



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing – Breyting aðalskipulags og gerð deiliskipulags

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði í Háteigi í Þykkvabæ.

29.11.2023



SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

104106-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Ferðaþjónusta í Rangárbíngi ytra	4
2.2	Staðhættir	4
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.3.1	Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028	5
2.3.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.4	Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag.	7
2.5	Deiliskipulag	7
2.6	Fornminjar	7
3	BREYTING SKIPULAGS	7
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
4.1	Tengsl við aðrar áætlanir	8
4.2	Valkostir	8
4.3	Umhverfisþættir og áherslur	8
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
5.1	Umsagnaraðilar	9
5.2	Skipulagsferlið	9

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gerð deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 41. gr. laganna. Svæðið sem breytingin nær til er Háteigur (landnr. 165390). Gert er ráð fyrir að Háteigur breytist í verslunar- og þjónustusvæði. Fyrir er gisting fyrir ferðamenn í Háteigi, á efri hæð íbúðarhússins. Fyrirhugað er að byggja bílskúr, þvottahús og allt að 3 gestahús innan lóðar, ásamt því að vera áfram með fasta búsetu. Skipulags- og byggingarskilmálar verða nánar útfærðir í deiliskipulagi sem verður unnið og kynnt samhliða breytingu á aðalskipulagi. Skipulagssvæðið er um 0,3 ha.

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 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

2.1 Ferðaþjónusta 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 en fjölgun ferðamanna um Suðurlandið á undanförunum árum hefur kallað á meiri uppbyggingu á þjónustu á svæðinu.

Aukin eftirspurn er eftir verslun- og þjónustu í sveitarfélaginu og er því gott tækifæri fyrir atvinnuuppbyggingu sem styrkir sveitarfélagið og samfélagið þar í heild sinni. Víða í sveitarfélaginu hafa landeigendur í hyggju minniháttar atvinnustarfsemi, þá sérstaklega í gistingu og/eða þjónustu fyrir ferðamenn. Í Þykkvabæ er eitt hótél en annars ekki mikið um aðra gistingu á svæðinu, miðað við önnur svæði í sveitarfélaginu.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er heimilt á íbúðarlóðum í dreifbýli að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns í flokki I og II skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016. Með breytingunni er fyrirhugað er að bjóða upp á gistingu fyrir allt að 25 gesti í Háteigi í Þykkvabæ og gert er ráð fyrir byggingu tveggja til þriggja 40 m² gestahúsa, 50 m² bílskúrs og 27 m² þvottahúss.

2.2 Staðhættir

Háteigur er staðsett í Þykkvabæ í Rangárþingi ytra. Svæðið er grasi gróið. Háteigur er skráð 2398 m² samkvæmt HMS. Fyrir er gisting á efri hæð íbúðarhússins fyrir ferðamenn.

Aðkoma að lóðinni er af Bræðraborgarstíg og um núverandi aðkomuveg.

Í vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem þéttbýli og annað manngert land, einnig er svæðið partur af Suðurlandsundirlendi VOT-S 3 mikilvægt fuglaverndunarsvæði.

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða kassans. Mynd frá Google maps.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

2.3.1 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði innan þéttbýlis í Þykkvabæ.

Í kafla 2.1.3 í aðalskipulagi er eftirfarandi stefna og markmið þéttbýlis í Þykkvabæ:

- Ný byggð haldi yfirbragði blandaðrar byggðar þorps og sveitar.
- Vernda dreifbýlisýfirbragð svæðisins.
- Skapa ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s iðnað, þjónustu, úrvinnslu landbúnaðarafurða, handverk o.fl.
- Skilmálar landnýtingar eru þeir sömu og almennt í dreifbýli sveitarfélagsins.

Í kafla 2.3.1 er eftirfarandi stefna fyrir landbúnaðarsvæði:

- Áfram verði stuðlað að eðlilegri sambúð landbúnaðar og annarrar byggðar.

- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.
- Nýjar byggingar skulu að jafnaði reistar í tengslum við núverandi byggð til að nýta þau grunnkerfi sem fyrir er.
- Heimilt er að stunda minni háttar atvinnurekstur ótengdum landbúnaði þar sem föst búseta er.
- Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.

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.



MYND 2. Hluti af Aðalskipulagi Rangárbjörgs ytra 2016-2028. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

2.3.2 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 jarðskjálftum¹.

2.4 Samræmi breytingar 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 er að efla þjónustu við ferðamenn sem skilar tekjum til sveitarfélagsins.

Breytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu innan sveitarfélagsins og atvinnusköpun í ferðamennsku.

2.5 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Unnið verður deiliskipulag samhliða aðalskipulagsbreytingu og auglýst á sama tíma.

2.6 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. 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 BREYTING SKIPULAGS

Breyting verður gerð á uppdrætti og greinagerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að lóðinni verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði sem heimilar gistingu fyrir allt að 25 gesti og byggingar fyrir þá, auk þess að heimilt verður að vera með fasta búsetu. Stefna aðalskipulagsbreytingar verður nánar útfærð í deiliskipulagi sem verður unnið og kynnt samhliða aðalskipulagsbreytingu. Í deiliskipulagi verða settir skilmálar um byggingar, hámarks byggingarmagn, aðkomu o.fl. eftir því sem við á.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021, viðauka 1.01. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

4.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu 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

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

Deiliskipulag verður í samræmi við stefnu og heimildir í aðalskipulagi og því einungis gerð ýtarlegri grein fyrir líklegum áhrifum af skilmálum deiliskipulags í umhverfismatsskýrslu þess.

4.3 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og deiliskipulaginu 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 umhverfismatsskýrslu 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.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <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. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none">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>	Vistgerðarkortlagning Ní. <ul style="list-style-type: none">VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.	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. Reglugerð um hávaða 724/2008. Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</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 bætt og mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. Landsskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none">Skipulagsáskvarðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	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. Aðalskráning fornminja.	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 mótnun stefnunnar.

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.

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 er líklegt skipulagsferli.

