



## ADALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing – breyting í Borg í Þykkvabæ og Háfshjáleigu  
land 1-3.

23.01.2023



## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

---

102366-LYS-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

---

Brynja Rán Egilsdóttir, Ingibjörg Sveinsdóttir

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Skipulagslýsing</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Ferðapjónusta í Rangárbíngi ytra</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Staðhættir</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>5</b>
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.3.2	Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028	6
2.3.3	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag	7
2.3.4	Deiliskipulag	7
2.3.5	Fornminjar	7
<b>3</b>	<b>AÐALSKIPULAGSBREYTING</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>UMHVERFISMATSSKÝRSLA</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Valkostir</b>	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Umhverfisþættir og áherslur</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Umsagnaraðilar</b>	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>Skipulagsferlið</b>	<b>9</b>

## 1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Svæðin sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir er Borg 4 (Landnr. 218544) og Háfshjáleiga land 1-3 (Landnr. 207724, 207725, 207726). Gert verður ráð fyrir að Borg 4 og hluti lands Háfshjáleigu, um 6 ha svæði, breytist í verslunar- og þjónustusvæði.

Á Borg 4 er fyrir lítið 85 m<sup>2</sup> aðstöðuhús, nýtt í tengslum við veiði í Ytri-Rangá. Skipulagssvæðið er skilgreint sem frístundabyggð (F1) í gildandi aðalskipulagi. Háfshjáleiga land 1-3 er um 41,9 ha að stærð og er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi aðalskipulagi.

Borg 4 er um 5000 m<sup>2</sup> að stærð. Aðkoma er um Þykkvabæjarveg (25), um veg að Fjarkastokki og um aðkomuveg á bakka Ytri-Rangár að Borg 4, einnig er möguleiki á aðkomu gegnum Þykkvabæ og upp hjá Borg. Aðkoma að Háfshjáleigu er um Þykkvabæjarveg til vesturs í gegn um Þykkvabæ, um Háfsveg (2995) og þaðan um aðkomuveg að lóðum.

Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni er að efla ferðapjónustu á svæðinu og auka þá þjónustu sem er í boði fyrir ferðamenn, s.s. gistingu og veitingasölu.

### 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 stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

### 2.1 Ferðapjónusta í Rangárþingi ytra

Í Rangárþingi ytra er ýmis konar afþreying í boði fyrir ferðamenn, t.a.m. sundlaugar, golfvöllur, göngu- og reiðleiðir o.fl. Einnig er fjölbreytt framboð á gistingu og ýmiskonar þjónusta.

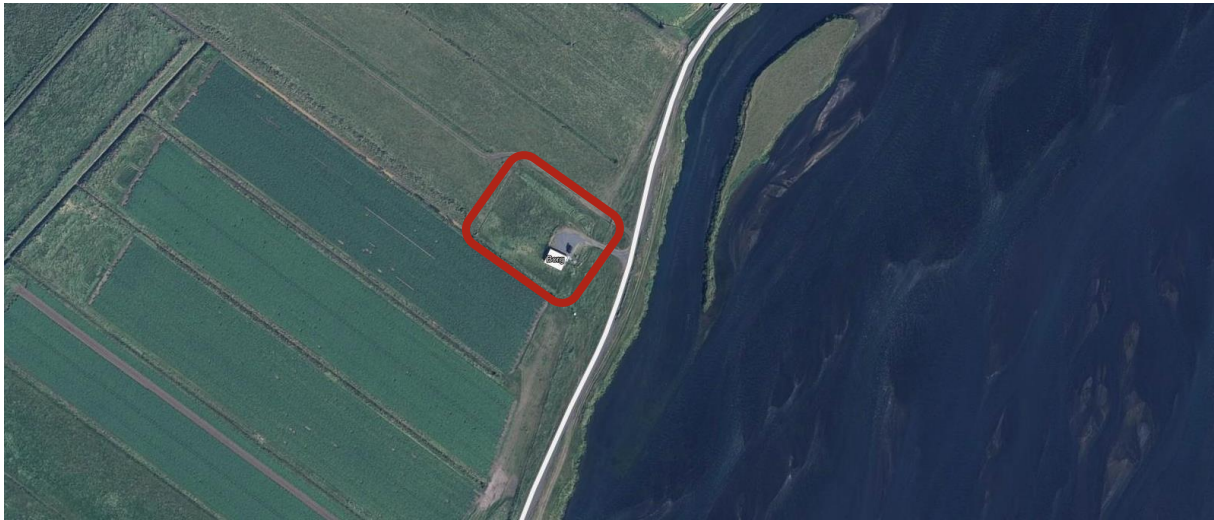
Fjölgun ferðamanna á undanförunum árum hefur kallað á meiri uppbyggingu á þjónustu á svæðinu. Rangárþing ytra er vinsæll ferðamannastaður m.a. vegna stangveiði sem stunduð er á svæðinu í fjölmörgum ám og vötnum.

Aukin eftirspurn er eftir verslunar- og þjónustu í sveitarfélaginu og er því gott tækifæri fyrir atvinnuuppbyggingu sem styrkir sveitarfélagið og samfélagið þar í heild sinni.

### 2.2 Staðhættir

Skipulagssvæði Borg 4 er grasi gróið, er flatt að mestu en hallar lítillega í suður að Ytri-Rangá. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi. Á Borg er fyrir 85 m<sup>2</sup>

gámahús sem notað er sem aðstöðuhús í kringum veiðar í Ytri-Rangá. Aðstöðuhúsið mun síðar víkja fyrir nýrri byggingu.



**MYND 1.** Borg 4 er innan rauða kassans. Mynd tekin af map.is

Skipulagssvæði Háfshjáleigu land 1-3 er að hluta til mólendi en grasi gróið ofar í lóðunum. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi, mosamóavist, hrossanálavist og víðikjarrvist. Ekki er gert ráð fyrir að allt svæðið verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði, heldur allt að 6 ha af öllum þremur lóðunum.



**MYND 2.** Háfshjáleiga land 1-3 er innan rauða kassans. Mynd tekin af map.is

### **2.3 Tengsl við aðrar áætlanir**

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

### 2.3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum<sup>1</sup>.

### 2.3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem frístundabyggð (F1) og landbúnaðarland. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en eftirfarandi stefna gildir um notkun landbúnaðarlands:

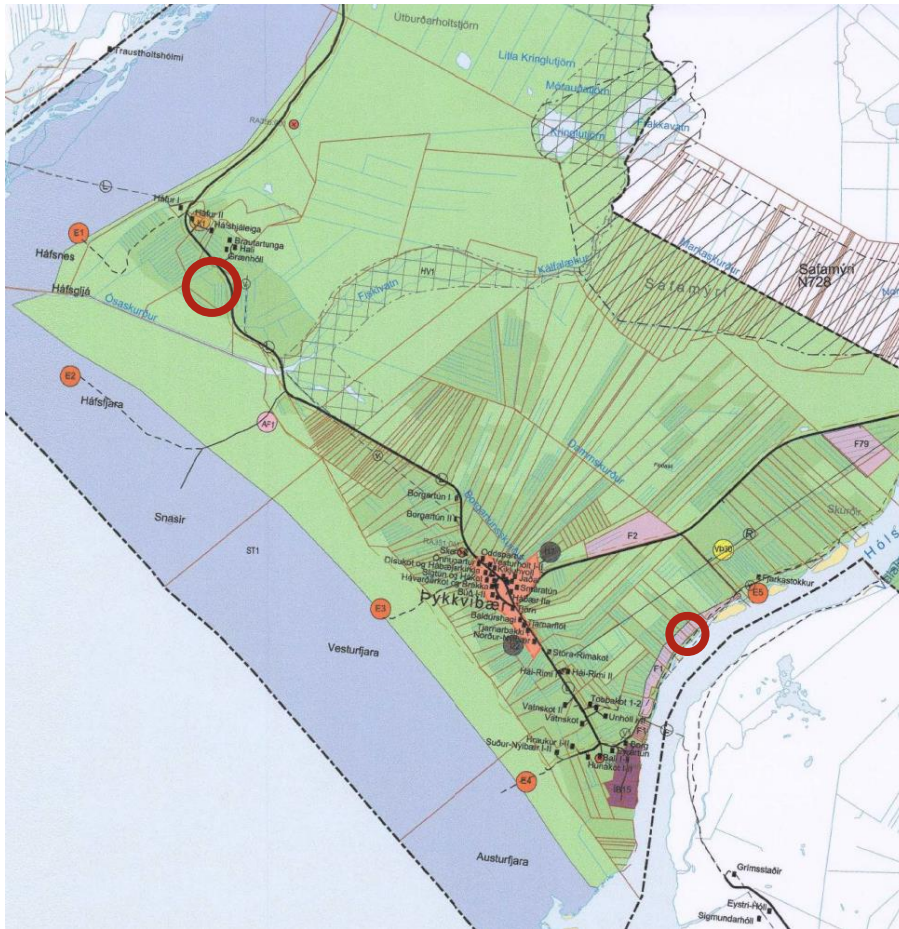
- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna og misbjóði henni ekki.
- Áfram verður stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifkerfa.
- Gætt skal að verndun umhverfis og lífríkis fallvanta m.a. til að efla fiskgengd og veiðimöguleika.

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 byggðalagið. Dreigið 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.

---

<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2016).



**MYND 3.** Hluti af Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðin er innan rauðu hringjanna.

### 2.3.3 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Breytingin á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 er í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu og stefnu gildandi aðalskipulags um nýtingu lands. Verið er að huga að hagkvæmni þar sem svæðið sem breytingin nær til liggur vel við núverandi samgöngum og veitum. Með breytingunni er byggð upp frekari atvinnustarfsemi og verið að efla þjónustu við ferðamenn sem skilar tekjum til sveitarfélagsins.

Uppbygging rýrir ekki gott landbúnaðarland þar sem að ekki er verið að taka gott landbúnaðarland úr landbúnaðarnotkun heldur er byggt upp á lítt grónu landi og ekki verið að breyta öllu svæðinu, heldur bara allt að 5 ha af öllum þremur spildunum. Breytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu innan sveitarfélagsins og atvinnusköpun í ferðamennsku.

### 2.3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðin.

### 2.3.5 Formminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðanna. En finnst 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.

### 3 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Breyting verður gerð á uppdrætti og greinagerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir tveim aðskildum breytingum. Annars vegar verður 5000 m<sup>2</sup> af frístundasvæði breytt yfir í verslunar- og þjónustusvæði, m.a. fyrir gistingu og greiðasölu. Þá verður allt að 6 ha af landbúnarsvæði, Háfshverfi 1-3, skilgreint sem nýtt verslunar- og þjónustusvæði, aðallega til gistingar í gestahúsum.

Nánar verður gert grein fyrir breytingunni í greinargerð fyrir aðalskipulagsbreytinguna.

### 4 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 umtalsverð umhverfisáhrif.

#### 4.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfisskýrslu fyrir breytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.

#### 4.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

#### 4.3 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfisskýrslu 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.

Framsetning á niðurstöðum matsins verður í formi greinagerðar.

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

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðmyndanir.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"><li>Við uppbyggingu ferðamannasvæða verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.</li></ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag og ósnortið/náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir?



UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
<i>Jarðvegur – jarðvegsrof. Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mannvirki skulu vera látlaus og nota skal byggingar-efni sem þarfnast lítils viðhalds. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Raskist gróið land vegna framkvæmda skal að lágmarki ígildi þess gróðurs sem tapast grætt upp.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Útivistarmöguleikar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Aðstaða verði bætt til að mæta þörfum gesta um betri aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi.</li> <li>Þjónusta við ferðamenn eykst og atvinnustarfsemi samhlíða því.</li> </ul>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Hverfisvernd. Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <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 fornminjar?

## 5 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 breytingarinnar.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið [birgir@ry.is](mailto:birgir@ry.is), fyrir auglýstan tímafrest.

### 5.1 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.

### 5.2 Skipulagsferlið

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

