



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKIPULAGSLÝSING – Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á  
Ægissíðu

19.06.2023



## SKIPLAGSLÝSING

---

### SKJALALYKILL

---

103271-LYS-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Margrét Sigurðardóttir

### RÝNT

---

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>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>5</b>
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.1.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
2.1.3	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag.	6
<b>2.2</b>	<b>Deiliskipulag</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Fornminjar</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>BREYTT SKIPULAG</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Aðalskipulagsbreyting</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>UMHVERFISMATSSKÝRSLA</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>7</b>
<b>4.2</b>	<b>Valkostir</b>	<b>7</b>
<b>4.3</b>	<b>Umhverfisþættir og áherslur</b>	<b>7</b>
<b>4.4</b>	<b>Helstu umhverfisáhrif</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Skipulagsferlið</b>	<b>9</b>

## 1 INNGANGUR

Rangárþing ytra vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til Ægissíðu 4 (landnr. 165446), á svæði sem nefnt er Stakkatún og er 6,4 ha að stærð. Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Fyrirhugað er að breyta skilgreiningu skipulagssvæðis í verslunar- og þjónustusvæði og koma upp 12 smáhýsum/kúluhúsum ásamt þjónustuhúsi.

### 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við gr. 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 aðalskipulagsbreytingarinnar og komandi skipulagsvinnu.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Stefnt er að því að efla ferðapjónustu í sveitarfélaginu og auka framboð á gistirýmum en mikil eftirspurn er á hverju ári eftir gistingu samfara því að ferðamönnum fjölgar. Ægissíða er staðsett við bakka Ytri-Rangár, um 2,5 km vestan við Hellu. Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Þykkvabæjarvegi nr. 25. Skipulagssvæðið er grasi gróið og samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) er að finna tún og akurlendi á svæðinu.



**MYND 1.** Horft norðvestur yfir að skipulagssvæði Stakkatúns af Þykkvabæjarvegi. Mynd tekin af ja.is

Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar eða vatnsverndar. En þó eru leifar af minjum innan skipulagssvæðis sem betur er greint frá í kafla 2.3.

## 2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.1.1 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. 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. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta. 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<sup>1</sup>.

### 2.1.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

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 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.

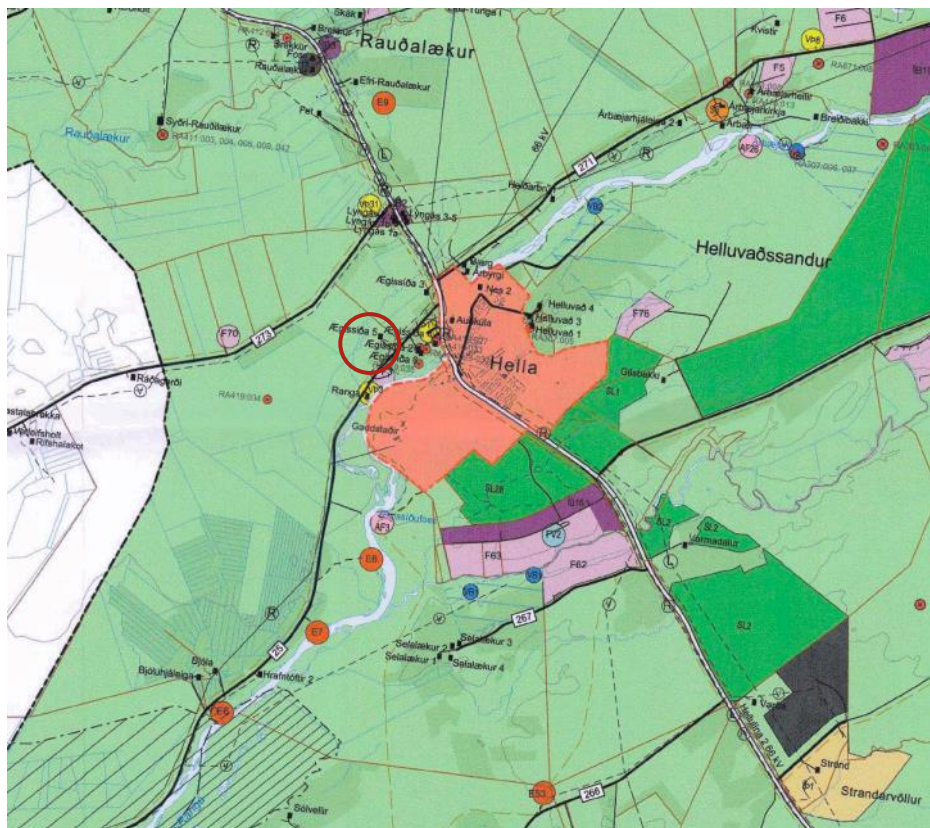
Á landbúnaðarsvæðum er heimilt er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

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 efld, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðalagið. Dregið verður úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.

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

- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.



**MYND 2.** Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

### 2.1.3 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag.

Breytingin er ekki í samræmi við landsskipulagsstefnu þar sem verið er að taka gott landbúnaðarland undir verslunar- og þjónustusvæði. Hins vegar er stefna aðalskipulagsins að svara eftirspurn á vöntun gistirýma.

## 2.2 Deiliskipulag

Landmótun vann deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið sem auglýst var frá 6. mars 2023 til 24. maí 2023.

## 2.3 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Innan skipulagssvæðis eru heimildir um minjar/túngarð, skrásett RA-419:006 sem nú hefur verið jafnaður út að hluta.

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.

### 3 BREYTT SKIPULAG

#### 3.1 Aðalskipulagsbreyting

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags þar sem 6,4 ha landbúnaðarsvæði verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði með heimild fyrir 12 smáhýsum/kúluhúsum, 15 m<sup>2</sup> að stærð og þjónustuhúsi í tengslum við starfsemina. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 45 manns.

Nánar verður gerð grein fyrir breytingunum í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar.

### 4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin 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. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

#### 4.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu 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 meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni.

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

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegssrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.</li> <li>Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026.	Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.</li> </ul>	
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Gott landbúnaðarland skal áfram vera notað sem slíkt.</li> </ul> Vistgerðakortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S-3 mikilvægt fuglaverndunarsvæði</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.</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> <li>Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Ferðaþjónusta.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna.</li> <li>Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.</li> </ul>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskráning fornminja. 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?

#### 4.4 Helstu umhverfisáhrif

Þó verið sé að taka landbúnaðarland undir verslunar- og þjónustusvæði þá er ekki um stórt svæði að ræða og með nýjum ábúendum fylgja breytingar og því hefur sveitarfélagið heimilað þessa breytingu. Leifar af túngarði (RA-419:006) hefur þegar orðið fyrir raski og mun breytt skipulag því ekki hafa áhrif, en stefnt er að því að virða friðhelgi í kringum minjar svo ekki verði meira rask.



## 5 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 (Búkolla) og á vefsíðu sveitarfélagsins auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa, <https://www.ry.is/>. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, <https://skipulagsgatt.is/> og einnig má senda beint á skipulagsfulltrúa á netfangið [birgir@ry.is](mailto:birgir@ry.is), fyrir auglýstan tímafrest.

Skipulagslýsing og aðalskipulagsbreyting verða auglýstar og kynntar skv. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### 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.

### 5.1 Skipulagsferlið

