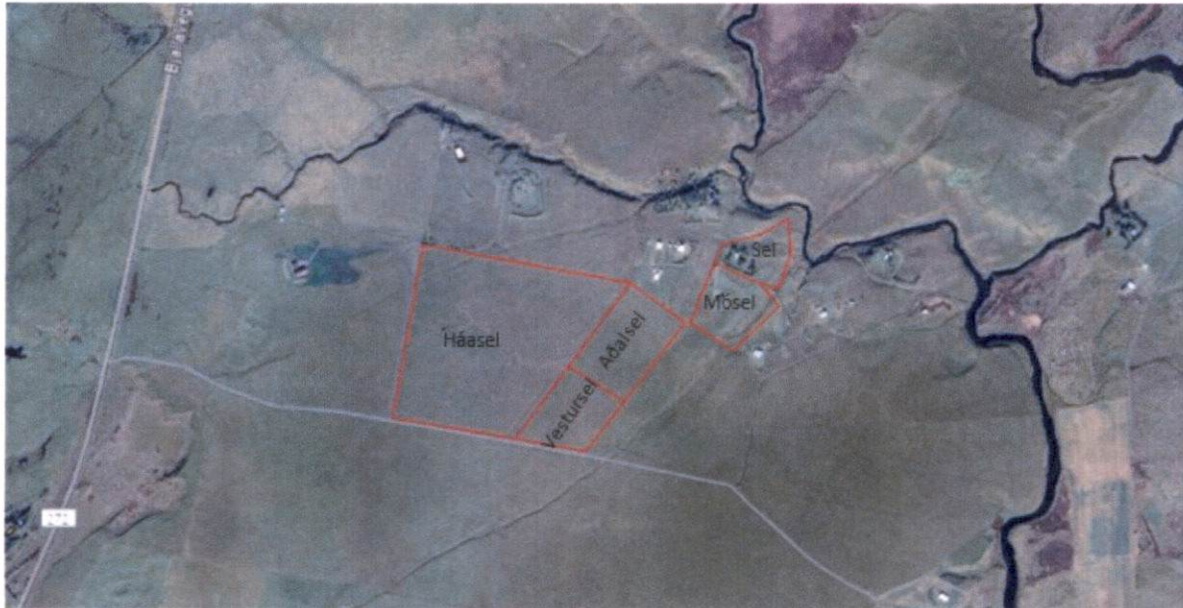
Breytingin nær til lóðanna Aðalsel (L235159) – 2,4 ha, Háasel (L220358) – 10,6 ha, Móselsel (L224132) – 1,7 ha, Sel (L202401) – 1,1 ha og Vestursel (L235160) – 1,8 ha. Aðalsel og Vestursel eru óbyggðar. Á Móselsi er fyrir 111,1 m<sup>2</sup> sumarhús og á Seli er 56 m<sup>2</sup> sumarhús.

Aðkoma að skipulagssvæðunum er af Bjallavegi (272) um heimreið Lækjarsels.

Svæðin eru grasi gróin, innan svæðanna er að finna víðikjarrvist sem hefur mjög hátt verndargildi<sup>1</sup>. Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðanna. Svæðin njóta ekki sérstakrar verndar en

<sup>1</sup> <https://www.ni.is/is/grodur/vistgerdir/land/vidikjarrvist>

allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu NÍ. Svæðin eru innan grunnvatnshlottsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G.



**MYND 1.** Skipulagssvæðin eru innan rauðu rammanna. Mynd frá Google maps.

### 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

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

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.

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:

**TAFLA 1.** Byggingar á landbúnaðarlandi, sem ekki tengjast búrekstri viðkomandi jarðar.

LANDSTÆRDIR	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 <sup>2</sup> samanlagt.	Heimilt er að byggja 2 íbúðarhús, 2 frístunda-/gestahús auk annarra bygginga, m.a. til landbúnaðarnota.

### 3.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að *vernd umhverfis og náttúru* skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri *velsæld samfélagsins* og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að *samkeppnishæfu atvinnulífi* með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

### 3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnvistkerfa 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<sup>2</sup> skv. vatnavefsjá. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand, en núverandi ástand er óþekkt.

Aðalskipulagsbreytingin mun miða að því að viðhalda umhverfisgæðum vatnshlotsins.

<sup>2</sup> <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-44-G>

### 3.4 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sel og Mósel. Deiliskipulag frístundasvæða Efra-Sels ln. 202401 var samþykkt í B-deild 15.06.2016. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Aðalsel, Háasel og Vestursel.

Unnið verður að nýjum deiliskipulögum/breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Áhersla verður lögð á að mannvirki falli sem best að landi og raski náttúruvari sem minnst. Vel skal staðið að fráveitumálum og huga að umhverfismarkmiðum vatnshlota.

### 3.5 Fornminjar

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

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

## 4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Frístundabyggðin F29 minnkar og verður þess í stað landbúnaðarsvæði. Samhliða er gerð textabreyting í töflu um frístundasvæði F29.

### 4.1 Breyting á uppdrætti

Fláki F29 minnkar og verður landbúnaðarsvæði.

### 4.2 Breyting á greinargerð

Textabreyting verður gerð í töflu F29.

**TAFLA 2.** Texti í gildandi greinargerð.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F29	Efra - Sel	Gert er ráð fyrir allt að 34 lóðum. Deiliskipulag er fyrir 14 lóðir og eru 7 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 42,1 ha.	34	7

**TAFLA 3.** Texti í breyttri greinargerð.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F29	Efra - Sel	Unnið er að endurskoðun deiliskipulags. Stærð svæðis er um 24,3 ha.	29	5

## 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

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

### 5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni eru skoðuð áhrif á umhverfisþætti í töflu 4.

**TAFLA 4.** Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
<b>Land og landslag</b> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.</li> </ul> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.</li> <li>Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Grunnvatn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> </ul> <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.</li> </ul> <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i>	Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i> <i>Hagræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitað skal leiða til að byggja upp stoðgreinar þess.</li> <li>Heimilt að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er fóst búseta.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa og íbúaþróun? Hefur stefnan áhrif á framboð fristundabygðar?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul> <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?



### 5.3 Mat á umhverfisáhrifum

#### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg.** Svæðið verður landbúnaðarsvæði með þeim heimildum fyrir uppbyggingu og atvinnustarfsemi sem gildir á slíkum svæðum sem viðheldur dreifbýlisyfirbragði sveitarfélagsins.

**Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/neikvæð.** Svæðin byggjast upp til fastrar búsetu og minniháttar landbúnaðarnota. Innan svæðis er víðikjarrvist sem hefur hátt verndargildi sem getur raskast við við breytta landnýtingu s.s. uppbyggingu á svæðinu. Við staðsetningu mannvirkja skal tillit tekið til útbreiðslu vistkerfa með hátt verndargildi.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Ástand grunnvatnshlotsins er óþekkt, uppbygging á svæðinu til fastrar búsetu og mögulegar atvinnustarfsemi getur haft áhrif á ástand þess. Nánar skal gera grein fyrir vatnstöku og fráveitumálum í deiliskipulagi. Ekki er hætt á mengun ef gengið er frá fráveitukerfum á fullnægjandi hátt.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Breytingin stuðlar að fjölgun íbúa með fasta búsetu sem um leið eykur tekjur sveitarfélagsins. Íbúar fá meiri þjónustu, t.a.m. skólaakstur, sorphirðu o.fl.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg.** Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

#### GILDANDI SKIPULAG:

**Áhrif á land, landslag, gróður og dýr eru óveruleg.** Svæðið er frístundabyggð með þeim heimildum fyrir uppbyggingu sem gildir á slíkum svæðum.

**Áhrif á heilbrigði er óveruleg.** Gert er ráð fyrir að gengið hafi verið frá núverandi fráveitum á svæðinu á fullnægjandi hátt.

**Áhrif á samfélag er óveruleg.** Svæðið er nú þegar frístundabyggð og fær sveitarfélagið tekjur af svæðinu í formi fasteignagjalda.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg.** Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

#### 5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni á þeim forsendum að með fastri búsetu verður meiri hagræðing á rekstri sveitarfélagsins, þá með aukinni nýtingu á núverandi samgöngukerfi og veitum og fjölgun íbúa. Sveitarfélagið vill heimila breytinguna í samræmi við 5. gr. Jarðalaga, þar sem með breytingu landnotkunar er verið að heimila húsdýrahald þannig að a.m.k. hluti svæðanna verði nýtt til landbúnaðar en ekki einungis undir frístundabyggð.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í mars 2024. Umsagnir bárust frá Mílu, Brunavörnum Rangárvallasýslu, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Landsneti og Skipulagsstofnun.

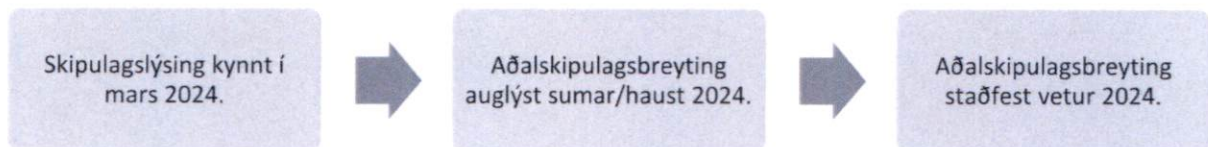
### 6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum við breytt aðalskipulag:

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

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

### 6.2 Skipulagsferli



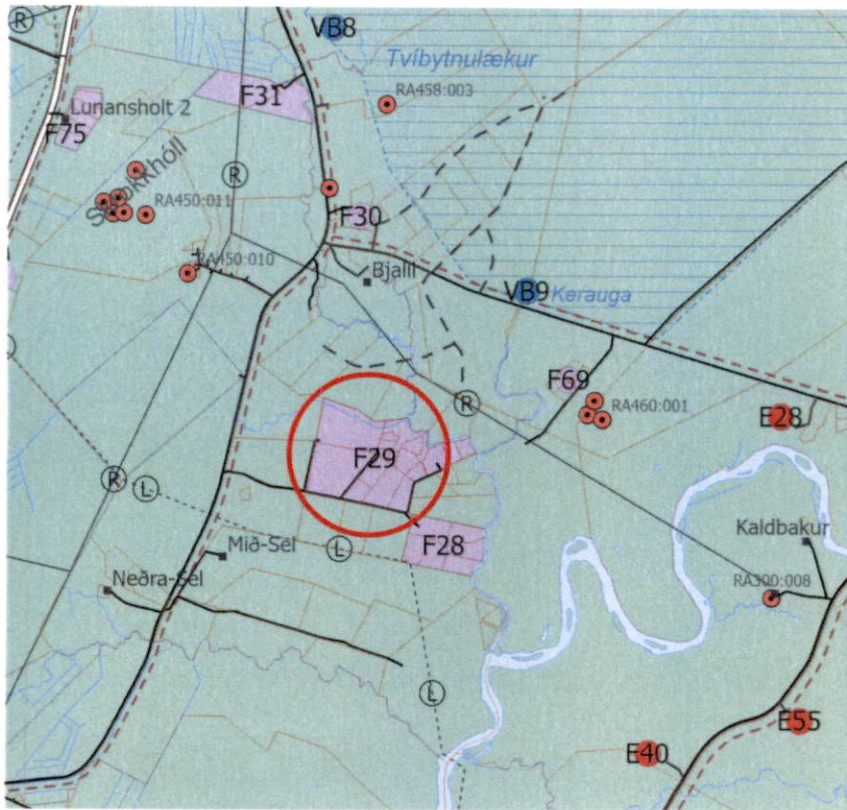
### 6.3 Breytingar að lokinni auglýsingu

Bætt var við víðikjarrvist í kafla 2.1 í samræmi við umsögn Umhverfisstofnunar, einnig var breytt texta í kafla 3.3 varðandi núverandi ástand grunnvatnholtsins. Nánar er fjallað um áhrif á gróður og dýralíf og heilbrigði í umhverfismatsskýrslu.

Bætt er við umfjöllun um þætti sem taka skal tillit til við gerð deiliskipulags í kafla 3.4.

# Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

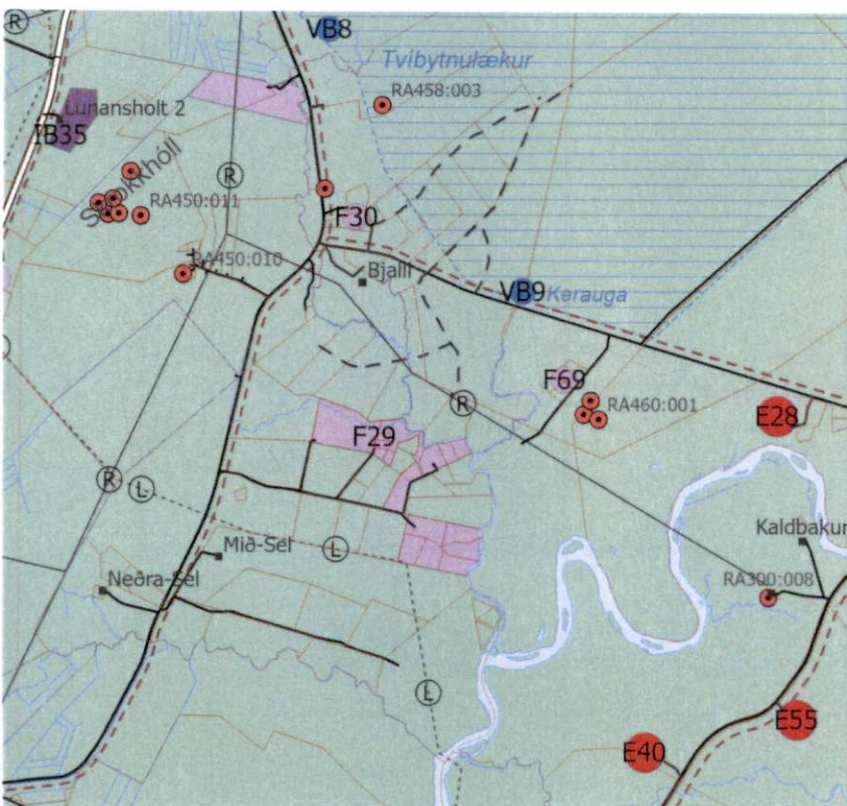
## Breyting aðalskipulags - Efra - Sel F29



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR

### Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Sveitarfélagsmörk
- Bæir
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- - - Slóðar
- - - Reiðleið
- Ⓛ- Ljósleiðari
- Ⓡ- Háspennulína 132-220 kV
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnafar
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Fristundabyggð
- Vatnsból



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR

### Skipulagsgögn:

Uppdráttur þessi með greinargerð.



Breyting - aðalskipulags  
Efra - Sel F29

Verk: 108711  
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4  
Rýnt: IS

Mælikvarði: 1:50.000  
Dags: 28.05.2024  
Breytt dags: