



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Ægissíða 1/Stekkatún – nýtt verslunar- og þjónustusvæði

15.08.2023

Breytt 14.02.2024



 Skipulagsstofnun

Mótt.: - 3 sep. 2024

Mátnr.

202307077

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Rangárbings ytra þann 14.2.2024



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 4. SEPT - 2024

Guðinn Lára Sveinþ.



SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 13.07.2023 með athugasemdafresti til: 02.08.2023.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 21.11.2023 með athugasemdafresti til: 09.01.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

AÐALSKIPULAGSBREYTING

SKJALALYKILL

103271-GRG-001-V05

HÖFUNDUR

Margrét Sigurðardóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir / Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
1.2	Markmið	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Uppsetning og bygging mannvirkja	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornminjar	7
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
4.1	Breytingar á uppdrætti	7
4.2	Breytingar á greinargerð	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Umhverfisþættir og áherslur	7
5.2	Valkostir	8
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
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 Rangárþings ytra 2016-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðar-svæði. Skipulagssvæðið er úr landi Ægissíðu 1 (landnr. 165446), og nefnist Stekkatún. Er því breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Skipulagssvæðið er um 6,7 ha að stærð. Fyrirhugað er að koma upp 12 gistihvelfingum (kúluhúsum) ásamt þjónustuhúsum á skipulagssvæðinu fyrir skammtímaleigu ferðamanna.

1.1 Skipulagsgögn

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

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:50:000.
- Greinargerð þessi.

1.2 Markmið

Skilgreina nýtt verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi

Svara eftirspurn eftir fjölbreyttu gistirými í sveitarfélaginu

Auka þjónustu og atvinnu á svæðinu

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Aukin eftirspurn er eftir fjölbreyttu framboði á gistirýmum í sveitarfélaginu ár hvert með fjölgun ferðamanna og því er stefnt að því að efla ferðaþjónustu á svæðinu og anna þeim ferðamannastraumi sem ferðast um Suðurlandið.

Ægissíða í Rangárþingi ytra er með aðkomu af Þykkvabæjarvegi (25), um 2,5 km vestan við Hellu. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er að finna tún og akurlendi á svæðinu. Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar svo sem hverfisverndar eða vatnsverndar. Innan skipulagssvæðis eru leifar af minjum, túngarður, skrásett RA-419:006 sem hefur verið jafnaður út að hluta.

Þar sem skipulagssvæðið er ekki lengur nýtt til búskapar og takmörkuð eftirspurn er eftir landi til matvælaframleiðslu. Nýjum tímum fylgja breytingar og aðrar forsendur og er því sveitarfélagið hlynnt því að skipulagssvæðinu verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði til að koma til móts við aukna eftirspurn gistirýma sem og skapa atvinnu á svæðinu við ferðaþjónustu. Fyrir eru tvö hús innan skipulagssvæðis (sjá mynd 1) sem verða nýtt fyrir starfsmannaaðstöðu og ræstiaðstöðu. Gert er ráð fyrir allt að 20 bílastæðum innan skipulagssvæðis.

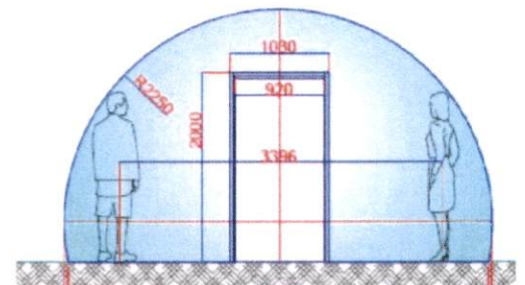


MYND 1. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins. Mynd tekin af ja.is

2.1 Uppsetning og bygging mannvirkja

Fyrirhugað er að koma upp 12 gistihvelfingum (plastkúlum) sjá mynd 2, ásamt þjónustuhúsi fyrir starfseminna á lóðinni. Gistihvelfingarnar eru úr plasti og botninn verður úr timbri. Rafmagnskynding verður í kúlunum og gert verður ráð fyrir tveimur opnanlegum fögum til loftræstingar. Undirstöður verða 6 steypir pollar og dregarar ofan á þá. Þjónustuhúsið er einingahús að hluta úr stáli. Gólf verður stál einangrað með 160 mm steinull.

Taka skal þó fram að þessi 12 kúluhús eru í raun léttar byggingar, sem hægt er að fjarlægja. Samhliða við uppsetningu kúluhúsanna verði vandað til verka að uppsetningu hreinsivirkja fyrir kúluhúsin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 798/1999.



MYND 2. Dæmi af fyrirhuguðum plastkúluhúsum. Mynd úr deiliskipulagi frá Landmótun fyrir svæðið.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

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 staðhættum. 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. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar. Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun 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 og sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum¹.

3.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en stefnt er að því.

Stefna um landbúnaðarsvæði:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

Á landbúnaðarsvæðum er heimilt er að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

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 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 upplýsingajöf.

3.3 Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið var unnið af Landmótun og auglýst frá 6. mars 2023 til 24. maí 2023.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

3.4 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Innan skipulagssvæðis eru heimildir um minjar/túngarð, skrásett RA-419:006 sem nú hefur verið jafnaður út að hluta.

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 Breytingar á uppdrætti

Bætt er við nýju verslunar- og þjónustusvæði á aðalskipulagsuppdráttinn.

4.2 Breytingar á greinargerð

Bætt er við nýju svæði í töflu um verslunar- og þjónustusvæði

TAFLA 1. Texti í breyttri greinargerð:

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI GISTIPLÁSSA	FJÖLDI GISTIPLÁSSA HEIMILD
VP36	Stekkatún	Heimilt er að byggja starfsemi tengda ferðaþjónustu. Heildarbyggingarmagn er allt að 510 m ² . Stærð skipulagssvæðis er 6,7 ha.	0	45

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, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða 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, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Rangárbings 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"> Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. 	Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Gott landbúnaðarland skal áfram vera notað sem slikt. Vistgerðakortlagning NÍ. <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglaverndunarsvæði Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf. Landsskipulagsstefna 2015-2026 <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi. 	Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Ferðaþjónusta.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. Stuðla skal að nýjum atvinnutækifærum. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar. Aðstaða skal mæta þörfum gesta um aðbúnað og þjónustu og til að efla mögulega atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu. 	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	Aðalskráning fornminja. Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028. <ul style="list-style-type: none"> Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. 	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við stefnu í breyttu aðalskipulagi.

5.3 Mat á umhverfisáhrifum

BREYTT SKIPULAG:

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Umfang mannvirkja er lítið og munu þau að mestu falla að landi, er því ólíklegt að ásjón af kúluhúsum verði áberandi frá Þykkvabæjarvegi eða næstu nágrönnum.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg. Ekki er talið að breytt skipulag muni hafa mikil áhrif fuglalíf á svæðinu því töluverð umferð er nálægt skipulagssvæðinu og líklegt er að fuglar færi sig meðan á framkvæmdum stendur en komi svo aftur þegar að þeim líkur.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Sameiginleg hreinsivirki verða sett upp í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og í samræmi við reglugerð. Aukin umferð mun verða á svæðinu en fyrir eru önnur skipulögð verslunar- og þjónustusvæði við Þykkvabæjarveg.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Stuðlað er að auknum atvinnumöguleikum með uppbyggingu ferðaþjónustu.

Áhrif á minjar eru óverulegar. Leifar af minjum hafa verið jafnaðar út að hluta.

GILDANDI SKIPULAG:

Áhrif á land, landslag, gróður, dýr og heilbrigði eru óveruleg. Engin breyting, landið heldur sér eins og það er og verður áfram landbúnaðarsvæði.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Engin breyting.

Áhrif á minjar eru óverulegar. Engin breyting, leifar af minjum hafa nú þegar verið jafnaðar út að hluta.

5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni þar sem ekki er um stórt svæði að ræða, skipulagssvæðið er ekki lengur nýtt til búskapar, ekki hefur verið mikil eftirspurn eftir landi til matvælaframleiðslu. Breyttir tímar og breyttar forsendur landnotkunar ábúenda á landinu. Umfang kúluhúsanna er lítið og hægt er að fjarlægja þau með tiltölulega litlu raski.

Leifar af túngarði (RA-419:006) hefur nú þegar orðið fyrir raski og mun breytt skipulag því ekki hafa áhrif, en stefnt er að því að virða helgunarsvæði í kringum þær minjar sem eftir eru svo ekki verði meira rask á þeim. Gera skal grein fyrir helgunarsvæði svæði í deiliskipulagi.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í júlí 2023. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og Vegagerðinni.

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

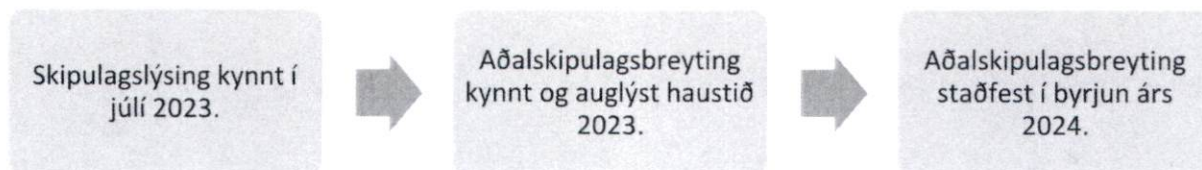
6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferli



6.3 Breyting að lokinni auglýsingu

Bætt var við vegum inn á aðalskipulagsuppráttinn í samræmi við umsögn Vegagerðarinnar. Bætt var inn stefnu sveitarfélagsins um vernd fuglasvæðis í kafla 3.2 í samræmi við umsögn frá Umhverfisstofnun. Samkvæmt ábendingum frá Skipulagsstofnun fyrir auglýsingu á tillögu var betur gert grein um hvers konar mannvirki er að ræða innan skipulagssvæðinu og um að fullnægjandi samráð verði við lóðarhafa í grennd við skipulagssvæðið.

Breytt var aðalskipulagsgögnum til samræmingar við deiliskipulag svæðis, þ.e.a.s. í töflu í kafla 4.2 og töflu í stafrænum gögnum.