



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Reyðarvatn 5 – Hluti frístundasvæðis F57 verður  
landbúnaðarsvæði

26.03.2024



## 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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 01.02.2024 með athugasemdafresti til: 29.02.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_.

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

## AÐALSKIPULAGSBREYTING

### SKJALALYKILL

104173-GRG-001-V01

### HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir, Ingibjörg Sveinsdóttir/Harpa Birgisdóttir

## 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	5
3.2.1	Samræmi breytingar við gildandi aðalskipulag og landsskipulagsstefnu	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	Umhverfispættir og áherslur	8
5.2	Valkostir	9
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
5.3.1	Niðurstaða	10
6	SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar	10
6.2	Skipulagsferlið	10
6.3	Breytingar að lokinni auglýsingu	11

## 1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárpings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Svæðið sem breytingin nær yfir er Reyðarvatn 5 K5 (landnr. 164770). Gert er ráð fyrir að Reyðarvatn K5 fái nýtt heiti og verði þess í stað Austasta Reyðarvatn. Í gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið skilgreint sem frístundabyggð F57 og með breytingunni verður það skilgreint sem landbúnaðarsvæði að nýju, 16 ha að stærð.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn er eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur skipulagsuppráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á skipulagsfundi Skipulags- og umhverfisnefndar Rangárpings ytra 7. desember 2023 óskaði landeigandi eftir að skipta úr lóð L164770 Reyðarvatn K5 litlum skika og sameina við Reyðarvatn L164544 að nýju. Að auki að fella niður og sameina lóðir L219683 (Reyðarvatn K3) og L219684 (Reyðarvatn K4) við Reyðarvatn K5 L164770. Sameinaðar lóðir munu halda landnúmerinu L164770 og breyting verður á nafni landareignar úr Reyðarvatn K5 í Austasta Reyðarvatn. Samhliða þessum breytingum verður landnotkun umræddra lóða breytt úr frístundasvæði F57 yfir í landbúnaðarsvæði. Svæðið sem breytingin nær til er í jaðri frístundabyggðarinnar. Breytingin nemur um 16 ha.

Með breytingunni getur landeigandi byggt meira upp innan landareignar og haft þar fasta búsetu. Eins verður meiri þjónusta í boði t.a.m. snjómokstur, skólaakstur og sorphirða.

Áhugi hjá landeigendum innan sveitarfélagsins á að fá búseturétt á sínum landspildum er orðinn talsverður og einnig hefur það aukist að vera með minniháttar búskap eða aðra starfsemi, eins og heimilað er í gildandi aðalskipulagi.

### 2.1 Staðhættir

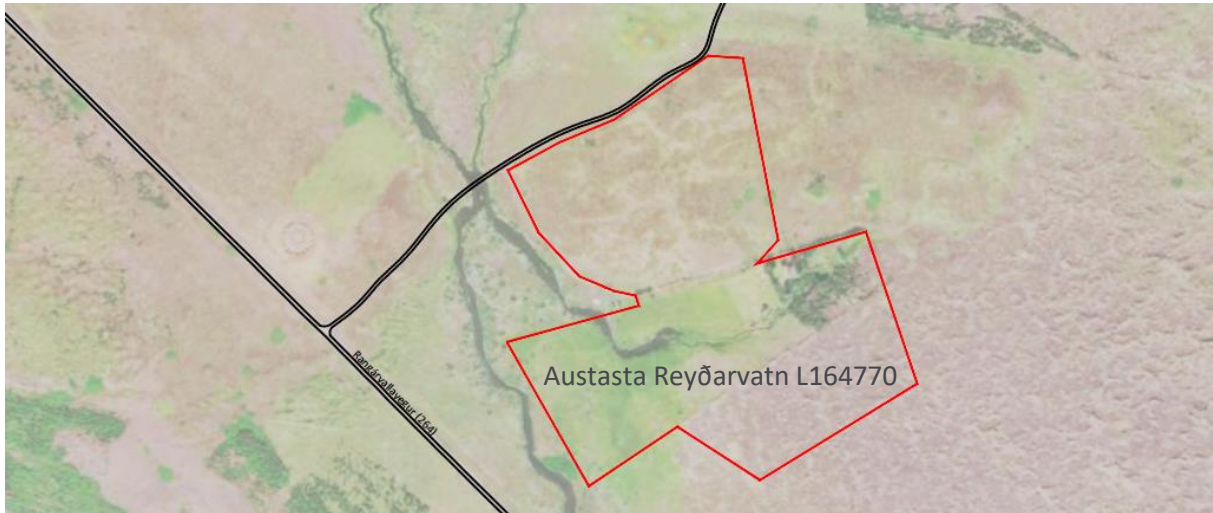
Reyðarvatn 5 K5 er staðsett á Rangárvöllum í Rangárþingi ytra. Svæðið er gróið að hluta og er fyrirhugað að græða það enn meira upp. Reyðarvatn 5 K5 er skráð 16 ha samkvæmt HMS.

Aðkoma að skipulagssvæði er af Rangárvallavegi (264) um aðkomuveg Reyðarvatns K að svæðinu.

Í vistgerðarkortlagningu N1 er að finna tún og akurlendi, víðikjarrvist og hraungambravist. Einnig er svæðið innan skilgreinds VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi - mikilvægt fuglaverndunarsvæði. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.

Keldnabraun liggur við skipulagssvæðið sem er nokkuð vel sjáanlegt.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotanna Tungnaárhraun (103-308-G) og Hróarslækur (103-682-R).



**MYND 1.** Skipulagssvæðið er innan rauðu línunnar.

### 3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Horft er til eftirfarandi áætlana við breytingu aðalskipulags.

#### 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. 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 hverrar 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 efldur 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 rúmum landspildum.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í Rangárþingi ytra, en þar sem hraun er á svæðinu mætti telja að svæðið sé ekki gott landbúnaðarland.

### 3.2.1 Samræmi breytingar við gildandi aðalskipulag og landsskipulagsstefnu

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags þar sem verið er að stuðla að uppbyggingu landbúnaðarsvæða í dreifbýli. Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu þar sem verið er að ráðstafa land í dreifbýli til landbúnaðar. Þó að landbúnaðarland hafi ekki verið flokkað í Rangárþingi ytra má vænta að svæðið sem breytist aftur í landbúnaðarsvæði teljist ekki sem gott landbúnaðarland þar sem hraun liggur undir öllu svæðinu og því mögulega erfitt viðeignar í að græða svæðið upp.

### 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 grunnvatnshlotanna Tungnaárhraun (103-308-G) og Hróarslækur (103-682-R), sem á upptök sín á lóðinni og rennur um hana.

Umhverfismarkmið grunnvatnshlotanna er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand vatnshlotsins við Hróarslæk<sup>1</sup> er gott og gert er ráð fyrir að umhverfismarkmið náist. Ástand vatnshlotsins Tungnaárhraun<sup>2</sup> er gott en ekki er vitað með að umhverfismarkmið náist.

### 3.4 Deiliskipulag

Fyrir er deiliskipulag fyrir frístundabyggð í landi Reyðarvatns og Geitasands sem staðfest var í B-deild Stjórnartíðinda þann 25.10.2007. Samhliða breytingu á aðalskipulagi verður gerð breyting á deiliskipulagi.

### 3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Unnin var skráning minja á svæðinu fyrir deiliskipulag Reyðarvatns og Getasands. Skráðar voru þá þó nokkrar minjar á Austasta Reyðarvatni en einungis ein er innan skipulagssvæðis, lóðar Reyðarvatn K 5 og er það uppspretta neðan og sunnan við núverandi sumarbústað.

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 Á AÐALSKIPULAGI

### 4.1 Breyting á uppdrætti

Hluta frístundabyggðarinnar F57 er breytt í landbúnaðarsvæði.

### 4.2 Breyting á greinargerð

Texti í gildandi greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F57	Mið og Eystra Reyðarvatn	Gert er ráð fyrir allt að 40 lóðum. Deiliskipulag er fyrir 9 lóðir og eru 6 lóðir byggðar. Stærð svæðisins er um 70 ha.	40	6

Texti í breyttri greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F57	Mið og Eystra Reyðarvatn	Gert er ráð fyrir allt að 37 lóðum. Deiliskipulag er fyrir hluta svæðisins. Stærð svæðisins er um 55,6 ha.	37	5

<sup>1</sup> <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-682-R>

<sup>2</sup> <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-308-G>

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, viðauka 1.01. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

### 5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu Tafla 1. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar. og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

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

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun. Jarðmyndanir.	<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> <li>Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.</li> </ul> <i>Lög um náttúruvernd 60/2013</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>61.gr. sérstök vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja</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? Hefur stefnan áhrif á landnotkun? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir?
<b>Gróður og dýr</b> Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</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> Mengun og hávaði. Öryggi.	<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>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> Atvinnulíf. Íbúar. Frístundabyggð.	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landbúnaður verði eflur sem atvinnugrein og leitað skal leiða til að byggja upp stoðgreinar hans.</li> <li>Heimilt að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdan landbúnaði, þar sem er föst búseta.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa og íbúaþróun? Hefur stefnan áhrif á framboð frístundabyggðar eða lóðarhafa?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?



UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<i>Fornminjar.</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>	

## 5.2 Valkostir

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

## 5.3 Mat á umhverfisáhrifum

### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg/neikvæð.** Verið er að endurheimta landbúnaðarsvæði og stuðla að uppgræðslu svæðis. Uppgræðsla mun breyta ásýnd svæðisins með nýjum gróðurtegundum sem líklega mun hafa neikvæð áhrif á hraun sem verður fyrir raski.

**Áhrif á gróður og dýr eru jákvæð/óviss.** Endurheimt landbúnaðarsvæðis hefur jákvæð áhrif á gróður og dýr að því leiti að verið er að græða upp svæðið og styrkir þannig búsvæði dýra á svæðinu. Innan skipulagssvæðis eru nokkrar vistgerðir sem hafa hátt verndargildi, auk liggur hraun um svæðið sem þarf að passa að raskist ekki. Stuðla verður að því að vernda vistgerðirnar og gæta að því að beita ekki búfenaði í nálægð við vistgerðirnar.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Ekki er talin hætta á mengun grunnvatns ef farið er eftir viðeigandi lögum og reglugerðum er varða fráveitumál. Umferð verður meiri með fastri búsetu og þarf aðkomuvegur að standast öryggiskröfur vega við hönnun þannig að burðarþolið sé 30 tonn til að slökkviliðsbílar og önnur stærri faratæki komist að og frá svæðinu.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Með fastri búsetu íbúa skilar það tekjum til sveitarfélagsins og aukinni þjónustu til landeiganda. Íbúum fjölgar með fastri búsetu og verði af byggingarframkvæmdum skapar það atvinnu meðan á þeim stendur. Breytingin mun hafa áhrif á framboð frístundalóða innan skilgreinds frístundasvæðis, þar sem með breytingunni verða færri lóðir í boði.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg.** Engin breyting – fyrir eru minjar innan skipulagssvæðis sem eru með 15 m friðhelgi í kring sem ekki má hrófla við.

### GILDANDI SKIPULAG:

**Áhrif á land, landslag, gróður og dýr eru óveruleg.** Engin breyting – frístundabyggðin heldur sér eins og það er og skal byggð taka mið af eldri byggð.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Engin breyting. Frístundabyggð verður sú sama og umferð um svæðið er aðallega um helgar.

**Áhrif á samfélag eru óveruleg.** Engin breyting.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg.** Engin breyting – svæðið heldur sér eins og það er og minjarnar verða enn með 15 m friðhelgi í kring.

### 5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni þar sem verið er að minnka frístundabyggð og breyta hluta hennar í landbúnaðarsvæði. Með breytingunni er verið að koma til móts við óskir landeigenda um að hafa búseturétt á landinu. Með fastri búsetu eykst þjónustustigið, þá með skólaakstri, snjómokstri og sorphirðu, stuðlað er að bættri nýtingu núverandi samgöngukerfa og veitna, samhliða því að standa betur undir rekstri sveitarfélagsins með fjölgun íbúa.

## 6 SKIPULAG, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í febrúar 2024. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Brunavörnum Rangárvallasýslu, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Landsneti og Landi og skógum.

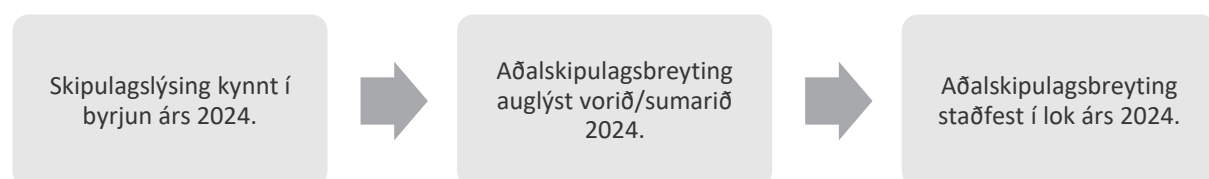
### 6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- Vegagerðinni
- Landsneti
- Landi og skógum
- Brunavörnum Rangárvallasýslu

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

### 6.2 Skipulagsferlið

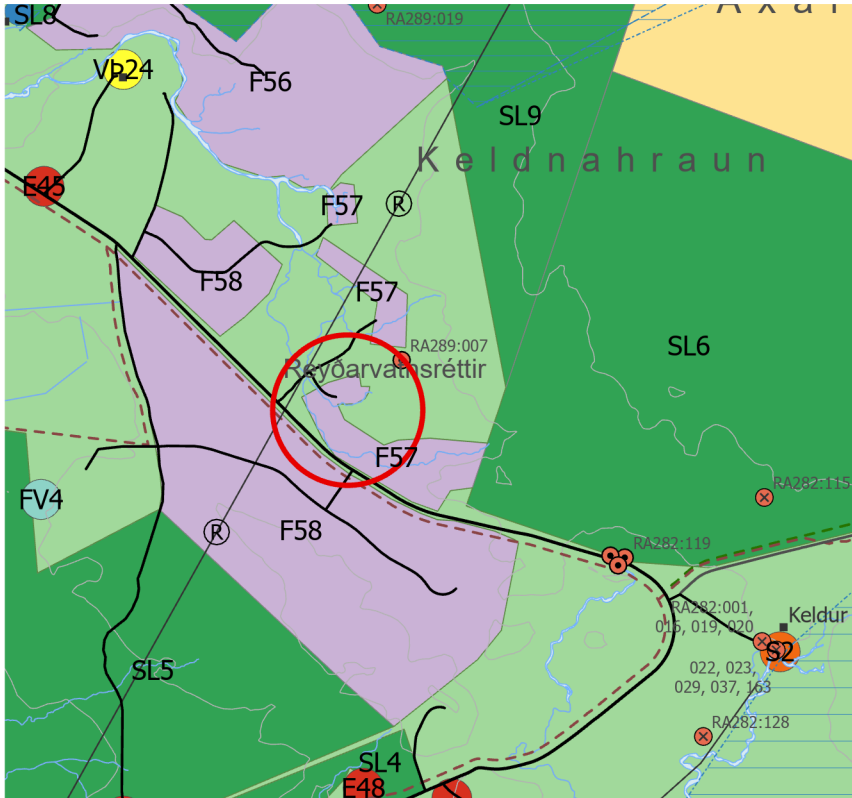


### **6.3 Breytingar að lokinni auglýsingu**

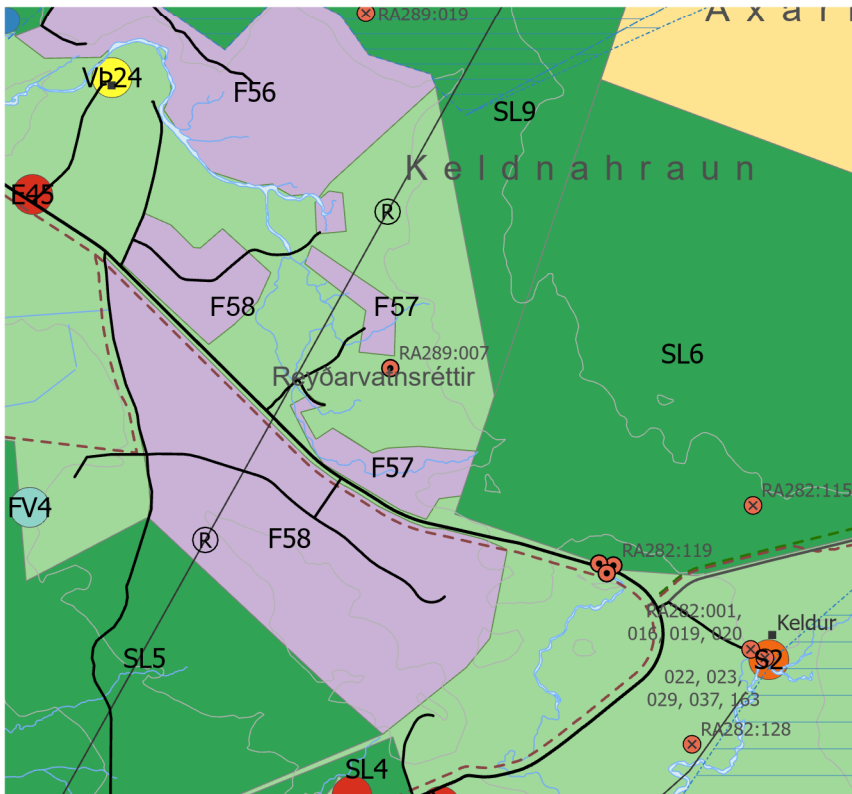
Á auglýsingatíma tók í gildi þingsályktun um Landsskipulagsstefnu 2024-2038, umfjöllun í greinargerð og viðmið í umhverfismati voru uppfærð í samræmi við nýja stefnu.

# Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

## Breyting aðalskipulags - Reyðarvatn 5



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTÚR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTÚR

### Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Landsvegir
- Gönguleið
- Reiðleið
- H Hitaveita
- R Háspennulína 132-220 kV
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Vatnafar\_línur
- Á, lækur
- Hæðarlínur
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Flugvellir
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Vatnsból
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Óbyggð svæði
- ⊙ Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- ⊗ Fornminjar undir hverfisvernd, ónákvæm staðsetning



Breyting - aðalskipulags  
Reyðarvatn 5

Verk: 104173  
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4  
Rýnt: BRE/IS

Mælikvarði: 1:50.000  
Breytt dags:

Dags: 21.03.2024