



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Breyting aðalskipulags

Háteigur í Þykkvabæ – nýtt verslunar- og þjónustusvæði

28.05.2024





SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 08.12.2023 með athugasemdafresti til: 27.12.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

104106-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	6
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4.1	Breyting á uppdrætti	7
4.2	Breytingar á greinargerð	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Umhverfispættir og áherslur	7
5.2	Valkostir	8
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	8
5.3.1	Niðurstaða	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	10
6.2	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði innan þéttbýlis og með breytingunni verður það skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði með heimild fyrir gistingu fyrir allt að 25 gesti. 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 gestahúsa og þjónustuhúss. Heimilt er að vera með fasta búsetu.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur fyrir þéttbýlið í Þykkvabæ í mkv. 1:10.000.
- Greinargerð þessi.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

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.

2.1 Staðhættir

Háteigur er staðsett í Þykkvabæ í Rangárbíngi ytra. Samkvæmt HMS er svæðið skráð 2398 m² að stærð. Svæðið er grasi gróið. Á landinu er íbúðarhús og gisting fyrir ferðamenn á efri hæð þess.

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.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Horft er til eftirfarandi áætlana við breytingu aðalskipulags:

3.1 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. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. 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 byggðaþróun 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.“

3.2 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 landbúnaðar-afurða, 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 er eftirfarandi stefna er fyrir 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. 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.

3.3 Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið en unnið er að deiliskipulagi fyrir svæðið samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi 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.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

4.1 Breyting á uppdrætti

Bætt verður við nýju verslunar- og þjónustusvæði Vp39 inn á aðalskipulagsuppdrátt.

4.2 Breytingar á greinargerð

TAFLA 1. Texti í breyttri greinargerð.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
Vp39	Háteigur í Þykkvabæ	Gert er ráð fyrir gistingu og þjónustu í núverandi íbúðarhúsi og í gestahúsum fyrir allt að 25 gesti. Föst búseta er á svæðinu. Stærð svæðis er um 0,2 ha.	12	25

5 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.

5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í Tafla 2 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir 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.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
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 Búsvæði dýra.</i>	Vistgerðarkortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
		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. Atvinnulíf. Íbúar.</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 atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum?
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?

5.2 Valkostir

Gilandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við tillögu um breytt aðalskipulag.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á landslag og landnotkun eru metin óveruleg: Uppbygging í dreifbýli kemur til með að hafa áhrif á ásýnd svæðisins með mannvirkjagerð. Tekið er mið af staðháttum og verið er að byggja upp í samræmi við nærliggjandi svæði og viðhalda dreifbýlisfirbragði. Auk þess er verið að stuðla að hagkvæmri nýtingu lands þar sem innviðir, s.s. vegir og veitur eru þegar til staðar.

Áhrif á gróður og dýralíf eru metin óveruleg: Takmörkuð áhrif á gróður, leitast verður við að ganga frá skipulagssvæðinu í fyrria horf að framkvæmdum loknum. Stefna skipulagsins hefur ekki áhrif á dýralíf.

Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg/neikvæð: Ekki er hætta á mengun ef gengið er frá fráveitu og úrgangi með viðeigandi hætti í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi. Umferð um svæðið kemur til með að aukast og þar af leiðandi útblástur og hávaði.

Áhrif á samfélag eru metin jákvæð/óveruleg: Í takt við þarfir sveitarfélagsins er verið að fjölga gistirýmum og þjónustu við ferðamenn sem styrkir atvinnulíf og um leið eykur samkeppnishæfni svæðisins. Íbúar á næstu lóðum/húsum gætu orðið fyrir ónæði vegna umferðar gesta.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg: Engar þekktar minjar eru innan skipulags-svæðisins.

GILANDI SKIPULAG:

Áhrif á landslag og landnotkun, gróður og dýr, heilbrigði og öryggi og minjar eru óveruleg: Ekki er heimild fyrir uppbyggingu á gistingu fyrir ferðamenn, þ.e.a.s. meira en 10 gestum. Heimilt er að byggja upp í samræmi við stefnu aðalskipulags um landbúnaðarlóðir. Slík uppbygging kæmi til með að hafa álíka áhrif á ofangreinda umhverfisætti og uppbygging á umræddri verslunar- og þjónustustarfsemi.

Áhrif á samfélag eru óveruleg/jákvæð: Stefnan hefur ekki í för með sér fjölgun á gistirýmum eða eflingu á þjónustu við ferðamenn. Stefnan hefur jákvæð áhrif á atvinnulíf. Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu á landbúnaðarlóð sem fjölgar íbúum í sveitarfélaginu sem er jákvætt fyrir sveitarfélagið. Íbúar á næstu lóðum/húsum geta orðið fyrir ónæði vegna umferðar gesta.

5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið telur að áhrif breytingarinnar séu jákvæð. Verið er að efla þá þjónustu við ferðamenn sem fyrir er og fjölga gistirýmum í Þykkvabæ en þar er lítið framboð á gistingu. Verið er að koma til móts við ósk landeiganda um að nýta lóðina til tekjuöflunar og mun uppbygging á svæðinu koma til með að skapa aukin atvinnutækifæri og samkeppnishæfni sveitarfélagsins. Mögulega ýtir þetta undir aðra atvinnustarfsemi í Þykkvabæ.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í desember 2023. Umsagnir bárust frá Veitum, Rarik, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Minjastofnun Íslands og Skipulagsstofnun. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

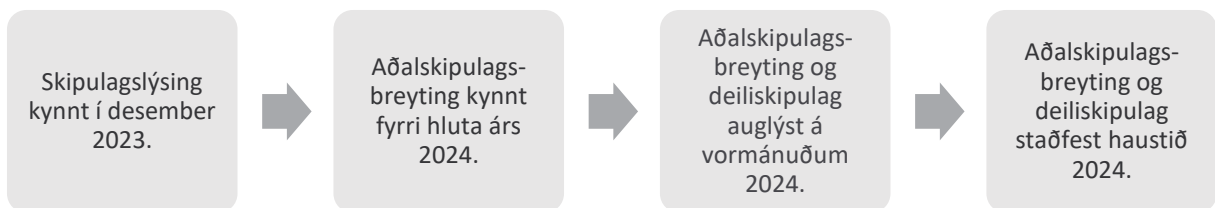
Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þá m.a. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

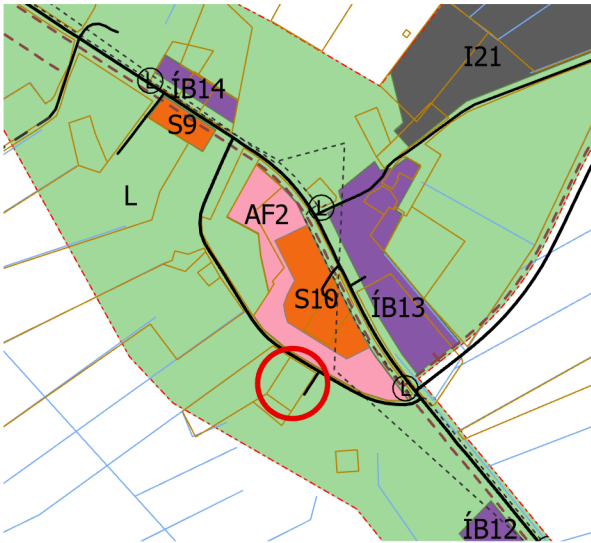
6.2 Skipulagsferli

Eftirfarandi er líklegt skipulagsferli.

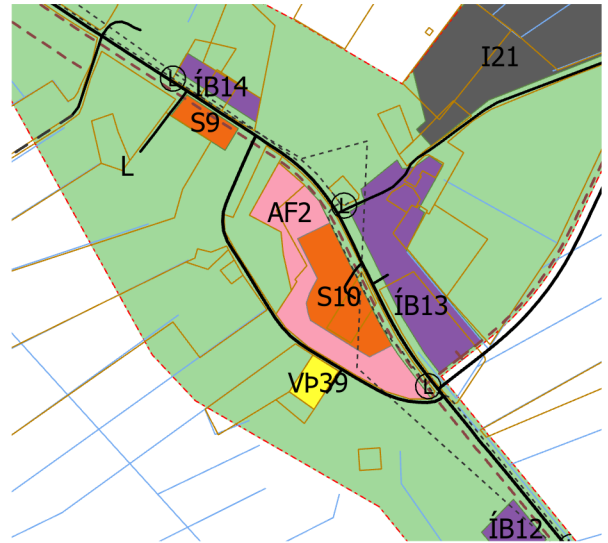


Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Þéttbýlisuppdráttur fyrir Þykkvabæ - Háteigur



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- - - Slóðar
- - - Reiðleið
- (L) - Ljósleiðari
- (V) - Vatnsveita
- ▭ Þéttbýlismörk
- ▭ Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- ▭ Iðnaðarsvæði
- ▭ Landbúnaðarsvæði
- ▭ Samfélagsþjónusta
- ▭ Verslun- og þjónusta
- ▭ Íbúðarbyggð
- Svæði sem breytingin nær til

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur hlotið málsmeðferð skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitarstjórn þann _____

F.h. Rangárþings ytra

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun _____

Skipulagsgögn:
Uppdráttur þessi með greinargerð.



Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028
Þéttbýlisuppdráttur - Breyting
Háteigur í Þykkvabæ

Verk:	Blaðstærð:	Unnið:	Rýnt:
104106	A4	MS/GAL	IS

Mælikvarði:	Dags:	Breytt dags:
1:10.000	28.05.2024	

Samþykkt:

