



## 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 14.8.2024



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 19.9.2024

Gudrun Lara Sveinisdóttir



## SKIPULAGSFERLI

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

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 13.06.2024 með athugasemdafresti til: 25.07.2024.

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	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	6
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	6
4.1	Breyting á uppdrætti	6
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
6.3	Breyting að lokinni auglýsingu	10



## 1 INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Rangárþings 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 Rangárþingi ytra. Samkvæmt HMS er svæðið skráð 2398 m<sup>2</sup> 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 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að *vernd umhverfis og náttúru* skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri *velsæld samfélagsins* og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að *samkeppnishæfu atvinnulífi* með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

#### 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 dreifbýlisyfirbragð 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	Matsspurningar
<b>Land og landslag</b> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis verði gætt að samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.</li> <li>Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.</li> </ul> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Vistgerðarkortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</li> </ul> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu viðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.</li> </ul> <p>Reglugerð um hávaða 724/2008. Reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999.</p>	
<p><b>Samfélag</b> <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúar.</i></p>	<p>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna.</li> <li>Aðstaða skal bætt og mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.</li> </ul> <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.</li> <li>Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.</li> </ul>	<p>Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum?</p>
<p><b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Fornminjar.</i></p>	<p>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</p> <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.</li> </ul> <p>Aðalskráning fornminja.</p>	<p>Hefur stefnan áhrif á fornminjar?</p>

## 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 fyrra horf að framkvæmdum loknum. Stefna skipulagsins hefur ekki áhrif á dýralíf.

**Áhrif á heilbrigði eru metin óveruleg/neikvæð:** Ekki er hætt 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

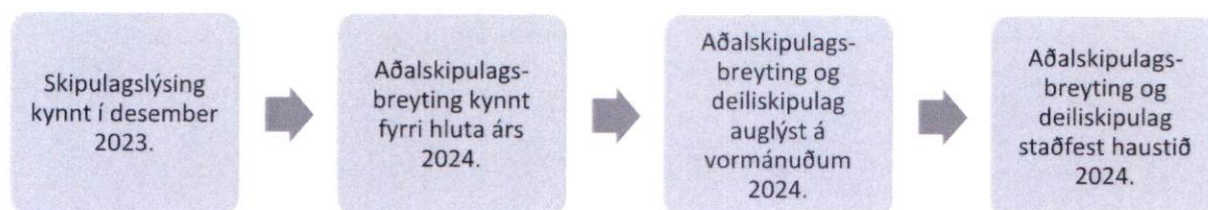
Óskað er eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- 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.



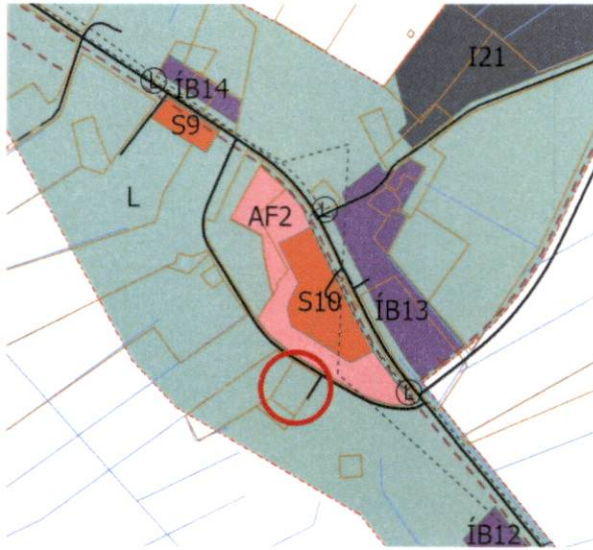
### 6.3 Breyting að lokinni auglýsingu

Engar umsagnir bárust á auglýsingartíma sem kalla eftir breytingu á tillögu.

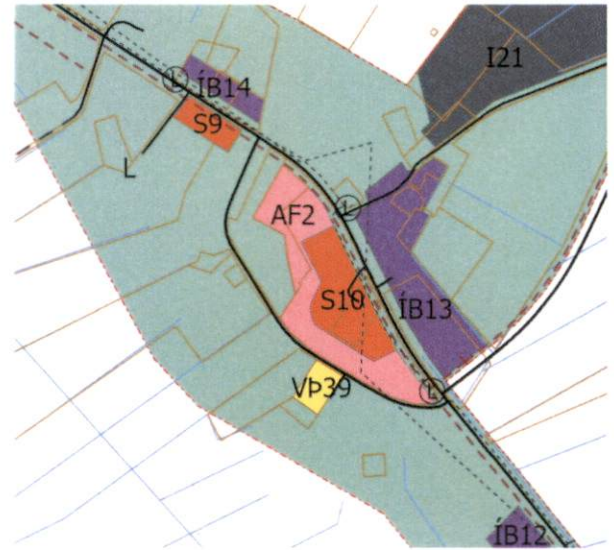
Uppfærð var umfjöllun um landsskipulagsstefnu.

# Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

## Þéttbýlisuppráttur fyrir Þykkvabæ - Háteigur



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPRÁTTUR

### Skýringar

- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- Slóðar
- Reiðleið
- Ljósleiðari
- 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  
Þéttbýlisuppráttur - Breyting  
Háteigur í Þykkvabæ

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

Mælikvarði: 1:10.000	Dags: 28.05.2024	Breytt dags:
-------------------------	---------------------	--------------

Samþykkt:

