



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

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

13.08.2024

Br. 31.10.2024



**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 11.12.2024



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: 07.06.2024 með athugasemdafresti til: 11.06.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 15.08.2024 með athugasemdafresti til: 02.10.2024.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_.

**AÐALSKIPULAGSBREYTING**

SKJALALYKILL

109029-GRG-001-V04

HÖFUNDUR

MS / HB

RÝNT

BRE/IS

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STADHÆTTIR	4
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	4
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	4
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	5
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	6
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	7
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	Umhverfisþættir og áherslur	8
5.3	Mat á umhverfisáhrifum	10
5.3.1	Niðurstaða	11
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	12
6.1	Umsagnaraðilar	12
6.2	Skipulagsferli	12
6.3	Breyting að lokinni auglýsingu	12

## 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. Afmörkuð er ný íbúðarbyggð fyrir 3 íbúðarlóðir í landi Norður-Nýjabæjar.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum ásamt skipulagsuppdrætti.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á verslunar- og þjónustusvæðinu VP23 í Norður-Nýjabæ er rekið hótél með gistingu fyrir 55 gesti. Hugmyndir hóteleigenda eru að stækka hótelið í áföngum, vera með þakgarð, útbúa aðstöðu fyrir starfsfólk svo það geti verið með fasta búsetu. 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. Eins er hugmynd að vera með heilsárs gróðurhýsi fyrir gesti innan skipulagssvæðis.

Aðkoma er af Þykkvabæjarvegi (25) um núverandi aðkomuveg. Gerð verður grein fyrir aðkomu í deiliskipulagi. Svæðið er innan þéttbýlis.

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.

## 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

### 3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Svæðið er skilgreint sem þéttbýli en skv. aðalskipulagi gilda sömu ákvæði og um dreifbýli þar sem um þorp er að ræða.

*Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.*

- Við skipulagsgerð í dreifbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu.

- Í skipulagi verði hugað að varðveislu landslags, bæði náttúrulegs og manngerðs, sem aðráttarfls fyrir ferðamenn.
- Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu og ferðamannastaði byggist á gögnum um þolmörk náttúru, innviða, ferðamanna, samfélags og efnahags.
- Uppbygging ferðapjónustu miði að því að nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.
- Skipulagsákvæðanir um uppbyggingu ferðapjónustu og ferðamannastaða taki mið af áfangastaðaáætlunum landshlutanna.
- Við skipulagsgerð í þéttbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæða með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu.
- Í skipulagi verði hugað að landslagi og yfirbragði og gæðum byggðar sem aðráttarfls fyrir ferðamenn.
- Skipulagsákvæðanir um uppbyggingu ferðapjónustu og ferðamannastaða byggist eins og kostur er á gögnum um þolmörk innviða, ferðamanna, samfélags og efnahags. Sérstaklega sé hugað að áhrifum ferðamennsku á húsnæðismarkað og þjónustuframboð.

### 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 innan þéttbýlis Þykkvabæjar.

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 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 minniháttar 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 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 þjónustuvæða 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 náttúruvár.
- 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.
- Nýjar íbúðarlóðir í dreifbýli verði allt að 3,0 ha að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m<sup>2</sup>.

### 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 vatnavistkerfa til að vatn njóti heildstæðar verndar. Að auki er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtíma verndar vatnsauðlindarinnar. Rangárþing ytra vinnur eftir þeirri stefnu á allar opinberar áætlanir á vegum sveitarfélagsins, s.s. vegna skipulagsmála, skulu vera í samræmi við lög um stjórn vatnamála og þá stefnumörkun um vatnsvernd sem kemur fram í vatnaáætlun. Á skipulagsstigi þarf að liggja fyrir hvort gera þurfi áhrifamat fyrir tilteikna framkvæmd eða starfsemi sem getur haft áhrif á vatn. Unnið er eftir leiðbeiningum Umhverfisstofnunar og Stjórnvatnamála um mat á áhrifum framkvæmda og starfsemi á vatnshlot.<sup>1</sup>

Skipulagssvæðin eru innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Ástand vatnshlotsins er óþekkt en ætla má að flest yfirborðsvatnshlot sem eru náttúruleg og án álags séu í mjög góðu vistfræðilegu ástandi.

Þættir sem mögulega geta haft áhrif á grunnvatnshlotið er aukið neysluvatn og álag frá fráveitu. Svæðið tengist vatnsveitu sveitarfélagsins og er eftirlit með því sem slíku. Sé gengið frá fráveitu með fullnægjandi hætti og í samræmi við lög og reglugerðir er ekki hætta á mengun. Nánari skilmálar um fráveitu verða settir í deiliskipulagi. Sveitarfélagið getur farið fram á áhrifamat á síðari stigum telji það þess þörf.

<sup>1</sup> <https://ust.is/haf-og-vatn/stjorn-vatnamala/ahrifamat-fyrir-vatnshlot/>

### 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, afþreyingu, gróðurhús, safn o.fl. sem tengist starfseminni. Heimilt er að stækka hótel um allt að 5000 m <sup>2</sup> og vera með mannvirki á allt að 3 hæðum.	55	200

## VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

		<p>Heimilt er að vera með allt að 8 íbúðir í rað-og/eða parhúsum á einni hæð. Heimil er fóst búseta fyrir starfsfólk. Hámarks byggingarmagn getur verið allt að 7000 m<sup>2</sup>. Mænishæð hótels er allt að 12m, aðrar byggingar að jafnaði undir 8 m mænishæð.</p> <p>Takmarka skal ónæði frá starfsemi, eftir því sem kostur er, m.a. með tilliti til 5. gr. rg. nr. 724/2008 um hávaða.</p> <p>Vanda skal til fráveitulausna í deiliskipulagi m.a. með fitugildrum fyrir eldhús og veitingarekstur. Stærð svæðis er 3,8 ha.</p>		
--	--	---	--	--

Eftirfarandi svæði fyrir íbúðarbyggð er bætt við:

**TAFLA 3.** Breyting á skilmálum í töflu fyrir íbúðarbyggð.

### ÍBÚÐARBYGGÐ

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	FJÖLDI LÓÐA	FJÖLDI BYGGÐRA LÓÐA
ÍB36	Norður-Nýbær	Gert er ráð fyrir 3 lóðum þar sem heimilt er að vera með 5 íbúðir. Mannvirki geta verið einbýlis-, par- eða raðhús á einni hæð. Hámarks mænishæð mannvirkja er allt að 5 m miðað við gólfkóta. Stærð svæðis er 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 Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.	<p>Aðalskipulag Rangárpings ytra 2016-2028.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis og íbúðarsvæða verði gætt að samræmi í útliti bygginga</li> </ul>	<p>Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?</p> <p>Hefur stefnan áhrif á landslagsheildir?</p>



	<p>og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gerð er krafa um vandaðan frágang mannvirkja og að raskað svæði falli sem best að aðliggjandi landi.</li> </ul> <p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <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> <li>Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar.</li> </ul> <p>5. gr. Jarðalaga nr. 81/2004.</p>	Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
<b>Loft</b> <i>Kolefnisbinding. Kolefnishlutleysi.</i>	<p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi.</li> </ul> <p><i>Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum.</i></p>	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda út í andrúmsloftið?
<b>Náttúrufar</b> <i>Gróður. Vistkerfi. Jarðvegur.</i>	<p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu viðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.</li> </ul> <p><i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður, jarðveg og vistkerfi?
<b>Heilnæmt umhverfi</b> <i>Mengun og hávaði. Vatnsvernd.</i>	<p><i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> </ul> <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, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.</li> </ul> <p><i>Vatnaáætlun Íslands 2020-2037.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar.</li> </ul> <p><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></p>	Er hættu á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?
<b>Samfélag</b> <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúar.</i>	<p><i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i></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><i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð.</li> </ul>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum?
<b>Náttúru- og menningarmínjar</b> <i>Fornminjar.</i>	<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 menningarmínja.</li> </ul> <p><i>Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028.</i></p>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær. <i>Aðalskráning fornminja. Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i></li> </ul>	
--	--	--

### 5.3 Mat á umhverfisáhrifum

#### BREYTT SKIPULAG:

**Áhrif á land 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 loft eru neikvæð.** Með meiri uppbyggingu í ferðapjónustu þá eykst umferð gesta og við það losna gróðurhúsalofttegundir. Þó má gera ráð fyrir að sífellt fleiri aki um á farartækjum sem nota umhverfissvæna orkugjafa og verða þá áhrifin minni. Gróður innan svæðis stuðlar að bindingu kolefnis.

**Áhrif á náttúrufar eru óveruleg.** Svæðið umhverfis núverandi mannvirki raskast við framkvæmdir. Gert er ráð fyrir að það verði grætt upp að þeim loknum. Ekki er að finna vistgerðir sem njóta sérstakrar verndar.

**Áhrif á heilnæmt umhverfi eru óveruleg.** Fráveita frá núverandi mannvirkjum er leidd í hreinsivirki og verða ný mannvirki tengd við ný hreinsivirki. Ekki er talin hætta á mengun á vatnshloti ef farið er eftir viðeigandi reglugerðum. Ætla má að vatnshlotið nái umhverfismarkmiðum sínum. Einhver hljóð heyrast frá núverandi umferð og má búast við að þau verði eitthvað meiri þegar umferð eykst. Áhrif vegna hljóðvistar eru metin innan marka reglugerðar um hljóðvist.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss.** 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 og meiri og fjölbreyttari uppbyggingar á atvinnu. Íbúar verða mögulega fyrir ónæði vegna fjölda ferðamanna og vegna meiri umferðar. Verið er að gefa íbúum tækifæri á að nýta land sitt til atvinnusköpunar og tekjuöflunar. Atvinna í Þykkvabæ styrkir búsetu þar.

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

#### GILDANDI SKIPULAG:

**Áhrif á land og landslag og náttúrufar eru óveruleg.** Svæðið heldur sér eins og það er. Áfram verður rekið hótél á svæðinu. Hótelið hefur breytt ásýnd svæðisins og raskað gróðri.

**Áhrif á loft eru neikvæð.** Umferð vegna ferðapjónustu losar gróðurhúsalofttegundir. Þó má gera ráð fyrir að sífellt fleiri velji farartæki sem nota umhverfissvæna orkugjafa. Þannig að smám saman má búast við að losun minnki. Gróður á svæðinu bindur kolefni.

**Áhrif á heilnæmt umhverfi 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/óviss.** Hótel er rekið á svæðinu og þjónustar það ferðamenn auk þess að skapa atvinnu á svæðinu. Íbúar verða mögulega fyrir ónæði vegna ferðamanna og vegna umferðar. Atvinna í Þykkvabæ styrkir búsetu þar.

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

### 5.3.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni. Á svæðinu er rekin ferðþjónusta og stækkun hennar og meiri og fjölbreyttari umsvif styrkja atvinnulíf í sveitarfélaginu og styrkja þéttbýlið í Þykkvabæ mögulega sem ákjósanlegan kost til búsetu. Ásamt því að ýta mögulega undir eða styðja við annars konar atvinnustarfsemi. Breytingin fellur vel að skilmálum aðalskipulags og landskipulagsstefnu. Lögð er áhersla á aðlaðandi ásýnd mannvirkja og vandaðan frágang umhverfis þau.

## 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
- Minjastofnun

### 6.2 Skipulagsferli



### 6.3 Breyting að lokinni auglýsingu

Tillaga aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá 15. ágúst til 2. október. Umsagnir bárust frá Landsneti, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Eftir atvikum hefur verið tekið tillit til umsagna og voru eftirfarandi breytingar gerðar í greinargerð og á uppdrætti:

- Skerpt er á umfjöllun um Vatnaáætlun 2022-27 í kafla 3.3.
- Bætt er við skilmálum varðandi hljóðstig í töflu VP23 í kafla 4.2 og varðandi hreinsivirki í samræmi við umsögn.
- Skerpt er á texta í kafla 5.3 í samræmi við umsögn varðandi hreinsivirki á svæðinu.
- Eftir auglýsingu hætti landeigandi við hugmyndir um að hafa öryggisturn í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunar og því var fjarlægð öll umræða um öryggisturn á landareigninni.

# Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

## Breyting aðalskipulags - Norður-Nýibær



### Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Afþreyngar- og ferðamannasvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta
- Íbúðarbyggð
- Sveitarfélagmörk
- Þéttbýlismörk
- Bæir
- Tengivegir
- Héraðsvegir og aðrir vegir
- - - Reiðleið
- ⊖(L) Ljósleiðari
- ⊖(V) Vatnsveita
- Vatnafar

GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR



Breyting - aðalskipulags  
Norður-Nýibær

Verk: 109029  
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4  
Rýnt: IS

BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Mælikvarði: 1:10.000      Dags: 13.08.2024