



## AÐALSKIPULAG RANGÁRÞINGS YTRA 2016-2028

Skipulagslýsing – Stækkun á VÞ23 reit og ný íbúðarbyggð í landi  
Norður-Nýjabæjar í Þykkvabæ



24.04.2024





## SKIPULAGSLÝSING

---

### SKJALALYKILL

---

109029-LYS-001-V01

### HÖFUNDUR

---

MS

### RÝNT

---

KDG / ÁJ.

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	6
3.2.1	Samræmi breytingar við Landsskipulagsstefnu og aðalskipulags	7
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Fornminjar	7
4	BREYTING SKIPULAGS	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	8
5.2	Valkostir	8
5.3	Umhverfispættir og áherslur	8
6	SKIPULAG, 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 nýs deiliskipulags fyrir svæðið í samræmi við 40. gr. sömu skipulagslaga. Svæðin sem breytingin nær til er í landi Norður-Nýjabæjar (L165410) og lóð Norður-Nýjabæjar (L219861) og liggur innan þéttbýlis Þykkvabæjar.

Gert verður ráð fyrir að skilgreina nýtt íbúðarsvæði auk stækkunar á verslunar- og þjónustusvæði, með heimild til fastrar búsetu innan svæðis, auk þess verður heimiluð föst búseta innan svæðis m.a. með uppbyggingu starfsmannaíbúða og heimiluð verður hreinlegar athafnastarfsemi s.s. rekstur trésmiðju.

### 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við 4.2. og 5.2. gr. 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

Vos hótelið getur tekið við allt að 55 gestum í 18 herbergjum. Skv. gildandi aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2026 er svæðið skilgreint sem VP23 og allt að 1 ha að stærð. Fyrirhugað er að stækka verslunar- og þjónustusvæðið VP23 í allt að 4 ha og gera ráð fyrir allt að 5000 m<sup>2</sup> stækkun á núverandi hótélbyggingum á allt að 3 hæðum. Innan verslunar- og þjónustusvæðisins verður einnig gert ráð fyrir hreinlegri iðnaðarstarfsemi, s.s. smíðaverkstæði. Fyrirhugað er að stækka núverandi aðstöðu þess í allt að 1500 m<sup>2</sup>. Heimiluð verður föst búseta innan svæðis í allt að 12 litlum íbúðum í rað- og/eða parhúsum. Einnig verður gert ráð fyrir nýju íbúðarsvæði með allt að 3 íbúðarhúsalóðum á lóð L219861, Norður-Nýjabæjar. Gert er ráð fyrir séraðkomu að hverri lóð.

Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að hótél Vos og að starfsmannaíbúðum en núverandi aðkoma nýtt að núverandi trésmíðaverkstæði.

Landeigandi hefur hug á því að á að bjóða upp á afþreyingu á svæðinu t.a.m útsýnis- og norðurljósaferðir. M.a. verða gerðir göngustígar með góðum útsýnisstöðum, auk fjöruferða o.fl.

Í samræmi við 5. gr. jarðlaga, nr. 81/2004 vill sveitarfélagið heimila breytinguna þar sem fyrir er verslunar- og þjónustusvæði innan þéttbýlismarka Þykkvabæjar, takmörkuð landbúnaðarstarfsemi er á þessu svæði og til að anna eftirspurn eftir gistirýmum á svæðinu.

## 2.1 Staðhættir

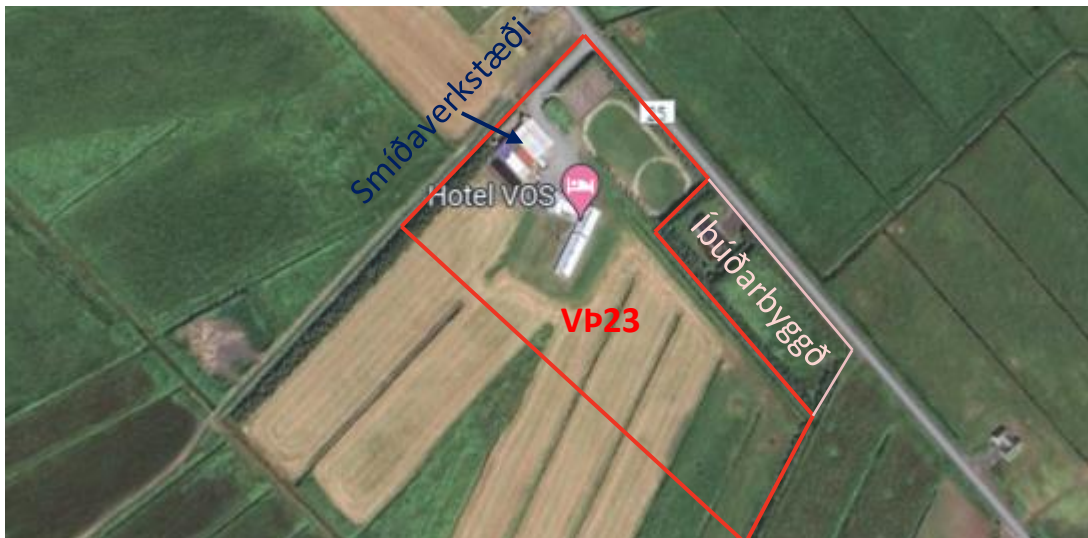
Norður-Nýibær er staðsettur í Þykkvabæ í Rangárþingi ytra. Norður-Nýibær er skipt í tveimur skikum og verður skipulagning á skika 1/2, en skika 1/2 er skráður 15,4 ha skv. landeignaská HMS. Fyrir er hótél í rekstri, 614,5 m<sup>2</sup> að stærð.

Norður-Nýibær lóð er skráð 8697,4 m<sup>2</sup> skv. landeignaskrá HMS. Innan lóðar er fyrir 176 m<sup>2</sup> einbýlishús, byggt árið 1975.

Aðkoma er af Þykkvabæjarvegi (25) um núverandi aðkomuveg.

Í vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem þéttbýli og annað manngert land. Svæðið er partur af Suðurlandsundirlendi VOT-S 3 sem er mikilvægt fuglaverndunarsvæði.

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



MYND 1. Fyrirhuguð áform skipulagssvæðis. Mynd frá Google maps.

## 3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Við breytingu á aðalskipulagi er horft til eftirfarandi áætlana:

### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Um skipulag í dreifbýli segir:

*„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði*

*tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum*<sup>1</sup>.

### 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 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um **verslunar- og þjónustusvæði**:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði efld, 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 þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

---

<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2016).



**TAFLA 1.** Hluti verslunar- og þjónustusvæðis í gildandi greinargerð.**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

**MYND 2.** Hluti Aðalskipulags Rangárþings ytra 2016-2028 - þéttbýlisuppráttur Þykkvabæjar. Skipulagssvæðið er innan rauða hringsins.**3.2.1** Samræmi breytingar við Landsskipulagsstefnu og aðalskipulags

Breytingin er í samræmi við markmið Landsskipulagsstefnu og stefnu gildandi aðalskipulags um nýtingu lands þar sem fyrir er rekstur á svæðinu og því er verið að huga að hagkvæmni þar sem fyrir eru veitur og lagnir á svæðinu. Byggð er upp frekari atvinnustarfsemi með fyrirhugaðri breytingu sem samhliða skilar inn tekjum til sveitarfélagsins. Einnig er breytingin í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um að auka uppbyggingu innan sveitarfélagsins með atvinnusköpun í ferðaþjónustu.

**3.3** Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðin. Unnið verður deiliskipulag fyrir skipulagssvæðin og auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu.

**3.4** Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðanna. 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 menningarminja nr. 80/2012.

## 4 BREYTING SKIPULAGS

Breyting verður gerð á uppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags. Gert er ráð fyrir að fláki VP23 stækki úr 1 ha í allt að 4 ha á þéttbýlisuppdrætti og í greinargerði verður breyting á skilmálum í töflu fyrir verslunar- og þjónustusvæði. Í deiliskipulagi verða settir skilmálar um byggingar, hámarks byggingarmagn, aðkomu o.fl. eftir því sem við á í samræmi við skilmála aðalskipulags. Deiliskipulag verður unnið og auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu.

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021, viðauka 1.01 og 5.4. gr. skipulagsreglugerð 90/2013. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

### 5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir er gert grein fyrir í kafla 2.

### 5.2 Valkostir

Í aðalskipulagi þá verður stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) borin saman við hugmyndir 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.

### 5.3 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 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
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> <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 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uppbygging verði í samræmi við þarfir samfélagsins hverju sinni og til framtíðar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.</i>	<i>Vistgerðarkortlagning Ní.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti.</li> </ul> <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> <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> <i>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.</li> </ul>	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 <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar og bæta upplýsingar um þær.</li> </ul> <i>Aðalskráning fornminja.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 6 SKIPULAG, 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 verður 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.

