



**AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS EYSTRÁ 2020-2032  
OG NÝTT DEILISKIPULAG**

**Rauðuskriður**

**SKIPULAGSLÝSING – Nýtt verslunar- og þjónustusvæði /  
Breyting á frístundabyggð F21.**

**22.05.2023**





## UPPLÝSINGAR

---

### SKJALALYKILL

---

103187-LYS-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

---

Ásgeir Jónsson/Anna Bragadóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.1.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032	5
2.2	Náttúruvá NV	7
2.3	Deiliskipulag	7
2.4	Fornminjar	7
3	BREYTT AÐALSKIPULAG	8
4	DEILISKIPULAG	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir	8
5.2	Umhverfispættir og áherslur	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Skipulagsferlið	10
7	HEIMILDASKRÁ	11

## 1 INNGANGUR

Rangárþing eystra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til lóðarinnar Rauðuskriður (L164057) þar sem landeigendur hafa óskað eftir að hluti lóðar verði skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði til að byggja upp gestahús til ferðamanna og minnkun frístundarbyggðar F21 vegna fyrirhugaðrar íbúðarlóð á landbúnaðarlandi.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið sem kemur til með að innihalda skilmála um uppbyggingu á svæðinu.

### 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. og 5.2 í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

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

## 2 FORSENDUR OG STADHÆTTIR

Rauðuskriður hefur ekki skráða stærð hjá HMS. Landið er skilgreint sem gott landbúnaðarland (L1) í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032.

Aðkoma er af Dímonarvegi (nr. 250) og um aðkomuveg að Rauðuskriðum. Skipulagssvæðið er í nálægð og með útsýni upp að Stóra-Dímon. Einnig er gott útsýni yfir Fljótshlíðina, Vestur-Eyjafjöll og til Vestmannaeyja. 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.

Svæðið er á hættusvæði vegna hamfarahlaupa frá Mýrdalsjökli vegna eldgoss í Kötlum sbr. Forsendu og umhverfismatsskýrslu Aðalskipulags Rangárþings eystra 2020-2032, kafla 4.6, þar sem vitnað er í skýrslu Hættumat vegna eldgosa og hlaupa frá vestanverðum Mýrdalsjökli og Eyjafjallajökli, 2005<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> (Kjartan Þorkelsson o.fl. 2005).

## 2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli:

„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. Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðapjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðapjónustu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá og sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum“.

### 2.1.2 Aðalskipulag Rangárpings eystra 2020-2032

#### Landbúnaðarsvæði (L)

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í flokki I.

**TAFLA 1.** Hluti úr töflu um skipulagsskilmála fyrir landbúnaðarland.

AUÐKENNI	HEITI	SKILMÁLAR	STÆRÐ Í HA
L1	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	<p>Land sem er skilgreint sem úrvals landbúnaðarland (flokkur I. skv. kortlagningu)</p> <p>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, golfvelliir 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 almannapágu 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

## Frístundabyggð (F)

Í kafla 2.2.3 í aðalskipulagi eru eftirfarandi skilmálar um frístundabyggð:

- Heimilt er á hverri lóð að reisa allt að fjögur hús, t.d. eitt frístundahús, gestahús, geymslu og gróðurhús.
- Frístundalóðir verða að jafnaði 0,5 – 2.0 ha að stærð. Nýtingarhlutfall allt að 0,04, þó aldrei yfir 300 m<sup>2</sup> í heildarbyggingarmagni.
- Ekki er heimilt að stunda atvinnurekstur í frístundabyggð nema í samráði við landeigendur og nálæga lóðarhafa og rekstrarleyfi. Sjá nánar í eftirfarandi kafla aðalskipulags Rangárþings eystra 2020-2032.
- Við gerð deiliskipulags nýrrar frístundabyggðar skal gera grein fyrir þekktum hættusvæðum, minja- og verndarsvæðum. Þá skal einnig gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum, þá vegna flóða eða gróðurelda.
- Sveitarstjórn áskilur sér rétt við næstu endurskoðun aðalskipulags að minnka eða fella út svæði sem ekki hafa gilt deiliskipulag og eða að engin uppbygging hafi átt sér stað.

**TAFLA 2.** Hluti úr töflu frístundabyggðar

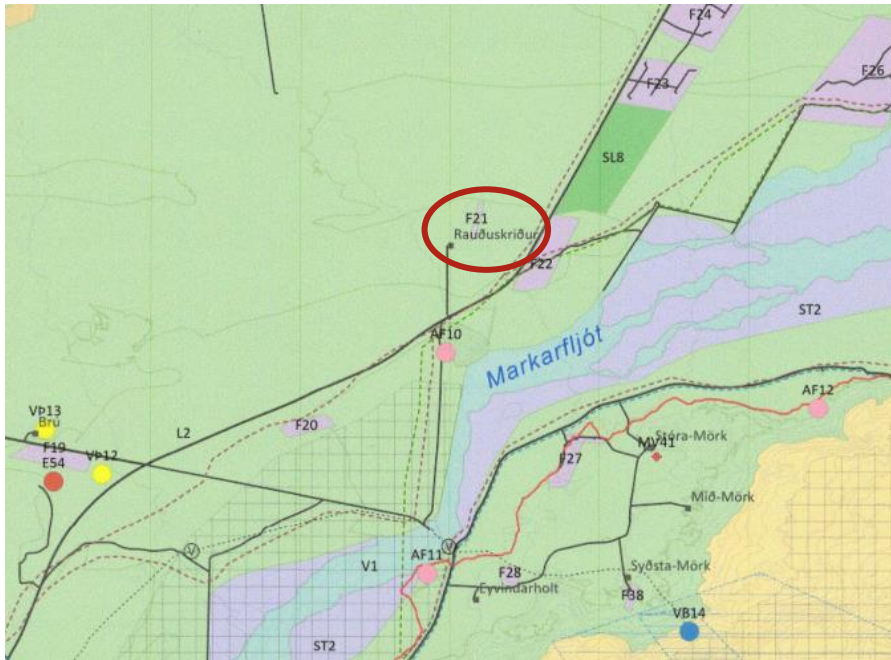
AUÐKENNI	HEITI	LÝSING SVÆÐIS / SKIPULAGSÁKVÆÐI	STÆRÐ HA
F21	Rauðuskriður	Deiliskipulag ekki fyrir hendi. Gert er ráð fyrir 5 lóðum. Lóðarstærðir 0,5-1,5 ha.	2,9

## Verslun og þjónusta (VP)

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi telur sveitarfélagið að mikilvægt sé að verslun og þjónusta byggist upp víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku og þjónustu við íbúa svæðisins og gesti.

Í kafla 2.4.3 í aðalskipulaginu eru eftirfarandi skilmálar um verslunar- og þjónustusvæði:

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



**MYND 1.** Hluti aðalskipulags Rangárþings eystra 2020-2032. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

Breyting á aðalskipulagi verður í samræmi við stefnu aðalskipulags.

## 2.2 Náttúruvá NV

Skipulagssvæði er innan skilgreinds hættusvæðis vegna jökulhlaups frá Mýrdalsjökli vegna eldgoss í Kötlu<sup>2</sup>. Viðbragðsáætlun er innan sveitarfélagsins er varðandi upplýsingagjöf, ef hætta stafar af hlaupvatni og um mögulegar flóttaleiðir.

## 2.3 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið, en unnið er að því, samhliða breytingu aðalskipulags.

## 2.4 Fornminjar

Fornminjaskráning hefur ekki verið lokið í Rangárþingi eystra, unnið er að aðalskráningu fornminja. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist 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.

<sup>2</sup> (Kjartan Þorkelsson o.fl. 2005).

### 3 BREYTT AÐALSKIPULAG

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að frístundabyggð F21 minnki um 1 ha, verði tæpir tveir ha. Landbúnaðarland stækkar að sama skapi. Stofnuð verður um 1,5 ha íbúðarlóð innan landbúnaðarlandsins.

Allt að 11 ha verði skilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði fyrir allt að 25 gestahús. Landbúnaðarsvæði minnkar þá sem því nemur.

Nánar verður gert grein fyrir breytingunum í greinargerð fyrir aðalskipulagsbreytinguna.

### 4 DEILISKIPULAG

Í deiliskipulagi fyrir Rauðuskriður verður gert grein fyrir nýjum mannvirkjum á skipulagssvæðinu og skilmálar settir um uppbyggingu svæðisins til framtíðar. Fyrir eru þrjú 15 m<sup>2</sup> gestahús í rekstri og fyrirhugað er að byggja allt að 25 lítil gestahús til útleigu til ferðamanna sömu stærðar norðan við núverandi byggingar ábúenda.

### 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breyting aðalskipulags og deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 4.4 og 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.

#### 5.1 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag og nýtt deiliskipulag sem skipulagslýsing þessi nær til.

#### 5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og í deiliskipulaginu verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflunni.



TAFLA 3. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.  Ósnortið/náttúrulegt  yfirbragð.  Jarðmyndanir.  Jarðvegur – jarðvegsrof.  Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis skal vera lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag og náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi  Fuglaverndun</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Vistgerðarkortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none"> <li>Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp.</li> <li>VOT S-3 mikilvægt fuglaverndunarsvæði</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hvernig hefur verndarsvæði fugla áhrif á
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.  Öryggi.  Flóðahætta</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> <li>Takmarka hávaða og ónæði við nærliggjandi býli.</li> <li>Viðbragðsáætlun sveitarfélagsins vegna náttúruvár.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á öryggi vegna náttúruvár.
<b>Samfélag</b> <i>Atvinnulíf.  Ferðaþjónusta.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Efla ferðaþjónustu í sveitarfélaginu og anna ferðamannastraumi um Suðurlandið með uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðum.</li> <li>Uppbygging atvinnu á svæðinu.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Hefur stefnan áhrif á þjónustu ferðamanna?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjaskrá.  Hverfisvernd.  Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Náttúruminjaskrá. Aðalskráning fornminja. <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 verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

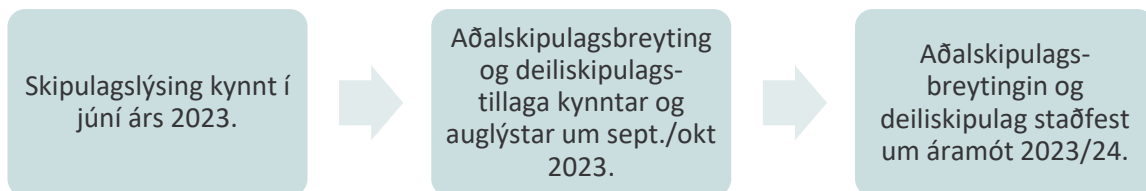
Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum (Búkollu) og á vefsíðu sveitarfélagsins, <http://hvolsvollur.is/>. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa að Austurvegi 4, 860 Hvolsvelli. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa á netfangið [bygg@hvolsvollur.is](mailto:bygg@hvolsvollur.is) og eins skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, <https://skipulagsgatt.is/>, fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Veðurstofan
- Náttúrufræðistofnun Íslands

### 6.1 Skipulagsferlið



## 7 HEIMILDASKRÁ

Kjartan Þorkelsson, Ágúst Gunnar Gylfason, Jónas Elíasson og Magnús Tumi Guðmundsson. 2005.  
„Hættumat vegna eldgosa og hlaupa frá vestanverðum Mýrdalsjökli og Eyjafjallajökli“.