



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2020-2032

Eystra-Seljaland – breyting aðalskipulags

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði

27.04.2023

Br. 05.01.2024



## SAMÞYKKTIR

Aðalskipulag Rangárþing eystra 2020-2032

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings eystra þann ~~12.10.2023~~ 11.1.2024 (SJ)


Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 7.5.2024


## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 15.03.2023 með athugasemdafresti til: 30.03.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 08.11.2023 með athugasemdafresti til: 03.01.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: maí 2024

## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

102488-GRG-001-V04

### HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir / Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

Ásgeir Jónsson / Ingibjörg Sveinsdóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.1.1	Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu	5
3.2	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032	5
3.2.1	Landbúnaðarsvæði (L)	6
3.2.2	Verslun- og þjónusta (VP)	6
3.2.3	Samræmi breytingarinnar við aðalskipulag	7
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
4.1	Breyting á uppdrætti	8
4.2	Breyting á greinargerð	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
5.1	Valkostir	11
5.2	Mat á umhverfisáhrifum	11
5.2.1	Niðurstaða	12
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	13
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	13
6.2	Skipulagsferlið	13
6.3	Breyting tillögu að lokinni auglýsingu	13



## 1 INNGANGUR

Rangárþing eystra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010. Um 20,3 ha landbúnaðarsvæði breytist í verslunar- og þjónustusvæði með heimild fyrir gistingu- og veitingaþjónustu, samhliða fastri búsetu starfsmanna o.fl. sem m.a. tengist rekstrinum.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Eystra-Seljaland er um 59,5 ha að stærð og skilgreint sem gott landbúnaðarland (L1) í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032. Svæðið er vel staðsett er varðar nálægð við þjóðveg og helstu ferðamannastaði í sveitarfélaginu eins og t.d. Seljalandsfoss, Paradísarhelli og útsýni upp að Drífanda. Einnig er gott útsýni yfir til Vestmannaeyja. Nú þegar er rekin ferðaþjónusta í næsta nágrenni og stöðugt aukin eftirspurn er eftir þjónustu á sama tíma og nægt framboð er af landi til landbúnaðar og segja má að víða í sveitarfélaginu er að finna vannýtt landbúnaðarsvæði.

Landið er flatt og grasi gróið og hefur verið nýtt sem tún og til beitar. Aðkoma er af Suðurlandsvegi um land Eystra-Seljalands og framhjá smáhýsabyggð, sem er vestan við skipulagssvæðið.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) flokkast svæðið sem tún og akurlendi.

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

### 3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhättum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða náttúruverndar.

„Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til ræktunar verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti“.

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar [...].“

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum<sup>1</sup>.“

##### 3.1.1 Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu varðandi ferðaþjónustu, nýta styrkleika svæðis og liggur vel við helstu veitum s.s. vegakerfi.

Með breyttu skipulagi er gengið á gott landbúnaðarland, sem til þessa hefur verið nýtt til landbúnaðar. Að því leyti gengur breytingin gegn landsskipulagsstefnu.

#### 3.2 Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032

Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem landbúnaðarsvæði, L1. Í stefnu sveitarfélags kemur fram að;

*Stuðla að fjölbreyttu og öflugum atvinnulífi. Leitast verði við að styðja við ný atvinnutækifæri og nýsköpun og efla þá þjónustu sem er til staðar m.a. til að renna styrkari stoðum undir byggð, bæði í þéttbýli og dreifbýli, t.a.m. með þekkingarsetrum. Að áfram verði unnið við uppbyggingu ferðaþjónustu m.a. í samræmi við stefnu Köttlu UNESCO jarðvangs.*

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

### 3.2.1 Landbúnaðarsvæði (L)

Í kafla 2.4.1 eru m.a eftirfarandi markmið fyrir landbúnaðarsvæði:

- Halda skal í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.
- Forðast skal að raska góðu og samfelldu landbúnaðarlandi. Horfa skal til flokkunar landbúnaðarlands þegar skipta á landi upp til annarrar nýtingar.

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	<p>Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótlaut.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt.</li><li>• Byggja skal í tengslum við núverandi bæjartorfur en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða.</li><li>• Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, s.s. íþróttasvæði, tjaldsvæði, golfvellir o.fl. þar sem ekki er um varanleg mannvirki að ræða. Það verður skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu og eftir atvikum skal breyta landnotkun viðkomandi svæða sé um umfangsmikla starfsemi að ræða.</li><li>• Framkvæmdir í almannaþágu s.s. veitur og vegagerð er heimil.</li><li>• Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.</li></ul>	49.298,0

Alls eru tæplega 49.300 ha sem flokkast sem úrvals landbúnaðarland, þarf af er um 10.818 ha ræktað land en það er um 22% af því landi sem flokkast sem úrvals landbúnaðarland. Reyndar kann hluti ræktaðs landsvæðis að vera inna L2.

### 3.2.2 Verslun- og þjónusta (VP)

Í greinagerð aðalskipulags kemur fram að mikilvægt er að verslun og þjónusta byggist upp víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku, anna þeim aukna ferðamannastraumi sem ferðast um Suðurlandið og þjónustu við íbúa svæðisins og gesti.

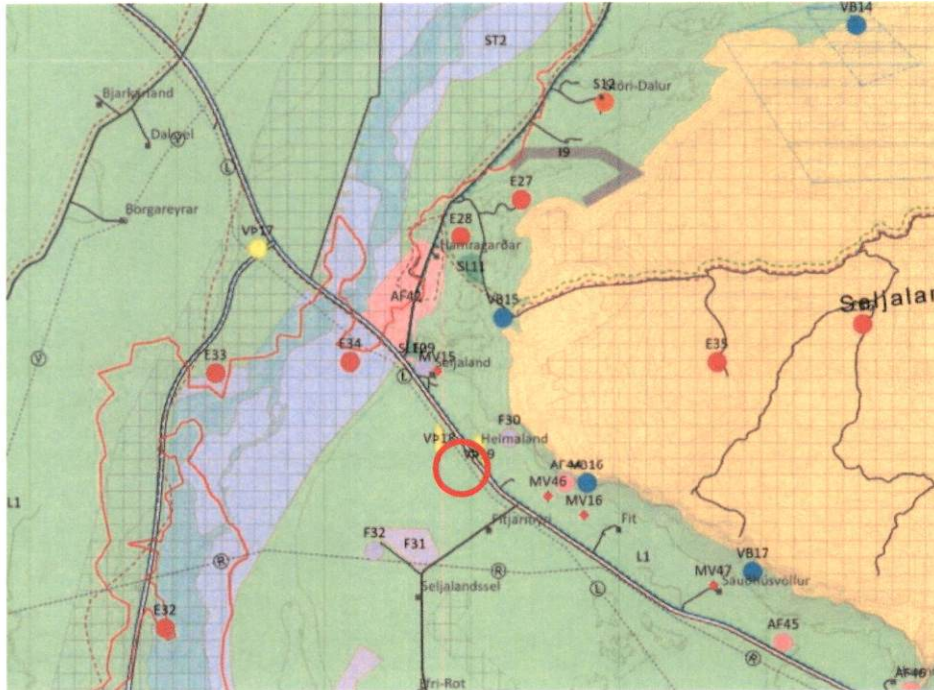
Í kafla 2.4.3 í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir verslun og þjónustu:

- Stærð lóða og heildar byggingarmagn fer eftir umfangi og eðli starfsemi hverju sinni.
- Í deiliskipulagi skal vera skilgreint eðli og umfang verslunar- og þjónustusvæða. Þar skal vera skilgreind frekari uppbygging þjónustu. Lögð er sérstaklega áhersla á góðan frágang lóðar.
- Bílastæði skulu vera innan lóðar og að nægilega mörg stæði séu til að anna þeirri starfsemi sem fram fer á lóðinni.

Mikil eftirspurn er eftir gistingu innan sveitarfélagsins, og hefur fjölgun gesta og eftirspurn eftir þjónustu aukist verulega síðustu ár, ef frá eru talin Covid – árin. Fátt er um aðgengilega tölfræði eftir sveitarfélögum en skv. gögnum frá hagstofu Íslands fjölgaði gistingu á hótélum á Suðurlandi um



rétt tæp 170% í júnimánuði 2021 og í júní 2022, var 40.929 en 110.213 í júní 2022 og er sú fjölgun rétt yfir landsmeðaltali. Þá er herbergjanýting um 46% á Suðurlandi frá júní 2021 til júní 2022.



MYND 1. Hluti af Aðalskipulagi Rangárbæjarhluti eystra 2020-2032. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

### 3.2.3 Samræmi breytingarinnar við aðalskipulag

Breytingin er í samræmi við aðalskipulag er varðar góða legu varðandi veitukerfi s.s. samgöngur og ljósleiðara. Þá styrkir breytingin stefnu sveitarfélags varðandi atvinnuuppbyggingu og að styrkja ferðaþjónustu innan Kötlu jarðvagns. Framkvæmdin mun skerða gott landbúnaðarland innan sveitarfélagsins og gengur að því leyti gegn stefnu aðalskipulags en mikið framboð er af góðu landbúnaðarlandi innan sveitarfélags. Skilmálar varðandi yfirbragð byggðar skulu taka mið af aðalskipulagi og verða útfærðar nánar í deiliskipulagi.

### 3.3 Deiliskipulag

Í gildi er skipulag frá árinu 2013, vestan fyrirhugaðs framkvæmdarsvæðis, fyrir ferðaþjónustu í smáhýsum. Unnið er að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið.

### 3.4 Fornminjar

Unnið er að aðalskráningu fornminja í sveitarfélaginu. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Finnst 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

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags.

Um er að ræða framkvæmd sem er tilkynningaskyld og verður tilkynning send inn til Skipulagsstofnunar. Þá mun land vera tekið úr landbúnaðarnotum, um 20,3 ha, samhliða því að landnotkun er breytt, sbr. 5 gr. jarðalaga.

### 4.1 Breyting á uppdrætti

Afmarkað er 20,3 ha verslunar- og þjónustusvæði, VP30, á aðalskipulagsuppdrætti.

Vatnsbóli (VB28) er bætt við á uppdrátt.

### 4.2 Breyting á greinargerð

Gerð er breyting á töflu 7 um stærð fyrir landbúnaðarland þar sem heildarstærð L1 breytist vegna nýs verslunar- og þjónustusvæðis. Samhliða eru aðrar aðalskipulags breytingar í lokaferli, þ.e. Stóra-Mörk þar sem um 280 ha af L1 verður L2 og því nemur breytt stærð á L1 meira en þeim 20,3 ha sem stofnað er á Eystra-Seljalandi.

Tafla 7 – eftir breytingu:

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	<p>Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I skv. kortlagningu) sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótleið.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt.</li><li>Byggja skal í tengslum við núverandi bæjartorfur en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða.</li><li>Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, s.s. íþróttasvæði, tjaldsvæði, golfvelli o.fl. þar sem ekki er um varanleg mannvirki að ræða. Það verður skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu og eftir atvikum skal breyta landnotkun viðkomandi svæða sé um umfangsmikla starfsemi að ræða.</li><li>Framkvæmdir í almannabágu s.s. veitur og vegagerð er heimil.</li><li>Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.</li></ul>	48.914,0



Eftirfarandi bætist við í töflu 9 í kafla 2.4.3 verslun og þjónusta:

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR	STÆRÐ HA
VÞ30	Eystra-Seljaland	Ferðabjónusta; afþreying, veitingarekstur, gisting o.fl. Byggingar eru á einni til tveimur hæðum. Gisting fyrir allt að 300 gesti. Heimild er fyrir fastri búsetu innan svæðis, auk aðstöðu fyrir starfsfólk til dvalar. Unnið er að sameiginlegri vatnsveitu fyrir Seljalandstorfuna. Gerð er nánari grein fyrir veitum og byggingum í deiliskipulagi, sem unnið er að.	20,3

Eftirfarandi vatnsból bætist við í töflu nr. 45 Vatnsból.

AUÐKENNI	HEITI	LÝSING OG SKILMÁLAR
VB28	Eystra-Seljaland	Gerð er ráð fyrir að sameinast verði um vatnból fyrir nágrennið og unnið er að endanlegri staðsetningu vatnsbóls. Grann- eða fjarsvæði eru afmörkuð. Borað verður eftir vatni, borhola fóðruð ofan til svo tryggt sé að nálægt yfirborðsvatn/grunnvatn berist ekki inn í vatnból. Viðmiðunarstærð vatnsbóls er 0,5 ha.

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting aðalskipulags og deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif skipulagsáætlunar 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. 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 stefnuskiöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni.

Framkvæmdin fellur undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 þar sem kveðið er á um að framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m<sup>2</sup> eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200. Framkvæmdin sem um ræðir er því tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort hún skuli háð umhverfismati. Fyrirspurn um matsskiöldu hefur verið send Skipulagsstofnun.

**TAFLA 1.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Landslagsheildir, fjölbreytileiki landslags og menningarminjar verði vernduð.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis skal leggja áherslu á að mannvirki falli sem best að landslagi.</li> <li>Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar-efni sem þarfnast lítils viðhalds.</li> <li>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 náttúrulegt yfirbragð svæðisins?  Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla skal að vernd lítt raskaðra landsvæða.</li> <li>Vernda og endurheimta skal búsvæði vaðfugla og leitast við að lágmarka neikvæð áhrif framkvæmda á vaðfugla.</li> </ul> Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. <ul style="list-style-type: none"> <li>Viðhalda fjölbreytni vistgerða innan náttúrulegra útbreiðslusvæða þeirra með þeirri tegundarfjölbreytni og þeim vistfræðilegu ferlum sem einkenna hverja vistgerð og tryggja ákjósanlega verndarstöðu einstakra vistgerða.</li> </ul> Vistgerðakortlagning Náttúrufræðistofnun Íslands	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?  Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S 3 mikilvægt fuglaverndarsvæði.</li> </ul>	
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i> <i>Öryggi.</i>	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Tryggja sem best öryggi íbúa með því að taka tillit til skilgreindra hættusvæða, s.s vegna flóða/eldgosa.</li> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> <li>Takmarka hávaða og ónæði við nærliggjandi býli.</li> <li>Áhersla á umferðaröryggi, m.a. fyrir óvarða vegfarendur.</li> </ul>	Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Er öryggi íbúa/gesta stefnt í hættu?
<b>Samfélag</b> <i>Sérkenni byggðar.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Ferðaþjónusta.</i>	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032 <ul style="list-style-type: none"> <li>Halda skal í dreifbýlisfirbrigð, þ.e. ekki vera með háreistar byggingar. Við hönnun mannvirkja verði lögð áhersla á að þau falli vel að landi og staðbundnum gæðum, þjóni tilgangi sínum vel og taki mið af því byggðamynstri sem halda skal í.</li> <li>Stuðla að fjölbreyttu og öflugum atvinnulífi.</li> <li>Byggja upp verslun og þjónustu víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á sérkenni byggðar? Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á þjónustu við ferðamenn?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032. <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?

## 5.1 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) er borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag. Ekki liggur fyrir að í boði sé að byggja umrætt hótél á öðrum stað.

## 5.2 Mat á umhverfisáhrifum

### Breytt skipulag:

**Áhrif á land og landslag eru neikvæð.** Stórt svæði í dreifbýli er tekið undir mannvirki og framkvæmdir. Við það verður rask á landi. Skilmálar eru um að gengið verði frá umhverfinu að framkvæmdum loknum og land aðlagð að umhverfinu. Áhrif á landbúnaðarland eru neikvæð þar sem verið er að taka gott landbúnaðarland undir verslunar- og þjónustusvæði. Stórar byggingar og bílastæði breyta ásýnd svæðis.



**Áhrif á gróður, lífríki og dýr eru neikvæð/óviss.** Gott og vel gróið ræktunarland verður nýtt undir verslunar- og þjónustusvæði. Áhrif á lífríki og dýr eru óviss. Mikil umferð er í nálægð við svæðið og stoppa ferðamenn oft til að horfa á búfenað og klappa þeim, sem getur valdið ónæði.

**Áhrif á heilbrigði og öryggi eru óveruleg.** Möguleiki er á auknum útblæstri og hávaða í tengslum við aukna umferð á svæðinu. Þó má gera ráð fyrir að þeir gestir sem gista á staðnum séu á ferð um nágrennið hvort sem er. Ef gengið er frá neysluvatni og fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætta á mengun. Farið verður eftir viðeigandi viðbragðsáætlunum vegna náttúruvár á svæðinu.

**Áhrif á samfélag er jákvæð/óviss.** Skipulagsbreytingin kemur til með að hafa jákvæð áhrif á atvinnu í kringum ferðaþjónustu á svæðinu. Hefur einnig jákvæð áhrif á aðra atvinnustarfsemi því gestir stoppa lengur á svæðinu og nýta sér afþreyingu og ýmis konar þjónustu. Fjölgun atvinnutækifæra ætti að fjölga íbúum, samhliða því sem staðsetning hótels er góð, bæði út frá núverandi veitukerfum og einnig út frá aðgengi að eftirsóttum ferðamannastaðum s.s. Seljalandsfoss er í göngufjarlægð, en einnig er stutt inn í Þórsmörk, Skógafoss og til Vestmannaeyja. Ef til vill kemur uppbygging á miklum mannvirkjum, getur ásýnd spillt því dreifbýlisfirbrigði sem einkennir svæðið og er aðdráttarafl fyrir marga íbúa sveitarfélagsins.

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engar minjar eru á skipulagssvæðinu.

#### Gildandi skipulag:

**Áhrif á land og landslag, gróður, dýr og heilbrigði eru jákvæð.** Landið heldur sér eins og það er. Gott og vel gróið landbúnaðarland verður áfram nýtt sem slíkt.

**Áhrif á samfélag eru óveruleg.** Stefnan hefur engin áhrif á fjölgun íbúa eða atvinnu.

**Áhrif á minjar eru óveruleg.** Engar þekktar minjar eru á skipulagssvæðinu.

#### 5.2.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Þó verið sé að taka gott landbúnaðarland undir verslunar- og þjónustusvæði þá er einungis um 20,3 ha að ræða. Mikið framboð er af góðu landbúnaðarlandi í sveitarfélaginu enda er einungis 22% af góðu landbúnaðarlandi sem tekið tekið hefur verið til ræktunar. Þá mun uppbygging ekki rjúfa samfelld landbúnaðarland neðan Suðurlandsvegar, þar sem byggt er í beinu framhaldi af núverandi ferðaþjónustusvæði VP18. Þar sem mjög takmörkuð eftirspurn er eftir landi til ræktunar, vill sveitarfélag ekki takmarka um of möguleika landeigenda til nýtingar á landi sem liggur vel við veitum og samgöngum, samhliða því að vera mjög eftirsóknarvert til annarrar nýtingar. Mikilvægt er að í deiliskipulagi fyrir svæðið séu settir skilmálar um yfirbragð bygginga til að ganga úr skugga um að þær falli vel að landslagi og viðhaldi yfirbragði dreifbýlis. Ganga þarf vel frá fráveitu og neysluvatni á fullnægjandi hátt og í samræmi við reglugerð og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Sett verður nánari útfærsla í deiliskipulagi varðandi þau atriði.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

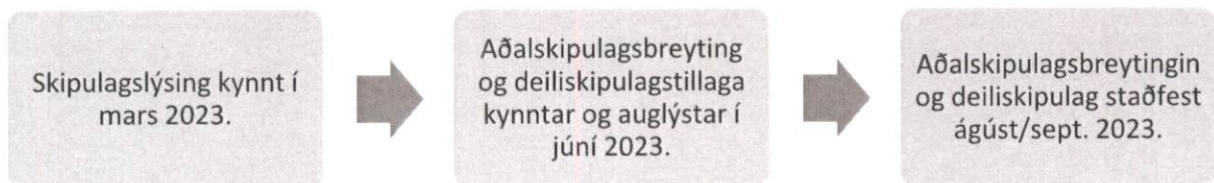
Skipulagslýsing var kynnt í mars. Innan kynningartíma bárust ábendingar frá eftirtöldum aðilum: Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Minjastofnun Íslands, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni og Kristjáni Ólafssyni. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

### 6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað er eftir umsögnum um deiliskipulagstillögu frá eftirtöldum aðilum:

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

### 6.2 Skipulagsferlið



### 6.3 Breyting tillögu að lokinni auglýsingu

Samkvæmt ábendingum frá Skipulagsstofnun fyrir auglýsingu á tillögu var betur gert grein fyrir forsendum breytingarinnar í texta greinargerðar. Engar efnislegar breytingar voru gerðar.

Skerpt er á texta um veitur, í kafla 4.2 en unnið er að sameiginlegri vatnsveitu fyrir Seljalandsbæi og nágrenni.

Eftir samþykkt sveitarstjórnar er gerð breyting í inngangi þar sem tekið var fram að um 25 ha verslunar- og þjónustusvæði sé stofnað. Nákvæm stærð er um 20,3 ha skv. stafrænum gögnum og er það leiðrétt í greinargerð.

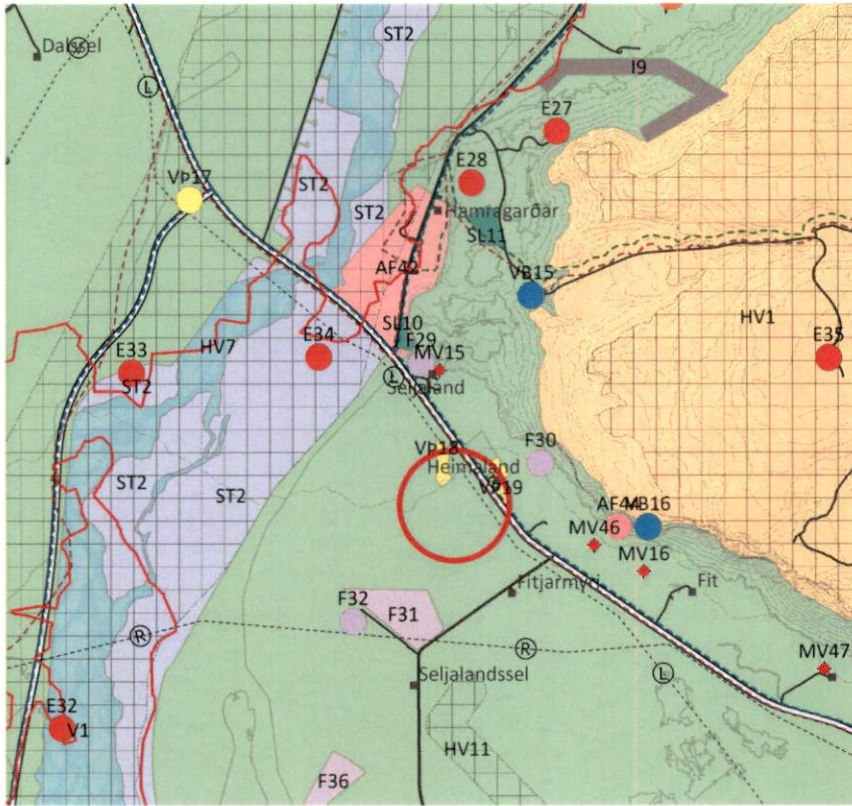
Skv. ábendingu frá Skipulagsstofnun voru gerðar breytingar á kafla 4.2 þar sem stærð L1 eftir breytingu er leiðrétt í samræmi við aðrar aðalskipulagsbreytingar sem er í lokaferli.



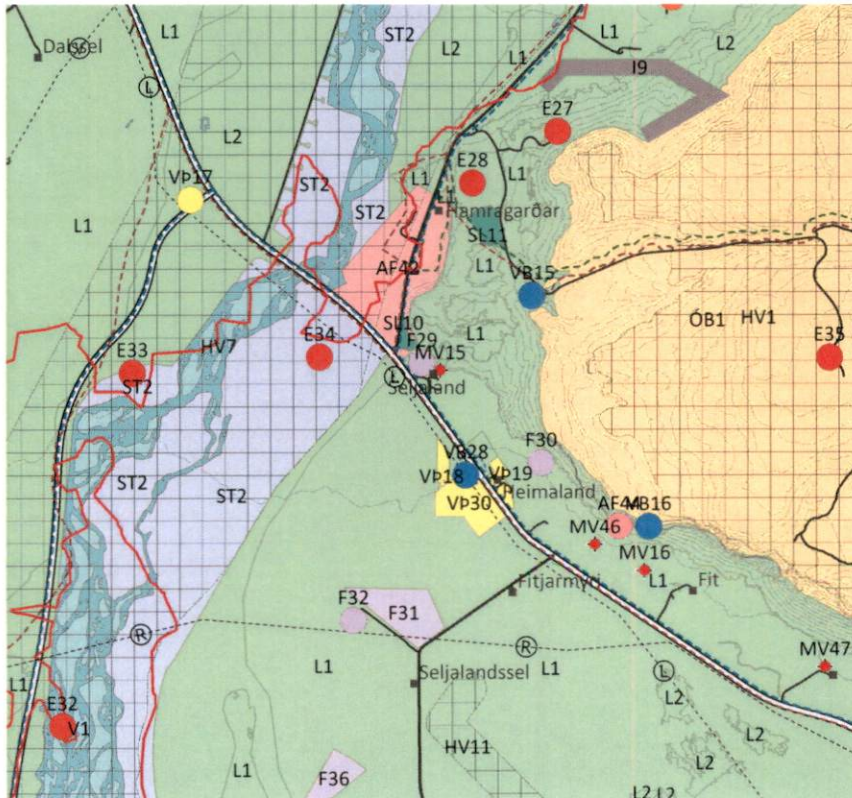


# Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032

## Breyting aðalskipulags - Eystra-Seljaland



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR

### Skýringar

- Afþreyingar- og ferðamannsvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Vatnsból
- ◆ Minjavernð
- Hæðarlínur
- ⊖ Ljósleiðari
- ⊖ Rafveita, jarðstrengur
- ⊖ Vatnsveita
- ▭ Hverfisvernd
- ▭ Vatnsvernd grannsvæði
- ▭ Vatnsvernd fjarsvæði
- ▭ Náttúruvá
- Gönguleið
- Göngu- og hjólréiðaleið
- Reiðleið
- === Stofnvegur/stofnbraut
- Tengivegur/tengibraut
- Aðrir vegir og götur
- ▭ Afþreyingar- og ferðamannsvæði
- ▭ Frístundabyggð
- ▭ Iðnaðarsvæði
- ▭ Landbúnaðarsvæði
- ▭ Skógræktar- og landgræðslusvæði
- ▭ Strandsvæði
- ▭ Vötn, ár og sjór
- ▭ Verslun- og þjónusta
- ▭ Óbyggð svæði



Breyting aðalskipulags  
Eystra - Seljaland

Verk: 102487 Blaðstærð: A4  
Unnið: GAL Rýnt: ÁJ

Mælikvarði: 1:65.000 Dags: 27.04.2023  
Breytt dags: 05.01.2024

Samþykkt:

