



AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing

Norður-Nýibær – *Nýtt íbúðasvæði í dreifbýli Þykkvabæjar*

29.07.2025





SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

112445-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

MS

RÝNT

BRE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	5
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.3	Vatnaáætlun 2022-2027	7
3.4	Deiliskipulag	7
3.5	Fornminjar	7
4	BREYTING AÐALSKIPULAGS	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Valkostir	8
5.2	Umhverfispættir og áherslur	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Umsagnaraðilar	9
6.2	Skipulagsferli	9

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 og fyrir gerð nýs deiliskipulags fyrir íbúðabyggð í samræmi við 1. mgr. 36. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Svæðið sem breytingin nær til er í landi Norður-Nýjabæjar (L165410), þar sem hluti landareignarinnar, eða um 25 ha af landbúnaðarsvæði verði skilgreint sem íbúðabyggð.

Fyrirhugað er að skipulagssvæðinu verði skipt í tvo hluta eftir stærð lóða og heimilaðri nýtingu. Annars vegar verða íbúðarlóðir um 1 hektari að stærð, þar sem heimilt verður að reisa íbúðarhús ásamt gestahúsi til útleigu fyrir ferðamenn allt árið um kring. Einnig verður gert ráð fyrir að hægt verði að byggja minni hús, s.s. hesthús eða geymslu á þessum lóðum í samræmi við skilmála aðalskipulags.

Hins vegar verða stærri íbúðarlóðir, á bilinu 1,3 til 1,5 hektarar, þar sem samhliða fastri búsetu er heimilt að reka minniháttar atvinnustarfsemi, s.s. kaffihús, verslun, lítið gistiheimili eða aðra hreinlega atvinnustarfsemi sem ekki veldur verulegu ónæði.

Fyrirhugað er að stofna um 20 lóðir en fjöldi lóða verður nánar afmarkaður í aðalskipulagsbreytingu.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. 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

Landeigendur óska eftir að breyta núverandi frístundasvæði í íbúðarsvæði í dreifbýli, þar sem áhugi á fastri búsetu á svæðinu hefur aukist verulega. Með tilkomu ljósleiðara hafa skapast aukin tækifæri til fjarvinnu, sem gerir fólki kleift að starfa í fjölbreyttum atvinnugreinum án þess að þurfa að flytja á milli landshluta.

Byggingar innan lóða munu fylgja skilmálum íbúðabygðar í dreifbýli samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Samkvæmt því skal afmarka íbúðarsvæði sérstaklega þar sem fjórar eða fleiri lóðir, minni en 2 hektarar að stærð, eru samliggjandi.

Sveitarfélagið lítur svo á að breytingin stuðli að hagkvæmari nýtingu núverandi innviða, svo sem samgöngukerfa og veitna. Með fjölgun íbúa styrkist rekstrargrundvöllur þjónustu og eykst hagkvæmni í rekstri sveitarfélagsins. Þjónustustig á svæðinu verður sambærilegt við það sem tíðkast í öðru dreifbýli innan sveitarfélagsins.

2.1 Staðhættir

Aðkoma er af Þykkvabæjarvegi (25) um aðkomuveg að svæðinu og mun vegurinn liggja meðfram fyrirhuguðum íbúðarlóðum niður landareignina.

Svæðið er grasi gróið, og samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er mögulega að finna flagmóavist, blómgresisvist og tún og akurlendi. En einnig er að VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi sem er mikilvægt fuglasvæði. Engar þekktar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G. Að auki nýtur svæðið ekki sérstakrar verndar s.s. hverfisverndar.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er innan fjólubláa flákans. ©Loftmyndir ehf.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Horft er til eftirfarandi áætlana við breytingu á aðalskipulagi.

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 aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

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 2.2.1 er eftirfarandi stefna fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli:

- Lögð er áhersla á hagkvæma þróun íbúðarbyggðar.
- Íbúðarbyggð verði á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- Ef rekin er einhvers konar starfsemi á íbúðarlóðum, þurfa að vera næg bílastæði innan lóðar til að anna þeirri starfsemi.
- Heimilt er að vera með minniháttar dýrahald sé það skv. skilmálum í deiliskipulagi.

Nýjar íbúðarlóðir í dreifbýli verða allt að 3,0 ha að stærð og nýtingarhlutfall allt að 0,05. Hámarks byggingarmagn verði ekki meira en 1.500 m².

Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði lóða.

Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af yfirbragði dreifbýlis, byggingarhefðum, landslagi og staðháttum.

3.3 Vatnaáætlun 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna 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.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Landeyjar 103-252-G skv. vatnavefsjá. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand, en núverandi ástand er óþekkt.

3.4 Deiliskipulag

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

3.5 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

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 menningarminja nr. 80/2012.

4 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Gerð verður breyting á sveitarfélagsupprætti og greinargerð gildandi aðalskipulags.

Afmörkuð verður ný íbúðabyggð í dreifbýli Þykkvabæjar, um 25 ha að stærð og skilmálar settir fyrir svæðið. Landbúnaðarland minnkar sem nemur stærð íbúðarbyggðar.

Stefna aðalskipulagsbreytingarinnar verður nánar útskýrð í greinargerð.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. 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 Valkostir

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

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni og nýjum deiliskipulögum verða skoðuð áhrif á umhverfisþætti og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflu hér að neðan. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag. Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. - Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. - Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> - Skipulag byggðar taki mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. <i>5. gr. Jarðalaga nr. 81/2004.</i>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> - 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 Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. - Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i> - Öll vatnshlot nái umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur breytt stefna áhrif á vatnshlot eða mögulega mengun grunnvatns?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<i>Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</i>	
Samfélag <i>Fjölgun íbúa.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Hagræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> - Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. - Íbúðarbyggð skal vera á samfelldum svæðum þannig að vegir og veitur nýtist sem best. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> - 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.	Stuðlar stefnan að fjölgun íbúa? Hefur stefnan áhrif á eigendur lóða í grennd við fyrirhugaða íbúðarbyggð? Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri?
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> - Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.	Hefur stefnan áhrif á verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?

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

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum um skipulagslýsingu:

- Skipulagsstofnun
- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferli

