



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

SKIPULAGSLÝSING – Breyting aðalskipulags/deiliskipulag

**Gaddstaðaey - ný íbúðarbyggð og verslunar- og
þjónustusvæði**

26.10.2023





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

103627-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson/María Björk Gunnarsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG SKIPULAG	4
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.1.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
2.2	Deiliskipulag	7
2.3	Fornminjar	7
3	BREYTT AÐALSKIPULAG	8
3.1	Aðalskipulagsbreyting	8
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
4.1	Tengsl við aðrar áætlanir	9
4.2	Valkostir	9
4.3	Umhverfispættir og áherslur	9
4.4	Helstu umhverfisáhrif	10
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
5.1	Skipulagsferlið	11

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 Gaddstaðaeyjar (landnr. 196655) sem er eyja í einkaeigu í Ytri-Rangá, um 10 ha að stærð. Skipulagssvæðið er skilgreint sem óbyggt land í aðalskipulaginu, og er innan þéttbýlismarka Hellu. Engar stefnur eru í aðalskipulagi varðandi eftirfarandi óbyggt svæði. Fyrirhugað er að hafa íbúðabyggð norðan til á eyjunni, fyrir allt að 12 einbýlishús og sunnan til er gert ráð fyrir hóteli með afþreyingu s.s. baðlóni, fyrir allt að 200 gesti. Einnig er möguleiki á útivistarsvæði syðst á eynni.

Aðkoma verður um Rangárbakka og nýja brú, sem gerð verður út í eyna. Kvöð er um aðkomu að eyjunni að austanverðu, þ.e. um Rangárbakka á Hellu.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við gr. 4.2. og 5.2 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 SKIPULAG

Gaddstaðaey (landnr. 196655) er eyja í Ytri-Rangá, 10 ha að stærð og er önnur tveggja eyja sem eru í Rangá, skammt neðan Hellu. Þegar eyjan var seld undan Gaddstaðajörðinni fylgdi kvöð um aðkoma að eyjunni að austanverðu.

Eyjan er algróin og rennsli Ytri-Rangár, sem er lindá er stöðugt og flóðahætta því lítil, líkt og sjá má af gróðurfari eyjanna. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ (Náttúrufræðistofnun Íslands) er að finna blómgresisvist, einnig er skipulagssvæðið skilgreint sem VOT-S 3 mikilvægt fuglaverndunarsvæði eins og nær allt Suðurlandsundirlendið.

Eyjan er ekki á skilgreindu vásvæði en þó er hætta á jarðskjálftum, líkt og víðast á Suðurlandi auk þess sem möguleiki er talin á hamfaraflóð í Þjórsá gæti að hluta komið niður vatnasvæði Ytri-Rangár, sbr. greiningu Verkís/almannavarna 2014.

Engar skráðar minjar eru í Gaddstaðaey.



MYND 1. Aðkoma að skipulagssvæðinu merkt með rauðri ör. Mynd tekin af map.is/ry ©Loftmyndir ehf.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landskipulagsstefna 2015-2026

Búsetumynstur og dreifing byggðar

Við skipulagsgerð sveitarfélaga og gerð sóknaráætlana landshluta verði skilgreindir meginkjarnar í hverjum landshluta og vinnusóknar- og þjónustusvæði þeirra. Uppbyggingu, þar á meðal samgangna, verði hagað þannig að hún sé til þess fallin að styrkja kjarnana sem sjálfbæra burðarása viðkomandi nærsamfélags.

Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta.

Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði hugað að því hvernig megi með skipulagsaðgerðum draga úr losun gróðurhúsalofttegunda. Jafnframt verði tekið tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvá, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum. Upplýsingar Veðurstofu Íslands um náttúruvá og loftslagsbreytingar verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum¹.

2.1.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Í kafla 3.1.1 Íbúðarbyggð er eftirfarandi stefna:

- Stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar tegund íbúða.
- Tryggt verði gott og fjölbreytt framboð lóða.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.

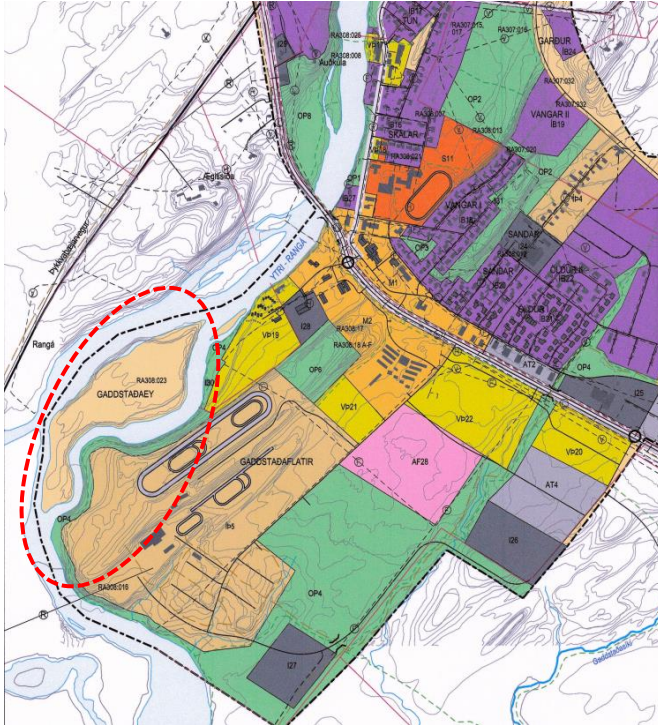
Á íbúðarsvæðum er heimilt að hafa minni háttar atvinnustarfsemi, þ.e.a.s. vinnustofu, hreinleg verkstæði eða heimagisting sbr. reglugerð 1277/2016 m.s.br, enda séu næg bílastæði til að þjóna starfseminni og ekki skapist hávaði eða annað ónæði af henni. Heimilt er að leigja út húsnæði til lengri tíma sbr. Húsaleigulög nr. 36/1994 m.s.br.

Í kafla 3.1.3. Verslun og þjónusta er eftirfarandi stefna:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og 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.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

- Unnið verði að markaðssetningu gistimöguleika á svæðinu til að fjölga gistingu og lengja dvöl ferðamanna.



MYND 2. Hluti Aðalskipulags Rangárbæjar ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.

2.1.2.1 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag um fjölbreyttan húsakost og svæði til útvistar.

2.2 Deiliskipulag

Ekki hefur verið unnið deiliskipulag fyrir svæðið, unnið verður að því samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Gert verður ráð fyrir að íbúðarhús verði á bilinu 180 til 250 ferm. á einni hæð. Hótelbygging verður allt að 4500 ferm. á einni til tveim hæðum.

2.3 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárbæjar ytra er lokið. 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.

3 BREYTT AÐALSKIPULAG

3.1 Aðalskipulagsbreyting

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags þar sem 10 ha óbyggt land innan þéttbýlismarka verður breytt í íbúðarsvæði að hluta og hins vegar í verslunar- og þjónustusvæði. Heimild yrði fyrir allt að 12 einbýlishús í nýrri íbúðarbyggð og gert ráð fyrir að byggð verði á 1 hæð.

Heimilað verður að byggja 1-2 hæða hótél með gistingu, veitingasölu og afþreyingu, s.s. baðlón, fyrir allt að 200 gesti á þjónustusvæðinu. Gert verður ráð fyrir að byggð tengist veitukerfum sveitarfélagsins, þ.á.m. varðandi fráveitumál.

Áætlað er að íbúðalóðir verða um 0,2 – 0,65 ha að stærð en hótellóð allt að 3 ha. Nánar verður gerð grein fyrir breytingunum í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar.



MYND 3. Tillaga að mögulegu skipulagi mannvirkja á eyjunni.

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.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi. Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og auðum lóðum. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð og endurskipulagningu ónýtttra svæða til að efla nærsamfélagið. Uppbygging verði í samræmi við þarfir samfélagsins hverju sinni og til framtíðar. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Vistgerðakortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglaverndunarsvæði. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
	Landsskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi. 	
Samfélag <i>Ferðaþjónusta.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. Íbúðarhverfi séu í göngufæri við skólasvæðið. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðliendum ferðaþjónustunnar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskosti og tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni mismunandi tekjuhópa. 	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	Aðalskráning fornminja. Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

4.4 Helstu umhverfisáhrif

Aukin umferð verður um eyjuna, mögulegt rask verður við byggingu brúar á milli Gaddstaðaey og Rangárbakka. Veitur og lagnir verða lagðar meðfram/undir brú. Þar sem svæðið er innan skilgreinds óbyggðs svæðis gefur það marga möguleika á fjölbreyttum húsnæðiskosti í þéttbýli að auki svarar mögulegt hótél eftirspurn eftir fjölbreyttu gistirými sem og nýju útivistarsvæði.

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), á vefsíðu sveitarfélagsins <https://www.ry.is/>, auk þess sem hún verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, <https://skipulagsgatt.is/> og einnig má senda beint á skrifstofu Skipulagsfulltrúa eða á netfangið birgir@ry.is, fyrir auglýstan tímafrest.

Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Veðurstofu Íslands
- Vegagerðin

5.1 Skipulagsferlið

