



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing – Hagi við Selfjall 2

02.05.2024





## **SKIPULAGSLÝSING**

---

### **SKJALALYKILL**

---

108906-LYS-001-V01

### **HÖFUNDUR**

---

MS

### **RÝNT**

---

AB/ÁJ

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028	5
3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	6
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	6
5	BREYTT DEILISKIPULAG	7
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
6.1	Valkostir	7
6.2	Umhverfispættir og áherslur	7
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
7.1	Umsagaraðilar	9
7.2	Skipulagsferli	9

## 1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu Aðalskipulags Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010. Svæðið sem breytingin nær yfir er Hagi við Selfjall 2 (landnr. 176252) og er skráð 15.500 m<sup>2</sup> að stærð skv. HMS. Í gildandi aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð F19. Fyrirhugað er að skilgreina 15.500 m<sup>2</sup> svæði sem verslunar- og þjónustusvæði.

### 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum komandi skipulagsvinnu.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Landeigandi Haga við Selfjall 2 óskar eftir að fá breytingu á gildandi aðalskipulagi fyrir svæðið þar sem svæðið er skilgreint innan frístundabyggðar yfir í verslunar- og þjónustusvæði.

Heimilað verði útleiga gistingar í flokki II (gististað án veitinga<sup>1</sup>) auk rekstri til leiðtoga- og heilsuþjálfunar innan skipulagssvæðis.

### 2.1 Staðhættir

Hagi við Selfjall 2 er skráð 15.500 m<sup>2</sup> að stærð skv. HMS. Innan lóðar er 53 m<sup>2</sup> sumarhús. Aðkoma að svæðinu er af Hagabraut (286) um heimreið Haga við Selfjall.

Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Gíslholtsvötn nr. 103-44-G<sup>2</sup>. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Núverandi ástand vatnshlotsins er gott en ekki er vitað með að umhverfismarkmið náist.

Svæðið er grasi gróið. Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar en allt Suðurlandsundirlendið er talið mikilvægt fuglasvæði, sbr. kortlagningu NÍ. Í samræmi við kortlagningu NÍ er að finna víðikjarrvist, língresis- og vingulsvist og starungsmýravist innan skipulagssvæðisins.

---

<sup>1</sup> <https://island.is/reglugerdir/nr/1277-2016>

<sup>2</sup> <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-44-G>



**MYND 1.** Skipulagssvæðið er innan rauða rammans. Mynd frá ja.is.

### 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

#### 3.1 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem frístundabyggð en fyrirhugað er að breyta 15.500 m<sup>2</sup> í verslunar- og þjónustusvæði.

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 hveirrar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.

**TAFLA 1.** Hluti úr töflu um frístundabyggð.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
F19	Selfjall	Svæði úr landi Haga. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 11 lóðum og eru 8 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 14 ha.	11	8

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 eflað, 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.

### **3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026**

Um skipulag í dreifbýli segir:

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Frístundabyggð verði á afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefa kost á tækifærum til útiveru en þess jafnframt gætt að frístundasvæðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum og jarðskjálftum.

### **3.3 Deiliskipulag**

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, Selfjall í landi Haga, samþykkt þann 10.06.1992. Fyrirhugað er að gera breytingu á deiliskipulagi. Áformað er að hafa útleigu gistingar í flokki II auk rekstri til leiðtoga- og heilsuþjálfunar. Með breyttu/nýju deiliskipulagi mun fyrra skipulag falla úr gildi.

### **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 svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna. Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminja nr. 80/2012.

## **4 BREYTING AÐALSKIPULAGS**

Gerð verður breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að fláki F19 minnki um 15.500 m<sup>2</sup> og verði þess í stað verslunar- og þjónustusvæði. Textabreyting verður einnig samhliða gerð í töflu fyrir frístundabyggð F19.

Gerð verður grein fyrir stefnu aðalskipulagsbreytingar í greinargerð.

## 5 BREYTT DEILSKIPULAG

Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að breytingu deiliskipulags fyrir skipulagssvæðið. Nánar verður greint frá byggingarheimildum, byggingarskilmálum og veitumálum á deiliskipulagsstigi.

## 6 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.

### 6.1 Valkostir

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

### 6.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýju deiliskipulagi 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 Tafla 2. 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, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Landnotkun og landslag</b> <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"> <li>Leitast skal við að halda í dreifbýlisyfirbragð 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 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Staðsetning og hönnun mannvirkja skal taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi.</li> </ul> <i>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</i>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæði dýra.</li> </ul>	
<b>Heilbrigði</b> Mengun og hávaði. Grunnvatn.	<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.</li> </ul> <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa.</li> <li>Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum.</li> </ul> <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.</i>	Er hættá á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> Atvinnulíf. Þjónusta við ferðamenn.	<i>Aðalskipulag Rangárþings 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.</li> </ul> <i>Landskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tryggja góð tækifæri til útiveru og náttúruupplifunar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu við ferðamenn?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> Hverfisvernd. Fornminjar.	<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.</li> </ul> <i>Landskipulagsstefna 2015-2026.</i> <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 verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?



## 7 SKIPULAGSFERLI, 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.

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

### 7.1 Umsagaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

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

### 7.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

