



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing

Oddspartur Loki í Þykkvabæ - nýtt verslunar- og þjónustusvæði

18.06.2024





SKIIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

109337-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

BRE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038 – Tillaga að þingsályktun	6
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulags	7
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir	8
5.2	Umhverfispættir og áherslur	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar	10
6.2	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga 123/2010 og gerð deiliskipulags 41. gr. sömu laga.

Svæðið sem breytingin nær til er Oddspartur Loki (landnr. 204612) og er skráð 6,7 ha skv. HMS. Fyrirhugað er breyta hluta landnotkun svæðis í verslunar- og þjónustusvæði. Fyrir er veitingastaður og tvenn kúluhús til útleigu innan skikans. Áform eru um áframhaldandi uppbyggingu innan svæðis, þá allt að 15 kúluhús og tvenn þjónustuhús í kringum það, stækkun núverandi húsnæðis veitingastaðs og íbúðarhúss. Einnig er gert ráð fyrir 5 stærri húsum til útleigu fyrir gesti.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. 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

Aukin eftirspurn er eftir verslun- og þjónustu í sveitarfélaginu og er því gott tækifæri fyrir atvinnu-uppbyggingu 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 er ekki mikið um aðra gistingu á svæðinu, miðað við önnur svæði í sveitarfélaginu.

Í samræmi við 5. gr. Jarðalaga, nr. 81/2004 vill sveitarfélagið heimila breytinguna þar sem fyrir er atvinnustarfsemi á lóðinni.

Fyrirhuguð er enn meiri uppbygging á svæðinu og gert er ráð fyrir allt að 15 kúluhús, auk tvenn þjónustuhús með þeim, stækkun núverandi húsnæðis veitingastaðs og íbúðarhúss. Einnig er gert ráð fyrir um 5 stærri byggingum til útleigu. Með eftirfarandi breytingum er einnig gert ráð fyrir skiptingu á jörðinni sem betur er gert ráð fyrir í deiliskipulagi.

2.1 Staðhættir

Oddspartur er staðsett í Þykkvabæ í Rangárþingi ytra og er að hluta til innan þéttbýlismarkna Þykkvabæjar, en restin af landareigninni er landbúnaðarsvæði. Innan svæðis er fyrir veitingastaður, Hlíðueldhúsið í Þykkvabæ að nafni, en einnig eru tvenn kúluhús til útleigu innan skikans.

Aðkoma að svæðinu er af Ásvegi (2995) um heimreið Oddsparts Loka.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem þéttbýli og annað manngert land og tún og akurlendi. Einnig er svæðið undir VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi.

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



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

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Horft er til eftirfarandi áætlana við breytingu aðalskipulags:

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038 – Tillaga að þingsályktun

Í landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til vernd og ráðstöfun lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbærri nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum um „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum.“

Í stefnunni eru sett fram þrjú markmið er snúa að vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélagsins og samkeppnishæfu atvinnulífi.

Kolefnishlutleysi er leiðarljós markmiðsins um *vernd umhverfis og náttúru*. Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Kolefnishlutleysi á að vera að leiðarljósi í skipulagi sem stuðla þarf að með markvissum samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun.

Aðlögun að loftslagsbreytingum er leiðarljós markmiðsins um *velsæld samfélagsins* og skal skipulag stuðla að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi. Loftslagsaðlögun á að vera leiðarljós í skipulagi sem verður að stuðla að seiglu samfélaga gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi. Kolefnishlutleysi á að vera leiðarljós í skipulagi sem miðar að því að auka til muna bindingu gróðurhúsalofttegunda.

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 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 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 Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulags

Fyrirhuguð breyting er í samræmi við landsskipulagsstefnu og stefnu gildandi aðalskipulags er kemur að nýtingu lands. Svæðið liggur vel við núverandi samgöngur og veitur. Verið er að byggja upp frekari atvinnustarfsemi og efla þjónustu við ferðamenn sem skilar tekjum inn til sveitarfélagsins og er í samræmi við stefnu aðalskipulags um styrkingu og uppbyggingu innan sveitarfélagsins á atvinnusköpun í ferðamennsku. Svæðið er að hluta til innan þéttbýlis en að hluta á landbúnaðarlandi. Í samræmi við 5. gr. jarðalag vill sveitarfélagið heimila breytinguna á þeim forsendum að um tiltölulega lítið svæði um ræðir upp við þéttbýli og styður við hagkvæma nýtingu innviða.

3.4 Deiliskipulag

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

3.5 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

Gerðar verða breytingar á bæði skipulagsupprætti og gildandi greinargerð Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 þar sem skilgreint verður nýtt verslunar- og þjónustusvæði.

Betur verður greint frá breytingum og breyttum skilmálum skipulagssvæðis í greinargerð aðalskipulagsbreytingar.

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 Valkostir

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

5.2 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 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 1. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i> <i>Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i> <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. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none">Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar.	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landslagsheildir? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?

UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
	5. gr. Jarðalaga nr. 81/2004.	
Loftslagsmál Kolefnisbinding. Kolefnishlutleysi.	Landsskipulagsstefna 2024-2038. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi. <i>Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum.</i>	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda út í andrúmsloftið?
Náttúrufar Gróður. Vistkerfi. Jarðvegur. Búsvæði dýra.	Landsskipulagsstefna 2024-2038. <ul style="list-style-type: none"> Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. 	Hefur stefnan áhrif á gróður, jarðveg og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilnæmt umhverfi Mengun og hávaði. Vatnsvernd.	Landsskipulagsstefna 2024-2038. <ul style="list-style-type: none"> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. <i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. <i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.</i> <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?
Samfélag Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúar.	Landsskipulagsstefna 2024-2038. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Aðalskipulag Rangárbings 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 atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. <i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i> <ul style="list-style-type: none"> Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð. 	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 Fornminjar.	Landsskipulagsstefna 2024-2038. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. <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> <i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

6 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 mótun stefnunnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og berast inn á skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar

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.

