



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis og ný íbúðarbyggð í
Norður-Nýjabæ í Þykkvabæ

28.05.2024





SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. 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: 07.05.2024 með athugasemdafresti til: 23.05.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____.

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

109029-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

MS / HB

RÝNT

BRE/IS

EFNISYFIRLIT

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | INNGANGUR | 4 |
| 1.1 | Skipulagsgögn | 4 |
| 2 | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR | 4 |
| 3 | TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR | 5 |
| 3.1 | Landsskipulagsstefna 2015-2026 | 5 |
| 3.2 | Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028 | 5 |
| 3.3 | Vatnaáætlun 2022-2027 | 6 |
| 3.4 | Deiliskipulag | 6 |
| 3.5 | Fornminjar | 6 |
| 4 | BREYTING Á AÐALSKIPULAGI | 7 |
| 4.1 | Breyting á uppdrætti | 7 |
| 4.2 | Breyting á greinargerð | 7 |
| 5 | UMHVERFISMATSSKÝRSLA | 8 |
| 5.1 | Valkostir | 8 |
| 5.2 | Umhverfispættir og áherslur | 8 |
| 5.3 | Mat á umhverfisáhrifum | 9 |
| 5.3.1 | Niðurstaða | 9 |
| 6 | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ | 10 |
| 6.1 | Umsagnaraðilar | 10 |
| 6.2 | Skipulagsferli | 10 |

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010. Svæðin sem breytingin nær til eru í landi Norður-Nýjabæjar (L165410) og lóð Norður-Nýjabæjar (L219861) og liggja innan þéttbýlis Þykkvabæjar.

Með breytingunni stækkar verslunar- og þjónustusvæði VP23 úr 1 ha í 3,8 ha, með heimild til fastrar búsetu og stækkunar á hóteli. Auk þess er heimiluð bygging starfsmannaíbúða og hreinleg athafnastarfsemi, s.s. rekstur trésmiðju. Afmörkuð er ný íbúðarbyggð fyrir 3 íbúðarlóðir í landi Norður-Nýjabæjar.

1.1 Skipulagsgögn

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

- Gildandi og breyttur þéttbýlisuppráttur í mkv. 1:10.000.
- Greinargerð þessi.

2 FORSENDUR OG STADHÆTTIR

Á verslunar- og þjónustusvæðinu VP23 í Norður-Nýjabæ er rekið hótél með gistingu fyrir 55 gesti. Hugmyndir hóteleigenda eru að stækka hótelið, útbúa aðstöðu fyrir starfsfólk svo það geti verið með fasta búsetu og vera með hreinlega atvinnustarfsemi, s.s. smíðaverkstæði. Landeigandi hefur hug á því að á að bjóða upp á afþreyingu á svæðinu t.a.m. útsýnis- og norðurljósaferðir. Hugmyndir eru um lagningu göngustíga að góðum útsýnisstöðum, auk fjöruferða o.fl.

Aðkoma er af Þykkvabæjarvegi (25) um núverandi aðkomuveg.

Í vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem þéttbýli og annað manngert land. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar s.s. hverfisverndar.



MYND 1. Fyrirhuguð áform innan skipulagssvæðis. Mynd frá Google maps.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Svæðið er skilgreint sem þéttbýli en skv. aðalskipulagi gilda sömu ákvæði og um dreifbýli þar sem um þorp er að ræða. Um skipulag í dreifbýli segir landsskipulagsstefna:

„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“¹.

3.2 Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028

Aðalskipulagið var staðfest í október 2019. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði.

Í kafla 2.1.3 í aðalskipulagi er eftirfarandi stefna og markmið fyrir **þéttbýli í Þykkvabæ**:

- Ný byggð haldi yfirbragði blandaðrar byggðar þorps og sveitar.
- Vernda dreifbýlisyfirbragð 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.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

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.

Í kafla 2.2.1 í aðalskipulagi er eftirfarandi stefna um **íbúðarbyggð**:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Íbúðarhús verði að jafnaði ekki byggð á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvárs.
- Ef rekin er einhverskonar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald.

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011 en markmið þeirra er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnvistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar.

Skipulagssvæðin eru innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand.

3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Í deiliskipulagi verða settir skilmálar um byggingar, hámarks byggingarmagn, aðkomu o.fl. eftir því sem við á, í samræmi við skilmála aðalskipulags.

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Unnið verður að fornleifaskráningu samhliða deiliskipulagsgerð.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna. Minnt er á að friðhelgað svæði umhverfis fornminja er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Breyting er gerð á uppdrætti fyrir Þykkvabæ og greinargerð.

4.1 Breyting á uppdrætti

Verslunar- og þjónustusvæðið VP23 stækkar úr 1 ha í 3,8 ha. Bætt er við nýrri 1 ha íbúðarbyggð ÍB36. Landbúnaðarsvæði minnkar samsvarandi.

4.2 Breyting á greinargerð

Gerð er breyting á skilmálum í töflu fyrir verslunar- og þjónustusvæði.

TAFLA 1. Texti í gildandi greinargerð aðalskipulags.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

| NR | HEITI SVÆÐIS | LÝSING | FJÖLDI GISTIPLÁSSA | FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD |
|------|--------------|--|--------------------|----------------------------|
| Vp23 | Hótel Vos | Hótel í Norður-Nýjabæ. Á hótelinu eru 18 herbergi með gistingu fyrir allt að 55 gesti, einnig aðstaða fyrir veitingasölu. Stærð svæðis er um 1 ha. | 55 | 55 |

TAFLA 2. Breyting á skilmálum í töflu fyrir verslunar- og þjónustusvæði.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

| NR | HEITI SVÆÐIS | LÝSING | FJÖLDI GISTIPLÁSSA | FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD |
|------|--------------|---|--------------------|----------------------------|
| Vp23 | Hótel Vos | Ferðaþjónusta í Norður-Nýjabæ með gistingu fyrir allt að 200 gesti, veitingasölu og afþreyingu með útsýnis- og norðurljósaferðum. Heimilt er að stækka hótél um allt að 5000 m ² og vera með mannvirki á allt að 3 hæðum. Heimilt er að vera með allt að 12 íbúðir í rað-og/eða parhúsum og hafa þar fasta búsetu fyrir starfsfólk. Einnig er heimil hreinleg iðnaðarstarfsemi, s.s. smíðaverkstæði, allt að 1500 m ² að stærð. Stærð svæðis er 3,8 ha. | 55 | 200 |

TAFLA 3. Breyting á skilmálum í töflu fyrir íbúðarbyggð.

Eftirfarandi svæði fyrir íbúðarbyggð er bætt við:

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

| NR | HEITI SVÆÐIS | LÝSING | FJÖLDI LÓÐA | FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA |
|------|---------------|--|-------------|---------------------|
| ÍB36 | Norður-Nýibær | Gert er ráð fyrir 3 lóðum. Stærð svæðis um 1 ha. | 3 | 0 |

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

5.1 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) er borin saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu eru skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 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 áherslur.

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|--|---|---|
| Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> | <i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis og íbúðarsvæða 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. <i>Landskipulagsstefna 2015-2026.</i> <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> | <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <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> | <i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999.</i> <i>Vatnaáætlun 2022-2027.</i> <ul style="list-style-type: none"> Landeyjar 103-252-G. | Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot á svæðinu? |
| Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i> | <i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <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 atvinnu-starfsemi í sveitarfélaginu. <i>Landskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulagsákvæðanir 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? |

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|---|--|-----------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> Íbúðarbyggð skal vera á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best. | |
| Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i> | <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja.</i> | Hefur stefnan áhrif á fornminjar? |

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á landnotkun og landslag eru óveruleg. Um uppbyggingu í þéttbýli er að ræða. Mannvirki eru á svæðinu og hefur ásýnd þess breyst við það. Svæðið mun raskast við áframhaldandi uppbyggingu og óhjákvæmilega mun frekari mannvirkjagerð hafa áhrif á ásýnd svæðis. Reiknað er með að mannvirki falli vel að landi og að vandað verði til frágangs umhverfis þau.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg. Reiknað er með að það svæði sem verður fyrir raski við framkvæmdir verði grætt upp að þeim loknum.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Fráveita frá núverandi mannvirkjum er leidd í hreinsivirki og verða ný mannvirki tengd við það. Ekki er talin hætt á mengun á vatnshloti ef farið er eftir viðeigandi reglugerðum.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Þjónusta við ferðamenn eykst og gera má ráð fyrir að fleiri ferðamenn leggi leið sína í Þykkvabæ. Með uppbyggingunni verða til ný atvinnutækifæri á svæði þar sem atvinna er frekar einsleit. Þetta getur leitt til þess að íbúum fjölgi í Þykkvabæ og það verði ákjósanlegur kostur til búsetu. Íbúar á svæðinu verða mögulega fyrir ónæði vegna fjölda ferðamanna. Verið er að gefa íbúum tækifæri á að nýta land sitt til atvinnusköpunar og tekjuöflunar.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar er óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á landnotkun, landslag, gróður og dýr er óveruleg. Svæðið heldur sér eins og það er. Áfram verður rekið hótél á svæðinu.

Áhrif á heilbrigði og samfélag er óveruleg. Rekstur hótels og veitingasölu helst áfram í sama fari.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Ekki er um verulega breytingu að ræða, þar sem nú þegar er rekin ferðþjónusta á svæðinu og aukin umsvif styrkja atvinnulíf í sveitarfélaginu og styrkja þéttbýlið í Þykkvabæ mögulega sem ákjósanlegan kost til búsetu. Breytingin fellur vel að skilmálum aðalskipulags

og landskipulagsstefnu. Lögð er áhersla á að farið sé eftir reglugerðum um fráveitur og skólp og ganga vel frá hreinsivirki á skipulagssvæðinu.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í maí 2024. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Landsneti, Mílu, Vegagerðinni og Umhverfisstofnun. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

6.2 Skipulagsferli



Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028

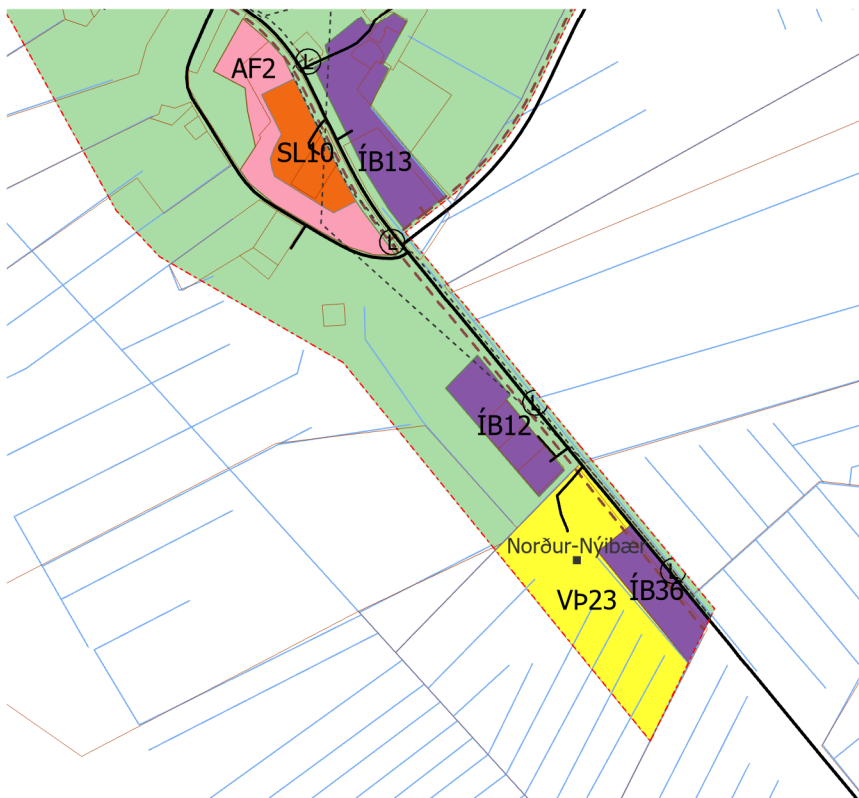
Breyting aðalskipulags - Norður-Nýibær



Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Sveitarfélagmörk
- Þéttbýlismörk
- Bær
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- - - Reiðleið
- Ⓛ- Ljósleiðari
- Ⓥ- Vatnsveita
- Vatnafar
- Landeignaskrá

GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTTUR



Breyting - aðalskipulags
Norður-Nýibær

Verk: 109029
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: IS

Mælikvarði: 1:10.000
Breytt dags:

Dags: 28.05.2024

BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTTUR