



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting aðalskipulags - Tindasel 1 og 2 – stækkun verzlunar-  
og þjónustusvæðis VP9. Vatnsból og vatnsverndarsvæði

23.04.2024





## SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 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: 05.03.2024 með athugasemdafresti til: 28.03.2024.

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

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

## AÐALSKIPULAGSBREYTING

### SKJALALYKILL

108479-GRG-001-V03

### HÖFUNDUR

MS

### RÝNT

ÁJ/BRE

## EFNISYFIRLIT

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | INNGANGUR                               | 4  |
| 1.1   | Skipulagsgögn                           | 4  |
| 2     | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR                 | 4  |
| 2.1   | Staðhættir                              | 5  |
| 3     | TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR               | 6  |
| 3.1   | Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 | 6  |
| 3.2   | Landsskipulagsstefna 2024-2038          | 7  |
| 3.3   | Vatnaáætlun 2022-2027                   | 7  |
| 3.4   | Deiliskipulag                           | 8  |
| 3.5   | Fornminjar                              | 8  |
| 4     | BREYTING Á AÐALSKIPULAGI                | 8  |
| 4.1   | Breyting á uppdrætti                    | 8  |
| 4.2   | Breyting á greinargerð                  | 8  |
| 5     | UMHVERFISMATSSKÝRSLA                    | 10 |
| 5.1   | Valkostir                               | 10 |
| 5.2   | Umhverfispættir og áherslur             | 10 |
| 5.3   | Mat á umhverfisáhrifum                  | 12 |
| 5.3.1 | Niðurstaða                              | 12 |
| 6     | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ       | 13 |
| 6.1   | Umsagnaraðilar                          | 13 |
| 6.2   | Skipulagsferli                          | 13 |

## 1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 40. gr. laganna. Svæðin sem breytingin nær til er úr landi Tindasels 1 (landnr. 234038), um 70,2 ha að stærð og Tindaseli 2 (landnr. 234039), um 54,2 ha að stærð. Nú þegar er skilgreint um 2 ha verslunar- og þjónustusvæði (VP9) á Tindaseli 1 sem stækkar í um 12,7 ha.

Áætluð er uppbygging á hóteli og ferðaþjónustu tengd útiveru. Fyrirhugað er að auka heimildir til gistingar úr 16 manns í allt að 200. Einnig verður gert ráð fyrir fastri búsetu á svæðinu fyrir starfsmenn. Starfsmannahús verður innan VP reits. Uppbygging kemur til með að verða áfangaskipt og verður gerð nánar grein fyrir því í deiliskipulagi.

Skipulags- og byggingarskilmálar verða nánar útfærðir í deiliskipulagi sem verður unnið og kynnt samhliða breytingu á aðalskipulagi.

Unnin verður matstilkynning til skipulagsstofnunar í samræmi við lög um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 eru framkvæmdirnar, sem fyrirhuguð skipulagsbreyting mun taka til, tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar. Fyrirspurn um matsskyldu er unnin samhliða skipulagsferli tillögunnar.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi sveitarfélagsuppdráttur í mkv. 1:50.000
- Greinargerð þessi.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Samkvæmt nýjustu tölum Hagstofu Íslands var um 9% aukning ferðamanna sem gista á Suðurlandi<sup>1</sup> milli ára 2022-2023. Með auknum ferðamannastraumi í sveitarfélaginu eykst eftirspurn eftir gistirýmum á svæðinu, því er gott tækifæri fyrir aukna atvinnuuppbyggingu sem styrkir sveitarfélagið og um leið samfélagið í heild sinni. Landeigendur víða í sveitarfélaginu huga að breytttri atvinnustarfsemi með því að þjónusta ferðamenn, þá sérstaklega með gisti- og veitingaþjónustu ásamt ýmis konar afþreyingu.

Í samræmi við 5. gr. Jarðlaga nr. 81/2004 vill sveitarfélagið heimila breytinguna á þeim forsendum að fyrir er nú þegar rekstur á skipulagssvæðinu, en töluvert meiri eftirspurn er eftir svæðum fyrir þjónustu við ferðamenn í sveitarfélaginu og því ekkert í fyrirstöðu á meðan nægt framboð er eftir af landbúnaðarlandi. Auk þess er ólíklegt að skipulagssvæðið sé úrvals landbúnaðarsvæði þar sem hægt er að sjá á mynd 1 að svæðið er fremur raskað að hluta til.

Á Tindaseli 1 er gamalt fjós, sem áður tilheyrði jörðinni Stokkalækur. Fjósi hefur verið breytt í hótél, Deluxe Lodge. Hótelið er með 8 herbergjum fyrir allt að 16 gesti. Fyrirhugað er að auka núverandi

<sup>1</sup> <https://www.hagstofa.is/utgafur/frettasafn/ferdathjonusta/gistinaetur-i-desember-2023/>

rekstur á svæðinu þannig að gisting anni um 200 gestum, í nýju hóteli og að hluta til í minni gestahúsum (Lodge) sem sum verða a.m.k að hluta til úr gleri. Fyrir neðan nýja hótelið, við Eystri-Rangá verður gert ráð fyrir spa-aðstöðu. Gert verður ráð fyrir núverandi byggingum og/eða nýjar byggingar verði nýttar sem starfsmannaástaða og eftir atvikum með fastri búsetu á svæðinu.

Jörðin er stór og vilja rekstraraðilar einnig bjóða upp fjölbreytta afþreyingu s.s. útivist, gönguleiðir, skíðagöngu, reiðhjól o.fl. Horft er til þess að vera með skipulagðar gönguferðir eða ferðir á buggy-bílum og/eða hjólum um nágrennið eða út frá skipulagssvæði. Þá er einnig skipulagt akstursíþróttasvæði rétt utan við Hellu.

**2.1 Staðhættir**

Tindasel er staðsett í Rangárþingi ytra. Fyrir er gisting á svæðinu. Svæðið er grasi gróið. Tindasel 1 er skráð 70,2 ha samkvæmt HMS og Tindasel 2 er skráð 54,2 ha.

Aðkoma að svæðinu er af Rangárvallavegi (264). Allmikið lindarvatn kemur undan Hekluhraunum, skammt ofan skipulagssvæðis, m.a. Stokkalækur og Eystri-Rangá.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi en er einnig innan VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi sem er mikilvægt fuglaverndunarsvæði.



**MYND 1.** Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins. Mynd frá Map.is.

### 3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í gildandi aðalskipulagi eru svæðin sem breytingin nær til skilgreind sem landbúnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði en fyrirhugað er að breyta stærð VP9 úr 2 ha í um 12,7 ha.

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.

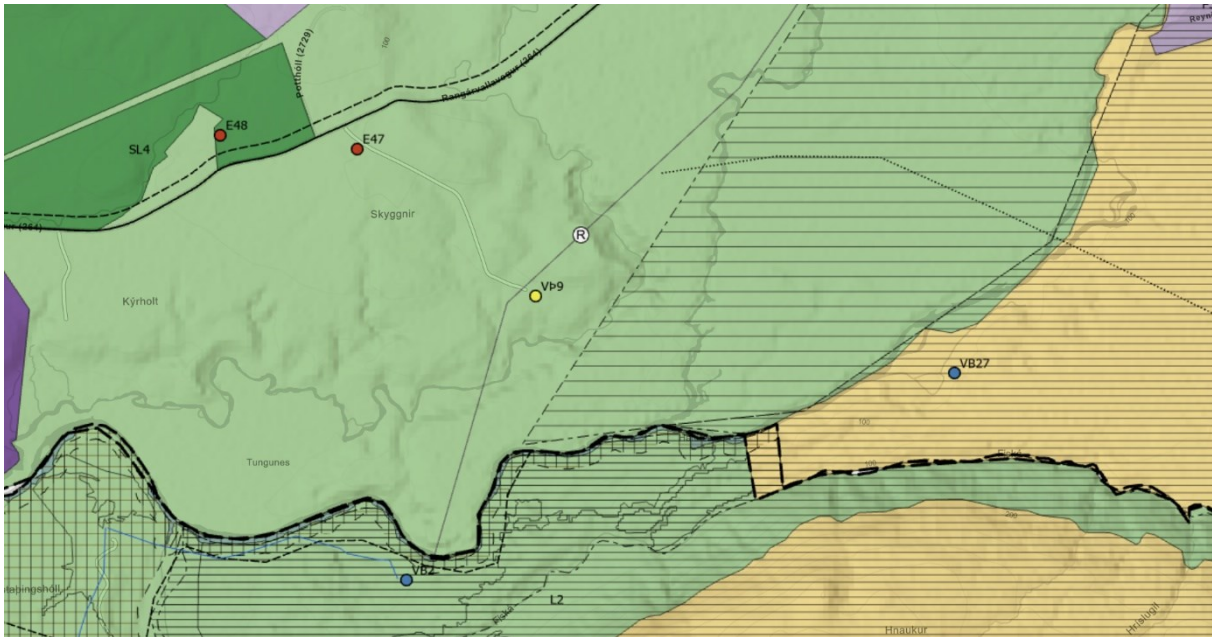
Í kafla 2.3.4 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um **verslunar- og þjónustusvæði**:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflur, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið. 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.

**TAFLA 1.** Hluti töflu verslunar- og þjónustusvæða. Texti í gildandi greinargerð aðalskipulags.

| NR  | HEITI SVÆÐIS | LÝSING  | FJÖLDI GISTIPLÁSSA | FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD |
|-----|--------------|---|--------------------|----------------------------|
| VP9 | Stokkalækur  | Ferðaþjónustubýli með gistingu fyrir 16 manns og veitingasólu. Ekkert deiliskipulag í gildi. Stærð svæðis er um 2 ha. | 16                 | 16                         |





**MYND 2.** Hluti Aðalskipulags Rangárbjörgs ytra 2016-2028, skipulagssvæði VP9 er innan rauða hringsins

### 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 en markmið þeirra 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 Tungnaárhraun nr. 103-308-G og rennur Stokkslækur nr. 103-684-R austan og sunnan við svæðið. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

### 3.4 Deiliskipulag

Unnið er að gerð deiliskipulags samhliða aðalskipulagsbreytingu, sem taka mun yfir hluta jarðanna Tindasels 1 og Tindasels 2. Innan skipulagssvæðis er áætluð uppbygging á hóteli og ferðaþjónustu tengd útiveru. Gert er ráð fyrir hóteli og uppbyggingu gestahúsa fyrir allt að 200 gesti. Uppbygging verður áfangaskipt. Starfsmannahús verður innan jarðarinnar einnig verður gert ráð fyrir fastri búsetu á svæðinu fyrir a.m.k. hluta starfsfólks. Boðið verður upp á afþreyingu í útivist, þá s.s. gönguleiðir, skíðagöngu, reiðhjól, ferðir á buggy-bílum o.fl. innan eignalands eða út frá skipulagssvæðinu. Svæðið liggur nærri vatnsverndarsvæði og huga þarf að vönduðum fráveitulausnum, sérstaklega ef núverandi vatnsból verður áfram nýtt og hótelið verði þá innan grannsvæðis vatnsverndar.

### 3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins, en fyrirhugað er að fá fornleifafræðing til að skoða svæðið.

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.

## 4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

### 4.1 Breyting á uppdrætti

Engin breyting verður á punkti VP9, þar sem stækkun svæðis verður allt að 13 ha og helst því áfram sem punktur.

### 4.2 Breyting á greinargerð

#### Verslunar- og þjónustusvæði:

Breytt verður texta VP9 í töflu um verslunar- og þjónustusvæði.

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

| NR  | HEITI SVÆÐIS | LÝSING  | FJÖLDI GISTIPLÁSSA | FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD |
|-----|--------------|---|--------------------|----------------------------|
| VP9 | Stokkalækur  | Ferðaþjónustubýli með gistingu fyrir 16 manns og veitingasölu. Ekkert deiliskipulag í gildi. Stærð svæðis er um 2 ha. | 16                 | 16                         |



TAFLA 3. Texti í breyttri greinargerð.

| NR  | HEITI SVÆDIS         | LÝSING  | FJÖLDI GISTIPLÁSSA | FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD |
|-----|----------------------|---|--------------------|----------------------------|
| Vb9 | Stokkalækur/Tindasel | <p>Á svæðinu er rekið hótél. Heimilt er að viðhalda/byggja við núverandi hús s.s. til búsetu fyrir starfsfólk og aðra aðstöðu til rekstrar.</p> <p>Svæðið er alls 12,7 ha og er í þrennu lagi. Svæði umhverfis hótél er ætlað fyrir hótél / gistingu í gestahúsum og eftir atvikum starfsmannahús þar sem heimiluð er föst búseta.</p> <p>Tvö minni svæði vestar eru fyrir gistihús/einbýli og stór gestahús.</p> <p>Ferðapjónusta með gistingu fyrir um 200 manns, á hóteli og í gestahúsum, veitingasölu</p> <p>Þá er heimiluð uppbygging afþreyingarþjónustu s.s. heilsulind, útleigu hjóla/byggy bíla o.fl. í tengslum við útvist og rekstur svæðisins.</p> <p>Gæta skal samræmis í hönnun og gerð bygginga hvað varðar útlit og frágang. Hönnun bygginga skal aðlaga að landi eftir því sem kostur er og taka mið af umhverfi. Heildarbyggingamagn til ferðapjónustustarfsemi er allt að 5.000 m<sup>2</sup>. Föst búseta er heimiluð innan svæðis í allt að 5 íbúðum. Vanda þarf til fráveitulausna fyrir svæðið, sérstaklega verði núverandi vatnsból nýtt áfram. Unnið er að gerð deiliskipulags.</p> | 16                 | 200                        |

**Vatnsvernd:**

Núverandi vatnsból kann að anna starfseminni, en skoðað verður með nýtt vatnsból vestar á jörðinni eða norðan Stokkalækjar í samráði við landeiganda. Núverandi vatnsból, ásamt mögulegu nýju vatnsbóli er sýnd á uppdrætti, ásamt grann- og fjarsvæði vatnsbóla.

Eftirfarandi verður bætt við í töflu um vatnsvernd:

TAFLA 4. Texti í breyttri greinargerð.

| NR   | BRUNNSVÆÐI | LÝSING SVÆDIS  | JARÐIR     |
|------|------------|--|------------|
| VB31 | Tindasel A | Núverandi vatnsból Stokkalækjar, skilgreint er grann og fjarsvæði vatnsbóls.                       | Tindasel 1 |
| VB32 | Tindasel B | Nýtt vatnsból, endanleg staðsetning liggur ekki fyrir. Skilgreint er grann og fjarsvæði vatnsbóls. | Tindasel 1 |

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið 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.

Framkvæmdin fellur undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 þar sem kveðið er á um framkvæmdir við uppbyggingu hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5000 m<sup>2</sup> eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200 sé í flokki B. Unnið er að fyrirspurn um matsskyldu til Skipulagsstofnunar. Gert er ráð fyrir að ferli matstilkynningar á svipuðum tíma og breyting aðalskipulags er í ferli.

### 5.1 Valkostir

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

### 5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýju deiliskipi 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 4. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

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

| UMHVERFISÞÁTTUR   | UMHVERFISVIÐMIÐ   | MATSSPURNINGAR  |
|---|---|---|
| <b>Landnotkun og landslag</b><br><i>Landslag.</i><br><i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i><br><i>Landnotkun.</i> | <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"><li>Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað.</li><li>Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands.</li><li>Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar.</li></ul> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> <ul style="list-style-type: none"><li>Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.</li></ul> | Hefur stefnan áhrif á landslag?<br>Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?<br>Hefur stefnan áhrif á landnotkun? |
| <b>Gróður og dýr</b><br><i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i><br><i>Búsvæði dýra.</i>                          | <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"><li>Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.</li></ul> <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i>   | Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?<br>Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?                           |

| UMHVERFISÞÁTTUR  | UMHVERFISVIÐMIÐ  | MATSSPURNINGAR   |
|--|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi.<br/><i>60/2013 lög um náttúruvernd.</i></li> <li>Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæði dýra.<br/>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</li> <li>Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.</li> </ul>  |  |
| <b>Heilbrigði</b><br><i>Mengun og hávaði.</i><br><i>Grunnvatn.</i><br><i>Öryggi.</i> | <i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> <li>Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum.<br/><i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i></li> <li>Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa.</li> <li>Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.<br/><i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i><br/><i>Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.</i><br/><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></li> <li>Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.</li> </ul> | Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?  |
| <b>Samfélag</b><br><i>Atvinnulíf.</i><br><i>Þjónusta við ferðamenn.</i>              | <i>Aðalskipulag Rangárþing ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.</li> <li>Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna.<br/><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></li> <li>Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.</li> <li>Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.<br/><i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i></li> <li>Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð.</li> </ul>  | Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri?<br>Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu við ferðamenn? |
| <b>Náttúru-<br/>menningarminjar</b><br><i>Hverfisvernd.</i><br><i>Fornminjar.</i>    | <i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.<br/><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></li> <li>Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.</li> </ul>  | Hefur stefnan áhrif á verndar-svæði?<br>Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?                             |

### 5.3 Mat á umhverfisáhrifum

#### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á landnotkun og land er óveruleg.** Landið mun raskast að hluta vegna uppbyggingar. Skilmálar verða settir í deiliskipulagi til að halda í dreifbýlisyfirbragð og fella byggingar sem best að landslagi.

**Áhrif á gróður og dýr er óveruleg.** Leitast skal að græða upp það sem verður fyrir raski við framkvæmdir.

**Áhrif á heilbrigði er óveruleg.** Fyrir er hreinsivirki innan landareignarinnar sem fyrirhuguð uppbygging mun tengjast við í samræmi og samráði við gildandi reglugerðir og heilbrigðiseftirlit. Umferð verður meiri með fastri búsetu og þarf aðkomuvegur því 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 er jákvæð.** Meiri tekjur koma inn til sveitarfélagsins sem og landeiganda. Stuðlað er að auknum atvinnumöguleika fyrir nærsamfélagið með uppbyggingu ferðaþjónustu. Verið er að gefa íbúum tækifæri á að nýta land sitt til tekjuöflunar.

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

#### GILDANDI SKIPULAG:

**Áhrif á landnotkun, land, gróður og dýr er óveruleg.** Engin breyting. Svæðið heldur sér eins og það er.

**Áhrif á heilbrigði og samfélag er óveruleg.** Engin breyting. Rekstur helst áfram í sama fari.

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

#### 5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Ekki er um verulega breytingu að ræða, þar sem nú þegar er rekin ferðaþjónusta á svæðinu og aukin umsvif styrkja atvinnulíf í sveitarfélaginu. Þrátt fyrir 5. gr. jarðlaga er ekki stórt svæði að fara undir verslunar- og þjónustusvæði, auk þess sem hefðbundin landbúnaður hefur ekki verið stundaður á svæðin lengi og takmörkuð eftirspurn er eftir landi til matvælaframleiðslu. Lögð er áhersla á að farið sé eftir reglugerðum um fráveitur og skólp og ganga vel frá hreinsivirki á skipulagssvæðinu.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

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

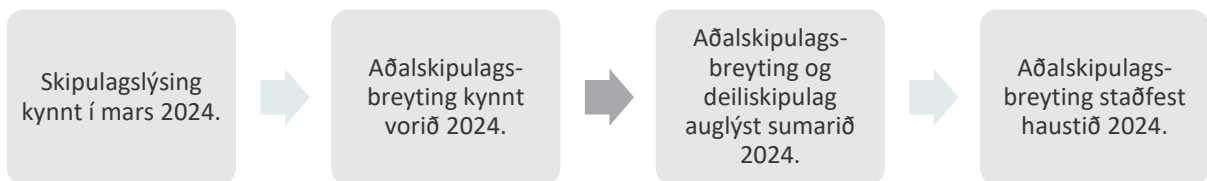
### 6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

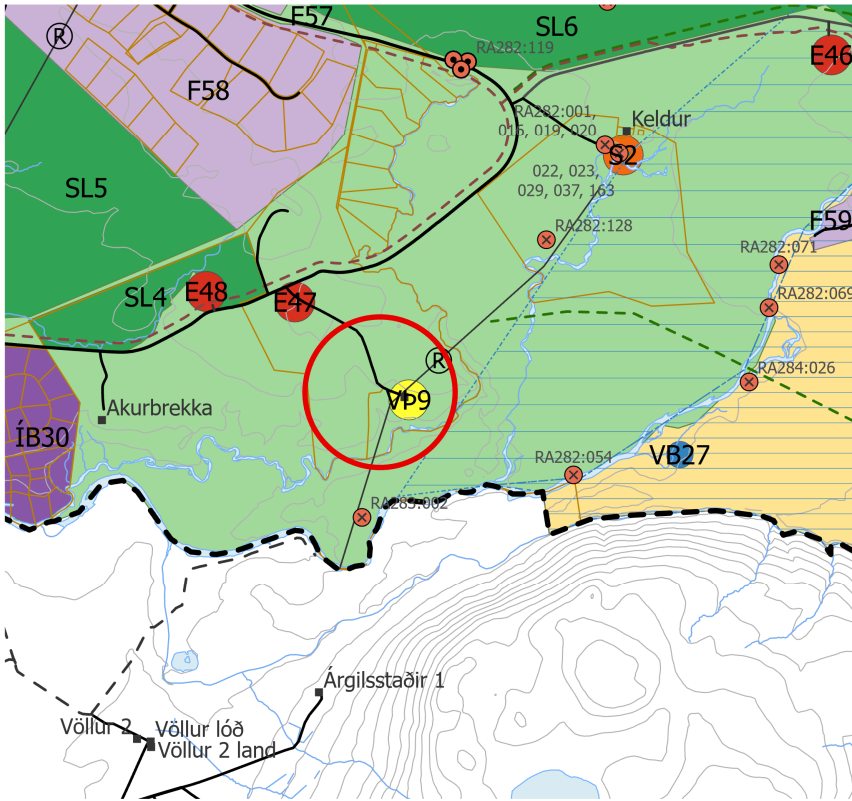
Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

### 6.2 Skipulagsferli

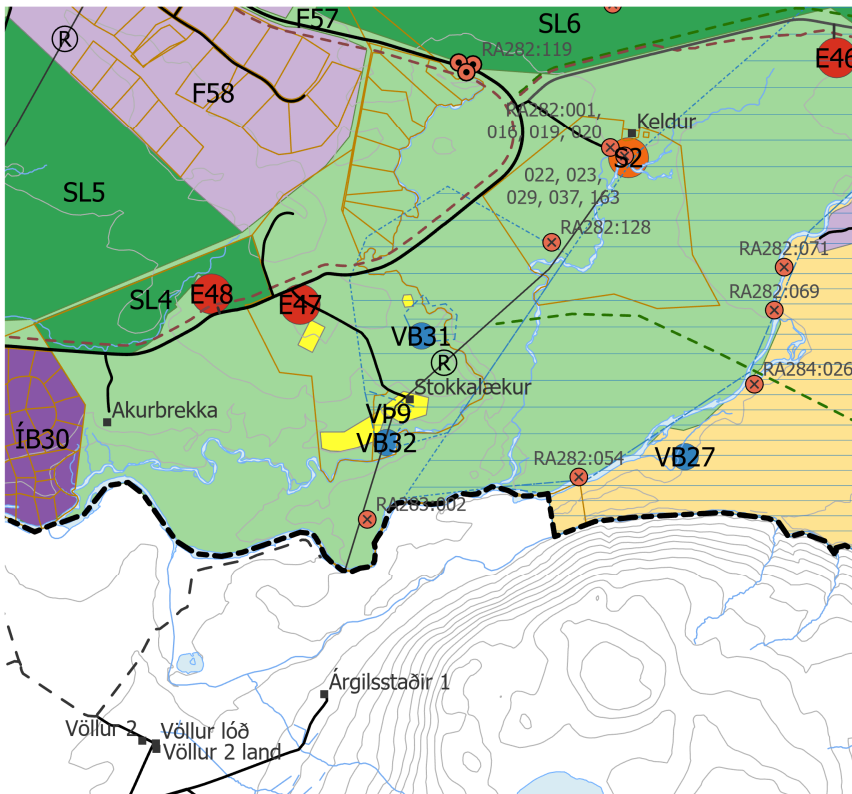


# Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

## Breyting aðalskipulags - Tindasel



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

### Skýringar

- Sveitarfélagamörk
- Friðlýstar fornminjar, ónákvæm staðsetning
- Fornminjar undir hverfisvernd ónákvæm staðsetning
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Landsvegir
- Slóðar
- Gönguleið
- Reiðleið
- Hitaveita
- Ljósleiðari
- Háspennulína 132-220 kV
- Rafstrengur
- Vatnsveita
- Hverfisvernd
- Varúðarsvæði
- Vatnsvernd fjarsvæði
- Vatnsvernd grannsvæði
- Landeignaskrá
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Iðnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Vatnsból
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Vötn, ár og sjór
- Óbyggð svæði



Breyting - aðalskipulags  
Tindasel

Verk: 108479  
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4  
Rýnt: IS

Mælikvarði: 1:50.000  
Breytt dags: 30.07.2024

Dags: 23.04.2024