



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði í Hallstúni

20.12.2024



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárþings ytra þann 14.5.2025



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 15. janúar 2026



SKIPULAGSFERLI

Skipulagslýsing var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

109835-ASK-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

BRE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	6
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Valkostir	7
5.2	Umhverfispættir og áherslur	8
5.3	Valkostir	9
5.4	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.5	Niðurstaða	9
6	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar	10
6.2	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hallstúni spildu (L203254) er breytt úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Heimilt verður að byggja upp ferðaþjónustu í litlum gestahúsum, fyrir allt að 20 gesti og vera með fasta búsetu. Markmiðið er að byggja upp áhugaverða og aðlaðandi gístiaðstöðu fyrir ferðamenn.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með umhverfismatsskýrslu og skipulagsuppdraetti.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi vill byggja upp ferðaþjónustu á landi sínu auk þess að vera þar með fasta búsetu. Fyrirhugað er að bjóða upp á gistingu í litlum gestahúsum ásamt því að vera með skemmu/þjónustuhús. Einnig er hugmynd um að vera með sér hús til að njóta útsýnis og norðurljósa og að á svæðinu verði afþreying fyrir gesti, s.s. heitir pottar og göngustígar.

Svæðið er vel gróið og skv. vistgerðarkortlagningu er einkum að finna vistgerðina língresis- og vingulsvist (hátt verndargildi). Starungsflóavist og gulstararflóavist finnast einnig í litlu mæli en báðar hafa mjög hátt verndargildi. Trjám hefur verið plantað á hluta svæðisins og á loftmynd sést að hann er gróskumikill.

Svæðið er vel staðsett hvað varðar nálægð við þjónustu og afþreyingu eins og sundlaugina á Laugalandi, söluskálanum á Landvegamótum og þéttbýlið á Hellu.

Um 2,8 ha af landbúnaðarlandi er leyst úr landbúnaðarnotum og skal sveitarstjórn gera grein fyrir og taka rökstudda afstöðu til sjónarmiða sem sett eru fram í 5. gr. jarðalaga¹, þ.e. hvort landið er stærra en þörf krefur að teknu tilliti til þeirra nýtingaráforma sem skipulagstillagan felur í sér og hvort aðrir valkostir um staðsetningu komi til greina fyrir fyrirhugaða nýtingu á landi. Ekki hefur verið lokið við flokkun á landbúnaðarlandi í sveitarfélaginu en sú vinna stendur yfir. Umrædd spilda er þakin talsverðum trjágróðri og hefur skórækt verið stunduð innan hennar og því takmarkað hægt að nota landið í hefðbundinn landbúnað. Svæðið í kring er nýtt til landbúnaðar og að hluta til skilgreint sem íbúðarbyggð. Sveitarfélagið vill heimila breytinguna á þeim forsendum að hún samræmist vel nærliggjandi landnotkun og kemur ekki til með að skerða möguleika nærliggjandi jarða til að stunda landbúnað.

Aðkoma að svæðinu er til norðurs af Landvegi (nr. 26) um Hagabraut og um núverandi aðkomuveg að Hallstúni spildu. Svæðið kemur til með að tengjast dreifikerfi RARIK og hitaveitu frá Veitum og neysluvatni frá sveitarfélaginu. Nánari skilmálar verða settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.

¹ <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2004081.html>

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

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.

Í landsskipulagsstefnu er m.a. lögð áhersla á eftirfarandi þætti sem tekið er tillit til við mótun á aðal-skipulagsbreytingu.

- Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.
- Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið.
- Skipulag um uppbyggingu ferðapjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.
- Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheildir.
- Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

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

Eftirfarandi stefna gildir um **landbúnaðarland**:

- 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 að byggja stök frístundahús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmunum 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.

Eftirfarandi stefna gildir um **verslunar- og þjónustusvæði**:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðalagið. Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðrar verndar. Hvalfjarðarsveit vinnur eftir þeirri stefnu að allar opinberar áætlanir á vegum sveitarfélagsins, s.s vegna skipulagsmála og leyfisveitingu, skulu vera í samræmi við lög um stjórn vatnamála og þá stefnumörkun sem kemur fram í vatnaáætlun.

Á skipulagsstígi þarf að leggja fyrir hvort gera þurfi áhrifamat fyrir tilteikna framkvæmd eða starfsemi sem getur haft áhrif á vatn. Unnið er eftir leiðbeiningum Umhverfisstofnunar og Stjórn vatnamála um mat á áhrifum framkvæmda og starfsemi á vatnshlot.²

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G skv. vatnavefsjá. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn er með góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

Ekki er talið að framkvæmd muni valda því að ástand vatns hnigni eða að umhverfismarkmið vatnshlotsins náist ekki skv. lögum um stjórn vatnamála. Verði farið í vatnstöku innan svæðis verður gert grein fyrir vatnsbóli og verndarsvæðum í skipulagi en umfang uppbyggingar er ekki þess eðlis að neysluvatnstaka hafi áhrif á grunnvatnsyfirborð. Nánar verður gert grein fyrir fráveitumálum í deiliskiplagi en persónueiningar eru undir 50 og því ekki um starfsleyfisskylt hreinsivirki.

² <https://ust.is/haf-og-vatn/stjorn-vatnamala/ahrifamat-fyrir-vatnshlot/>

3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Unnið er að gerð deiliskipulags samhliða aðalskipulagsbreytingu.

3.5 Fornminjar

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

Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminjar 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 Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Stofnað verður nýtt 2,8 ha verslunar- og þjónustusvæði og minnkar landbúnaðarsvæði samsvarandi.

Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar ásamt skipulagsskilmálum og umhverfisáhrifum í greinargerð.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
VP42	Hallstún	Heimilt er að byggja starfsemi tengda ferðaþjónustu. Heildarbyggingarmagn er allt að 550 m ² . Stærð skipulagssvæðis er 2,8 ha.	0	20

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulag falla 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 sjálfrar, 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.

5.1 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borinn saman við stefnu í breyttu aðalskipulagi. Deiliskipulag verður í samræmi við stefnu í aðalskipulagi og gerð verður grein fyrir líklegum áhrifum af stefnu deiliskipulags.

5.2 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og deiliskipulagi verða skoðuð áhrif á umhverfispætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu 1. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnu sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1. Umhverfispættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> - Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar. - Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. - Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarryma efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi. - Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> - 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. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> - VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun.</i> <i>Grunnvatn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> - Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. - Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> - Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i>	Er hætta á mengun vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i> <i>Hagræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> - Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. - Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.3 Valkostir

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

5.4 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG

Áhrif á land og landslag er metin óveruleg. Uppbygging mannvirkja kemur óhjákvæmilega til með að breyta ásynd svæðis að einhverju leyti. Hinsvegar er umfang mannvirkja lítið og munu þau falla að að landi. Svæðið er vel gróið og mikið um tré og því nýtist það illa sem landbúnaðarland. Áhersla verður lögð á að viðhalda dreifbýlisfirbrigði.

Áhrif á loftlagsmál eru metin óveruleg. Umferð kemur til með að aukast með fjölgun ferðamanna og getur útblástur gróðurhúsalofttegunda aukist á meðan framkvæmdum stendur. Ekki er talið líklegt að umrædd breyting hafi afgerandi áhrif á loftlagsmál.

Áhrif á náttúrufar er metin neikvæð. Innan skipulagssvæðis er að finna vistferðir með hátt verndargildi og er svæðið mikilvægt fuglasvæði. Áhersla verður lögð á að staðsetning mannvirkja taki mið af útbreiðslu vistgerða og að núverandi gróðurhulu verður viðhaldið eins og kostur er.

Áhrif á grunnvatn er metin óveruleg. Sé farið eftir viðeigandi lögum og reglugerðum varðandi mengunarvarnir er ekki talin hætta á mengun vegna fráveitu. Nánari umfjöllun um áhrif á vatnshlot er í kafla 3.3.

Áhrif á samfélag eru metin óveruleg/jákvæð. Stuðla er að auknum atvinnumöguleikum við uppbyggingu á ferðaþjónustu og framboð af þjónustu við ferðafólk eykst. Svæðið er vel staðsett hvað varðar aðgengi að núverandi vegum og veitum.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Engar þekktar minjar eru til staðar.

GILDANDI SKIPULAG

Áhrif á land og landslag, loftlagsmál, náttúrufar og heilnæmt umhverfi er óveruleg. Engin breyting, svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland en er ekki nýtt sem slíkt.

Áhrif á samfélag er óveruleg. Ekki er föst búseta eða rekstur innan lóðarinnar.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Engar minjar eru til staðar.

5.5 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og telur að yfir heildina séu áhrif hennar óveruleg/jákvæð.

6 SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun stefnunnar.

Skipulagslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar

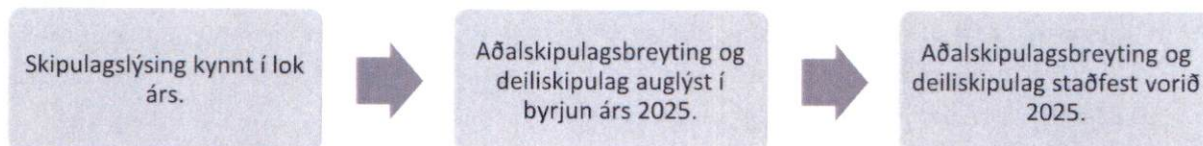
Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

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

6.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.



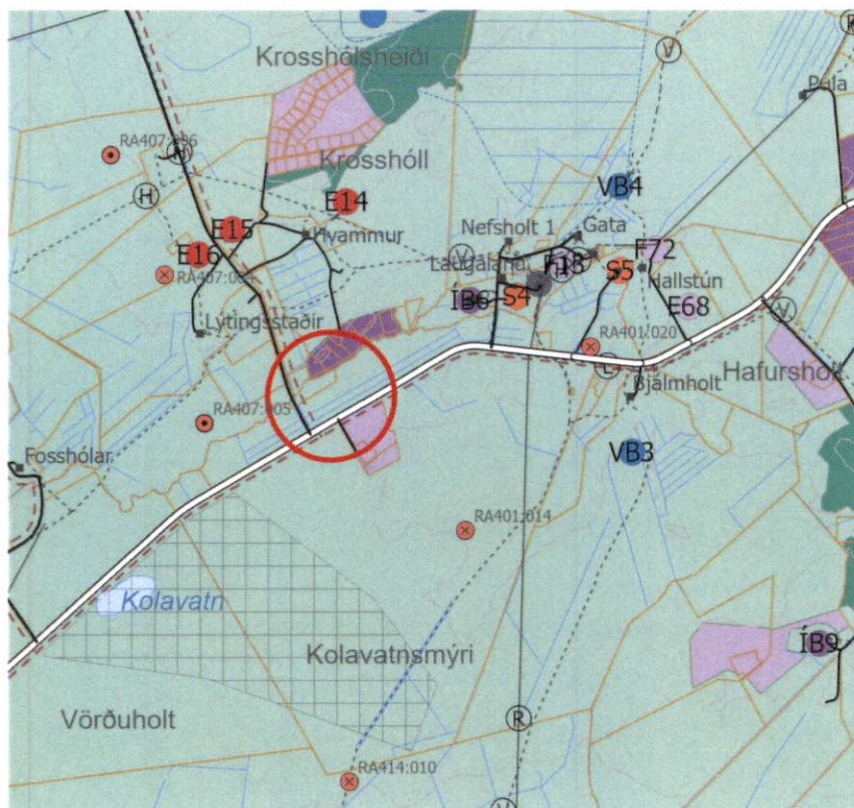
Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Breyting aðalskipulags - Hallstún

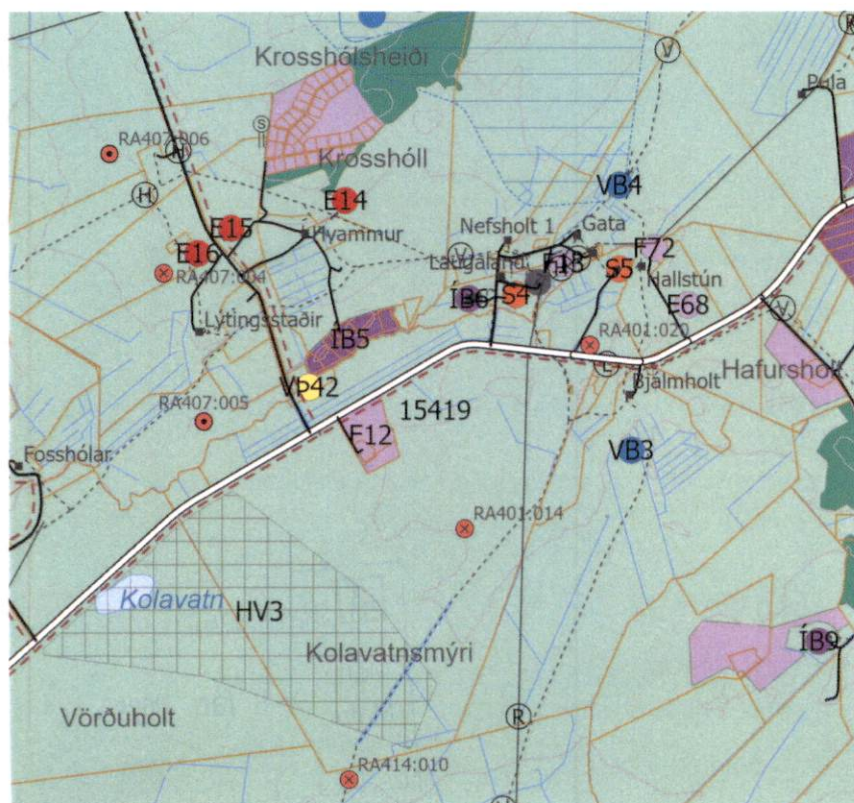


Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Sveitarfélagamörk
- Sérbylishus
- S Endurvarpi
- Friðlystar fornminjar, onákvæm staðsetning
- ⊗ Fornminjar undir hverfisvernd onákvæm staðsetning
- 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
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Vatnsból
- Landeignaskrá
- Stöðuvatn, tjörn
- Hæðarlinur
- Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Íbúðarbyggð



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRATTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRATTUR

Skipulagsgögn:
Uppdráttur þessi með greinargerð.



Breyting - aðalskipulags
Hallstún

Verk: 109835
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: BRE

Mælikvarði: 1:50.000
Breytt dags:

Dags: 18.12.2024