



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting á Norður-Nýjabæ

Nýtt íbúðasvæði í dreifbýli Þykkvabæjar

31.10.2025

03.03.2026



SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann 11. 3. 2026



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 11. 3. 2026

Guðrún Lára Guðmundsdóttir

**SKIPULAGSFERLI**

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var kynnt frá: 13.08.25 með athugasemdafresti til: 01.10.2025

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: 14.10.'25 með athugasemdafresti til: 03.11.'25.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 15.01.'26 með athugasemdafresti til: 26.02.'26.

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

112445-GRG-001-V04

HÖFUNDUR

HB/BRE

RÝNT

AJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
1.1	Breytt landnotkun á landbúnaðarlandi	5
1.2	Staðhættir	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	7
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	7
3.2.1	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu	8
3.3	Deiliskipulag	9
3.4	Fornminjar	9
3.5	Vatnaáætlun 2022-2027	9
4	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	9
4.1	Breyting á uppdrætti	9
4.2	Breyting á greinargerð	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
5.1	Valkostir	11
5.2	Umhverfisþættir og áherslu.	11
5.3	Valkostir	12
5.4	Mat á umhverfisáhrifum	12
5.4.1	Niðurstaða	13
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	14
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	14
6.2	Skipulagsferlið	14
7	BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU	14

1 INNGANGUR

Sett er fram aðalskipulagsbreyting á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Svæðið sem breytingin nær til er í landi Norður-Nýjabæjar (165410), þar sem hluti landeignarinnar, eða um 25 ha af landbúnaðarlandi verði skilgreint sem íbúðabyggð. Fyrirhugað er að stofna allt að 17 nýjar lóðir.

Skipulagssvæðinu verði skipt í tvo hluta eftir stærð lóða og heimilaðri nýtingu. Annars vegar verða íbúðarlóðir um 1,1 hektari að stærð, þar sem heimilt verður að reisa íbúðarhús ásamt gestahúsi til útleigu fyrir ferðamenn allt árið um kring. Einnig verður gert ráð fyrir að hægt verði að byggja minni hús, s.s. hesthús eða geymslu á þessum lóðum í samræmi við skilmála aðalskipulags. Nýtingarhlutfallið er 0,05 og leyfilegt er að byggja hús á einni hæð með allt að 5m mænishæð. Ekki er heimilt að byggja fleiri en 6 hús á hverri lóð.

Hins vegar er gert ráð fyrir einni þjónustulóð sem verður um 3,4 ha að stærð. Lóðinni er m.a. ætlað að vera nýtt sem þjónustureitur fyrir hverfið. Nýtingarhlutfallið er 0,05 og leyfilegt er að byggja hús á 1-2 hæðum með mænishæðina 8. Ekki eru heimilaðar íbúðir 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 þessi ásamt umhverfismatsskýrslu

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Sveitarfélagið Rangárþing ytra vinnur að breytingu á aðalskipulagi sem felur í sér breytingu á hluta jarðarinnar Norður-Nýibær (L165410). Með breytingunni er um 25 ha af landbúnaðarlandi breytt í íbúðarbyggð í dreifbýli. Landeigandi hefur óskað eftir breyttri landnotkun til að skipuleggja nýja íbúðarbyggð utan þéttbýlis fyrir um 17 lóðir, hver um sig um 1,1 ha að stærð með rúmum byggingarheimildum þar sem heimilt er að reka hreinlega starfsemi, s.s. vinnustofu, gistipjónustu fyrir allt að 10 gesti. Svæðið er staðsett í nálægð við þéttbýlið í Þykkvabæ og nýtur innviði sem þegar eru til staðar, s.s. vegakerfi og grunnþjónistu. Breytingin felur í sér frávik frá stefnu aðalskipulagsins um að beina uppbyggingu íbúðarhúsnæðis að núverandi þéttbýlisstöðum, en sveitarfélagið telur að sérstakar aðstæður réttlæti þessi frávik og að þau samræmist heildar hagsmunum byggðarinnar.

Með breytingunni er stuðlað að fjölbreytni í búsetukostum þar sem stórar lóðir henti einstaklingum og fjölskyldum sem vilja sameina íbúðarhúsnæði og smárekstur, svo sem ferðapjónustu, sem erfitt er að samþætta í þéttbýli. Í húsnæðisáætlun sveitarfélagsins kemur fram að skortur sé á litlum og hagkvæmum íbúðum og að framboð lóða í þéttbýli sé takmarkað. Nýtt íbúðarsvæði við Norður-Nýjabæ er ekki ætlað til þess að mæta þessari þörf heldur sem sérhæfð úrræði fyrir ákveðinn markhóp sem vill rúmar íbúðalóðir og dregur því ekki úr uppbyggingu innan þéttbýlis heldur fjölgar valkostum.

Áhugi á fastri búsetu utan þéttbýlis hefur aukist verulega og með tilkomu ljósleiðara skapast aukin tækifæri til fjarvinnu, sem gerir fólki kleift að starfa í fjölbreyttum atvinnugreinum óháð staðsetningu. Auk þess hefur aukin notkun rafbíla dregið úr umhverfisáhrifum vegna ferða til vinnu og þjónustu. Þá er svæðið staðsett skammt frá þéttbýlinu á Þykkvabæ og kemur til með að styrkja byggðina þar. Með fjölgun íbúa styrkist rekstrargrundvöllur þjónustu og eykst hagkvæmni í rekstri sveitarfélagsins. Þjónustustig á svæðinu verður sambærilegt við það sem tíðkast dreifbýli sveitarfélagsins. Skilmálar verði settir í deiliskipulagi til að tryggja að uppbygging verði í samræmi við umhverfisvernd. Skipulagssvæðið verður lágreist og mun taka mið af landslagi, byggingarhefð og yfirbragði dreifbýlis, sem tryggir að breytingin samræmist stefnu um að vernda staðaranda.

1.1 Breytt landnotkun á landbúnaðarlandi

Byggingar innan lóða munu fylgja skilmálum íbúðabyggðar í dreifbýli samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Samkvæmt því skal afmarka íbúðarsvæði sérstaklega þar sem fjórar eða fleiri lóðir, minni en 2 hektarar að stærð, eru samliggjandi. Landbúnaðarland í sveitarfélaginu hefur ekki verið flokkað en miklar breytingar hafa átt sér stað í landbúnaði undanfarin misseri og færst hefur í vöxt að landeigendur óski eftir að nýta hluta jarðar sinnar með öðrum hætti til tekjuöflunar en til landbúnaðar. Eftirspurn hefur verið eftir lóðum í dreifbýli þar sem margir vilja búa utan þéttbýlis með gott rými í kringum sitt sérbýli og með möguleika til atvinnusköpunar.

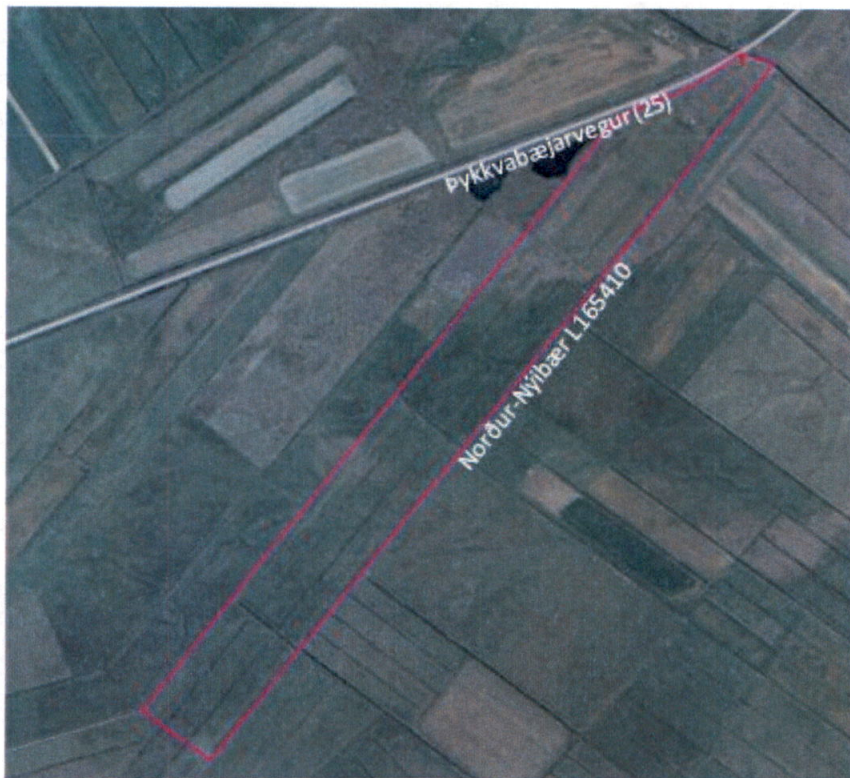
Verið er að taka gott ræktunarland úr landbúnaðarnotkun en samkvæmt 5. gr. jarðlaga nr. 81/2004 þarf að rökstyðja slíkt m.t.t. til ákveðna atriða. Stærð svæðis er í samræmi við nýtingaráform, og deiliskipulag mun tryggja að byggð þróist á heildstæðan hátt, óháð því hvort allar lóðir byggist samtímis. Breytingin hefur ekki áhrif á möguleika nærliggjandi jarða til að stunda áfram landbúnað, hugað verður að skilmálum í deiliskipulagi sem snúa að öruggu dýrahaldi og að lóðir verði afgirtar ef þess er þörf. Umrætt skipulagssvæði er staðsett við þéttbýlið í Þykkvabæ. Í heildina litið telur sveitarfélagið að breytingin stuðli að hagkvæmari nýtingu innviða og fjölbreyttum búsetuformum, án þess að ganga óhóflega mikið á möguleika til ræktunar og matvælaframleiðslu, þar sem talsvert framboð er af landbúnaðarlandi víða annars staðar í sveitarfélaginu.

1.2 Staðhættir

Skipulagssvæðið í Norður-Nýjabæ er staðsett í Þykkvabæ. Aðkoma er af Þykkvabæjarvegi (25) um aðkomuveg að svæðinu og mun vegurinn liggja meðfram fyrirhuguðum íbúðarlóðum niður landeignina. Skipulagssvæðið er um 25 ha að stærð úr landi Norður-Nýjabæjar (165410) og er tiltölulega flatt.

Svæðið er á landi sem hefur verið ræst fram og er því grasi gróið, og samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er mögulega að finna flagmóavist, blómgresisvist og tún og akurlendi. Hafa skal þó í huga að viðmiðunarmælikvarði vistgerðarkortlagningar er 1:25.000, því ekki víst að þessar vistgerðir finnist innan marka skipulagssvæðisins. Flagmóavist og blómgresisvist eru vistgerðir með verndargildi skv. Bernarsamningnum frá 2014. Í samræmi við 2. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd skal leitast við að viðhalda fjölbreytni vistgerða innan náttúrulegra útbreiðslusvæða þeirra og tryggja ákjósanlega verndarstöðu þeirra. Leitast verður allra leiða til að halda raski í lágmarki innan svæðis sem og

umhverfis það. Svæðið ereinnig hluti að VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi sem er mikilvægt fuglasvæði. Á svæðinu er að finna varp ýmissa vaðfugla, m.a. spóa, jarðakans, stelks og tjalds. Spói er ábyrgðartegund Íslands. Svæðið gegnir einnig mikilvægu hlutverki á fartíma álfar, heiðargæsa, blesgæsa og grágæsa. Þessi verndargildi falla undir IBA-viðmið A4i, A4ii, B1i, B1ii og B2. Talningar Náttúruverndarstofnunar benda til marktækrar fækkunar helstu mófuglategunda á Suðurlandi og því er mikilvægt að lágmarka framkvæmdir á varp- og fartíma tegundanna og halda raski í lágmarki. Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-Gen umhverfismarkmið þess er að viðhalda góðri magnstöðu og tryggja gott efnafræðilegt ástand. Á þessu stigi liggur ekki fyrir hve mikil áhrif breytingarnar kunna að hafa á grunnvatnshlotið. Við framkvæmdir verður þó sérstaklega gætt þess að halda raski í lágmarki og að áhrif á grunnvatn og markmið vatnshlotsins verðir sem minnst. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar s.s. hverfisverndar.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan fjólubláa flákans. ©Loftmyndir ehf.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Horft er til eftirfarandi áætlana við breytingu á aðalskipulagi.

3.1 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.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Þar eru eftirfarandi markmið meðal annars sett fram:

- Efla byggð og atvinnulíf, stuðla að fleiri og fjölbreyttari atvinnutækifærum.
- Koma til móts við eftirspurn eftir fjölbreyttum búsetumöguleikum í þéttbýli og dreifbýli.
- Leita hagkvæmara lausna í samgöngum og stuðla að betra umferðar- og rekstraröryggi, samtengingu byggðar innan héraðs, m.a. vegna skólaaksturs, atvinnusóknar og ferðaþjónustu.
- Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.

Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Í kafla 2.3.1 er eftirfarandi stefna fyrir **landbúnaðarsvæði**:

- Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
- Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta þau grunnkerfi sem fyrir er.
- Heimilt er að stunda minniháttar atvinnurekstur ótengdum landbúnaði þar sem föst búseta er.
- Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

Í kafla 2.2.1 er eftirfarandi er stefna fyrir **íbúðarbyggð í dreifbýli**:

- 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 sé það skv. skilmálum í deiliskipulagi.

Einnig er tekið fram að við skipulag nýrra svæða skal leitast við að byggja í grennd við núverandi vegi og veitukerfi. Markmið er að nýta sem best tengingar við stofn- og tengivegi, að veitur nýtist sem best og að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt. Á íbúðarlóðum í dreifbýli er heimilt dýrahald og að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

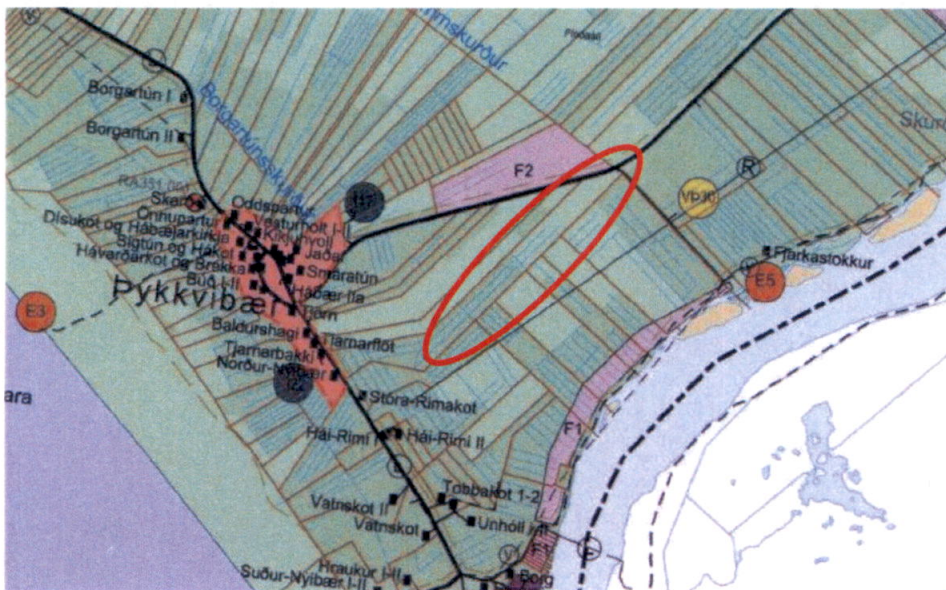
Eftirfarandi stefna er sett um umhverfi og yfirbragð:

- Leitast skal við að halda í dreifbýlisýfirbragð í sveitarfélaginu.
- Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað.
- Umgengni verði til fyrirmyndir.
- Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu

Nýjar íbúðarlóðir í dreifbýli verða allt að 3,0 ha að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m².

Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði lóða.

Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðhættum.



MYND 2. Hluti Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

3.2.1 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu

Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu og gildandi aðalskipulags hvað varðar fjölgun íbúða í tengslum við landbúnað eða aðra staðbundna atvinnustarfsemi. Svæðið liggur einnig vel að samgöngum og nálægð við aðra íbúðarbyggð.

3.3 Deiliskipulag

Unnið er að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið samhliða aðalskipulagsbreytingunni þar sem gert er ráð fyrir 18 íbúðarlóðum. Nánari skilgreining og viðmið um hvers konar atvinnustarfsemi verður heimil á stærri lóðum verður greint betur frá í deiliskipulagi ásamt fjöldi gistirúma á hverri lóð, dýrahald, bílastæði og byggingarskilmálar.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3.5 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 Landeyjar 103-252-G skv. vatnavefsja. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand, en núverandi ástand er óþekkt.

4 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

4.1 Breyting á uppdraetti

Merkt verður inn á sveitarfélagsuppdrátt nýja 25 ha íbúðarbyggð.

4.2 Breyting á greinargerð

Eftirfarandi bætist við í töflu í kafla 2.2.1 Íbúðarbyggð:

TAFLA 1. Tafla íbúðarbyggðar í gildandi aðalskipulagi

NR.	HEITI	LÝSING	STADA
ÍB38	Norður-Nýibær	Deiliskipulag fyrir 17 lóðir. Lóðastærðir á bilinu 1,1 ha til 3,4 ha en heildarstærð svæðisins er um 25 ha. Nýtingarhlutfall lóðar er allt að 0,05. Heimilt er að reka aðra hreinlega starfsemi s.s. vinnustofu, gistiþjónustu fyrir allt að 10 gesti, en öll starfsemi, þ.m.t. bílastæði verða innan lóðar. Á 1,1 ha lóðum er heimilt að reisa íbúðarhús, bílskúr sambyggðan eða frístandandi, hesthús/geymslu auk gestahúsa til útleigu allt árið um kring fyrir ferðamenn. Leyfilegt er að byggja allt að 6 hús á hverri lóð. Hús á	Óbyggt.

NR.	HEITI	LÝSING	STAÐA
		<p>einni hæð, mænishæð að 5m. Íbúðarhús skulu ekki standa nær stofn- og tengivegum en 100m nema með undanþágu. Nýtingahlutfall er 0,05.</p> <p>Á 3,4 ha lóð er gert ráð fyrir einni þjónustulóð. Lóðinni er ætlað að vera nýtt sem þjónustureitur fyrir hverfið. Nýtingarhlutfallið er 0,05 og leyfilegt er að byggja hús á 1-2 hæðum með mænishæðina 8m. Ekki eru heimilaðar íbúðir á þjónustulóðinni.</p> <p>Tryggja skal ákvæði reglugerðar varðandi hljóðstig 724/2008. Tryggja skal góðan frágang lóða og ekki er heimilt að geyma lausamuni s.s. gáma eða aflagðar bifreiðar til lengri tíma, nema hafa gilt stöðuleyfi.</p>	

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. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar, eftir því sem við á, skv. 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.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar eru áhrif af skipulagsáformum metin. Hafa þarf í huga nákvæmni áætlunar og stöðu hennar á skipulagsstigi. Við breytingu aðalskipulags er óvíst að hægt sé að meta öll umhverfisáhrif með fullnægjandi hætti vegna skorts á fyrirbyggjandi gögnum og/eða upplýsingum. Í slíkum tilfellum er nánar gert grein fyrir ákveðnum umhverfisþáttum á síðari stigum skipulagsvinnu, s.s. við gerð deiliskipulags eða umsókn um framkvæmdar- og/eða starfsleyfi.

5.1 Valkostir

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

5.2 Umhverfisþættir og áherslu.

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýjum deiliskipulögum verða skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu hér að neðan. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
Landnotkun og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar taki mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. <i>5. gr. Jarðalaga nr. 81/2004.</i> 	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
	<ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <ul style="list-style-type: none"> Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. 	Hefur breytt stefna áhrif á vatnshlot eða mögulega mengun grunnvatns?
Samfélag <i>Fjölgun íbúa.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Hagræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. Íbúðarbyggð skal vera á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að almennri 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. 	Stuðlar stefnan að fjölgun íbúa? Hefur stefnan áhrif á eigendur lóða í grennd við fyrirhugaða íbúðarbyggð? Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.	Hefur stefnan áhrif á verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?

5.3 Valkostir

Breytt skipulag: Nýtt íbúðarsvæði í dreifbýli, um 25 ha að stærð með allt að 17 lóðum og þjónustu-svæði. Heimild er fyrir minniháttar rekstri innan svæðis.

Gildandi skipulag: Enginn breyting á skipulagi. Áhersla lögð á að uppbygging íbúðarsvæða eigi sér stað innan núverandi þéttbýlisstaða.

5.4 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Mannvirkjagerð á óbyggðu landi kemur óhjákvæmilega til með að hafa áhrif á ásýnd svæðis. Áhersla verður lögð á að viðhalda dreifbýlisyfirbragði í deiliskipulagi og að takmarka óþarfa rask með áfangaskiptingu í uppbyggingu. Áfram verður hægt að stunda áhugamannabúskap innan jarða sem fellur vel að nærliggjandi landnotkun. Uppbygging takmarkar ekki tækifæri nærliggjandi jarða til að stunda áfram landbúnað og stuðlar að hagkvæmri landnýtingu.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/neikvæð. Svæðið er fyrst og fremst gömul tún þrátt fyrir að mögulega finnist þar aðrar vistgerðir skv. kortlagningu NÍ. Gróður kemur til með að raskast við

uppbyggingu en ætla má að lóðir verði græddar upp. Svæðið er skilgreint sem mikilvægt fuglaverndunarsvæði. Fuglalíf er talið fremur rýrt á þessu svæði en ætla má að áhrif verði neikvæð.

Áhrif á heilbrigði og öryggi eru óveruleg. Umfang uppbyggingarinnar er ekki þess eðlis að neikvæð áhrif verði á vatnshlot. Svæðið kemur til með að tengjast veitu sveitarfélagsins og verða settir skilmálar í deiliskipulagi um fráveitu svæðis til að tryggja að farið sé eftir viðeigandi lögum og reglugerðum þar að lútandi. Umferð kemur til með að aukast og við það mengun frá bílaumferð og vegna framkvæmda á framkvæmdartíma að einhverju leiti.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Uppbygging íbúðasvæðis stuðlar að fjölgun íbúa og fjölbreyttum búsetukostum. Möguleiki á að búa í dreifbýli, á rúmgóðum lóðum en samt í nálægð við helstu þjónustu. Fyrirhugað er að íbúar geti stundað ýmsa hreinlega atvinnustarfsemi sér til tekjuöflunar. Uppbygging styrkir rekstrargrundvöll innviða og þjónustu.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Engar þekktar náttúruminjar eru innan svæðis. Engar þekktar menningarminjar eru innan svæðis. Óskað verður eftir umsögn Minjastofnunar Íslands við gerð deiliskipulags.

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á land, landslag, gróður og dýr eru óveruleg. Dregur úr raski á óbyggðum svæðum og verndar náttúru- og landbúnaðarland. Minni röskun á viðkvæmum vistkerfum innan dreifbýlis.

Áhrif á heilbrigði og samfélag eru óveruleg. Nýtir núverandi kerfi, s.s. fráveitukerfi og dregur úr mögulegri mengun. Áhrif umferð, hávaða á loftgæði eru jákvæð með styttri ferðum og minni orkunotkun í samgöngum.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Engin breyting.

5.4.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið Rangárþing ytra er hlynnt breytingu aðalskipulags fyrir Norður-Nýjabæ og telur hana vel rökstudda m.t.t. jarðlaga. Í ljósi breyttra aðstæðna í dreifbýli og aukins áhuga á fjölbreyttum búsetukostum. Landeigendur fá tækifæri til tekjuöflunar með fjölbreyttri nýtingu lands, án þess að ganga á möguleika nærliggjandi jarða til landbúnaðar. Sveitarfélagið mun áfram beita sér fyrir uppbyggingu íbúða innan þéttbýlis eins og almenn stefna aðalskipulags segir til um en telur að með breytingunni er einnig hægt að tryggja fjölbreytta búsetuvalkosti, skapa tækifæri fyrir ferðaþjónustu og smárekstur samhliða því að styrkja byggðina. Í deiliskipulagi verður áhersla lögð á að viðhalda dreifbýlisfirbrigði, að uppbygging verði stigvaxandi og samfelld, og að fráveitumál verði leyst í samræmi við lög og reglugerðir. Mannvirki skulu falla vel að landslagi og umhverfi og tryggja skal fyrirmyndar frágang lóða. Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og landsskipulagsstefnu um sjálfbæra þróun, fjölbreytta landnýtingu og styrkingu dreifbýlis. Með mótvægisáðgerðum í deiliskipulagi er tryggt að áhrif á umhverfi og samfélag verði jákvæð eða óveruleg. Sveitarfélagið telur breytinguna til þess fallna að efla byggð, bæta lífsgæði og skapa ný tækifæri fyrir íbúa og landeigendur.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

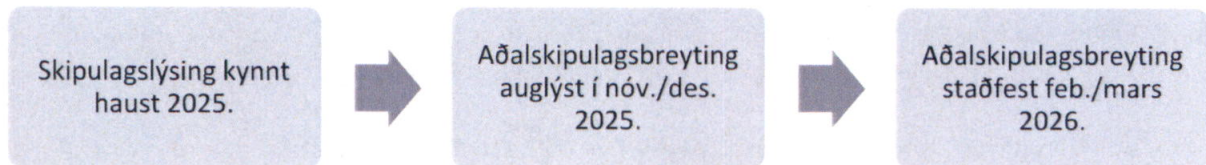
Skipulagslýsing var kynnt í 13.08.2025 til 1.10.2025. Umsagnir bárust frá Mílu, Brunavörnum Rangárvallasýslu, Veitum, Skipulagsstofnun og Náttúruverndarstofnun. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað var eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum.

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofa Íslands

6.2 Skipulagsferlið

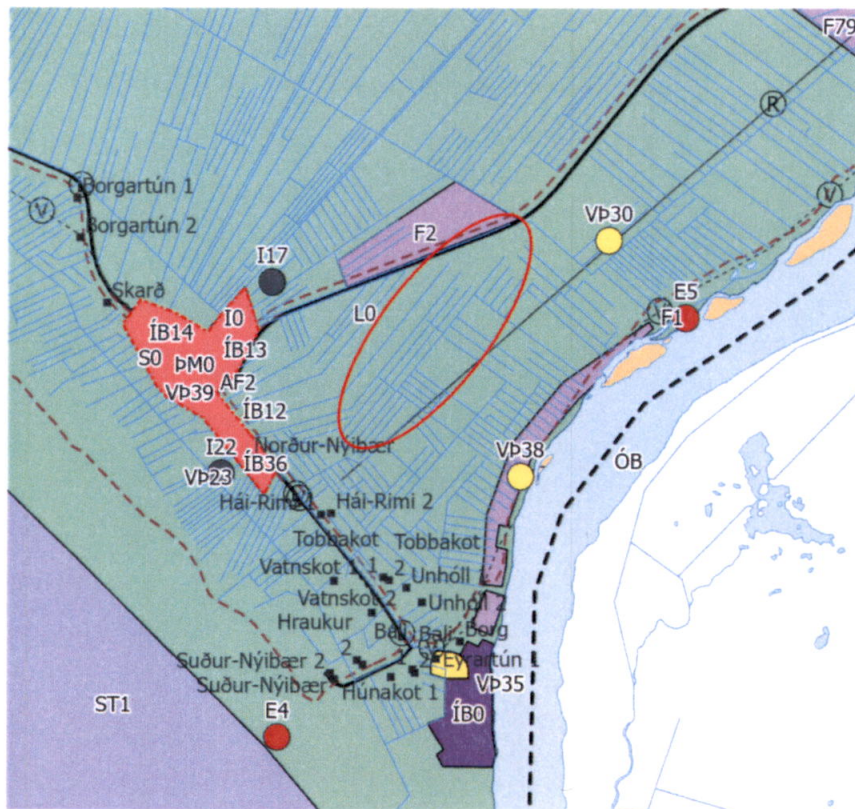


7 BREYTINGAR AÐ LOKINNI AUGLÝSINGU

Skerpt var á texta í kafla 1.2 *Staðhættir* varðandi verndargildi vistgerða sem finnast á svæðinu ásamt því að skerpt var enn fremur á að svæðið er hluti af VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi, mikilvægu fuglasvæði, og að lágmarka eigi framkvæmdir á varptíma fugla. Gætt verður að halda raski í lágmarki við framkvæmdina til að tryggja að breytingar hafi ekki neikvæð áhrif á magnstöðu eða efnafræðilegt ástand vatnshlotsins sem svæðið tilheyrir. Bætt í skilmála að tryggja skal góða umgengi og frágang lóða.

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

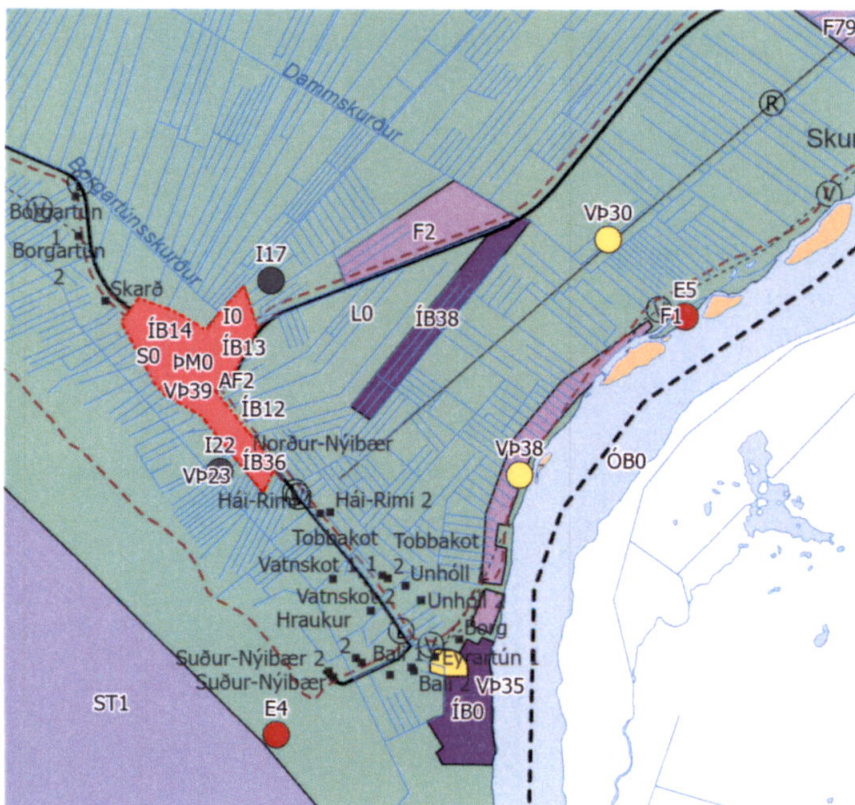
Breyting aðalskipulags - Norður-Nýibær



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Fristundabyggð
- Iðnaðarsvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Strandsvæði
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Óbyggð svæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Iðnaðarsvæði
- Verslun- og þjónusta
- Þéttbýlismörk
- Tengivegur/tengibraut
- Reiðleið
- L Ljósleiðari
- R Rafveita, loftlína
- V Vatnsveita
- Sveitarfélagmörk
- Svæði sem breytingin nær til



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



Breyting - aðalskipulags
Norður-Nýibær

Verk: 112445
Unnið: IS

Blaðstærð: A4
Rýnt: BRE

Mælikvarði: 1:50.000

Dags: 26.09.2025